



## 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

(云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园)

# 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

注册金额	不超过 18 亿元（含）
本期发行金额	不超过 10 亿元（含）
增信情况	无担保
发行人	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AA+
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/债券受托管理人：



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

(住所：上海市广东路 689 号)

联席主承销商：



国泰君安证券  
GUOTAI JUNAN SECURITIES

(住所：中国（上海）自由贸易  
试验区商城路618号)

签署日期：2022年 9 月 2 日

## 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》（2022年修订）及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

截至本募集说明书出具之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本次发行的主承销商和受托管理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和受托管理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）近年来，随着发行人保障性住房开发建设及市场化租赁项目建设力度的加大，发行人项目投资力度加强，导致资金需求扩大，发行人持续通过债务等方式实施融资，融资活动产生的现金流量为发行人提供了主要资金支持 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月末，发行人筹资活动现金流量净额分别为 25.99 亿元、-1.25 亿元、13.21 亿元和-7.45 亿元。

（二）2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人有息债务分别为 184.15 亿元、195.56 亿元、226.08 亿元和 225.81 亿元。发行人有息债务主要包括银行借款、应付债券和应付融资租赁款，其中银行借款主要以长期借款为主。截至 2022 年 3 月末，发行人资产负债率 60.11%。

（三）发行人的主营业务主要为保障性住房建设。保障房项目建设规模大、周期长，开发过程中的项目开发成本形成了发行人的期末存货。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货分别为 39.31 亿元、39.42 亿元、35.97 亿元和 36.04 亿元，分别占同期资产总额的 8.47%、8.30%、7.18%和 7.25%。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 81.48 亿元、81.26 亿元、80.85 亿元和 79.85 亿元，占总资产的比例分别为 17.56%、17.12%、16.14%和 16.06%。

（四）近年来发行人保障房项目始终保持较大的建设开发规模。按照发行人的项目规划，发行人 2022 年、2023 年及 2024 年计划建设市场化租赁项目支出将达到分别为 13.61 亿元、21.12 亿元和 17.22 亿元；2022 年、2023 年和 2024 年保障性住房项目未来投资支出分别为 5.10 亿元、1.35 亿元和 0.80 亿元，这将给发行人带来较大的资金支出压力。

（五）2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人公允价值变动损益分别为 20.18 亿元、12.14 亿元、6.47 亿元和 0.00 亿元。发行人与房地产相关的科目总额在总

资产中占比较大，资产整体流动性偏弱，且账面资产增长部分来自公允价值确认。2021 年，昆明市土地出让土地数量 343 宗，成交土地面积 1,251.82 万 m<sup>2</sup>，成交总价 171.55 亿元；2020 年，昆明市土地出让土地数量 554 宗，成交土地面积 1,982.72 万 m<sup>2</sup>，成交总价 744.71 亿元，2021 年昆明市土地出让数量、面积、总价均较 2020 年有较大幅度下降，主要系 2021 年监管部门对房地产市场继续从严格管控，房地产企业融资渠道进一步收窄，拿地意愿持续走低，因此 2021 年昆明市土地出让市场各项数据较 2020 年有较大幅度降低。土地成交除影响地方财政外，也会影响新房市场。如未来昆明市土地出让及总价持续下降，或引起昆明市房地产行业变化。近年累计确认大额投资性房地产公允价值较大，在房地产下行周期，若确认公允价值负面变动，有出现资产减值的风险。

（六）发行人资产投入大，在租赁经营模式下投资回收期长，其存量融资尽管以中长期为主，但仍存在经营净收益远低于各年偿债本息资金需求的问题。发行人依靠债务融资将在较长期间内持续存在，债务消减难度较大。

（七）2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业利润分别为 16.74 亿元、10.50 亿元、3.21 亿元和-1.96 亿元，2021 年度发行人营业利润较上年度下降 69.43%，2022 年 1-3 月呈亏损；发行人净利润分别为 10.28 亿元、5.79 亿元、0.16 亿元和-1.81 亿元，2021 年度发行人净利润较上年下降 97.15%，2022 年 1-3 月呈亏损。19,659 套直管公房以评估价值 71.14 亿注入发行人，但该部分存量公房暂不可出售，租金收入由房管局代收，对发行人无收入及利润贡献。发行人最近一年营业利润降幅较大，最近一季度呈亏损。报告期内，发行人租金收入占营业收入比分别为 82.42%、64.62%、82.27%和 93.08%，若未来发行人项目出租率低，不能有效提升主营业务占比，将持续对未来盈利能力产生不利影响。

（八）2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人确认的政府补贴收入分别为 3.18 亿元、3.62 亿元、3.61 亿元和 0.90 亿元，净利润分别为 10.28 亿元、5.79 亿元、0.16 亿元和-1.81 亿元，2019-2021 年政府补贴占净利润的比例分别为 31.01%、62.61%和 2,193.17%，占比仍然较大。2019-2021 年发行人净利润呈持续下滑趋势，主要系随着昆明市房价整体增速放缓，发行人的投资性房地产增值所带来的公允价值变动收益每年呈现大幅下降趋势。未来若昆明市房价增速进一步放

缓或出现下跌，则发行人的净利润可能会继续下滑，从而对其偿债能力构成一定不利影响。

近年发行人在建项目较多，虽逐步投入运营，但投入运营的保障性住房资产规模仍然较小，主营业务占比较低，政府补贴收入在净利润构成中占比较大。发行利润主要来自投资性房地产公允价值变动收益确认，实际经营净收益获现金额不大，各年付息资金缺口对财政补贴依赖度较高。如果未来发行人获得的政府补贴收入降低，将影响发行人净利润。

（九）2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人政府补贴主要来自于昆明市本级财政的“三金补助”（即昆明市每年土地出让总收入的 5%、房地产开发税收的 10% 以及住房公积金增值收益部分的全部）。“三金补助”与昆明市当地房地产行业景气度相关度较高，若未来房地产行业发展势头疲软，会直接对发行人可获得的政府补贴产生不利影响。

（十）2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期借款及应付融资租赁款之和分别为 92.13 亿元、81.16 亿元、80.62 亿元和 109.35 亿元，占发行人总负债的比例分别为 34.14%、29.53%、26.79% 和 36.59%。发行人自 2011 年成立至今，建设及收购保障性住房的过程中除政府补助及自有资金投入外，向各金融机构大量举借长期融资，发行人存在长期偿债压力较大风险。

（十一）发行人租金收缴目前仍执行“收支两条线”管理，租金收入先上缴至政府再由政府支付至发行人。同时，公司获得的“三金补贴”等政府补贴资金均由政府统一划拨至公司，从资金流入上看政府支付的资金流入占比较大，若未来政府支持政策调整，或将影响公司业务发展，存在一定政府支付资金流入占比较大的风险。

（十二）2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 99,469.47 万元、102,833.52 万元、101,757.70 万元和 31,985.18 万元。其中 2020 年度较 2019 年度增加 3,364.05 万元，增幅 3.38%，发行人期间费用增加主要系报告期内在建工程陆续转投资性房地产后项目贷款利息到财务费用以及本年内贷款利息增加导致财务费用增加。但随着发行人业务范围不断扩大，以及对外融资规

模的增多，发行人期间费用可能会继续上升，如果发行人未能有效控制期间费用增速，将对发行人盈利能力造成一定的负面影响。

（十三）发行人公租房的运营租赁与租住人是否能够通过昆明市住房保障局的资格审核有关，若当地通过审核的合格租住人数量较少可能会导致发行人公租房出现空置，对发行人租赁收入造成不利影响。从项目运营情况看，已建成的公租房及配套商业设施整体租金收入规模很小，公租房的入住率和配套商业设施的出租率呈现逐年上升的趋势。但是，云南省住房和城乡建设厅于 2015 年 12 月下发了《关于印发云南省推进公共租赁住房分配管理运营工作试点方案的通知》，放宽了承租公共租赁住房的准入条件，规定了各地公共租赁住房准入标准中关于人均住房面积、家庭人均收入等具体条件，由州、市、县、区人民政府根据国家有关规定，结合本地区实际制定；并规定在优先保障低收入和中等偏下收入住房困难人群的基础上，可将公共租赁住房提供给受灾群众、棚户区(含危房)改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体作为临时过渡安置住房。和城乡建设局也于 2016 年 8 月下发了《关于优化昆明市公共租赁住房保障范围的通知》，规定了“在昆明所有县（市）均未承租公共租赁住房（廉租住房）、未购买政府统建经济适用房的申请家庭，均可申请公共租赁住房”。以上这些规定都在一定程度上拓宽了昆明市承租公共租赁住房的准入条件，对由于租赁准入条件引发的公租房运营风险起到一定的缓释作用。

（十四）本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 198.36 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.41 亿元（2019-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行人公开发行的本次公司债券发行后将在上海证券交易所挂牌转让，上海证券交易所不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本次公司债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，对本公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

（二）本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险

识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》。

（三）本期债券的主承销商和受托管理人及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

（四）受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本次公司债券为固定利率债券，在存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本次公司债券的收益造成一定的不确定性。如基准利率和债券收益率上升，本次公司债券价值会因此下跌，使投资者蒙受资产减值损失。

（五）本期债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（六）根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告，本期债券信用级别为 AA+级，该债券信用等级代表的涵义为该级别反映了本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，本期债券不符合质押式回购交易的基本条件。可能会使投资者面临一定的流动性风险。本期债券可能会在发行阶段设置投资者回售权和发行人利率调整选择权等含权条款。

（七）本期债券可能会在发行阶段设置投资者回售权和发行人利率调整选择权等含权条款。

（八）本期债券在“第十节 投资者保护机制”章节中设置了偿债保障措施承诺、财务承诺、行为限制承诺、资信维持承诺及交叉保护承诺。

## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	4
目录 .....	9
释义 .....	11
<b>第一节 发行条款 .....</b>	<b>13</b>
一、本期债券的基本发行条款.....	13
二、本期债券的特殊发行条款.....	15
三、本期债券发行及上市安排.....	17
<b>第二节 募集资金运用 .....</b>	<b>19</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	19
二、本期债券募集资金使用计划.....	19
三、募集资金的现金管理.....	20
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	20
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	20
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	21
七、募集资金使用的承诺.....	22
八、发行人前次公司债券募集资金核查.....	23
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>25</b>
一、发行人基本情况.....	25
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	25
三、发行人的股权结构.....	29
四、发行人重要权益投资情况.....	30
五、发行人的治理结构等情况.....	33
六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况.....	47
七、发行人主要业务情况.....	51
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	96
<b>第四节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>101</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	101
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	106
三、发行人财务状况分析.....	114
<b>第五节 发行人信用状况 .....</b>	<b>196</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	196

二、发行人其他信用情况.....	197
<b>第六节备查文件 .....</b>	<b>200</b>
一、备查文件目录 .....	200
二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话 .....	200
三、信息披露负责人及联系人信息 .....	201

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司	指	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
本期债券	指	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
本次发行	指	本期债券的公开发行
本期债券	指	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）
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的《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）募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人	指	海通证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
发行人会计师/审计机构	指	中审众环会计师事务所
发行人律师事务所	指	云南澜湄律师事务所
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签订的《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受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签订的《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债券持有人会议规则》
《资金监管协议》	指	发行人与监管银行、债券受托管理人签订的《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）账户及资金监管协议》
《承销协议》	指	发行人与主承销商签订的《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年公开发行公司债券承销协议》
余额包销	指	主承销商按承销协议所规定的承销份额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将未售出的债券全部自行买入
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
证券登记机构/中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
《企业国有资产法》	指	《中华人民共和国企业国有资产法》
《公务员法》	指	《中华人民共和国公务员法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

**1、发行主体：**昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司。

**2、债券名称：**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）。

**3、注册文件：**发行人于 2022 年 8 月 15 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意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注册的批复》（证监许可〔2022〕【1816】号），注册规模为不超过 18 亿元。

**4、发行金额：**本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。本期债券分两个品种，品种一为 2 年期固定利率债券，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 2 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，并确定最终发行规模。

**5、债券期限：**本期债券分两个品种，品种一为 2 年期固定利率债券，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 2 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，并确定最终发行规模。

**6、发行人调整票面利率选择权：**对于品种一，发行人有权决定在本期债券存续期的第 1 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，发行人将于本期债券品种一的第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日向债券持有人披露关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**7、投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，

将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**8、回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**9、票面金额及发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

**10、债券利率及确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商决定。

**11、发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**12、发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**13、承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**14、起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年【9】月【7】日。

**15、付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**16、利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**17、付息日期：**品种一的付息日为 2023 年至 2024 年每年的【9】月【7】日，若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2023 年的【9】月【7】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，顺延期间不另计息）。

品种二的付息日为 2023 年至 2024 年每年的【9】月【7】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，顺延期间不另计息）。

**18、兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安

排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**19、兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

**20、兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**21、本金兑付日期：**品种一的兑付日期为 2024 年【9】月【7】日，若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年【9】月【7】日；品种二的兑付日期为 2024 年【9】月【7】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，顺延期间不另计息）。

**22、偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**23、增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**24、信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

**25、募集资金用途：**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。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

**26、质押式回购安排：**本次公司债券发行结束后，不能进行债券质押式回购。

**27、主承销商及受托管理人：**本期债券主承销商为海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司，受托管理人为海通证券股份有限公司。

## 二、本期债券的特殊发行条款

本期债券品种一为 2 年期固定利率债券，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，本期债券品种二为 2 年期固定利率债券。

（一）票面利率调整选择权：

1.1 发行人有权在本期债券存续期的第 1 年末调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率。

1.2 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

1.3 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 30 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

1.4 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## （二）投资者回售选择权

2.1 债券持有人有权在本期债券存续期的第 1 年末将其持有的品种一全部或部分本期债券回售给发行人。

2.2 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 5 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

### 2.3 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

### 2.4 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

## 三、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2022 年【9】月【2】日
2. 发行首日：2022 年【9】月【6】日
3. 发行期限：2022 年【9】月【6】日至 2022 年【9】月【7】日，共 2 个交易日。

### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

### （三）本期债券挂牌转让安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。
2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。
3. 本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

2021 年 10 月 28 日，昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）董事会会议审议通过公开发行不超过人民币 40.00 亿元的公司债券的议案。

2022 年 1 月 29 日，公司召开股东会会议并作出决议，同意公司公开发行不超过人民币 40.00 亿元的公司债券。

经发行人董事会及股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]1816 号），本期债券注册总额不超过 18.00 亿元，采取分期发行。

本期债券为首期发行，首期发行不超过 10 亿。

### 二、本期债券募集资金使用计划

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。

发行人拟偿还公司债券明细如下：

单位：万元

序号	金融机构/证券名称	起息日	回售日期	到期日期	当前余额（亿元）	票面利率	拟偿还利息金额	拟偿还本金金额	总计
1	19 昆租 01	2019/9/10	2022/9/10	2026/9/10	10.00	4.83%	-	100,000.00	100,000.00
	合计	-	-	-	-	-	-	<b>100,000.00</b>	<b>100,000.00</b>

发行人承诺本期债券将在拟偿还的“19昆租01”回售撤销期届满后发行，且“19昆租01”回售后不进行转售。“19昆租01”已于2022年8月26日完成回售登记，回售登记规模【10】亿元，无回售登记撤销期。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

若发行人欲变更本期债券募集资金用途用于偿还回售公司债券本金以外的用途，应按照本募集说明书、《受托管理协议》及《持有人会议规则》的约定履行相关程序并进行信息披露。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管。

#### （一）开立募集资金专项账户专款专用

发行人开立募集资金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金账户监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

#### （二）募集资金专项账户管理方式

（1）发行人指定部门负责募集资金专项账户及其资金的接收、存储和划转使用。

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

### （三）监督安排

受托管理人和监管银行对专项账户中募集资金的接收、存储和划转进行检查。

### （四）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

## 六、募集资金运用对公司财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

以截至2022年3月31日发行人财务数据为基准，假设本期债券募集资金10亿元，扣除发行费用后拟用于偿付公司到期或回售的公司债券本金及利息、其他符合监管机构要求的有息负债，发行人合并财务报表的资产负债率将保持60.11%不发生变动，进行对前期有息债务的偿还，对发行人偿债能力无负面影响。

同时，公司流动负债占负债总额的比例将由26.51%下降到23.17%，可缓解发行人2022年偿债压力，公司的债务结构将得到优化，有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2022年3月31日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金金额为不超过10亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额10亿元全部计入2022年3月31日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金10亿元，偿付公司到期或回售的公司债券本金及利息、其他符合监管机构要求的有息负债。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

**表：截至 2022 年 3 月 31 日合并资产负债结构**

单位：万元

项目	债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	597,278.89	597,278.89	-
非流动资产合计	4,375,133.88	4,375,133.88	-
资产总计	4,972,412.78	4,972,412.78	
流动负债合计	792,387.03	692,387.03	-100,000.00
非流动负债合计	2,196,382.77	2,296,382.77	100,000.00
负债合计	2,988,769.81	2,988,769.81	-
所有者权益合计	1,983,642.97	1,983,642.97	-
资产负债率	60.11%	60.11%	-

注：本期债券拟发行10亿，计入非流动负债，全部用于偿还流动负债。

## （二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以2022年3月31日合并报表口径为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，假设本期债券发行完成且募集资金10亿元扣除发行费用后用于偿付公司到期或回售的公司债券本金及利息、其他符合监管机构要求的有息负债，发行人的流动比率将从发行前的0.75增加至0.86，可缓解发行人2022年偿债压力，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 七、募集资金使用的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息，

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不用于转借他人，不用于非生产性支出。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于住宅房地产业务。

发行人承诺本次债券将分别在拟偿还的“19昆租01”和“20昆租01”回售撤销期届满后分期发行，且“19昆租01”和“20昆租01”回售后不进行转售。

## 八、发行人前次公司债券募集资金核查

截至本募集说明书签署日，前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

单位：亿元

债券简称	批文情况	发行规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途
18 昆租 01	上证函【2018】50 号	7.00	2018/8/23	中信建投证券股份有限公司	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，募集资金已使用完毕。
19 昆租 01	证监许可【2019】1137 号	10.00	2019/9/10	中信建投证券股份有限公司	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，募集资金已使用完毕。
19 昆租 02	证监许可【2019】1137 号	5.00	2019/9/10	中信建投证券股份有限公司	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，募集资金已使用完毕。
20 昆租 01	证监许可【2019】1137 号	8.00	2020/4/8	中信建投证券股份有限公司	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，部分用于偿还公司有息债务，募集资金已使用完毕。
22 昆租 01	上证函【2022】1386 号	7.00	2022/8/19	海通证券股份有限公司	本期债券募集资金拟全部用于偿还发行人回售的公司债券本

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）募集说明书摘要

					金，募集资金已使用完毕。
合计		37.00			

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
法定代表人	胡斌
注册资本	180,360.11万元
实缴资本	180,360.11万元
设立（工商注册）日期	2011年2月22日
统一社会信用代码	91530100568825451L
住所（注册地）	云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园
邮政编码	650233
所属行业	房地产
经营范围	负责昆明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）
电话及传真号码	电话：0871-64602630 传真：0871-64603187
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	赵蕾、副总经理、0871-64602630

#### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

##### （一）发行人设立情况

为进一步加大住房保障力度，调整住房结构，积极发展公共租赁住房，多渠道解决中低收入住房困难群体的住房需求，抑制房价过快上涨，根据昆明市政府2010年12月28日第173期常务会议原则通过的《昆明市公共租赁住房建设推进方案》，明确由昆明市土地开发投资经营有限责任公司负责组建“昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司”，负责全市政府统建或委托代建公共租赁住房运营统筹管理工作。成立时初始注册资本为1,000万元，由昆明市土地开发投资经营有限责任公司全资控股。

##### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息
-----------

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010-12-28	设立	昆明市政府常务会议审批通过组建公租房公司
2	2011-4-13	增资	中融国际信托有限公司与昆明市土地开发投资经营有限责任公司共同增资 3 亿元用于公租房公司
3	2011-12-20	增资	经昆明市国资委批复，公租房公司再次增资 19,000 万元
4	2013-5-28	增资	昆明市国资委以现金增资的方式向公租房公司注资 3.51 亿元，成为第二大股东
5	2017-12-4	其他	昆明市国资委同意发行人以税收返还、专项资金和政府补助作为货币资金，以及房屋等非货币出资的方式转增资本金，资本金达到 180,360.11 万元
6	2021-4-16	新增股东	根据昆明市财政局、昆明市人民政府国有资产监督管理委员会和昆明市人力资源和社会保障局联合下发的《关于划转部分国有资本充实社保基金的通知》（昆财资〔2020〕188 号），将昆明市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人公司国有股权（国家资本金）的 10% 无偿划转至云南省财政厅持有，用于充实社保基金。

2011 年 4 月 13 日，中融国际信托有限公司与昆明市土地开发投资经营有限责任公司共同成立了“中融——民本一号昆明土投保障性住房建设集合资金信托计划”，增资 3 亿元用于公租房公司，其中：中融国际信托有限公司向社会募集 2 亿元（优先级），市土投公司购买 1 亿元（次级），增资后昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司注册资本金增至 31,000.00 万元。

2011 年 12 月 20 日，根据昆明市国资委《关于同意昆明市土地开发投资经营有限责任公司对昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司增加注册资本金的批复》（昆国资复〔2011〕323 号）文件批复、增资协议和公司修改后公司章程约定，昆明市土地开发投资经营有限责任公司再次注资人民币 19,000.00 万元。发行人此次增资符合相关法律法规的规定，且已经完成工商变更登记。增资后股权情况结构如下：

表：发行人 2011 年股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	出资方式	总出资额	出资占比
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	货币出资	20,000.00	40.00

中融国际信托有限公司		30,000.00	60.00
合计		<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

昆明市土地开发投资经营有限责任公司于 2012 年 10 月 12 日按《优先级受益权转让合同》、《次级信托合同》约定完成 3 亿元股权的回购，中融国际信托有限公司实际已退出对公租房的持股，不再享有股东权利和承担股东义务。

2013 年 5 月 28 日昆明市国资委以现金增资方式向昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司注资 3.51 亿元，成为昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司的第二大股东，昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司注册资本为 85,056.50 万元，并完成了增资后的相关工商变更登记工作，股权结构如下表所示：

表：发行人 2013 年股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	出资方式	总出资额	出资占比
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	货币出资	50,000.00	58.78
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会		35,056.50	41.22
合计		<b>85,056.50</b>	<b>100.00</b>

昆明市国资委于 2017 年 12 月 4 日向发行人出具了《关于同意昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司增加注册资本金有关事宜的批复》，同意发行人以已经进入资本公积的 2013 年市级税收留成返还 206.45 万元、2014 年中央城镇保障性安居工程专项资金 743.53 万元、2015 年中央城镇保障性安居工程专项资金 13,404.50 万元及市级财政补助俊福花城项目资金 22,000.00 万元作为货币出资转增注册资本，以已经进入资本公积且评估价值为 58,949.13 万元的 14 个商品房配建经适房共计 1148 套房屋作为非货币出资转增注册资本金，上述增资金额合计 95,303.61 万元均由昆明市国资委持有。发行人注册资本为 180,360.11 万元。

根据发行人《股东会决议》和《公司章程（修正案）》，2017 年 12 月 5 日，发行人股东会一致同意公司注册资本由原 85,056.50 万元增加至 180,360.11 万元，昆明市人民政府国有资产监督管理委员会增加注册资本 95,303.61 万元，其中货

币方式出资 36,354.48 万元，实物方式出资 58,949.13 万元。发行人此次增资符合相关法律法规的规定，且已经完成工商变更登记。

此次增资后，发行人注册资本为 180,360.11 万元，股权结构如下表所示：

表：发行人 2017 年股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴/实缴出资额	持股比例
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	50,000.00	27.72
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	130,360.11	72.28
合计	<b>180,360.11</b>	<b>100.00</b>

根据昆明市财政局、昆明市人民政府国有资产监督管理委员会和昆明市人力资源和社会保障局联合下发的《关于划转部分国有资本充实社保基金的通知》（昆财资(2020)188 号），将昆明市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人公司国有股权（国家资本金）的 10%无偿划转至云南省财政厅持有，用于充实社保基金。

本次变更后，发行人注册资本未发生变更，仍为 180,360.11 万元，股权结构如下表所示：

表：发行人 2022 年 3 月末股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	认缴/实缴出资额	持股比例
昆明市土地开发投资经营有限责任公司	50,000.00	27.72
云南省财政厅	13,036.01	7.23
昆明市人民政府国有资产监督管理委员会	117,324.10	65.05
合计	<b>180,360.11</b>	<b>100.00</b>

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构情况没有发生变化。

发行人不存在名股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式的出资。

### （三）发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

发行人是由昆明市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“昆明市国资委”）直接监管的国有企业，昆明市国资委享有实际控制权，报告期末，股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



昆明市国资委于 2004 年 7 月组建，为昆明市人民政府直属正县级特设机构，昆明市政府授权市国资委代表市政府履行国有资产出资人的职责。其监管范围为昆明市属企业(不含金融类企业)的国有资产和市本级部分行政事业单位用于经营性的国有资产。

截至本募集说明书签署日，实际控制人昆明市国资委所持有的发行人股权无被质押等受限情况。

#### （二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人均为昆明市人民政府国有资产监督管理委员会。昆明市国资委于 2004 年 7 月组建，为昆明市人民政府直属正县级特设机构，昆明市政府授权市国资委代表市政府履行国有资产出资人的职责。其监管范围为昆明市属企业(不含金融类企业)的国有资产和市本级部分行政事业单位用于经营性的国有资产。

截至本募集说明书签署日，实际控制人昆明市国资委所持有的发行人股权无被质押等受限情况。

#### 四、发行人重要权益投资情况

##### （一）发行人主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人拥有一级子公司 6 家，各子公司基本情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权比例	投资额	取得方式
1	昆明市惠铭资产管理有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	商务服务业	200.00	100	100	200.00	设立
2	昆明市惠泽物业服务服务有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产业	300.00	100	100	300.00	设立
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	建筑装饰、装修和其他建筑业	200.00	100	100	200.00	设立
4	昆明市惠云置业有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产业	200.00	100	100	200.00	设立
5	昆明惠玥文化发展有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	商务服务业	8,000.00	100	100	8,000.00	设立
6	昆明市惠尚置业有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产业	200.00	100	100	200.00	设立

注：2018 年 1 月 22 日原昆明森隆物业服务服务有限公司更名为昆明市惠泽物业服务服务有限公司。

##### 主要子公司具体情况

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	昆明市惠铭资产管理有限公司	商务服务业	100	4,018.12	2,817.90	1,200.22	2,908.82	268.16	否
2	昆明市惠泽物业服务服务有限公司	房地产业	100	3,838.53	3,118.15	720.38	5,953.99	140.41	否

主要子公司具体情况

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	100	1,233.45	327.54	905.91	1,003.38	197.26	否
4	昆明市惠云置业有限公司	房地产业	100	654.30	307.21	347.09	872.89	46.31	否
5	昆明惠玥文化发展有限公司	商务服务业	100	4,679.04	2,925.46	1,753.59	2,759.77	-3,749.89	是
6	昆明市惠尚置业有限公司	房地产业	100	39,110.93	38,911.09	199.83	0.00	0.00	否

注：1.表格中的数据截止于 2021 年末。

### 1、昆明市惠铭资产管理有限公司

昆明市惠铭资产管理有限公司（以下简称“惠铭公司”）是经昆明市国资委批准，2012 年由发行人出资设立的下属全资子公司，负责昆明市级统建保障性住房项目配建商业物业、公寓、酒店及写字楼等多种类型商业资产的租赁、销售及运营管理工作。

惠铭公司专注于商业物业运营及管理的核心业务体系，业务包括商业前期策划及定位、招商、租赁及销售等多个方面，运营管理市级统建保障性住房配建商业项目 10 余个，建筑面积超过 50 万平方米，以专业化的操作、科学化的管理和稳健务实的经营，为市级统建保障性住房项目配建商业物业资产运营提供全方位服务。

截至 2021 年末，惠铭公司总资产为 4,018.12 万元，净资产为 1,200.22 万元，2021 年实现营业收入 2,908.82 万元，净利润 268.16 万元。

### 2、昆明市惠泽物业服务有限公司

昆明市惠泽物业服务有限公司（原昆明森隆物业服务有限公司，以下简称“惠泽公司”）是经昆明市国资委批准，于 2014 年 6 月 17 日成立的发行人国有全

资子公司。经营范围包括：物业服务、房屋修缮、装饰装修、苗木及花卉种植与销售、房屋经纪、停洗车场经营、国内各类广告的设计、制作、发布、代理、国内贸易、物资供销。

惠泽公司主要受发行人委托，负责昆明市级统建保障性住房项目的物业管理服务及租后管理等工作，具体如下：市级统建保障性住房物业管理服务；市级统建保障性住房配建停车场的经营、管理；市级统建保障性住房涉及的电信、移动、联通、昆广网络（统称电信业务）等运营商管理等。

截至 2021 年末，惠泽物业公司总资产为 3,838.53 万元，净资产为 720.38 万元，2021 年实现营业收入 5,953.99 万元，净利润 140.41 万元。

### **3、昆明市惠筑建设开发有限公司**

昆明市惠筑建设开发有限公司（以下简称“惠筑公司”）属于发行人全资子公司，成立于 2016 年 3 月 2 日，主要经营房屋建筑工程、工程管理、工程咨询、房地产开发等业务。根据发行人计划安排，目前惠筑公司受发行人委托开展保障房项目代建管理工作。

截至 2021 年末，惠筑公司总资产为 1,233.45 万元，净资产为 905.91 万元，2021 年实现营业收入 1,003.38 万元，净利润 197.26 万元。

### **4、昆明市惠云置业有限公司**

昆明市惠云置业有限公司（以下简称“惠云公司”）是经昆明市国资委批准，由昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司出资设立的下属全资子公司，负责昆明市级统建保障性住房项目选房分配及后期运营管理、市级统建保障性住房项目不动产权证的办理、商品房配建经济适用房及注入资产的市场化租赁及运营管理工作。

截至 2021 年末，惠云公司总资产为 654.30 万元，净资产为 347.09 万元，2021 年实现营业收入 872.89 万元，净利润 46.31 万元。

### **5、昆明惠玥文化发展有限公司**

昆明惠玥文化发展有限公司（以下简称“惠玥公司”）是经昆明市国资委批准，由昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司出资设立的下属全资子公司，

负责发行人配建的酒店及相关文化旅游项目的运营管理。惠玥公司成立于 2018 年 9 月 28 日，注册资本 8,000.00 万元。

截至 2021 年末，惠玥公司总资产为 4,679.04 万元，净资产为 1,753.59 万元，2021 年实现营业收入 2,759.77 万元，净利润-3,749.89 万元。该子公司 2021 年度净利润为负的原因主要系其主要运营温德姆酒店，于 2020 年 8 月开始运营，目前运营初期收入较低，成本较高，故导致公司净利润为负。

## 6、昆明市惠尚置业有限公司

昆明市惠尚置业有限公司（以下简称“惠尚公司”）是经昆明市国资委批准，由昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司出资设立的下属全资子公司，负责发行人位于昆明市北市区山水新城项目的开发。惠尚公司成立于 2019 年 8 月 26 日，注册资本 200.00 万元。

截至 2021 年末，惠尚公司总资产为 39,110.93 万元，净资产为 199.83 万元，2021 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

### （二）发行人参股公司简介

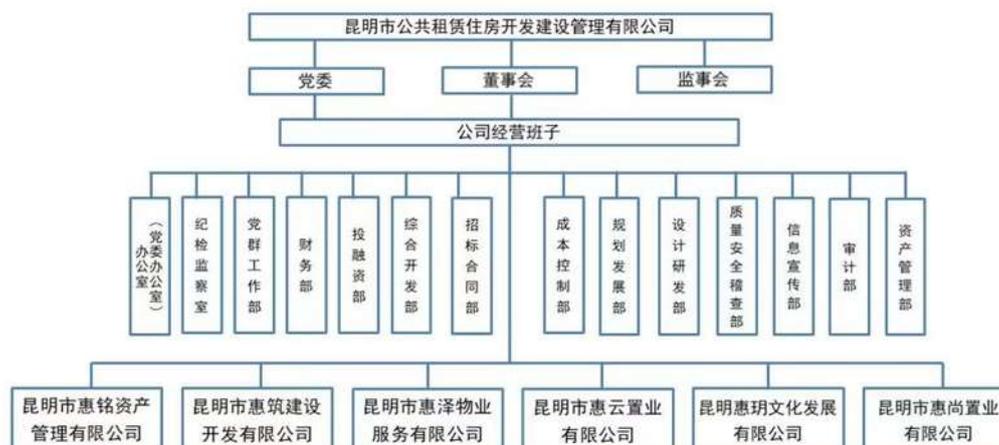
截至 2021 年末，发行人不存在参股公司。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人组织结构图如下：

图：截至 2022 年 3 月 31 日发行人组织结构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

#### 1.办公室（党委办公室）部门职责

负责公司文秘、行政、人事工作，为公司发展目标的实现提供有效的服务、协调和保障。

#### 2.纪检监察室部门职责

负责监督检查公司各部门及子公司贯彻执行党的路线、方针、政策情况及公司和子公司的党员、监察对象，实行党内法规和行政监察法律、法规规定范围内的监督。

#### 3.党群工作部部门职责

负责公司党委日常工作、党委会议的组织和安排及公司党建工作、思想政治工作、精神文明建设、企业文化建设、扶贫工作、工青妇工作。

#### 4.财务部部门职责

负责公司财务管理制度的拟定、办理现金收付及银行结算业务，监督财务收支，建立、完善会计核算体系，成本核算管理工作，企业的资产管理、债权债务的管理工作，企业的纳税管理等。

#### 5.投融资部部门职责

负责拟定并组织实施融资计划及公司债务链接。

#### 6.综合开发部部门职责

负责建设项目开发前期行政报件审批工作。

#### 7.招标合同部部门职责

严格按照《招投标法》、《合同法》及相关法律法规管理制度，负责公司招投标及合同管理工作。

#### 8.成本控制部部门职责

负责公司项目全过程的成本管理和监控。

#### 9.规划发展部部门职责

组织研究制定公司中长期发展战略规划，实施战略规划管理；负责公司各项经营指标的统计、分析、发布、跟踪、评价和考核工作；负责编制公司年度、季度、月度综合计划，监控计划执行。

#### 10.设计研发部部门职责

负责项目设计研发及各种专业对接工作。

#### 11.质量安全稽查部部门职责

负责履行公司安委办、工程质量安全稽查小组的相关职能，安委办设在质量安全稽查部，确保公司质量安全形势稳定。

#### 12.信息宣传部部门职责

负责公司信息化建设标准、原则及规章制度的制定，信息化建设计划的制定及执行，信息化建设项目的实施及验收；根据公司战略进行宣传、推广工作，做好公司品牌形象的宣传推广工作，把握及控制公司整体舆情舆论动向等。

#### 13.审计部部门职责

对公司及所属子公司发展规划、战略决策、重大措施以及年度业务计划执行情况进行审计；对公司及所属子公司财务收支进行审计；对公司及所属子公司固定资产投资项目进行审计；对公司及所属子公司经济管理和效益情况进行审计；对公司及所属子公司内部控制及风险管理情况进行审计；对所属子公司领导人员履行经济责任情况进行审计；牵头配合外部审计工作；协助公司主要

负责人督促落实审计发现问题的整改工作；接受审计机关对公司内部审计工作的指导和监督、检查；审计台账记录工作；审计资料的立卷、收集、整理和归档工作；国家有关规定和公司要求办理的其他事项。

#### 14. 资产管理部部门职责

资产管理部主要负责公司承建、购置、政府注入的各类住宅、商业、委托各全资（控股）子公司的各类自用、经营性的房产、停车场以及设施设备等资产管理工作。

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》的要求，不断建立和完善公司法人治理结构、公司按照权责分明、规范运作、科学管理的现代企业制度要求建立了股东会、董事会、监事会。

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》的规定组建法人治理结构。《公司章程》规定股东会为公司的权利机构，明确了股东会、董事会的决策职能、监事会的监督职能、经理层的执行职能，明确了股东会、董事会、监事会、经理层四者关系，并在运作中充分保证股东会、董事会、监事会和经理层各自职责发挥到位，形成各负其责、各司其职、协调运转、有效制衡的公司法人治理结构。

##### 1、股东会

发行人设股东会，由全体股东组成，是公司的权利机构。股东会会议由昆明市国资委召集和主持，股东按照实缴出资比例行使表决权。

股东会行使下列职权：

- 1) 决定公司的战略和发展规划；
- 2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 3) 组建公司董事会、监事会，选举和更换非职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，决定其报酬；
- 4) 审议批准董事会的工作报告和监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度预算方案、决算方案；

- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- 8) 对公司发行债券作出决议；
- 9) 对公司改制、合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜的作出决定；其中重要的国有全资子公司合并、分立、解散、申请破产的，股东会做出决定后应当报市政府批准；
- 10) 制定或批准公司章程和章程修改方案；
- 11) 法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

## 2、董事会

发行人设董事会，成员为 5 人，其中外部董事 2 名、职工董事 1 名。董事会可以根据实际管理需求，决定设立专门委员会。董事每届任期 3 年，任期届满可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 执行股东会的决定，向股东会报告工作；
- 2) 制订公司发展战略和中长期发展规划；
- 3) 决定公司的年度经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- 6) 制订公司改制、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7) 决定公司内部管理机构的设置；
- 8) 制定公司的基本管理制度；
- 9) 根据“三重一大”决策制度，按权限对公司涉及“三重一大”的事项进行集体研究决策；
- 10) 按干部管理权限和有关程序聘任或者解聘公司高级管理人员，制定其薪

酬、考核、奖惩等方案；

11) 对子公司行使股东职权，审核批准子公司章程，决定子公司章程中规定的应由其股东会审议决定的重大事项；

12) 决定委派或更换独资子公司非职工董事、非职工监事，并指定其董事长（执行董事）、监事会主席（监事），决定其薪酬、考核、奖惩等事项；向独资子公司董事会（执行董事）推荐高级管理人员等人选；决定向非独资子公司推荐董事、监事人选，并按非独资子公司章程的规定推荐董事长、监事会主席及高级管理人员等人选；

13) 审议公司内部审计报告，决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控；

14) 听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司及分公司对董事会决议的执行情况；

15) 在市国资委核准的工资总额范围内，决定公司职工的工资、福利、奖惩政策，审核职工收入分配方案；

16) 决定公司内部改革方案；

17) 制订公司章程草案或章程修订草案；

18) 市政府、有关部门及股东会授权的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，监事会成员 5 人，其中职工代表不低于三分之一。监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会、职工大会选举产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届三年。任期届满，连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事应当依照法律、行政法规和章程的规定，履行监事职务。公司监事会行使职权主要包括：

1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规、规章和规范性文件的情况；

2) 检查公司财务状况；

- 3) 对公司“三重一大”决策程序实行监督；
- 4) 监督董事、高级管理人员履行公司职务的行为，向股东会或董事会提出奖惩、任免建议；
- 5) 当董事、高级管理人员行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 6) 列席董事会、总经理办公会、党政联席会、年度（年中）工作会议、涉及人事变动议题的党委会、职工大会（职代会）等公司重要会议，对所参加会议的决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告股东会；
- 7) 定期和不定期向股东会报告工作；
- 8) 对公司进行年度检查、专项检查或调研，并出具报告；
- 9) 法律法规、股东会授予的其他职权。

#### **4、经理层**

公司设总经理 1 名，副总经理 3 名。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- 2) 组织拟订公司发展战略和中长期规划；
- 3) 组织拟订公司年度经营计划、投融资方案、年度财务预、决算方案；
- 4) 组织拟订公司年度利润分配及亏损弥补方案、发行债券、兼并重组、产权转让及改制等方案；
- 5) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- 6) 组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；
- 7) 组织拟订公司内部改革方案；
- 8) 组织拟订公司的基本管理制度；
- 9) 组织制定公司发展、改革与生产经营年度工作计划；
- 10) 组织制定公司的具体规章制度；

11) 向董事会推荐副总经理及公司其他高级管理人员，推荐应由公司提名（或推荐）的子公司高级管理人员人选；

12) 根据有关程序，聘任或解聘公司除公司章程规定应由董事会聘任或解聘以外的公司管理人员；

13) 根据“三重一大”决策制度，按权限对公司涉及“三重一大”的事项进行集体研究决策；

14) 组织制定公司员工招聘、调整方案，制定公司总部员工录用、调动、晋级和奖惩方案；

15) 根据董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

16) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

## （二）内部管理制度

发行人建立了会议制度、落实“三重一大”决策制度实施细则、党委会、董事会及总经理办公会议事规则、督办管理规定、财务管理制度、日常费用预算管理辦法、货币资金管理办法、资金拆借管理办法、资产管理规定、资产租赁管理实施细则、日常办公固定资产管理规定、员工招聘管理规定、招投标管理规定、合同管理规定、合同精细化管理实施细则、中介机构选聘管理办法、项目管理规定、工程造价管理办法、项目招标及合同管理规定、项目资金支付管理办法、建设-移交（BT）项目财务管理办法、对外对内担保实施细则、债务融资工具信息披露管理制度、债券信息披露管理规定、债券募集资金管理与使用规定、内部审计管理办法、违规经营投资资产损失责任追究实施办法全资（控股）子公司管理规定、派驻全资（控股）子公司董事管理办法、全资（控股）子公司监事会管理办法、安全生产事故隐患排查治理自查自报管理制度等内控管理制度，推动公司现代企业制度更加系统、完善，为企业高效管理提供了有力保障。各类内控管理制度主要内容如下：

### 1、财务管理制度

针对发行人财务管理，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》、《公司章程》等的规定，发行人制定了《昆明市公共租赁住房开

发建设管理有限公司财务管理制度》。该制度明确了各级领导的财务管理权 and 责任，并建立和完善企业内部会计监督制度。会计工作岗位，可以一人一岗、一人多岗或一岗多人，但出纳人员不得兼管稽核、会计档案保管、收入、费用、债权债务账务处理等工作，记账人员与经济业务事项和会计事项的审批人员、经办人员、财物保管人员的职责权限应分工明确，做到相互分离、相互监督、相互制约，实行交易分开、账物管理分开、钱账管理分开，内部稽核、定期轮岗。理财资金调度和其他重要经济业务事项的决策和执行，以及互相监督制约的程序要合理、明确和完善。

发行人未制定单独的预算管理制度及投融资管理制度，在财务管理制度内明确了预算管理、投融资管理的详细要求及相关职责部门。

发行人分管财务工作副总经理由总经理提名，由董事会任命，对总经理负责，子公司必须合理设置财务会计机构，子公司分管财务工作副总经理或财务总监由公司统一委派。

## 2、项目管理规定

发行人为进一步规范公司保障房项目建设行为，提升项目建设管理水平，根据国家有关规定，结合昆明市保障房项目建设实际，公司对《项目建设管理规定》和《项目管理手册》（昆公租房〔2012〕135号）进行了重新修订，并经 2014 年 12 月 30 日公司第十一次党政联席会议研究通过，将《项目建设管理规定（修订稿）》和《项目管理手册（修订稿）》印发执行。

项目的建设管理工作委托代建单位全过程代建，代建单位依据《代建合同》，代表项目业主全权负责“第三条一至八项”内容的组织实施，具体内容以《代建合同》约定为准；委托代建单位进行阶段性代建的，代建单位依据《代建合同》，代表项目业主对代建内容（一般为“第三条五至八项”）进行阶段性管理，具体内容以《代建合同》约定为准。代建单位必须有针对性地制定《代建项目建设管理规定》，严格按照《管理规定》组织实施。

对项目的建设管理工作委托代建的，发行人主要采取下列方式，加强对代建单位的指导、协调和监督管理：（1）制定项目建设标准和要求，拟定代建合同格式和文本，与代建单位签订代建合同；（2）参与监督代建单位相关项目的

工程招标投标活动；（3）参与项目可行性研究报告评估、项目立项、规划方案设计、初步设计评估、协助办理用地、拆迁、规划等有关审批手续；（4）对项目实施过程中的工程进度、施工质量、施工安全、工程造价、工程设计变更签证等进行监管，按市审计局要求，委托社会中介机构进行工程造价咨询服务和项目审计，参与项目组团级工程竣工验收；（5）监督代建单位按照合同约定支付工程、材料设备及相关服务款项；（6）监督检查项目实施，定期或不定期组织对代建单位的考核评比，制止或纠正有关违反工程建设相关规定及委托代建合同的违约行为，或者提请有关行政管理部门处理。

### 3、招投标管理规定

招投标合同部负责编制完成招标文件或竞争性谈判文件，按以下程序审批：（1）招投标合同部编制；（2）项目管理部门复核；（3）公司成本控制部复核；（4）公司财务部复核；（5）公司财务分管领导意见；（6）项目分管领导意见；（7）法人代表或授权委托人意见；（8）报昆明市招标投标监督管理委员会办公室审查备案。招标文件核准发出后，不得擅自变更或增加附加条件，如需变更或增加附加条件，则须公司领导批准，并经昆明市招监办备案后以补遗或答疑的书面方式向投标人发出。若公开招标失败，转为竞争性谈判的招标项目，在主要条款不变的情况下，竞争性谈判文件只须公司领导审查批准。

中标通知书发出后，由招投标合同部邀请中标单位，并组织公司各相关部门，包括项目部、成本控制部及财务部等相关人员参加合同谈判。合同谈判无异议后，由招投标合同部按相关法律法规、招标文件及投标文件拟订合同，完成合同审批流程，并签订合同（具体详见“合同管理规定”）。合同签订前，且中标通知书发出之日起 15 日内，中标单位须按招标文件要求提交履约担保，中标人不按规定提交履约担保视为放弃中标。

### 4、合同管理规定

合同的签订应当符合以下原则：

（1）合法性原则：合同的签订必须符合有关法律、法规及行业规定，认真贯彻执行国家、地方和行业部门颁发的规范、规程、标准等有关文件和规定。

（2）事前签订原则：合同应在经济事项发生前签署，禁止未签署合同即先行实施项目（特殊情况经分管领导及总经理（或主持工作副总经理）批准后可先行实施，但应尽快补签合同）。

（3）权责明晰原则：合同内容应清楚地界定、描述各方的权利和义务，杜绝糊、歧义现象。工程类合同内容中必须有明确的、可以界定的合同价款、结算办法及付款方式；如果合同价款可能调整，则应明确调整依据、调整方式（如何计价、总价如何最后确定等）。

合同应该由专人管理连续统一编号；因主合同的变更，解除等订立的补充协议，按主合同类别编号（因补充合同中可能涉及其他类别的内容）；合同有关部门皆应采用统一编号。合同编号由合同管理部会同项目管理部门按项目实际情况共同确定。

合同会签完成定稿后，经法人代表（或其授权人）签定同意后，合同文本才能加盖公司印章，并作相应的用章登记；同时要求签约方盖有效的印章的同时，其法人代表（或其授权人）还需签字（非法人签字需要附法人授权委托书）；每份合同原件由签订双方各盖一个骑缝章。需要提交履约担保的合同，合同谈判后签约方按约定自接到领取中标通知之日起，15 日历天内提交履约担保，由财务部门人员按谈判确定的数额和方式收取后，合同经办部门才进行合同签章。

## 5、全资（控股）子公司管理规定

公司作为全资（控股）子公司的股东，按照《公司法》及全资（控股）子公司章程的相关规定，应行使以下职权：（1）决定全资（控股）子公司的重大改革方案、经营方针和投资计划；（2）委派全资（控股）子公司董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议全资（控股）子公司董事会的报告；（4）审议全资（控股）子公司监事会的报告；（5）审议批准全资（控股）子公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准全资（控股）子公司的利润分配方案、弥补亏损方案及投资收益分配方案；（7）对全资（控股）子公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对全资（控股）子公司的债券发行作出决

议；（9）对全资（控股）子公司合并、分立、改制、解散、清算、申请破产或者变更公司形式作出决议。

## 6、信息披露管理

发行人按照《信息披露规则》将法律、法规要求披露的及可能对发行人偿债能力产生重大影响的信息，在规定时间内、规定媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布。发行人及全体董事或具有同等职责的人员，保证所披露信息的真实、完整、准确、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。

## 7、对外担保管理

公司作出的相互担保行为，经公司党委会、总经理办公会、董事会研究同意后执行，并上报昆明市国资委备案；其他的担保行为，经公司党委会、总经理办公会、董事会研究同意后上报昆明市国资委批准后执行。公司对外提供担保，须经董事会全部董事半数以上的董事表决通过方为有效。

公司应当根据审核批准的对外担保业务制订担保合同。担保合同应明确被担保的主债务、担保期限、担保财产、担保费用、被担保人的权利、义务、违约责任、争议解决方式等相关内容，并要求被担保人如发生重大事项（增减资、合并分立等情况）需及时向担保人进行书面告知。公司投融资部应当加强对担保业务的台账管理工作，详细记录公司担保对象、金额、期限、用于抵押和质押的物品或权利以及其他有关事项。公司投融资部应当在担保合同到期时，全面清查用于担保的财产、权利凭证，按照合同约定及时终止担保关系。公司担保的债务到期后需展期并需继续由公司提供担保的，应当作为新的对外担保，按照本办法重新进行担保审批程序。

发行人已经形成了较为完善的治理结构和管理制度，为公司未来的发展提供了较为稳定和可靠的制度保障。

## 8、关联交易管理

发行人目前暂未制定专项关联交易管理制度，所涉及与全资子公司的关联交易主要依据发行人母公司与子公司具体签订的委托经营协议或子公司公司章程等规范性文件执行。

## 9、突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的应急预案，主要包括重大突发事件适用范围、预警和预防机制、突发事件信息披露、应急处置方案、责任追究等。为此，发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称领导小组），由董事长任组长，其他高级管理人员及相关职能部门负责人任组员。领导小组负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。

特别的，发行人制定了《市公租房公司生产安全事故紧急救援预案》，成立应急救援组织指挥小组，由总经理担任组长，副总经理、总经理助理、工会主席担任副组长，负责审核监督应急救援执行情况，负责做好事故预防和安全措施的定期检查工作，负责总结事故经验教训和紧急救援预案实施情况。

## 10、资金运营内控制度

公司为有效控制财务风险和管理风险，制定了《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司货币资金管理办法（试行）》，明确了公司的资金管理原则，明确了各部门职能、资金平衡滚动预测要求及资金付款计划支付要求，并在备用金、银行存款及费用支出等方面的管理进行了规定。

公司对货币资金业务建立严格的授权批准制度，明确审批人对货币资金业务的授权审批方式、权限、程序责任和 Related 控制措施。审批人应当在授权范围内进行审批，不得超越审批权限。经办人应当在其职责范围内，按照审批意见办理货币资金业务。

## 11、短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，公司自有资金及筹措的外部借款资金将首先保障公司债务衔接，顺序优先于对固定资产的投资。发行人公司资金进行集中管理，公司一直以来都会制定较为完善的月度、季度和年度资金计划，提前对月度、年度和季度的资金计划进行统筹安排。同时，发行人资金管理实行统筹规划、合理布局、科学使用直接融资渠道与工具，包括发行公司债券、短中期票据等多种方式并举。

## （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人产权清晰，资产完整，拥有独立运作的生产、经营、销售体系，在资产、人员、机构、财务和业务等方面均独立于发行人的控股股东及关联企业：

#### 1、资产独立情况

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，发行人及下属企业与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。不存在与实际控制人共享生产经营资产的情况。

#### 2、人员独立情况

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的总经理、副总经理等高级管理人员由中共昆明市国有企业工作委员会任命，总经理、副总经理等高级管理人员均专职工作并领取薪酬。

#### 3、机构独立情况

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了规范的法人治理结构。

发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人拥有自己独立的日常办公场所，不存在与控股股东及关联企业混合经营、合署办公的情况。

#### 4、财务独立情况

发行人设有独立的财会部门，配备了专职的财务人员，具有独立的财务核算系统，制定了独立的财务管理、内部控制制度，独立在银行开户，独立纳税，能够独立履行法人主体职责，不依赖于控股股东及关联企业。

发行人建立了规范的财务会计制度和财务管理制度，未将以发行人名义取得的银行授信额度转借给控股股东。

#### 5、业务独立情况

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由发行人自主决策、独立开展，不存在对控股股东及关联企业的依赖性。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

### 六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况

#### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人按照现代企业制度的基本要求设置公司高级管理人员，符合《公司法》、《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职问题的意见》等法律法规及公司章程规定。

截至 2022 年 3 月末，发行人董事、监事及其他高级管理人员情况如下表所示：

表：发行人董事会成员情况表

姓名	现任职务	任期 (如有)	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他（如需）
胡斌	董事长	2014 年 2 月起至今	是	否	研究生
	党委书记	2016 年 1 月起至今			
唐云尉	外部董事	2017 年 4 月起至今	是	否	硕士
孙永河	外部董事	2017 年 4 月起至今	是	否	博士
周志明	董事	2019 年 7 月至今	是	否	研究生
	总经理	2019 年 7 月至今			
	党委副书记	2019 年 7 月至今			

根据发行人最新《公司章程》的内容约定，发行人董事会由 5 名董事组成，其中外部董事 2 名、职工董事 1 名。职工董事由职工代表大会民主选举产生。由于原职工董事张宇春按昆明市国资委要求调任昆明产业开发投资有限责任公司董事兼总经理，而新任职工董事人选需经相关组织程序产生。截至本募集说明书签署日尚未完成选举，对管理层的监督可能存在一定的缺位风险。

表：发行人监事会成员情况表

姓名	现任职务	任期 (如有)	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况 <sup>1</sup>	其他（如需）
邱媛	监事会主席	2019年12月至今	是	否	本科
	审计部经理	2019年5月至今			
张雪梅	监事	2019年12月至今	是	否	本科
	财务部经理	2019年7月至今			
姜晓飞	监事	2019年12月至今	是	否	研究生
	财务部副经理	2017年9月至今			
周健慈	职工监事	2012年10月起至今	是	否	本科
	总经理助理	2016年7月起至今			
	成本控制部经理	2013年6月起至今			
沈玲	职工监事	2017年6月至今	是	否	本科
	办公室（党委办公室）副主任	2019年7月至今			

表：发行人其他高级管理人员情况表

<sup>1</sup> 包括发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情况。

姓名	现任职务	任期(如有)	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况 <sup>2</sup>	其他(如需)
曾洁颖	副总经理	2013 年 11 月起至今	是	否	本科
	党委委员	2016 年 1 月起至今			
赵 蕾	副总经理	2013 年 11 月起至今	是	否	研究生

## （二）董事、监事、高级管理人员简介

### 1、董事简历

胡斌，男，1963 年生，硕士学历。1981 年 9 月至 1994 年 10 月就职于昆明市规划处、昆明市规划院；1994 年 10 月至 2003 年 6 月，就职于昆明市规划局，历任规划法规检查处副处长、建设处副处长、处长等职务；2003 年 6 月至 2012 年 4 月，任昆明高速公路开发有限公司副总经理，期间曾兼任昆明市城建投资开发有限责任公司副总经理；2012 年 4 月至 2014 年 2 月，历任发行人副总经理、总经理。现任发行人董事长、党委书记。

唐云尉，男，1977 年生，硕士学历，历任云南卓承律师事务所执业律师。现任国浩（昆明）律师事务所执业律师，云南开放大学法学讲师，现任发行人外部董事。

孙永河，男，1978 年生，博士学历，教授。现任昆明理工大学市场营销系主任，现任发行人外部董事。

周志明，男，1969 年生，硕士学历。历任云南省公路勘察设计院设计员、主任工程师，昆明新都投资有限公司总工程师、总经理助理、副总经理，昆明建设管理有限公司副总经理。2012 年 4 月至 2019 年 7 月，历任发行人党总支委员、副总经理、党委委员。现任发行人董事、总经理、党委副书记。

### 2、监事简历

<sup>2</sup> 包括发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情况。

邱媛，女，1971 年生，本科学历。历任云南省第二安装工程公司财务审计部主办会计，云南经纬会计师事务所审计部项目负责人，云南云达会计师事务所审计部、业务指导部项目负责人。2012 年 10 月至 2019 年 5 月，历任发行人职工监事、财务部副经理、财务部经理。现任发行人监事会主席、审计部经理。

张雪梅，女，1969 年生，本科学历。历任云南国营西南仪器厂精密铸造分厂技术员、云南光大会计师事务所项目负责人、云南云达会计师事务所有限公司项目经理、高级项目经理。2014 年 6 月-2019 年 7 月，历任发行人财务部副经理。现任发行人监事、财务部经理。

姜晓飞，男，1982 年生，硕士学历。任昆明新都投资有限公司出纳、主办会计，昆明新投建设项目管理有限公司会计主管，昆明新都投资有限公司会计主管。现任发行人监事、财务部副经理。

周健慈，女，1971 年生，本科学历。历任云南省公路局交通工程公司技术员、工程师，中国云南公路桥梁工程总公司市场部经理，云南路建集团投资开发有限公司合同部经理、工会主席。现任发行人职工监事、成本控制部经理、总经理助理。

沈玲，女，1987 年生，本科学历。历任昆明市城建投资开发有限责任公司综合部人事主办，2014 年 3 月至今任昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司办公室人事主管，现任发行人办公室（党委办公室）副主任、职工监事。

### 3、其他高级管理人员简历

曾洁颖，女，1970 年生，本科学历。先后就职于上海云鑫实业开发总公司、云南省云广房地产开发经营公司、昆明高新区国有资产经营有限公司、昆明市城建投资开发有限责任公司。现任发行人副总经理、党委委员。

赵蕾，女，1975 年生，本科学历。历任昆明市城建投资开发有限责任公司秘书部副经理、经理职务，昆明市城建投资开发有限责任公司置地发展中心总经理助理、副总经理、总经理。现任发行人副总经理。

报告期内，公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规的情况。

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

## 七、发行人主要业务情况

发行人经营范围：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。

### （一）发行人主要业务情况

发行人成立于 2011 年，是昆明人民政府批准唯一负责昆明市本级保障性住房开发建设任务，并承担所承建保障性住房项目管理、运营职能的企业。发行人着力于建立完善的投融资机制和运营管理机制，切实推进公租房及其他保障性住房建设。

发行人的业务主要为保障性住房项目投融资、保障性住房项目建设与收购、对持有的保障性住房及配套商业进行资产管理运营等。

截至 2022 年 3 月末，发行人名下保障房项目和市场化租赁项目共 18 个，其中，自建保障房项目 13 个，房屋套数共计 45,513 套；收购保障房项目 2 个，共收购公租房 12,998 套；自建市场化租赁项目 3 个，该部分项目目前尚处于前期规划设计阶段，租赁房源暂为政府划拨住房和原自建保障性住房多余房源。发行人自建的 45,513 套以及收购的 12,998 套保障房合计 58,511 套包含公租房、限价商品房，其中 52,373 套公租房用于出租，6,138 套限价商品房用于出售。截至 2022 年 3 月末，发行人名下达到对外出租条件的保障房项目合计 44,352 套，其中 38,358 套已出租，空置房源主要系大部分申请人仍处于资格审查阶段所致。

云南省住房和城乡建设厅发布的《关于确认昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司保障性住房项目的函》（云建保〔2017〕92 号）确认了发行人所涉及的 15 个项目保障性住房建设任务均已纳入国家保障性安居工程协调小组与云南省人民政府签订的保障性安居工程目标责任书范围内。这些项目不涉及委托代建，属于资金自平衡项目，都为发行人能够实现资金平衡的保障房项目建设，符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定。这些项目开发模式如下：政府下达保障房项目建设任务后，由发行人开展进行前期要件的准备、审批。

同时，发行人通过协议出让的方式，以成本价（不超过 200 万/亩）取得项目建设用地，并采用公开招投标方式确定承建商，由承建方全面负责项目建设。保障房项目建成并经发行人验收之后，由发行人负责运营管理，产权由发行人持有。发行人通过自身运营出租保障性租赁住房项目，与租户签订租房协议并收取租金的方式实现租金收入。

为积极响应国家号召，践行国家“房住不炒”的政策，推进昆明市房地产市场的良性发展。2018 年云南省住建厅将发行人列为云南省唯一的住房租赁试点企业，积极扶持发行人拓展业务范围，大力发市场化住房租赁市场。在政策的支持下，发行人从保障性住房建设向租赁住房市场延展，推出云南省首个国企租赁“惠悦家”品牌，在昆明市长租公寓服务管理领域树立了新标杆。截至 2022 年 3 月末，已有 1,936 余套长租公寓面市，入住率达 97.00%，为超过 4000 位租客提供高品质的租住生活服务，翻开了昆明市住房租赁市场规模化、专业化的新篇章。

报告期内，发行人共计拿地 4 块，主要情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	所在地	土地面积 (m <sup>2</sup> )	取得时间	出让金额	出让金缴纳情况	后续出让金缴纳计划	拟建项目
1	KCPL2012-24-A1 号地块	昆明市盘龙区龙泉街道办事处	18,136.39	2019/10/5	22,575.94	已全额缴纳	无	保障性租赁住房
2	KCPL2012-24-A2 号地块	昆明市盘龙区龙泉街道办事处	19,269.41	2019/10/5	25,865.44	已全额缴纳	无	保障性租赁住房
3	KCPL2012-23 号地块	昆明市盘龙区龙泉街道办事处	22,146.98	2019/10/5	28,901.33	已全额缴纳	无	保障性租赁住房
4	KCPL2012-19 号地块	昆明市盘龙区龙泉街道办事处	39,684.34	2022/1/20	33,396.33	已全额缴纳	无	配套商业服务设施

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

表：发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
------	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	11,058.08	93.08	40,242.94	82.27	38,199.01	64.62	38,013.45	82.42
建设管理费收入	347.48	2.93	1,971.94	4.03	2,452.68	4.15	2,795.67	6.06
酒店业务收入	317.03	2.67	2,732.61	5.59	904.52	1.53	0.00	0.00
土地一级开发收入	0.00	0.00	0.00	0.00	10,521.64	17.80	0.00	0.00
其他收入	157.91	1.32	3,967.73	8.11	7,039.86	11.91	5,314.24	11.52
<b>合计</b>	<b>11,880.50</b>	<b>100</b>	<b>48,915.22</b>	<b>100.00</b>	<b>59,117.71</b>	<b>100.00</b>	<b>46,123.36</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
租金成本	1,076.02	42.70	5,177.42	41.20	4,332.15	28.41	4,369.03	58.27
建设管理成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
酒店业务成本	938.08	37.23	3,955.33	31.47	1,132.68	7.43	0.00	0.00
土地一级开发	0.00	0.00	0.00	0.00	6,463.38	42.39	0.00	0.00
其他成本	506.01	20.07	3,434.50	27.33	3,320.94	21.78	3,129.46	41.73
<b>合计</b>	<b>2,520.11</b>	<b>100.00</b>	<b>12,567.25</b>	<b>100.00</b>	<b>15,249.15</b>	<b>100.00</b>	<b>7,498.49</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年及一期营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
租金收入	9,982.06	106.64	35,065.52	96.47	33,866.86	77.20	33,644.42	87.11
建设管理费收入	347.48	3.71	1,971.94	5.43	2,452.68	5.59	2,795.67	7.24
酒店业务收入	-621.05	-6.63	-1,222.72	-3.36	-228.16	-0.52	0.00	0.00
土地一级开发收入	0.00	0.00	0.00	0.00	4,058.26	9.25	0.00	0.00
其他收入	-348.10	-3.72	533.23	1.47	3,718.92	8.48	2,184.78	5.66
<b>合计</b>	<b>9,360.39</b>	<b>100.00</b>	<b>36,347.97</b>	<b>100.00</b>	<b>43,868.56</b>	<b>100.00</b>	<b>38,624.88</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
租金收入	90.27	87.13	88.66	88.51
建设管理费收入	100.00	100.00	100.00	100.00
酒店业务收入	-195.90	-44.75	-25.22	0.00
土地一级开发收入	-	0.00	38.57	0.00
其他收入	-220.44	13.44	52.83	41.11

合计	78.79	74.31	74.21	83.74
----	-------	-------	-------	-------

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 46,123.36 万元、59,117.71 万元、48,915.22 万元和 11,880.50 万元，呈波动趋势。2020 年较 2019 年增加 12,994.35 万元，增幅 28.17%，主要是 2020 年度青龙及渔村土地一级开发收入，属于以前年度确认的土地一级开发收入，在 2020 年度经土储审定相关收入成本，根据审计结果进行会计估计的调整。2021 年较 2020 年减少 10,202.49 万元，主要系发行人 2021 年度无新增土地一级开发业务收入所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分别产生营业成本 7,498.49 万元、15,249.15 万元、12,567.25 万元和 2,520.11 万元。发行人营业成本控制良好，2020 年较 2019 年增加 7,750.65 万元，主要是土地一级开发成本增加；2021 年较 2020 年减少 2,681.90 万元，主要是发行人 2021 年度无新增土地一级开发业务，因此也没有相关成本产生。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现营业毛利润 38,624.88 万元、43,868.56 万元、36,347.97 万元和 9,360.39 万元，近三年毛利润呈增长态势。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人毛利率分别为 83.74%、74.21%、74.31% 和 90.27%，毛利率呈波动趋势。（由于租金成本中不含建设成本，按公允价值计价的投资性房地产不计提折旧，故毛利率相对较高。）

在租金政策上，根据云南省发改委、云南省住建厅“云发改物价[2013]2094 号”《关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，“政府主导建设的公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据当地经济发展水平、承租人收入状况和市场平均租金水平分级核定。租金不得高于同时期、同地段、同区域或同类别普通商品住房市场租金的 70%”，“公共租赁住房租金标准根据以基准价格为基础，适当考虑楼层、朝向、装修差价。楼层、朝向、装修差价按每个单元增减其代数和为零的原则确定”。根据昆明市发改委、昆明市住建局“昆发改价格[2014]188 号”《关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，发行人会同市发改委及市住建局参与公租房租金价格标准的制定，报市人民政府批准后向社会公示。目前发行人与租户所签合同期限一般为三年，合同期内租金不会调整，但合同期结束后租金会进行动态调整。2016 以前，市政府对发行人公租房租金收入施行“收支两条线”管理，即发行人收取的租金按照政

府非税收入上缴当地财政部门，财政部门根据相关法规及政策要求核算完成后，将租金全部下划拨付至发行人，用于平衡项目建设投入、偿还融资本息、支付维持公司经营的必要费用。鉴于发行人实际为有限责任公司，是非预算单位，故向昆明市财政局申请取消执行“收支两条线”管理，并将已收到的公租房租金暂挂预收账款科目。目前，根据昆明市财政局“昆财综[2017]26 号”《关于昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司的公共租赁住房出租出售收入执行“收支两条线”管理有关事项的通知》，要求发行人公租房部分房屋的租售收入严格实行“收支两条线”管理，发行人已收到的公租房租金已经执行“收支两条线”管理，并确认为公司营业收入，同时发行人已对 2015 年年报进行了会计差错更正，将反映在预收账款内部分符合确认收入标准的公租房租金调出，确认为当期营业收入。

上述收支两条线会计处理如下：

收到租金时：

借：银行存款

贷：主营业务收入

上缴资金时：

借：其他应收款

贷：货币资金

下拨资金时：

借：货币资金

贷：其他应收款

考虑到发行人未来会有更多的公租房项目投入运营，发行人具有租金收入增长空间，租金收入对营业收入的贡献率将会持续上升。同时，根据昆明市政府销售限价商品房的通知要求，发行人未来将销售所属限价商品房，未来该部分将形成新增营业收入。

### （三）发行人各业务板块经营情况

报告期内，发行人的业务板块主要包括保障房运营管理板块、配套商业租售板块、市场化住房租赁板块、建设管理费板块、酒店业务收入板块和土地一级开发收入板块，其中保障房运营管理板块、配套商业租售板块和市场化住房租赁板块三个板块的收入构成了发行人主营业务收入中的租金收入，其中主要为保障房运营管理板块收入，具体情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房运营管理板块	8,974.43	81.16	30,261.13	75.20	31,775.68	83.18	32,868.60	86.47
配套商业租售板块	1,598.83	14.46	7,295.64	18.13	3,816.14	9.99	3,620.23	9.52
市场化住房租赁板块	484.82	4.38	2,686.17	6.67	2,607.19	6.83	1,524.62	4.01
<b>租金收入合计</b>	<b>11,058.08</b>	<b>100.00</b>	<b>40,242.94</b>	<b>100.00</b>	<b>38,199.01</b>	<b>100.00</b>	<b>38,013.45</b>	<b>100.00</b>

## 1、保障房运营管理板块

### （1）保障性住房项目来源

发行人自建的 45,513 套以及收购的 12,998 套保障房合计 58,511 套包含公租房、限价商品房，其中 52,373 套房屋用于出租，6,138 套限价商品房用于出售。截至 2022 年 3 月末，发行人名下达到对外出租条件的保障房项目合计 44,352 套，其中 38,358 套已出租，空置房源主要系大部分申请人仍处于资格审查阶段所致。

发行人的保障性住房项目建设模式以自主开发和收购为主，没有合作开发项目。

#### a、自建项目：

自主开发模式具体如下：发行人具有房地产开发二级资质（至 2022 年 10 月 9 日），政府下达保障房项目建设任务后，由发行人开展进行前期要件的准备、审批。同时，发行人通过协议出让的方式，以成本价（不超过 200 万/亩）取得项目建设用地，并采用公开招投标方式确定承建商，由承建方全面负责项目建设。保障房项目建成并经发行人验收之后，由发行人负责运营管理，产权由发行人持有。

会计处理方式：

发行人完成自建项目前期报批工作后开始建设，项目资产同时开始计入报表内在建工程科目，账务处理为：

借：在建工程

贷：原材料、存货、应付职工薪酬等

随项目建设投入增加，在建工程逐渐增加。项目建设完成进行竣工验收并交付使用后，公共租赁住房属于发行人经营性的运营资产计入投资性房地产科目，账务处理为：

借：投资性房地产

贷：在建工程

发行人按年委托第三方评估机构进行评估；限价商品房属于发行人待销售资产计入存货科目，账务处理为：

借：存货

贷：在建工程

截至 2022 年 3 月末，发行人累计自建保障房项目 13 个，发行人自建保障性住房项目情况如下表：

表：截至 2022 年 3 月末发行人已完工自建保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	总投资	已投资	建设内容 <sup>注</sup>	建设周期	项目所在地	销售进度	未销售原因	后续销售安排	出租率 (%)	项目回款期限	是否签订协议或合同	已回款金额	拟回款金额	是否按协议约定回款	未来三年回款计划		
																	2022 年	2023 年	2024 年
1	2011 年老海埂路项目	30.00	14.30	14.30	公租房 3082 套 (147219 m <sup>2</sup> )，廉租房 360 套 (18000 m <sup>2</sup> )，配套建设商业设施及公共服务设施 37751 m <sup>2</sup>	2011-2015	昆明	未销售	暂无需销售	暂无明确销售计划	85.59	项目持续运营	是	3.35	运营期间持续回款	是	0.47	0.47	0.47
2	2011 年方旺项目	74.30	33.25	33.25	廉租房 5103 套 (255150 m <sup>2</sup> )，公租房 3670 套 (187725.47 m <sup>2</sup> )，配套建设商业设施及公共服务设施、教育设施 80326.69 m <sup>2</sup>	2011-2016	昆明	未销售	暂无需销售	暂无明确销售计划	90.68	项目持续运营	是	3.19	运营期间持续回款	是	0.63	0.63	0.63

序号	项目名称	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	总投资	已投资	建设内容 <sup>注</sup>	建设周期	项目所在地	销售进度	未销售原因	后续销售安排	出租率 (%)	项目回款期限	是否签订协议或合同	已回款金额	拟回款金额	是否按协议约定回款	未来三年回款计划		
																	2022 年	2023 年	2024 年
3	2011 年陈家营项目	68.93	32.87	32.87	公租房 4090 套 (204677.17 m <sup>2</sup> )，廉租房 4020 套 (201000 m <sup>2</sup> )，配套建设商业设施及公共服务设施 92561.65 m <sup>2</sup>	2011-2016	昆明	未销售	暂无需销售	暂无明确销售计划	88.14	项目持续运营	是	3.25	运营期间持续回款	是	0.67	0.67	0.67
4	2012 年大漾田项目	25.35	11.44	11.44	公租房 3005 套 (161286.52 m <sup>2</sup> )，配套建设商业设施及公共服务设施 33949.45 m <sup>2</sup>	2012-2016	昆明	未销售	暂无需销售	暂无明确销售计划	83.79	项目持续运营	是	1.15	运营期间持续回款	是	0.24	0.24	0.24
5	2012 年五腊项目	8.20	3.76	3.95	公租房 606 套 (30569.36m <sup>2</sup> )，配套建设商业设施及公共服务设施 30940.63m <sup>2</sup>	2011-2019	昆明	未销售	暂无需销售	暂无明确销售计划	89.60	项目持续	是	0.18	运营期间持	是	0.03	0.03	0.03

序号	项目名称	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	总投资	已投资	建设内容 <sup>注</sup>	建设周期	项目所在地	销售进度	未销售原因	后续销售安排	出租率 (%)	项目回款期限	是否签订协议或合同	已回款金额	拟回款金额	是否按协议约定回款	未来三年回款计划		
																	2022 年	2023 年	2024 年
												运营			续回款				
6	2013 年青龙项目	42.68	25.90	25.90	廉租房 1120 套 (48457.84m <sup>2</sup> )， 限价商品房 2376 套 (208820.52m <sup>2</sup> )， 配套商业设施及公共服务设施 41837.56m <sup>2</sup>	2013-2018	昆明	未销售	暂无需销售	暂无明确销售计划	91.40	项目持续运营	是	0.21	运营期间持续回款	是	0.04	0.04	0.04
7	2013 年银河项目	14.68	9.04	9.04	限价商品房 788 套 (70241.08 m <sup>2</sup> )， 配套建设商业设施及公共服务设施 27731.98 m <sup>2</sup>	2013-2018	昆明	已销售	-	-	已开始销售	项目持续运营	是	0.00	运营期间持续回款	是	-	-	-

序号	项目名称	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	总投资	已投资	建设内容 <sup>注</sup>	建设周期	项目所在地	销售进度	未销售原因	后续销售安排	出租率 (%)	项目回款期限	是否签订协议或合同	已回款金额	拟回款金额	是否按协议约定回款	未来三年回款计划		
																	2022 年	2023 年	2024 年
8	2013 年子君村项目	8.24	4.81	4.81	限价商品房 576 (50667.94m <sup>2</sup> ), 配套建设商业设施及公共服务设施 7508.25m <sup>2</sup>	2013-2018	昆明	未销售	暂无销售需求	暂无明确销售计划	-	项目持续运营	是	0.03	运营期间持续回款	是	-	-	-
9	2013 年羊肠项目	23.04	13.67	13.67	廉租房 810 套 (35052.45m <sup>2</sup> ), 限价商品房 792 套 (69606.84m <sup>2</sup> ), 配套建设商业设施及公共服务设施 49401.44m <sup>2</sup>	2013-2018	昆明	未销售	暂无销售需求	暂无明确销售计划	76.46	项目持续运营	是	0.19	运营期间持续回款	是	0.06	0.06	0.06
	合计	295.42	149.04	149.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.55	-	-	2.14	2.14	2.14

注：建筑面积、总投资、建设内容等信息摘自项目初步设计批复。

表：截至 2022 年 3 月末发行人在建自建保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	总投资	已投资	建设内容 <sup>注</sup>	建设周期	项目所在地	项目类别	项目进度 (%)	资金来源	回款期间	自有资金比例 (%)	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
																2022年 4-12月	2023 年	2024 年
1	2011年大波村项目	69.74	34.03	40.79	公租房 4184 套 (218521.53m <sup>2</sup> ) ,廉租房 3816 套 (189174.74m <sup>2</sup> ) , 配套建设商业 设施及公共服务设施 122459.73m <sup>2</sup>	2011- 2019	昆明	自建项目	100	自有资金及 银行借款	项目建成后持续运营	34	全部到位	出租后与承租人签订租赁合同	项目审批文件、四证齐全	0.15	-	-
2	2012年和谐家园项目	2.62	1.41	1.19	公租房 504 套 (25646.60 m <sup>2</sup> ) , 配套公共服务设施 304.64 m <sup>2</sup>	2012- 2021	昆明	自建项目	95	自有资金及银	项目建成后持	20	全部到位	出租后与承租	项目审批文件、四证齐全	0.3	0.05	0

序号	项目名称	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	总投资	已投资	建设内容 <sup>注</sup>	建设周期	项目所在地	项目类别	项目进度 (%)	资金来源	回款期间	自有资金 比例 (%)	资本金到位 情况	是否签订 合同或协议	合法合 规性情 况	未来三年投资计划		
																2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年
										行借 款	续运 营			人签 订租 赁合 同				
3	2012 年空 港生 活区 项目	45.32	25.10	17.28	公租房 5001 套 (266901.04 m <sup>2</sup> )，配套建设 商业设施及公共 服务设施 60462.18 m <sup>2</sup>	2012- 2021	昆明	自建项目	80	自有 资金 及银 行借 款	项目 建成 后持 续运 营	20	全部 到位	出租 后与 承租 人签 订租 赁合 同	项目 审 批文 件、 四 证齐 全	2.2	0.7	0.4

序号	项目名称	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	总投资	已投资	建设内容 <sup>注</sup>	建设周期	项目所在地	项目类别	项目进度 (%)	资金来源	回款期间	自有资金 比例 (%)	资本金到位 情况	是否签订 合同或协议	合法合 规性情 况	未来三年投资计划		
																2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年
4	2013 年渔村项目	27.08	18.24	13.04	限价商品房 1610 套 (140590.6 m <sup>2</sup> )，配套建设商业设施及公共服务设施 52933.31 m <sup>2</sup>	2017-2021	昆明	BT 项目	85	自有资金及银行借款	项目建成后持续运营	25.49	全部到位	出租后与承租人签订租赁合同	项目审批文件、四证齐全	2.45	0.6	0.4
	合计	144.76	78.78	72.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.10	1.35	0.80

注：建筑面积、总投资、建设内容等信息摘自项目初步设计批复。其中 2011 大波村项目已完工并对外出租，但是由于尚未办理完施工决算，因此仍列示在在建项目，该项目出租率 88.20%。

截至 2022 年 3 月末，除上述自建或收购的保障房项目外，发行人无其他新增拟建的保障性住房项目。

由于发行人项目的特殊性，项目建成由公司持续运营，暂无明确的运营期限。保障性住房出租后，发行人均与承租人签订租赁合同，承租人按协议约定缴纳租金，因此在项目运营期间将持续回款。银河项目及子君村项目虽已完工，但项目性质为限价商品房，后续将按照市政府工作安排按商品房进行销售，目前无法给出准确的销售时间，故暂无法预测未来三年租金收入。发行人保障性住房空置率由资格审查阶段和还租时点错配所致，不存在房源过多而求租需求小导致空置的情况，因此其余出租项目在预测未来三年租金收入均按 2021 年全年租金收入保持一致预测。

### ①老海埂路项目（泽惠园）

该项目位于昆明市西山区老海埂路片区，北侧紧邻西山区市政绿化景观广场，东侧为盘龙江滨江绿化带，西靠居民住宅小区，南接大商汇建材市场，位于规划金融产业聚集园区核心范围内。该项目已获得“昆发改经贸[2011]385 号”可研批复、“昆发改经贸[2013]15 号”初步设计批复、“昆国用（2011）第 00073 号”国有土地使用证、“地字第 530101201100162”号建设用地规划许可证、“建字第 530101201100144”号建设工程规划许可证、“建字 530100201204010201”号施工许可证。

### ②方旺项目（盛惠园）

该项目位于昆明市官渡区东三环路东侧方旺片区，西侧距东三环约 300 米，东、南、北侧均为城市规划道路。该项目已获得“昆发改经贸[2011]388 号”可研批复、“昆发改经贸（2012）653 号”初步设计批复、“昆国用（2011）第 00076 号”国有土地使用证、“地字第 530101201100166 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201100146 号”建设工程规划许可证、“建字 530100201204010101 号”施工许可证。

### ③陈家营项目（普惠园）

该项目位于昆明市五华区西北片区陈家营地块，东临五华区市政绿化景观广场、轨道交通 4 号线终点站，西邻西北三环路，南邻已建成的居民住宅小区，北邻社区规划道路。该项目已获得“昆发改经贸[2011]386 号”可研批复、“昆发改经贸[2012]654 号”初步设计批复、“昆国用（2011）第 00075 号”国有土地使用证、

“地字第 530101201100165 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201200058 号”建设工程规划许可证、“建字 530100201204010301 号”施工许可证。

#### ④大漾田项目

该项目位于昆明市五华区泛亚新区大漾田村，东临轨道交通 4 号线，南至五华区规划道路，西至西北三环路，北至大漾田村。该项目已获得“昆发改经贸[2012]452 号”可研批复、“昆发改经贸[2012]634 号”初设批复、“昆国用（2012）第 00797 号”土地使用证、“地字第 530101201200126 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201200256 号”建设工程规划许可证、“建字 530100201307190201 号”施工许可证。

#### ⑤五腊项目

该项目位于昆明市官渡区五腊片区，近螺蛳湾商贸城，东、西、北均临近居民住宅小区。该项目已获得“昆发改经贸[2012]451 号”可研批复、“昆发改经贸[2012]635 号”初步设计批复、“昆国用（2012）第 00783 号”国有土地使用证、“地字第 530101201200347 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201600038 号”建设工程规划许可证、“建字 5301001705170103-SX-001 号”施工许可证。

#### ⑥青龙项目

该项目位于昆明市盘龙区东白沙河片区青龙村，南临城市主干道寺瓦路，东临东绕城快速路。该项目已获得“昆发改经贸[2013]1079 号”可研批复、“昆发改经贸[2014]676 号”初步设计批复、“云（2021）盘龙区不动产权第 0300524 号、云（2021）盘龙区不动产权第 0300526 号”不动产权证、“地字第 530101201400068 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201400032 号”建设工程规划许可证、“建字 53010020140311401L 号”施工许可证。

#### ⑦银河项目

该项目位于昆明市五华区红云片区小康大道西侧，北临实力郡城，南临银河星辰花园，处于北市住宅聚集地。该项目已获得“昆发改经贸[2013]1082 号”可研批复、“昆发改经贸[2014]558 号”初步设计批复、“云（2016）五华区不动产权第 0004688 号、云（2017）五华区不动产权第 0046083 号”不动产权证、“地字

第 530101201400011 号”建设用地规划许可证、“建字第昆明市 201800019 号”建设工程规划许可证、“建字 530100202101180101”号施工许可证。

### ⑧子君村项目

该项目位于昆明市官渡区矣六片区子君村，毗邻螺蛳湾国际商贸城和新亚洲体育城住宅区。该项目已获得“昆发改经贸[2013]1084 号”可研批复、“昆发改经贸[2014]559 号”初步设计批复、“地字第 530101201400065 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201400030 号”建设工程规划许可证、“建字 53010020140311101L”施工许可证、“云（2019）官渡区不动产权第 0159618 号”不动产权登记证。

### ⑨羊肠项目

该项目位于昆明市盘龙区羊肠片区，东临昆曲高速公路，周边规划道路已基本建设完成。该项目已获得“昆发改经贸[2013]1081 号”可研批复、“昆发改经贸[2014]643 号”初设批复、“云（2020）盘龙区不动产权第 0817194 号、云（2020）盘龙区不动产权第 0817196 号”不动产权证、“地字第 530101201400067 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201400031 号”建设工程规划许可证、“建字 53010020140311501L”施工许可证。

### ⑩大波村项目（颐惠园）

该项目位于昆明市盘龙区大波村地块，地块毗邻西北绕城高速、昆曲高速、轨道交通 2 号线、北部客运站。该项目已获得“昆发改经贸[2011]387 号”可研批复、“昆发改经贸[2012]656 号”初步设计批复、“昆国用（2011）第 00074 号”国有土地使用证、“地字第 530101201100161 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201200069 号”建设工程规划许可证、“建字 53010020110627101D 号”施工许可证。

### ⑪和谐家园项目

该项目位于昆明市安宁市太平镇。该项目已获得“昆发改经贸[2012]450 号”可研批复、“昆发改经贸[2012]636 号”初步设计批复、“安国用（2012）第 1092 号”国有土地使用证、“地字第 530181201200056 号”建设用地规划许可证、“建字

第 530181201200053 号”建设工程规划许可证、“编号：530181201208090101 号”施工许可证。

### ⑫空港生活区项目

该项目位于昆明市空港经济区新机场生活配套服务区内。该项目已获得“昆发改经贸[2012]453 号”可研批复、“昆发改经贸[2012]637 号”初步设计批复、“昆国用（2013）第 00033、昆国用（2012）第 00785、昆国用（2012）第 00784 号”国有土地使用证、“地字第 530101201200123 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201200289 号”建设工程规划许可证、“建字 53010020120727301L 号”施工许可证。

### ⑬渔村项目

该项目位于昆明市官渡区矣六片区渔村地块，东临螺蛳湾国际商贸城仓储基地，西临规划道路，南临南绕城连接线。该项目已获得“昆发改经贸[2013]1083 号”可研批复、“昆发改经贸[2014]644 号”初步设计批复、“云（2017）官渡区不动产权第 0143093 号”及“云（2017）官渡区不动产权第 0143094 号”不动产权证书、“地字第 530101201700147 号”、“地字第 530101201700146 号”用地规划许可证、“建字第昆明市 201800297 号”和“建字第昆明市 201800296 号”建设工程规划许可证、“编号：5301001910300102-SX-001”施工许可证。

#### b、收购项目

发行人为尽早完成保障性住房建设指标，直接购买已建成项目作为保障房出租。

截至 2022 年 3 月末，发行人累计收购保障房项目 2 个，分别为子君村欣景花园项目和俊福花城项目，共收购公租房 12,998 套。

表：截至 2022 年 3 月末发行人收购保障房项目情况

单位：亿元

项目名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总投资	保障房配置	款项支付进度
子君村欣景花园项目	958,400	10.47	公租房 5,890 套	2012 年完成收购，收购价款 10.47 亿元
俊福花城项目	590,610	19.77	公租房 7,108 套	2018 年 1 月 5 日已完成所有购房款 197,683.41

				万元的支付（政府审计后金额）
合计		30.24		

### ① 子君村欣景花园项目

该项目为发行人向昆明市土地开发投资经营有限责任公司收购的 5,890 套经济适用房转为公共租赁住房项目。该项目原为已建成的经济适用房项目，后在昆明市政府主导下，发行人与昆明市土地开发投资经营有限责任公司签订了“公租房回购（2012 年）”号《子君村项目配件的廉租住房回购合同》及补充协议，以建设成本 10.47 亿元价款向昆明市土地开发投资经营有限责任公司进行收购，收购价款中中央、省、市补助资金为 2.93 亿元，金融机构融资为 7.54 亿元。该项目已交付发行人使用，截至本募集说明书签署日，发行人通过售后回租方式与国银金融租赁有限公司合作办理了融资租赁，房屋产权所有人为国银金融租赁有限公司。

### ② 俊福花城项目

该项目为发行人向云南金色之源房地产开发有限公司部分收购俊福花城小区 7,108 套商品房转为公共租赁住房项目，该项目已获得“昆发改经贸[2012]533、534 号”可研批复、“昆国用（2012）第 00543、00544 号”土地证、“地字第 530101201200171 号”建设用地规划许可证、“建字第 530101201200292、530101201200293 号”建设工程规划许可证、“建字 530100201210240101、530100201210240201 号”施工许可证。项目合规性审批文件及四证齐全，项目已进入竣工决算审计阶段。

2012 年昆明市住建部门保障性住房筹集任务下达后，发行人已完成当年 4 个保障性住房项目的选址及可行性研究论证，项目完全开工后尚有 7000 余套国家保障性住房计划任务的缺口，发行人计划收购部分其他住房作为公租房，以完成 2012 年昆明市下达的保障性住房筹集任务。鉴于保障性住房的特殊性，发行人需有效控制项目购置成本，并保障项目施工进度及项目质量可靠，因此发行人优选项目购置成本较低、开发商履约能力较强的项目进行收购。俊福花城项目用地的取得方式为出让，土地规划用途原为保障性住房用地（经济适用

房），项目设计全部为小面积户型，建成的商品房价格预计低于同地段商品房，购买后可作为保障性住房。另外，项目开发商云南金色之源房地产开发有限公司为俊发地产有限责任公司的控股子公司，在昆明市当地的项目开发能力较强、商誉较好、履约能力较强。为完成当年任务、当年开工建设的要求，发行人结合项目开发成本预算情况与项目开发商进行合同谈判，拟定购置价格及购置方案并经昆明市政府常务会议同意后，确定以购买的方式筹集俊福花城 7,108 套住宅作为市级保障性住房。

发行人与项目开发商签订了《昆明市 2012 年市级统建保障性住房项目“俊福花城”购买协议》，购房总价款为 22.24 亿元（最终以政府审计金额为准）。俊福花城项目位于昆明市官渡区矣六乡普自村以东，用地面积约为 322.68 亩，总建筑面积约 50.21 万平方米，其中公共租赁住房 39.57 万平方米，商业及生活配套设施约 4.58 万平方米。2018 年 1 月 5 日，发行人已完成所有购房款 19.77 亿元的支付（政府审计后金额）。截至 2021 年末，公司已入账“投资性房地产-俊福花城”明细科目的账面价值为 35.53 亿元。截至 2022 年 3 月，俊福花城住宅 7,108 本，车位 2,481 本，合计 9,589 本不动产权证已全部办理完毕并于 2019 年底完成移交。截至本募集说明书签署日，发行人已支付全部购房款。

## （2）公租房、限价商品房租售情况

发行人完工或收购的保障房项目建成并达到可出租状态后，全部对外出租，并可在所建保障房项目不能实现资金平衡时，经当地人民政府批准并报省住房和城乡建设厅备案后，对外出售（尚未有实际出售的）。

2016 年以前，根据《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》（财综[2012]99 号）（简称“99 号文”）文件精神，发行人保障房租金需按照“收支两条线”原则管理，即上述租金须“按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，纳入政府性基金预算”，同时，由政府负责“公共租赁住房维护、管理等支出”。因此，2015 年及以前年度，发行人未对上述租金确认收入，而是计入预收款项；同时，发行人对上述保障房项目对外出租过程中产生的维护、管理等支出，计为对昆明市财政局的其他应收款。

但是，由于发行人实际为有限责任公司，系非预算单位，根据《企业会计准则第 14 号——收入》，上述公租房租金收入已满足收入确认条件，应按相关合同约定的收费时间及金额确认收入。因此，2016 年度发行人将上述租金收入确认为公司营业收入。

根据 2017 年 4 月 18 日下发的“昆财综[2017]26 号”文件精神，发行人管理的公共租赁住房出租出售收入属于政府非税收入，其收支应纳入政府预算管理，严格执行“收支两条线”管理规定。

### 1) 经营模式

发行人建设及收购的公共租赁住房将由发行人自行持有，原由综合管理服务中心进行运营管理，现由新成立的子公司惠云置业进行运营管理，包括选房入住方案制定与审批、租户资格的审查及配租、选房入住办理、与住户的合同签订、租赁房屋的常规维护保养、物业管理等工作。发行人对持有公租房的经营模式分为两种：

第一种为“只租不售”，这种模式是发行人现阶段所采用的公租房经营模式。发行人将收购、自建的公租房项目通过自行持有的方式，以租金作为主要的收入来源。

第二种为“先租后售”，这种模式是指发行人收购、自建的公租房项目在满足出售条件后将物业转让获得收入的经营模式。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并报省住房和城乡建设厅备案后可销售部分保障性住房”。当发行人确难实现项目资金平衡，为偿还当期融资建设资金的本息时，才会通过该模式出售部分公租房。目前，发行人无针对公租房的销售计划。

租期方面，公租房租赁合同期限由双方约定，一般为 3 年，租期到期后若申请人仍然符合公租房申请条件，审核后获得租赁资格可继续续租。

租金方面，根据云南省发改委、云南省住建厅“云发改物价[2013]2094 号”《关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，“政府主导建设的公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据当地经济发展水平、承租人收入状况和市场平均租金水平分级核定。租金不得高于同时期、同地段、同区域或同类别普通商品住房市场租金的 70%。”“公共租赁住房租金标准根据以基准价格为基础，适当考虑楼层、朝向、装修差价。楼层、朝向、装修差价按每个单元增减其代数和为零的原则确定”。根据昆明市发改委、昆明市住建局“昆发改价格[2014]188 号”《关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，发行人会同市发改委及市住建局参与公租房租金价格标准的制定，报市人民政府批准后向社会公示。公租房租金可以按月、季或年收取。根据昆明市发改委相关定价文件，子君村欣景花园项目、老海埂路项目、大波村项目、陈家营项目、方旺项目、五腊项目、大漾田项目、俊福花城项目、青龙项目、羊肠项目已确定公租房租金基准价格分别为 12 元/平方米·月、17 元/平方米·月、12 元/平方米·月、13 元/平方米·月、13 元/平方米·月、12 元/平方米·月、13 元/平方米·月、12 元/平方米·月、11.5 元/平方米·月和 15 元/平方米·月（以建筑面积计），在实际出租过程中可能存在一定的价格上浮，具体根据楼层、朝向等因素综合确定。

## 2) 经营情况

发行人租赁住房运营业务的合法合规性：

①昆明市人民政府 2010 年 12 月 28 日第 173 期常务会议原则通过的《昆明市公共租赁住房建设推进方案》，明确由昆明土投负责组建“昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司”负责全市政府统建或委托代建公共租赁住房运营统筹管理工作。发行人作为昆明市公租房、廉租房、安置房等保障性住房的特许建设运营主体，负责昆明市主城区范围内市政府投资建设或委托代建廉租住房、公共租赁住房的建设管理和运营工作。

②发行人目前持有的昆明市市场监督管理局颁发的《营业执照》，发行人的经营范围为：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）。

③2017年3月10日，云南省住房和城乡建设厅出具《云南省住房和城乡建设厅关于确认昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司保障性住房项目的函》，确认发行人所涉及的15个项目共计56,824套保障性住房建设任务均已纳入国家保障性安居工程协调小组与云南省人民政府签订的保障性安居工程目标责任书范围。

④2018年9月4日，云南省住房和城乡建设厅出具《云南省住房和城乡建设厅关于将昆明市公租房公司列为住房租赁试点企业的批复》，将发行人列为住房租赁试点企业。

结合发行人的经营范围以及已经取得的批复文件，依照《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》第十五条规定：“政府投资建设的公共租赁住房，由政府成立公共租赁住房建设管理机构或者委托运营单位实施建设、持有产权和经营管理。政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，按照约定明确产权比例和进行经营管理，并接受市、县（市）区、开发（度假）区住建（保障）主管部门的指导、监督”。发行人对其投资建设的公共租赁住房进行经营管理，开展租赁运营业务不违反国家法律法规规定，也不存在其他被监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的重大事件。

发行人的公租房达到对外出租的条件主要包括：已验收合格并可交付使用，并依法向建设行政主管部门备案；装修完毕、水电气通达到入住条件、基本配套设施能正常使用等。

截至2022年3月末，发行人名下达到对外出租条件的保障房项目合计44,352套，其中38,358套已出租，空置房源主要由于大部分申请人仍处于资格审查阶段所致。截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人达到对外出租条件的保障房项目情况如下：

表：发行人公租房出租情况表

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
配租项目数（个）	10	10	10	10
可配租房源（套）	44,352	44,352	44,352	44,352
已配租房源（套）	38,358	37,156	40,685	38,973
入住率（%）	86.49	83.78	91.73	87.87

租金总现金流入（万元）	8,275.59	30,482.92	31,813.19	32,861.06
租金收缴率（%）	<b>93.76</b>	<b>95.00</b>	95.44	95.00

### （3）保障性住房销售的受限因素

#### a. 部分建设用地权属受限

发行人购买的 2 个保障性住房项目中，子君村（欣景花园）项目和俊福花城项目国有土地使用权证证载土地性质为出让，且已缴纳土地出让金。

子君村（欣景花园）项目房屋产权人为国银金融租赁有限公司，主要原因是发行人以子君村（欣景花园）5,890 套经适房为标的资产与国银金融租赁有限公司开展售后回租业务，租赁期 15 年，截至目前该笔售后回租业务已于 2018 年 6 月提前结清，并以子君村（欣景花园）2,832 套重新与国银租赁开展 13.22 亿元售后回租业务，租赁期 5 年。剩余 3,058 套于 2019 年 3 月与国银租赁再次合作开展 15 亿元售后回租业务，租赁期 5 年。因此子君村（欣景花园）项目全部权属仍归国银金融租赁有限公司所有。截至 2021 年末，子君村（欣景花园）项目房屋产权人非发行人，项目账面价值 31.67 亿元。

俊福花城项目建设用地土地使用权人为云南金色之源房地产开发有限公司，俊福花城第一批不动产权证出证时间为 2019 年 3 月 21 日。截至 2022 年 3 月末，俊福花城住宅 7,108 本，车位 2,481 本，合计 9,589 本不动产权证已全部办理完毕并移交。截至本募集说明书签署日，发行人已支付全部购房款。

### （4）建设规划与定价标准

截至 2022 年 3 月末，发行人自建的 45,513 个保障房项目和购买的 12,998 个保障房项目具体建设情况和定价标准如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人保障房项目情况及定价标准

项目名称	项目具体建设情况					租金范围	定价标准
	户型	类别	面积	套数 (套)	总面积m <sup>2</sup>		
2011 年陈家营项目	一室（含一室一厅）	公租房及自建	36.71 平方米至 54.28 平方米	6,640	310,992.14	13 元/平方米·月	昆发改价格〔2015〕413 号
	两室一厅	公租房	64.38 平方米至 70.56 平方米	1,470	98,534.80		
2011 年老海埂路项目	一室（含一室一厅）	公租房及自建	39.21 平方米至 66.23 平方米	2,973	135,737.53	17 元/平方米·月	昆发改价格〔2013〕46 号
	两室（含两室一厅及两室两厅）	公租房	49.64 平方米至 70.06 平方米	471	28,245.78		
2011 年方旺项目	一室（含一室一厅）	公租房及自建	36.54 平方米至 52.47 平方米	7,093	338,219.32	13 元/平方米·月	昆发改价格〔2015〕412 号
	两室一厅	公租房及自建	54.32 平方米至 75.51 平方米	1,680	109,805.72		
2011 年大波村项目	一室（含一室一厅）	公租房及自建	37.54 平方米至 57.34 平方米	6,963	338,478.67	12 元/平方米·月	昆发改价格〔2015〕414 号
	两室一厅	公租房	54.17 平方米至 70.78 平方米	1,056	64,892.32		
2012 年大漾田项目	一室（含一室一厅）	公租房	42.80 平方米至 54.30 平方米	2,133	99,864.80	13 元/平方米·月	昆发改价格〔2016〕16 号
	两室一厅	公租房	67.71 平方米至 69.92 平方米	872	59,980.40		
2012 年空港生活区项目	户型设计尚未最终确定，后期需要进行调整					不高于同时期、同地段、同区域或同类别普通商品住房市场租金的 70%	云发改物价〔2013〕2094 号
2012 年五腊项目	一室	公租房	41.41 平方米至 42.28 平方米	483	20,256.81	12 元/平方米·月	昆发改价格〔2015〕415 号
	两室一厅	公租房	67.83 平方米至 69.26 平方米	123	8,463.21		

2012 年和谐家园项目	一室一厅	公租房	48.23 平方米至 5069 平方米	504	24,841.2	不高于同时期、同地段、同区域或同类别普通商品住房市场租金的 70%	云发改物价 [2013]2094 号
2013 年青龙项目	一室	公租房	43.01 平方米	1,120	48,171.2	11.5 元/平方米·月	昆发改价格 (2017) 643 号
	两室两厅	限价商品房	84.80 平方米至 93.06 平方米	2,376	208,820.52	低于周边商品房市场价格销售，具体销售价格和销售时报政府部门审批决定	昆明市人民政府常务会议纪要
2013 年渔村项目	一室一厅	限价商品房	47.10 平方米	3	141.30	低于周边商品房市场价格销售，具体销售价格和销售时报政府部门审批决定	昆明市人民政府常务会议纪要
	两室一厅		74.10 平方米至 78.77 平方米	321	24,717.00		
	三室一厅		77.22 平方米至 89.60 平方米	1,286	113,168.00		
2013 年银河项目	三室一厅	限价商品房	88.53 平方米至 89.70 平方米	788	70241.08	低于周边商品房市场价格销售，具体销售价格和销售时报政府部门审批决定	昆明市人民政府常务会议纪要
2013 年羊肠项目	一室	公租房及自建	43.01 平方米	810	34,838.10	15 元/平方米·月	昆发改价格 (2017) 643 号
	一室一厅 两室两厅	限价商品房	84.80 平方米至 91.87 平方米	792	69,606.84	低于周边商品房市场价格销售，具体销售价格和销售时报政府部门审批决定	昆明市人民政府常务会议纪要
2013 年子君村项目	一室一厅	限价商品房	85.00 平方米至 90.00 平方米	576	50,667.94	低于周边商品房市场价格销售，具体销售价格和销售时报政府部门审批决定	昆明市人民政府常务会议纪要
子君村欣景花园项目	一室（含一室一厅）	公租房	37.72 平方米至 48.13 平方米	1,056	44,517.45	12 元/平方米·月	昆发改价格 (2013) 47 号
	两室一厅	公租房	63.11 平方米至 66.59 平方米	4,834	317,641.17		
俊福花城项目	一室一厅	公租房	47.79 平方米至 58.92 平方米	5,008	254,448.62	12 元/平方米·月	昆发改价格 (2016) 17 号
	两室一厅	公租房	63.98 平方米至 69.99 平方米	2,100	142,181.58		

注：截至 2022 年 3 月末，发行人名下达到对外出租条件的保障房项目合计 44,352 套，其中 38,358 套已出租，空置房源主要由于大部分申请人仍处于资格审查阶段所致。

## （5）行业及竞争情况

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有半公益性和政策导向性。根据党的十八大报告，我国未来将加快构建由政府提供基本保障、以市场满足多层次需求的住房供应体系。根据上述政策规定，我国的保障性住房市场将主要由政府负责供给并予以调整，行业未来发展将主要由我国政府的财政投入以及社会保障政策所决定，因此我国保障性住房建设行业的周期性波动较小。

2007 年，受经济持续快速增长等因素的影响，房价快速上涨，城市中低收入家庭住房困难问题日益凸显。在同年 8 月 30 日国务院新闻办公室新闻发布会上，时任建设部副部长的齐骥指出“全国有 1,000 万户城市低收入家庭，而且他们的人均居住面积不足 10 平方米”。在这样的背景下同年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号），提出住房保障制度的目标和基本框架，标志着我国进入普通商品住房、保障性住房并重的住房供应体系。

2008 年中央经济工作会议提出要增加保障性住房供给，减轻居民合理购买自住普通商品住房负担。同年国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131 号）强调加大保障性住房建设力度。

2009 年国务院提出保障性住房发展规划，计划 2009 年到 2011 年解决 750 万户城市低收入住房困难家庭和 240 万户棚户区居民的住房问题。

2010 年中央经济工作会议指出加大保障性安居工程建设力度，大力发展公共租赁住房，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。同年国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号），要求“加快保障性安居工程建设，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应；房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价住房供应”。

同年 6 月，住建部等七部门发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，首次纳入“公共租赁住房”，以解决“夹心层”住房困难问题。

2011 年 3 月 14 日第十一届全国人民代表大会第四次会议批准《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中明确：“强化各级政府责任，加大保障性安居工程建设力度，基本解决保障性住房供应不足的问题。多渠道筹集廉租房房源，完善租赁补贴制度；重点发展公共租赁住房，逐步使其成为保障性住房的主体；加快各类棚户区改造，规范发展经济适用住房；建立稳定投入机制，加大财政资金、住房公积金贷款、银行贷款的支持力度，引导社会力量参与保障性住房建设运营”。同年国务院发布了《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国发[2011]45 号），是继 2007 年的国务院“24 号文”后，第一份专门针对住房保障具体操作的正式文件，保障对象扩大到中等偏下收入家庭、外来务工人员等。

根据“十三五”规划，将继续提高住房保障水平，将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。并健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，城镇保障性安居工程建设持续实施，房地产市场保持平稳健康发展，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

“随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大，进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显。”李克强总理在 2021 年 6 月 18 日的国务院常务会议上说，“要加快发展保障性租赁住房，更好保障这些群体的基本住房需求。”2021 年 6 月 24 日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。《意见》指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁

市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。《意见》明确，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金；由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用存量土地和房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。城市人民政府要坚持供需匹配，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布；加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房负主体责任，省级人民政府负总责。《意见》提出以下支持政策。一是进一步完善土地支持政策。人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；允许利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房，变更土地用途，不补缴土地价款；可将产业园区配套用地面积占比上限由 7%提高到 15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应。允许将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。二是简化审批流程。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。三是给予中央补助资金支持。中央对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。四是降低税费负担并执行民用水电气价格。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。五是进一步加强金融支持。支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。《意见》要求，各地要做好政策衔接，各有关部门和单位要强化协作，确保各项政策落实到位。

在新型城镇化的大背景下，随着政府对民生的不断重视，保障房政策的不断完善，保障性住房行业将获得持续健康发展。

## 2、配套商业租售板块

根据昆政发[2011]39 号《关于加快突进保障性安居工程建设的实施意见》规定“集中建设的保障性租赁住房项目按总建筑面积 15%左右的比例配套建设商业服务设施，建设标准应符合国家和省有关要求”。发行人目前全部通过出租的方式获取商业运营收入。

### （1）经营模式

第一种是“只租不售”，这种模式是发行人目前所采用的经营配套商业的模式。通常把物业建成以后形成独立的产权，以租金作为主要的收入来源。

第二种是“出售”，是指发行人在物业建成后将产权转让，获得资金的经营模式。当发行人为了加速投入资金的回笼，缓解自身的资金压力，才会采取此模式，截至本募集说明书签署之日，发行人无出售配套商业情况，也无未来出售计划。

发行人对保障性租赁住房项目配套的商业部分进行独立管理，由发行人下属子公司惠铭公司负责商业项目策划招商及运营管理，完成商业经营指标，实现效益最大化。

### （2）经营情况

截至 2022 年 3 月末，发行人累计建成或收购商业配套项目 12 个，可租商业面积 503,392.41 m<sup>2</sup>，已租面积 351,832.46 m<sup>2</sup>，可出租车位数 21,088 个，已出租车位数 13,555 个，具体情况如下表：

项目		2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
地上商业办公、酒店、地下商业、物业用房、幼儿园、小学等	可租项目数（个）	12	12	12	12
	可租面积（m <sup>2</sup> ）	503,392.41	503,392.41	503,392.41	503,471.19
	已租面积（m <sup>2</sup> ）	351,832.46	351,832.46	361,895.95	316,183.62
	租金收入（万元）	1,042.72	4,480.27	1,102.03	1,800.89

车位	可租项目数 (个)	10	10	10	8
	可租车位 (个)	21,088	21,088	20,740	17,133
	已租车位 (个)	13,555	14,665	14,883	10,030
	租金收入 (万元)	556.11	2,815.37	2,714.11	1,819.34
<b>租金收入合计 (万元)</b>		<b>1,598.83</b>	<b>7,295.64</b>	<b>3,816.14</b>	<b>3,620.23</b>

注：可出租车位共计 10 个项目，其中俊福花城项目、五腊项目为外包项目，共计 3,607 个车位，视为全部已租。

根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）第二条规定，“公共租赁住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营，以实现资金平衡”，对此，发行人将项目配套建设 15% 的商业设施按程序对外出租或销售，用于弥补公司公租房建设及运营成本。

发行人在商业物业对外招租过程中，严格按照昆明市国资委 2013 年 4 月 14 日下发的《昆明市国资委监管企业资产租赁管理暂行办法》（昆国资委发〔2013〕37 号）及 2016 年 12 月 26 日下发的《昆明市国资委监管企业资产租赁监督管理办法》（昆国资委发〔2016〕186 号）执行。商业物业招租前，首先报昆明市国资委批准同意后，按程序选聘具有相应资质的资产评估机构，对拟租赁商业物业进行资产租金价值评估，发行人在不低于资产评估价的基础上，拟定招租方案，经公司内部决策并报昆明市国资委批准同意后，委托昆明泛亚联合产权交易所有限公司公开对外挂牌招租。

截至 2022 年 3 月末，发行人保障房项目配套商业中，“2011 年老海埂路项目（泽惠园）”、“2011 年方旺项目（盛惠园）”、“2011 年大波村项目（颐惠园）”、“2011 年陈家营项目（普惠园）”、“2012 年大漾田项目（吉惠园）”、“2013 年青龙项目（青惠园）”、“2013 年羊肠项目（泓清惠园）”、“2013 年子君村项目”、“2012 年俊福花城项目、2012 年五腊项目（铭惠园）”、配建停车位达到可出租条件，发行人车位出租经营情况如下：

(a) 2011 年老海埂路项目（泽惠园）

泽惠园地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，可配租车位 1,789 个，已出租车位 1,386 个，2019 年实现车位出租收入 281.35 万元，2020 年实现车位出租收入 269.45 万元，2021 年实现车位出租收入 257.94 万元，2022 年 1-3 月实现车位出租收入 58.88 万元，已租车位均已签订包月缴费合同。泽惠园小区地下停车场根据昆发改价检[2013]409 号批文规定制定收费价格，小区内住户按 195 元/月/个收取；8:00-20:00 临时停车按首停半小时 1.5 元，后每半小时 0.5 元，不满半小时按半小时收取，20:00-8:00 按首停 1 元，后每小时 1 元，不满一小时按一小时收取。

(b) 2011 年方旺项目（盛惠园）

盛惠园地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，盛惠园地下停车场可出租车位租车位共 4,420 个，已出租车位共 2,838 个，2019 年实现车位出租收入 538.10 万元，2020 年实现车位出租收入 756.86 万元，2021 年实现车位出租收入 169.26 万元，2022 年 1-3 月实现车位出租收入 169.26 万元，已租车位均已签订包月缴费合同。盛惠园小区地下停车场根据“官发改价格[2017]1 号”《昆明市官渡区发展和改革局关于昆明森隆物业服务有限责任公司盛惠园小区机动车停放服务收费的批复》标准收费，小区内住户小型车按 150 元/月/个，大型车按 200 元/月/个，外来客户小型车按 160 元/月/个，大型车按 220 元/月/个，临时停车小型车 1 元/小时、6 元/24 小时，大型车 2 元/小时、10 元/24 小时。

(c) 2011 年大波村项目（颐惠园）

颐惠园地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，颐惠园地下停车场可出租车位共 1,667 个，已出租车位共 1,158 个（该项目自 2018 年 3 月 1 日起开始投入运营），2019 年实现车位出租收入 253.63 万元，2020 年实现车位出租收入 268.19 万元，2021 年实现车位出租收入 306.91 万元，已租车位均已签订包月缴费合同。颐惠园小区地下停车场根据“昆发改价格（2017）92 号”批文规定制定收费价格：小区内住户按 195 元/月/个收取；非小区内住户按 295 元/月/个收费。临时停放车辆白天段（8:00-20:00）按

首停半小时 1.5 元，后每半小时 0.5 元，不满半小时按半小时收取；夜间段（20:00-8:00）按首停 1 元，后每小时 1 元，不满一小时按一小时收取。

（d）2011 年陈家营项目（普惠园）

普惠园地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，可配租车位 3,995 个，已出租车位 2,838 个（该项目自 2018 年 5 月起开始投入运营），2019 年实现车位出租收入 521.24 万元，2020 年实现车位出租收入 680.90 万元，2021 年实现车位出租收入 677.59 万元，2022 年 1-3 月实现车位出租收入 149.75 万元，已租车位均已签订包月缴费合同。普惠园小区地下停车场根据昆发改价格【2017】92 号文批文规定制定收费价格，小区内住户按 195 元/月/个收取，非小区内住户包月按 295 元/月收取；每日临时停车按 1 元/小时，首停小时内免费，不满一小时按一小时收取，每 24 小时内上限为 8 元。

（e）2012 年大漾田项目（吉惠园）

吉惠园地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，可配租车位 1,268 个，已出租车位 973 个（该项目自 2018 年 8 月 15 日起开始投入运营），2019 年实现车位出租收入 170.61 万元，2020 年实现车位出租收入 275.83 万元，2021 年实现车位出租收入 278.11 万元，2022 年 1-3 月实现车位出租收入 60.91 万元，吉惠园小区地下停车场根据昆发改价格【2017】92 号文批文规定制定收费价格，小区内住户按 195 元/月/个收取，非小区内住户包月按 295 元/月收取；每日临时停车按 1 元/小时，首停小时内免费，不满一小时按一小时收取。每 24 小时内上限为 8 元。

（f）2013 年青龙项目（青惠园）

青惠园地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，可配租车位 2,545 个，已出租车位 424 个（该项目自 2019 年 3 月 16 日起开始投入运营），2019 年实现车位出租收入 38.38 万元，2020 年实现车位出租收入 85.67 万元，2021 年实现车位出租收入 116.93 万元，2022 年 1-3 月实现车位出租收入 28.51 万元，青惠园小区地下停车场根据昆发改价检[2013]409 号批文规定制定收费价格，小区公租房保障人群按 195 元/月/个收取，非保障人

群包月按 295 元/月收取；每日临时停车首小时 3 元，后 1 元/小时，每 24 小时内上限为 15 元。首停半小时内免费，不满一小时按一小时收取。

(g) 2013 年羊肠项目（泓清惠园）

泓清惠园地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，可配租车位 1,240 个，已出租车位 233 个（该项目自 2019 年 10 月 10 日起开始投入运营），2019 年实现车位出租收入 13.44 万元，2020 年实现车位出租收入 45.28 万元，2021 年实现车位出租收入 48.70 万元，2022 年 1-3 月实现车位出租收入 9.40 万元。泓清惠园小区地下停车场根据昆发改价格 [2017]92 号批文规定制定收费价格，小区内签订租赁合同承租人名下车辆包月按 195 元/月/个收取，车主不在承租人名下的租户按 295 元/月/个收取；临时停车半小时之内不收费，首小时 3 元，后每小时 1 元，不满一小时按一小时收取，24 小时收取停车费 15 元。

(h) 2013 年子君村项目

子君村项目地下停车场出租模式分为包月缴费和临时停车收费两种，截至 2022 年 3 月末，可配租车位 557 个，已出租车位 98 个（该项目自 2019 年 9 月 1 日起开始投入运营），2019 年实现车位出租收入 2.59 万元，2020 年实现车位出租收入 18.79 万元，2021 年实现车位出租收入 42.27 万元，2022 年 1-3 月实现车位出租收入 9.09 万元，子君村小区地下停车场根据昆发改价格【2017】92 号文批文规定制定收费价格，小区公租房保障人群（包括主申请人和共同申请人）按 195 元/月/个收取，非保障人群、限价商品房（业主）包月按 295 元/月收取；临时停车半小时内不收费，首小时 3 元，后每小时 1 元，不满一小时按一小时收取，24 小时收取停车费上限为 15 元。

(i) 2012 年俊福花城项目、2012 年五腊项目（铭惠园）

俊福花城项目及铭惠园地下停车场由公司外包交予云南浩洋物业服务有限公司，按照合同约定云南浩洋物业服务有限公司向公司支付俊福花城地下车位、铭惠园项目地下车位共计 3,607 个的经营管理费用，首年缴纳 189.00 万，第二年在上一基础上上浮 15%。合约签约期限五年。2020 年实现车位出租收入实

现车位出租收入俊福花城 279.62 万，铭惠园 33.52 万元，2021 年实现车位出租收入俊福花城 219.50 万，铭惠园 26.67 万元，2022 年 1-3 月未实现租金收入。

### （3）行业地位及竞争情况

2015 年 1 月 6 日，住建部出台《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，强调建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。

2015 年 1 月 20 日，住建部联合财政部、人民银行《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》；同时，2015 年 11 月国务院办公厅出台《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》鼓励积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态。

2015 年 12 月 21 日，中央经济工作会议强调要鼓励发展以租赁为主营业务的专业化企业。

2016 年国务院出台《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，加快推广租赁补贴制度，采取市场提供房源、政府发放补贴的方式，支持符合条件的农业转移人口通过住房租赁市场租房居住。同时，2016 年政府工作报告中指出要“建立租购并举的住房制度”。

2016 年 6 月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，出台系列措施全面规范住房租赁市场发展：发展住房租赁企业、鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务、规范住房租赁中介机构、推进公租房货币化、制定租赁用地计划鼓励新建租赁住房、对租赁企业给予税收优惠、推进 REITs 试点。

2016 年 12 月，中央经济工作会议上强调“要加快住房租赁市场立法，并加快机构化、规模化租赁企业发展”。

2017 年 5 月，住建部出台《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见，从保护财产权的角度，界定出租人与承租人的权利义务，并从具体操作层面建立政府对市场的监督激励机制。

2017 年 7 月，住建部、发改委等九部委联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市发展住房租赁业务，并选取广州、深圳等 12 个城市开展试点。

2017 年 8 月，国土资源部、住建部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2017 年 12 月，中央经济工作会议中指出“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展”。

2018 年 1 月，国土资源部办公厅、住建部发布了《关于沈阳等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

2018 年 3 月，政府工作报告中强调支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

2018 年 4 月，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，积极推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITS）。同时，鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化。

2018 年 9 月，中共中央、国务院发布的《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》指出，大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。总结推广住房租赁试点经验，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。

2018 年 12 月，国务院印发《个人所得税专项附加扣除暂行办法》，规定了住房租金专项附加的扣除办法。

2019 年 1 月，国家发改委、工信部、财政部、住建部等十部委联合发布《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019 年）》指出，加快发展住房租赁市场，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。

总体而言，政府部门不断出台政策支持住房租赁市场发展。目前，我国对租赁房需求逐年增加，主要因为城镇化过程中大量人口在城市间流动。房价高企、限购限贷，部分住房需求从购房市场外溢到租赁房市场，从而增加租赁人群；同时晚婚导致置业年龄延迟，进一步延长个体租赁时间，间接增加租赁需求；但是目前我国一线城市租赁房源供给不足，且租赁市场乱象丛生，规范的租赁市场和长租公寓模式呼之欲出；同时，与发达国家对比，我国租赁市场有待大幅提高，租赁市场未来发展空间可期。

### 3、市场化住房租赁业务板块

业务模式上，目前公司利用政府划拨住房和原自建保障性住房多余房源进行市场化租赁。同时，公司亦开始新建市场化租赁项目，具体操作模式为公司负责融资建设租赁住房，项目建成后由公司负责按照房屋租赁市场情况进行市场化租赁。

表：发行人近三年及一期在租项目中政府划拨与自建模式的住房套数情况

序号	房屋来源	2022 年 3 月末出租住房套数	2021 年末出租住房套数	2020 年末出租住房套数	2019 年末出租住房套数
1	政府划拨	887	881	876	889
2	自建（原保障性住房多余房源）	991	955	956	950
	合计	1,878	1,836	1,832	1,839

2018 年 4 月 16 日，公司发布租赁住房业务品牌“惠悦家”，旗下有“惠客”、“惠寓”、“惠禧”三个子品牌。其中，“惠客”主要面向城市中等收入人群，产品更贴近于创业就业的大学生、青年白领等有住房刚需的用户；“惠寓”则面向中等偏上收入人群，主要服务市级重点项目人才引进以及在昆商旅人士的长、短

租服务；而“惠禧”主要定位在服务城市精英阶层，如面向总部基地以及在昆投资、设点的企业高管等住房需求。

截至 2022 年 3 月末，惠悦家公寓 13 个项目共计 1,936 套房源，出租套数为 1,878 套，出租率为 97%，2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月实现租金收入分别为 1,524.62 万元、2,607.19 万元、2,686.17 万元和 484.82 万元。

2018 年 9 月，根据《云南省住房和城乡建设厅关于将昆明市公租房列为住房租赁试点企业的批复》，昆明市将公司列为住房租赁试点企业，大力发展昆明市住房租赁市场，据此，公司开始自建自营市场化租赁项目。

表：截至 2022 年 3 月末公司在建市场化租赁住房项目

单位：万平方米、亿元

项目名称	建设起止时间	总建筑面积	租赁用房建筑面积	计划投资总额	已完成投资	未来计划投资			回款期间（年）	自有资金比例（%）	资本到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况
						2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年					
2018 年虹桥项目	2020~2023	13.30	7.02	15.78	3.12	2.9	7.1	0.9	23	30.00	2.13	否	可研批复、不动产证、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证

项目名称	建设起止时间	总建筑面积	租赁用房建筑面积	计划投资总额	已完成投资	未来计划投资			回款期间（年）	自有资金比例（%）	资本到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况
						2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年					
2018 年东白沙河项目	2020~2023	3.95	1.92	5.96	3.11	0.46	1.01	0.00	37	30.00	1.84	否	可研批复、不动产证、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
2019 年北部山水新城（24 号地块）	2021~2024	29.79	17.55	32.69	6.36	8.07	5.0	4.58	36	30.00	6.36	否	可研批复、不动

项目名称	建设起止时间	总建筑面积	租赁用房建筑面积	计划投资总额	已完成投资	未来计划投资			回款期间（年）	自有资金比例（%）	资本到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况
						2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年					
													产证、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
昆明市北部山水新区商业及配套设施项目（KCPL2012-23 号地块）	2022 年~2025 年	19.34	13.07	25.56	3.89	2.18	5.41	6.81	17.45	30.00	3.39	否	可研批复、不动产证、用地规划

项目名称	建设起止时间	总建筑面积	租赁用房建筑面积	计划投资总额	已完成投资	未来计划投资			回款期间（年）	自有资金比例（%）	资本到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况
						2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年					
													许可证、工程规划许可证、施工许可证
2020 年北部山水新区（19 号地块）	2023 年~2026 年	17.35	11.91	17.85	3.44	0.00	2.60	4.93	21.31	30.00	3.34	-	-
<b>合计</b>		<b>83.73</b>	<b>51.47</b>	<b>97.84</b>	<b>19.92</b>	<b>13.61</b>	<b>21.12</b>	<b>17.22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4、建设管理费板块

近三年及一期，发行人建设管理费收入分别为 2,795.67 万元、2,452.68 万元、1,971.94 万元及 347.48 万元。根据《昆明市人民政府关于加快推进保障性安居工程建设的实施意见》昆政办〔2011〕39 号，发行人可按保障性住房项目投资总额的 1.5%提取管理费，用于保障性住房项目中的运营管理，发行人 2011-2012 年按 1.5%计提建设管理费收入；根据《昆明市人民政府办公厅关于发进一步加快推进城镇保障性安居工程建设管理工作实施意见的通知》昆政办〔2013〕27 号，发行人可按不低于保障性住房项目投资总额的 3%提取管理费，用于保障性住房项目中的运营管理，发行人 2013 年至今按 3%计提建设管理费收入，公司计提的建设管理费规模受各年投资规模的变动呈现波动，但毛利率均维持 100%。

#### 5、酒店业务收入

酒店业务系发行人 2020 年 8 月新展开的业务，酒店业务业务模式较为简单，由发行人自营的温德姆酒店对外提供市场化的酒店业务，会计处理方法为：

借：银行存款（收取酒店入住费用）

贷：主营业务收入

借：应付职工薪酬等

贷：主营业务成本

#### 6、土地一级开发收入

发行人土地一级开发业务仅涉及自建的保障性住房项目中青龙和渔村项目，此两个项目通过“一二级联动”的方式进行建设。截至 2022 年 3 月末，上述两个项目已经全部完成土地一级开发，除此外发行人无其他在建或者拟建土地一级开发项目。近三年及一期，发行人无新增整理及拟整理的土地一级开发项目。2020 年发行人土地一级开发业务收入 10,521.64 万元，属于以前年度确认的土地一级开发收入调整，在 2020 年度经土储中心审定相关收入成本，根据审计结果进行会计估计的调整，项目主要为青龙及渔村片区土地一级开发，形成应收昆明市土储中心的款项。以上两个土地一级开发项目土地已移交储备，发行人根据权责发生制确认了开发收入，未来如发行人未获新项目授权开发，将不会产生该板块收入。

### 1) 业务模式

发行人与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）签订了开发整理委托合同，属地土地储备中心将项目所涉及的待开发土地授权委托给发行人进行开发。发行人完成相关土地开发之后，由政府审计部门核定成本，并将土地交予土储中心收储，土储中心随后将土地进行挂牌拍卖，发行人将土地交回属地土地储备中心。属地土地储备中心在二级市场进行土地的招拍挂出售，土地出让收入划入属地财政局。属地财政局再将土地开发成本连同投资回报一同划回给发行人。发行人作为该项目的土地一级开发主体，发行人仅对项目土地进行受托开发，所涉及土地使用权不属于发行人。

### 2) 盈利模式

发行人将整理后的土地移交至土储中心进行土地上市出让，出让价款用于补偿公司一级开发成本后，给予发行人年化 16% 的资金成本补偿和 3% 的开发管理费。土地进行相关的成本审计工作后，确定土地一级开发收入。根据发行人与昆明市土地矿产储备中心及盘龙区人民政府、官渡区人民政府签订的土地一级开发整理合同，发行人管理层参照《建造合同》准则，按照权责发生制，以成本加成合同完工百分比法确认土地一级开发合同收入、成本。

### 3) 会计处理方式

发行人根据与昆明市土地矿产储备中心签订的相关开发整理委托合同开展土地一级开发整理业务，土地一级开发成本计入存货科目，当年末根据完工百分比结转开发成本，并确认当年土地一级开发收入，应收昆明市土地矿产储备中心的一级开发费用计入应收账款科目。已开发土地形成出让，昆明市土地矿产储备中心向发行人支付一级开发费用后，冲销发行人相应的应收账款。现金流量表相关处理方式为，“土地一级开发成本”计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，“政府拨付土地一级开发费用”计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### 4) 经营情况

发行人青龙和渔村两个项目市级统建保障性住房项目采用此模式进行开发，并于 2013-2014 年间完成两个项目用地土地一级开发整理，并确认部分收入。2015 年开始发行人无其他通过“一二级联动”模式建设的保障性住房项目，无土地一级开发业务发生，故土地一级开发收入为 0.00 元。发行人各期报表内应收

账款均为青龙及渔村片区土地一级开发业务形成应收昆明市土储中心的款项，以上两个土地一级开发项目土地一级开发项目进度为 100.00%，发行人作为土地一级开发服务提供者，项目土地已交土储中心进行成本审计，但由于土地税费变化使开发成本产生波动，开发成本审计工作未完成，导致项目土地无法挂牌交易，故无法向发行人支付土地一级开发成本费用及收益返还。2020 年上述两个项目用地已经完成全部审计工作，经土储审定相关收入成本，本年度根据审计结果进行会计估计的调整，新增确认上述两个项目土地一级开发收入共计 10,521.64 万元，成本共计 6,463.38 万元。

发行人其他保障性住房建设项目用地均通过协议出让方式从昆明市土地矿产储备中心获取土地使用权，不涉及“一二级联动”开发模式。土地一级开发业务为发行人在特殊建设模式下产生的收入，不构成发行人未来支撑性业务。发行人土地开发整理业务板块符合国家法律法规及有关政策规定。发行人不涉及土地专项审计情形，自成立以来不从事土地储备工作。截至报告期末，发行人已不存在土地整理开发业务，不承担土地储备职能，不存在代替政府承担土地储备职能的情况。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）昆明市保障性住房行业现状及发展趋势

“十三五”期间，国家将继续稳步推进保障房建设。保障房建设是关系民生的大事，党和政府历来高度重视，其建设也不会一蹴而就，从各种统计数据来看，棚户区改造将成为我国保障房建设的主力类型，这项大工程至少要持续到 2020 年。昆明市立足改善民生，也在逐步构建住房保障和供应体系。认真深入研究编制了《昆明市“十二五”保障性住房发展规划》、《昆明中心城区保障性住房建设规划（2011-2015）》，明确了住房保障规划目标。“十二五”期间，计划通过新建、改建、配建、回购等方式，多渠道建设（筹集）城镇保障性住房 35 万套（户）和年度建设目标。在原有政策法规的基础上，出台了《昆明市保障性住房规划设计导则（修订稿）》、《昆明市保障性安居工程工作目标责任考核办法》、《昆明市公共租赁住房暂行管理办法》等政策及配套文件。今年又启动了《昆明市限价商品住房暂行管理办法》、《昆明市普通商品房项目配建保障性住

房实施办法》立法程序。通过不断创新完善，逐步建立起以廉租住房、公租房、棚户区改造、限价商品住房和完全市场化的商品住房为完整链条的住房供应体系，健全和完善以分层次、广覆盖、多方式为特点的住房保障政策制度。

## （二）发行人所属地域经济情况

昆明市作为云南省省会，区位优势明显，处于泛珠三角区域经济合作圈、中国-东盟自由贸易区经济圈和大湄公河次区域经济合作圈的交汇点，交通条件十分便捷。面向东南亚、南亚和连接欧亚的全国第四大国际门户枢纽——昆明长水国际机场已经通航，年吞吐量计划达到 3,800 万人次，远期计划达到 6,000 万人次。昆明市作为国家铁路网的重要节点，现有沪昆铁路、成昆铁路、南昆铁路、内昆铁路、昆丽铁路、昆玉铁路、昆河铁路等 12 条铁路干支线，沪昆客运专线、京昆客运专线、昆曼高速铁路、云桂快速铁路、成昆快速铁路、环滇池铁路正在建设。昆明作为云南省的公路运输中心，道路总长 10,000 余公里，京昆高速、沪昆高速、汕昆高速、广昆高速、渝昆高速、昆明绕城高速、昆香高速、昆河高速、昆建高速、昆曼高速等高速公路及 108 国道、213 国道、320 国道、324 国道、326 国道等多条国道组成了昆明四通八达的公路交通网。同时昆明也是我国重要的旅游城市、商贸城市、国家一级口岸城市，位于滇中城市群的核心，是中国西部重要的交通枢纽，也是中国面向东南亚乃至中东、南欧、非洲的门户城市。昆明市曾获得“中国十佳投资创业城市”、“中国制造业最佳投资城市”、“共和国 60 年最具投资潜力城市”等多项荣誉及奖项。昆明的矿产资源丰富，具有种类多、品味高、分布广、组合优、互补性强的特点，主要矿产有磷、盐、铁、铜、钛、煤、石英砂、粘土、硅石等，其中以磷矿、盐矿和铜矿最为丰厚。磷矿总储量约 46 亿吨，居全国七大磷矿之首；盐矿储量约 138 亿吨，居全国内陆盐矿第二位；铜矿储量 391 万吨，是全国六大产铜基地之一。综上所述，昆明在区位和资源方面均有其明显的核心竞争力和发展潜力，随着城市配套设施的不断丰富和完善，必将实现快速发展。

昆明市经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总值持续提升。2020 年，昆明市实现地区生产总值（GDP）6,733.79 亿元，按可比价计算，2020 年同比增长 2.3%。其中，第一产业生产总值 312.35 亿元，增长 5.6%；第二产业生产总值 2,102.93 亿元，增长 1.4%；第三产业生产总值 4,318.51 亿元，增长 2.5%。

三次产业结构由 2019 年 4.2:32.1:63.7 调整为 4.6:31.2:64.2。根据《昆明市第七次全国人口普查主要数据公报》，以 2020 年 11 月 1 日零时为标准点，昆明市常住人口 846 万人，与 2010 年第六次全国人口普查的 643 万人相比，增加 203 万人，增长 31.53%，年平均增长 2.78%。2021 年 1~6 月，昆明市实现地区生产总值 3,620.37 亿元，同比增长 8.2%。

2020 年昆明市财政实力稳步增强，税收收入占比维持在较高水平。昆明市 2020 年的一般公共预算收入为 650.47 亿元，较 2019 年决算数增长 3.2%，其中 2020 年税收收入占比为 79.23%，财政收入结构稳健。2020 年，昆明市财政平衡率为 74.34%，财政自给能力较强。受土地市场行情的影响，2020 年昆明市政府性基金预算收入较上年下降 22.9%，为 737.1 亿元，主要为国有土地使用权出让收入。2020 年末，昆明市政府债务余额为 2,037.51 亿元，债务规模仍处于较高水平。2021 年 1~10 月，昆明市一般公共预算收入完成 568.20 亿元，较上年同期增长 2.9%，其中税收收入 451.30 亿元，增长 6.4%；全市一般公共预算支出完成 714.70 亿元，增长 5.9%。昆明市确立了“加快建设立足西南、面向全国、辐射南亚东南亚的区域性国际中心城市”的奋斗目标，制定了《昆明市建设区域性国际中心城市实施纲要（2017~2030）》，明确着力打造区域性国际综合枢纽，加快建设区域性国际经济贸易中心、科技创新中心、金融服务中心、人文交流中心，全面提升“世界春城花都、历史文化名城、中国健康之城”三大城市品牌的工作思路，全力推动区域性国际中心城市建设，未来昆明市将保持较强的经济活力。

### （三）发行人行业地位与竞争优势

#### 1、行业地位

发行人作为市级保障性安居工程的建设、管理、运营主体，主要职责是根据省、市下达的建设任务指标，接受市政府委托，负责昆明市级公共租赁住房的开发、建设、营运管理工作，是昆明市唯一一家公共租赁住房投融资企业。

#### 2、竞争优势

##### （1）政府政策支持

发行人作为昆明市国资委下属保障房项目的开发建设和运营管理主体，得到了各级政府的大力支持。各级政府出台了多项政策支持发行人的保障房建设。

同时，保障房作为重要的民生工程一直得到各级财政的支持，从成立至今，云南省财政厅、昆明市财政局根据各级政府的资金支持办法，一直给予发行人资金支持。

#### （2）良好的市场声誉及品牌知名度

发行人保障房项目以其科学的整体策划、优质的工程质量、良好的住宅品质和性能、宜居的生活环境以及绿色节能环保技术的应用等，得到了广泛的认可。此外，发行人在保障房建设方面的经验成果得到了社会各界的广泛认可，并得到中央媒体的高度关注，市场声誉良好、品牌知名度高。

#### （四）发行人业务发展战略及目标

未来，在新的形势下，发行人势必突破原有的工作思路和格局，快速推动转型发展。对此，发行人董事会高度重视，在充分分析形势、目前存在问题及优劣势的基础上，对发行人发展和战略转型工作形成了共识。

战略发展的指导思想：坚持科学发展、背靠政府，立足市场。

发行人发展目标：敢于在市场博弈，以做强做大租赁型地产、绿色科技开发为基础，充分利用国企背景，强化公司土地一、二级开发联动的业务，将公司从一个政府专业保障性住房投资建设营运的国企转型为一个以租赁地产（含住宅，商业、办公，酒店等）为主，养老、教育、健康产业并行的多元发展企业，充分利用国企背景，强化公司土地一、二级开发联动的业务。同时不断提升公司物业管理及资产运营能力，立足民生、开拓市场，将公司从目前的保障性住房建设、开发、管理企业稳步发展成为具有一流资产管理运营水平的民生企业。

发行人拟开展的新业务：2021年6月24日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），明确保障性租赁住房基础制度和支持政策，《意见》指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

《意见》明确，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金；由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用存量土地和房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。城市人民政府要坚持供需匹配，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布；加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房负主体责任，省级人民政府负总责。

公司在做好公租房的运营管理工作、持续做好公租房的物业服务工作、继续深化市场化业务的基础上，为切实贯彻落实习近平总书记关于“完善住房保障体系”的重要指示精神和党中央的决策部署，大力发展保障性租赁住房，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发【2021】22号）文件精神，公司积极响应国家号召，结合主营业务及目前昆明市房地产市场情况，按《云南省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室关于开展加快发展保障性租赁住房省级试点工作的通知》要求，积极申报省级试点企业和试点项目，并已于 2021 年 10 月被列为云南省首批省级发展保障性租赁住房试点企业。在十四五期间，拟计划采用自有建设用地新建、存量闲置房屋改建、以购代建等多种方式筹集约 30,000 套保障性租赁住房；为认真贯彻落实党的十九大会议精神、中央经济工作会议精神及市委、市政府“稳增长、促发展”的总体安排部署，扎实推进市委、市政府年度固定资产投资的工作目标，依据市政府对将公司列为昆明市租赁住房建设试点企业的批示意见及省住建厅《关于将昆明市公租房公司列为住房租赁试点企业的批复》精神，公司多措并举做大昆明市租赁住房总量，在十四五期间，拟计划新建市场化租赁住房约 5,000 套。

#### （五）负面舆情

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人无重大负面舆情或被媒体质疑事项。

## 第四节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

本节的财务数据及有关分析说明反映了公司报告期内的财务状况、经营成果及现金流量。投资者如需了解公司的详细财务信息，请参阅公司 2019 年度、2020 年度（众环审字（2021）1600217 号）和 2021 年度（众环审字（2022）1610101 号）经审计的财务报告及 2022 年一季度未经审计的会计报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。公司提请投资者注意，本节的数据、分析与讨论应结合公司经审计的财务报告，以及本募集说明书揭示的其他信息一并阅读。

以下财务分析与说明基于公司最近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的会计报表，且以合并报表口径披露。

#### （一）发行人近年财务报告适用的会计制度

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

中审众环会计师事务所接受昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司委托，审计了昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并及母公司利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及相关财务报表附注，出具了标准无保留意见审计报告。中审众环会计师事务所认为，昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。发行人 2022 年一季度财务报表未经审计。

#### （二）发行人重大会计政策和会计估计变更情况

### 1、2019 年度

本期间存在会计政策变更。本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		重新列报报表项目及金额	
应收票据及应收帐款	116,821,237.74	应收票据	-
		应收账款	116,821,237.74
应付票据及应付账款	2,240,634,105.42	应付票据	-
		应付账款	2,240,634,105.42

本期间无会计变更。

### 2、2020 年度

本期间无重要会计政策、会计估计变更。

### 3、2021 年度

#### ①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会 2021 年第六次会议于 2021 年 4 月 25 日决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

#### ②执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号

——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），经本公司董事会 2021 年第六次会议于 2021 年 4 月 25 日决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

### ③执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司董事会 2021 年第六次会议于 2021 年 4 月 25 日决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

### ③会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的影响

单位：万元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	首次执行新金融工具准则影响	首次执行新收入准则影响	首次执行新租赁准则影响	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
其他应收款	119,177.17	661.49	-	-	118,515.68
应收账款	22,414.66	-224.15	-	-	22,190.52
递延所得税资产	3,474.92	221.41	-	-	3,696.33
预收账款	19,076.17	-	-559.09	-	18,517.08
合同负债	-	-	558.36	-	558.36
其他流动负债	-	25,738.93	0.73	-	25,739.66
其他应付款	91,871.04	-25,738.93	-	-	66,132.12
未分配利润	606,752.07	-598.26	-	-	606,153.81
盈余公积	68,428.51	-65.97	-	-	68,362.55

### ④会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日母公司财务报表的影响

单位：万元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	执行新金融工具准则影响	执行新收入准则影响	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
其他应收款	-137,791.50	-655.94	-	137,135.55
应收账款	23,350.83	-223.61	-	23,127.22
递延所得税资产	3,474.59	219.89	-	3,694.48
其他流动负债	-	25,738.93	-	25,738.93
其他应付款	75,113.48	-25,738.93	-	49,374.56
未分配利润	612,083.70	-593.70	-	611,489.99
盈余公积	68,428.51	-65.97	-	68,362.55

#### 4、2022 年 1-3 月

本期间无重要会计政策、会计估计变更。

#### （三）合并范围重大变化

##### 1、2019 年末合并报表范围

2019 年末，发行人纳入报表合并范围的子公司 6 家，较 2018 增加了全资子公司昆明市惠尚置业有限公司。该公司成立于 2019 年 8 月 26 日，注册资本 200 万元，从事市场化租赁项目开发。

表：发行人 2019 年末合并报表情况

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	层级
1	昆明市惠铭资产管理有限公司	100.00	200.00	一级子公司
2	昆明市惠泽物业服务有限公司	100.00	300.00	一级子公司
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	100.00	200.00	一级子公司
4	昆明市惠云置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司
5	昆明惠玥文化发展有限公司	100.00	8,000.00	一级子公司
6	昆明市惠尚置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司

##### 2、2020 年合并报表范围

2020 年末，发行人纳入报表合并范围的子公司 6 家，较 2019 年末无变化。

**表：发行人 2020 年末合并报表情况**

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	层级
1	昆明市惠铭资产管理有限公司	100.00	200.00	一级子公司
2	昆明市惠泽物业服务有限公司	100.00	300.00	一级子公司
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	100.00	200.00	一级子公司
4	昆明市惠云置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司
5	昆明惠玥文化发展有限公司	100.00	8,000.00	一级子公司
6	昆明市惠尚置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司

### 3、2021 年合并报表范围

2021 年末，发行人纳入报表合并范围的子公司 6 家，较 2020 年末无变化。

**表：发行人 2021 年末合并报表情况**

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	层级
1	昆明市惠铭资产管理有限公司	100.00	200.00	一级子公司
2	昆明市惠泽物业服务有限公司	100.00	300.00	一级子公司
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	100.00	200.00	一级子公司
4	昆明市惠云置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司
5	昆明惠玥文化发展有限公司	100.00	8,000.00	一级子公司
6	昆明市惠尚置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司

### 4、2022 年 3 月末合并报表范围

2022 年 3 月末，发行人纳入报表合并范围的子公司 6 家，较 2021 年末无变化。

**表：发行人 2022 年 3 月末合并报表情况**

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	层级
1	昆明市惠铭资产管理有限公司	100.00	200.00	一级子公司
2	昆明市惠泽物业服务有限公司	100.00	300.00	一级子公司
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	100.00	200.00	一级子公司
4	昆明市惠云置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司
5	昆明惠玥文化发展有限公司	100.00	8,000.00	一级子公司
6	昆明市惠尚置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日的合并资产负债表，2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1.合并资产负债表

**表：发行人近三年及一期的合并资产负债表**

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	116,377.79	218,569.39	103,450.95	241,825.65
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	59.95	147.84	22,414.66	11,682.12
应收款项融资	60.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	53.75	78.40	92.30	632.43

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）募集说明书摘要

其他应收款	110,442.36	123,272.64	119,177.17	102,536.66
存货	360,392.48	359,669.92	394,155.15	393,126.76
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	9,892.56	6,207.57	6,684.80	6,294.12
<b>流动资产合计</b>	<b>597,278.89</b>	<b>707,945.75</b>	<b>645,975.04</b>	<b>756,097.74</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	1,162.78	1,162.78	1,495.01	3,828.06
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	2,849,468.64	2,849,395.48	2,771,076.66	2,645,318.71
固定资产	75,639.09	76,238.48	69,606.83	247.73
在建工程	643,996.03	562,311.04	441,045.37	413,869.13
无形资产	99.88	123.20	233.23	186.87
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	736.45	999.78	2,340.21	251.33
递延所得税资产	5,563.80	4,127.41	3,474.92	5,350.74
其他非流动资产	798,467.21	808,520.52	812,626.55	814,842.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,375,133.88</b>	<b>4,302,878.69</b>	<b>4,101,898.78</b>	<b>3,883,894.96</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,972,412.78</b>	<b>5,010,824.45</b>	<b>4,747,873.82</b>	<b>4,639,992.72</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	30,785.63	30,000.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	35,045.77	40,714.49	85,304.09	159,913.74
预收款项	14,355.37	15,406.04	19,076.17	17,343.51
合同负债	7,076.97	4,535.34	0.00	0.00
应付职工薪酬	308.65	2,835.73	2,448.11	1,678.44
应交税费	493.97	575.37	344.37	337.60
其他应付款	61,142.19	61,104.61	91,871.04	93,079.90
一年内到期的非流动负债	513,212.34	618,893.27	305,283.98	211,388.13
其他流动负债	129,966.15	131,690.38	0.00	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>792,387.03</b>	<b>905,755.23</b>	<b>504,327.76</b>	<b>483,741.32</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	778,350.32	746,321.86	690,424.38	779,912.78
应付债券	775,138.32	705,043.99	838,784.29	708,854.38
长期应付款	59,927.68	59,927.68	121,128.09	141,362.15
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	326,736.46	326,736.46	295,035.51	249,747.23
递延收益	256,230.00	265,264.61	298,995.04	335,133.47
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,196,382.77</b>	<b>2,103,294.59</b>	<b>2,244,367.30</b>	<b>2,215,010.01</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,988,769.81</b>	<b>3,009,049.81</b>	<b>2,748,695.06</b>	<b>2,698,751.33</b>
<b>所有者权益：</b>				

实收资本	180,360.11	180,360.11	180,360.11	180,360.11
资本公积	1,143,638.06	1,143,638.06	1,143,638.06	1,143,638.06
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	68,872.14	68,872.14	68,428.51	62,255.45
其他综合收益	1,610.54	1,610.54	0.00	0.00
未分配利润	589,162.12	607,293.78	606,752.07	554,987.77
归属于母公司所有者权益合计	1,983,642.97	2,001,774.63	1,999,178.76	1,941,241.39
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,983,642.97</b>	<b>2,001,774.63</b>	<b>1,999,178.76</b>	<b>1,941,241.39</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,972,412.78</b>	<b>5,010,824.45</b>	<b>4,747,873.82</b>	<b>4,639,992.72</b>

## 2.合并利润表

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
<b>一、营业收入</b>	11,880.51	48,915.22	<b>59,117.71</b>	<b>46,123.36</b>
减：营业成本	2,520.11	12,567.25	15,249.14	7,498.49
税金及附加	297.01	1,523.66	1,274.42	1,163.99
销售费用	73.21	247.67	130.33	0.00
管理费用	1,836.26	8,601.35	5,737.25	2,513.91
财务费用	30,075.71	92,908.68	96,965.94	96,955.56
其中：利息费用	30,553.85	94,624.59	98,302.56	98,264.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	7,503.28	-4,270.30
信用减值损失	-5,745.57	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	9,040.65	36,177.79	36,275.60	31,862.15
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	64,655.55	121,416.10	201,796.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>-19,626.71</b>	<b>32,175.65</b>	<b>104,955.61</b>	<b>167,380.01</b>
加：营业外收入	58.65	293.27	226.39	100.37
减：营业外支出	0.00	30.76	30.05	622.86
<b>三、利润总额（损失以“-”号填列）</b>	<b>-19,568.05</b>	<b>32,438.16</b>	<b>105,151.95</b>	<b>166,857.52</b>
减：所得税费用	-1,436.39	30,788.59	47,214.58	64,102.12
<b>四、净利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>-18,131.66</b>	<b>1,649.57</b>	<b>57,937.37</b>	<b>102,755.39</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-18,131.66	1,649.57	57,937.37	102,755.39
归属于母公司股东的净利润	-18,131.66	1,649.57	57,937.37	102,755.39
少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>五、其他综合收益</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-18,131.66</b>	<b>3,260.10</b>	<b>57,937.37</b>	<b>102,755.39</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	-18,131.66	3,260.10	57,937.37	102,755.39
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00

## 3.合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	14,043.32	72,299.08	45,690.20	44,006.25
收到的税费返还	2,403.31	2,726.01	1,846.10	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	24,939.58	140,696.02	132,066.51	186,452.04
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>41,386.21</b>	<b>215,721.11</b>	<b>179,602.81</b>	<b>230,458.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,295.53	6,354.73	2,153.89	17,166.64
支付给职工以及为职工支付的现金	3,478.71	7,443.21	6,165.85	6,627.40
支付的各项税费	1,043.12	3,513.41	1,965.25	3,015.90
支付其他与经营活动有关的现金	11,340.37	139,901.04	147,840.61	173,513.09
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>18,157.72</b>	<b>157,212.40</b>	<b>158,125.59</b>	<b>200,323.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>23,228.49</b>	<b>58,508.71</b>	<b>21,477.22</b>	<b>30,135.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,818.45	74,681.37	153,343.17	280,496.00
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>45,818.45</b>	<b>74,681.37</b>	<b>153,343.17</b>	<b>280,496.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-45,818.45</b>	<b>-74,681.37</b>	<b>-153,343.17</b>	<b>-280,496.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
取得借款及发行债券收到的现金				
其中：取得借款收到的现金	75,261.43	585,201.09	387,329.35	600,412.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	848.95	2,700.00	17,400.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>75,261.43</b>	<b>586,050.04</b>	<b>390,029.35</b>	<b>617,812.00</b>
偿还债务支付的现金	108,180.94	326,449.95	272,752.97	229,041.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,395.07	122,868.93	119,563.83	86,694.61
支付其他与筹资活动有关的现金	160.25	4,591.10	10,221.31	42,203.77
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>149,736.25</b>	<b>453,909.97</b>	<b>402,538.11</b>	<b>357,939.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,474.83</b>	<b>132,140.07</b>	<b>-12,508.75</b>	<b>259,872.43</b>

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-0.01		
五、现金及现金等价物净增加额	-97,064.79	115,967.40	-144,374.70	9,511.67
加：期初现金及现金等价物余额	213,418.35	97,450.95	241,825.65	232,313.99
六、期末现金及现金等价物余额	116,353.56	213,418.35	97,450.95	241,825.65

发行人 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1. 母公司资产负债表

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	109,967.77	211,090.75	93,475.72	232,240.02
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	720.06	1,145.29	23,350.83	12,757.75
应收账款融资	60.00			
预付款项				
其他应收款	152,354.32	164,237.85	137,791.50	132,836.05
存货	323,873.45	323,873.45	363,870.03	363,336.20
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	8,705.62	5,090.72	5,910.31	6,163.20
<b>流动资产合计</b>	<b>595,681.22</b>	<b>705,438.06</b>	<b>624,398.39</b>	<b>747,333.22</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款	1,162.78	1,162.78	1,495.01	3,828.06
长期股权投资	9,100.00	9,100.00	9,100.00	4,804.00
其他权益工具投资				
投资性房地产	2,849,468.64	2,849,395.48	2,771,076.66	2,645,318.71
固定资产	73,579.47	74,051.49	67,265.81	130.66
在建工程	643,826.76	562,141.76	440,887.59	413,869.13
无形资产	32.19	44.95	96.03	124.01
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	5,563.02	4,126.92	3,474.59	5,350.60
其他非流动资产	798,467.21	808,520.52	812,626.55	814,693.71
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,381,200.06</b>	<b>4,308,543.91</b>	<b>4,106,022.25</b>	<b>3,888,118.88</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,976,881.28</b>	<b>5,013,981.98</b>	<b>4,730,420.64</b>	<b>4,635,452.10</b>

<b>流动负债：</b>				
短期借款	30,000.00	30,000.00		
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	34,707.31	40,233.46	84,287.24	159,847.81
预收款项	14,355.12	14,665.83	17,718.92	15,913.06
合同负债	5,646.66	3,641.41		
应付职工薪酬	119.42	928.53	850.14	492.15
应交税费	388.78	348.50	156.30	166.92
其他应付款	60,468.20	61,596.30	75,113.48	91,721.40
其中：应付利息			25,738.93	0.00
一年内到期的非流动负债	513,212.34	618,893.27	305,283.98	211,388.13
其他流动负债	129,965.69	131,689.99		
<b>流动负债合计</b>	<b>788,863.52</b>	<b>901,997.30</b>	<b>483,410.05</b>	<b>479,529.46</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	778,350.32	746,321.86	690,424.38	779,912.78
应付债券	775,138.32	705,043.99	838,784.29	708,854.38
长期应付款	59,927.68	59,927.68	121,128.09	141,362.15
预计负债				
递延收益	256,230.00	265,264.61	298,995.04	335,133.47
递延所得税负债	326,736.46	326,736.46	295,035.51	249,747.23
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,196,382.77</b>	<b>2,103,294.59</b>	<b>2,244,367.30</b>	<b>2,215,010.01</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,985,246.29</b>	<b>3,005,291.89</b>	<b>2,727,777.36</b>	<b>2,694,539.47</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	180,360.11	180,360.11	180,360.11	180,360.11
资本公积	1,141,770.96	1,141,770.96	1,141,770.96	1,141,770.96
专项储备				
盈余公积	68,872.14	68,872.14	68,428.51	62,255.45
其他综合收益	1,610.54	1,610.54		
未分配利润	599,021.24	616,076.33	612,083.70	556,526.11
归属于母公司所有者权益合计				
少数股东权益				
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,991,634.99</b>	<b>2,008,690.08</b>	<b>2,002,643.28</b>	<b>1,940,912.63</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,976,881.28</b>	<b>5,013,981.98</b>	<b>4,730,420.64</b>	<b>4,635,452.10</b>

## 2. 母公司利润表

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	11,204.87	43,597.19	56,265.77	42,934.58
减：营业成本	747.78	5,664.69	11,434.57	5,042.41
税金及附加	275.90	1,460.41	1,224.34	1,098.56
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,292.17	5,290.81	3,056.56	1,493.04
财务费用	30,726.53	94,651.78	96,962.87	96,939.49

资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	7,504.04	-4,270.92
加：其他收益	9,035.69		36,238.33	31,849.03
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	64,655.55	121,416.10	201,796.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,744.38	-1,729.78	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>-18,546.20</b>	<b>35,596.80</b>	<b>108,745.89</b>	<b>167,735.93</b>
加：营业外收入	55.01	261.55	179.05	11.06
减：营业外支出	0.00	30.76	30.00	606.92
<b>三、利润总额（损失以“-”号填列）</b>	<b>-18,491.19</b>	<b>35,827.59</b>	<b>108,894.94</b>	<b>167,140.08</b>
减：所得税费用	-1,436.09	30,731.65	47,164.29	64,077.06
<b>四、净利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>-17,055.10</b>	<b>5,095.93</b>	<b>61,730.65</b>	<b>103,063.01</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,055.10	5,095.93	61,730.65	103,063.01
归属于母公司股东的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>五、其他综合收益</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-17,055.10</b>	<b>6,706.47</b>	<b>61,730.65</b>	<b>103,063.01</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00

### 3. 母公司现金流量表

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,915.57	67,398.09	40,206.21	40,336.75
收到的税费返还	2,402.96	2,726.01	1,733.28	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	33,857.70	163,880.70	127,466.89	183,842.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>49,176.24</b>	<b>234,004.80</b>	<b>169,406.38</b>	<b>224,179.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,063.58	492.95	4,620.18
支付给职工以及为职工支付的现金	1,190.79	2,726.65	2,147.21	1,871.66
支付的各项税费	692.97	2,838.52	1,450.30	1,410.37
支付其他与经营活动有关的现金	23,121.82	170,448.12	142,915.13	188,878.35
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>25,005.58</b>	<b>177,076.87</b>	<b>147,005.59</b>	<b>196,780.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>24,170.66</b>	<b>56,927.93</b>	<b>22,400.78</b>	<b>27,398.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				

<b>投资活动现金流入小计</b>				
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,730.01	70,604.00	150,360.33	280,120.96
投资支付的现金	0.00	0.00	4,296.00	3,604.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>45,730.01</b>	<b>70,604.00</b>	<b>154,656.33</b>	<b>283,724.96</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-45,730.01</b>	<b>-70,604.00</b>	<b>-154,656.33</b>	<b>-283,724.96</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款及发行债券收到的现金	74,475.80	585,201.09	387,329.35	600,412.00
其中：借款收到的现金	74,475.80	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	848.95	2,700.00	17,400.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>74,475.80</b>	<b>586,050.04</b>	<b>390,029.35</b>	<b>617,812.00</b>
偿还债务支付的现金	108,180.94	326,449.95	272,752.97	229,041.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,571.45	122,868.93	119,563.83	86,694.61
支付其他与筹资活动有关的现金	160.25	4,591.10	10,221.31	42,203.77
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>148,912.63</b>	<b>453,909.97</b>	<b>402,538.11</b>	<b>357,939.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,436.83</b>	<b>132,140.07</b>	<b>-12,508.75</b>	<b>259,872.43</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0.00</b>	<b>-0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-95,996.18</b>	<b>118,463.99</b>	<b>-144,764.31</b>	<b>3,546.19</b>
加：期初现金及现金等价物余额	205,939.71	87,475.72	232,240.02	228,693.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>109,943.53</b>	<b>205,939.71</b>	<b>87,475.72</b>	<b>232,240.02</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

表：公司报告期内主要财务指标

主要财务数据和财务指标				
项目	2022年3月 (末)	2021年 (末)	2020年 (末)	2019年 (末)
总资产（亿元）	497.24	501.08	474.79	464.00
总负债（亿元）	298.88	300.90	274.87	269.88
全部债务（亿元）	209.75	210.02	183.45	170.02
所有者权益（亿元）	198.36	200.18	199.92	194.12
营业总收入（亿元）	1.19	4.89	5.91	4.61
利润总额（亿元）	-1.96	3.24	10.52	16.69

净利润（亿元）	-1.81	0.16	5.79	10.28
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-2.72	-9.95	-10.75	-12.61
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.81	0.16	5.79	10.28
经营活动产生现金流量净额（亿元）	2.32	5.85	2.15	3.01
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.58	-7.47	-15.33	-28.05
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-7.45	13.21	-1.25	25.99
流动比率	0.75	0.78	1.28	1.56
速动比率	0.30	0.38	0.50	0.75
资产负债率（%）	60.11	60.05	57.89	58.16
债务资本比率（%）	51.39	51.20	47.85	46.69
营业毛利率（%）	78.79	74.31	74.21	83.74
平均总资产回报率（%）	-0.36	0.03	1.23	2.34
加权平均净资产收益率（%）	-0.91	0.08	2.94	5.44
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.37	-4.97	-5.37	-6.50
EBITDA（亿元）	1.10	12.90	20.46	26.54
EBITDA 全部债务比（%）	0.52	6.14	11.15	15.61
EBITDA 利息倍数	0.27	1.36	2.08	2.72
应收账款周转率	114.35	4.34	3.47	3.95
存货周转率	0.01	0.03	0.04	0.02
利息保障倍数	0.27	1.03	1.70	3.06
现金利息保障倍数	1.59	1.50	1.57	2.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

### 三、发行人财务状况分析

公司董事会成员和管理层结合公司报告期内的财务报表，从合并财务报表口径对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

#### （一）资产结构分析

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人资产结构情况见下表：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	116,377.79	2.34	218,569.39	4.36	103,450.95	2.18	241,825.65	5.21
应收票据及应收账款	59.95	0.00	147.84	0.00	22,414.66	0.47	11,682.12	0.25
其中：应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：应收账款	59.95	0.00	147.84	0.00	22,414.66	0.47	11,682.12	0.25
应收账款融资	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	53.75	0.00	78.40	0.00	92.30	0.00	632.43	0.01
其他应收款(含应收利息、应收股利、其他应收款)	110,442.36	2.22	123,272.64	2.46	119,177.17	2.51	102,536.66	2.21
存货	360,392.48	7.25	359,669.92	7.18	394,155.15	8.30	393,126.76	8.47
其他流动资产	9,892.56	0.20	6,207.57	0.12	6,684.80	0.14	6,294.12	0.14
<b>流动资产合计</b>	<b>597,278.89</b>	<b>12.01</b>	<b>707,945.75</b>	<b>14.13</b>	<b>645,975.04</b>	<b>13.61</b>	<b>756,097.76</b>	<b>16.30</b>
长期应收款	1,162.78	0.02	1,162.78	0.02	1,495.01	0.03	3,828.06	0.08
投资性房地产	2,849,468.64	57.31	2,849,395.48	56.86	2,771,076.66	58.36	2,645,318.71	57.01
固定资产	75,639.09	1.52	76,238.48	1.52	69,606.83	1.47	247.73	0.01
在建工程	643,996.03	12.95	562,311.04	11.22	441,045.37	9.29	413,869.13	8.92
无形资产	99.88	0.00	123.2	0.00	233.23	0.00	186.87	0.00
长期待摊费用	736.45	0.01	999.78	0.02	2,340.21	0.05	251.33	0.01
递延所得税资产	5,563.80	0.11	4,127.41	0.08	3,474.92	0.07	5,350.74	0.12
其他非流动资产	798,467.21	16.06	808,520.52	16.14	812,626.55	17.12	814,842.40	17.56
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,375,133.88</b>	<b>87.99</b>	<b>4,302,878.69</b>	<b>85.87</b>	<b>4,101,898.78</b>	<b>86.39</b>	<b>3,883,894.96</b>	<b>83.70</b>
<b>资产合计</b>	<b>4,972,412.78</b>	<b>100.00</b>	<b>5,010,824.45</b>	<b>100.00</b>	<b>4,747,873.82</b>	<b>100.00</b>	<b>4,639,992.72</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人总资产分别为 4,639,992.72 万元、4,747,873.82 万元、5,010,824.45 万元和 4,972,412.78 万元，其中，2020 年末较 2019 年末增加 107,881.10 万元，增幅 2.33%，主要系投资性房地产、固定资产及在建工程所致；2021 年末较 2020 年年末增加 262,950.63 万元，增幅 5.54%，增幅较小。发行人资产增加均不涉及重大资产重组。2019-2021 年末，发行人流动资产在总资产的占比分别为 16.30%、13.61%和 14.13%，非流动资产占总资产的比重分别 83.70%、86.39%和 85.87%。截至 2022 年 3 月末，发行人流动资产和非流动资产占总资产的比重分别为 12.01%和 87.99%。

### 1. 流动资产

发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。2019-2021 年末，发行人流动资产分别为 756,097.76 万元、

645,975.04 万元和 707,945.75 万元，其中 2019 年末较 2018 年末增加 158,353.36 万元，增幅为 26.49%，主要系存货及其他应收款的增加所致；2020 年末较 2019 年末减少 110,122.71 万元，减幅为 14.56%，主要系货币资金减少所致；截至 2021 年末，发行人流动资产为 707,945.75 万元，较 2020 年末增加 61,970.71 万元，增幅为 9.59%，主要系货币资金增加所致。

### ①货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人货币资金分别 241,825.65 万元、103,450.95 万元、218,569.39 万元和 116,377.79 万元，占资产总额的比重分别为 5.21%、2.18%、4.36% 和 2.34%。

发行人货币资金主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。截至 2020 年末，发行人货币资金 103,450.95 万元，其中现金 24.49 万元，银行存款 103,426.46 万元。其中受限制货币资金 6,000.00 万元，为向中信银行申请项目贷款时按照银行要求存入的项目资本金。

截至 2021 年末，发行人货币资金 218,569.39 万元，其中现金 10.48 万元，银行存款人民币 218,558.91 万元和美元 0.08 万元（约合人民币 0.53 万元）。其中受限制货币资金 5,151.04 万元，为向中信银行申请项目贷款时按照银行要求存入的项目资本金。

表：发行人近三年货币资金项目一览表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	10.48	24.49	49.22
银行存款	218,558.91	103,426.46	241,757.64
其他货币	0.00	0.00	18.80
合计	<b>218,569.39</b>	<b>103,450.95</b>	<b>241,825.65</b>

### ②应收账款

发行人应收账款主要为土地一级开发收入，根据相关合同及政策确认为收入，并且为政府部门应收款项。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款分别为 11,682.12 万元、22,414.66 万元、147.84 万元和 59.95 万元，应收账

款占资产总额的比重分别为 0.25%、0.47%、0.003% 和 0.001%，2020 年末较 2019 年末增加 10,732.54 万元，主要系应收土储青龙、渔村土地一级开发收入；2021 年末较 2020 年末减少 22,266.82 万元，主要系发行人 2021 年收回了政府相关应收款项所致。

发行人各期报表内应收账款主要为青龙及渔村片区土地一级开发业务形成应收昆明市土储中心的款项。以上两个土地一级开发项目土地已移交储备，发行人根据权责发生制确认了开发收入，计入 2013、2014 年收入，但土储中心成本审计工作及挂牌交易工作尚未完成，故无法向发行人支付土地一级开发成本费用及收益返还，审计完成后发行人根据审计结果差异追溯调整一级开发收入及成本。相关情况如下：

表：截至 2020 年末发行人应收账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账计提金额
1 年以内（含 1 年）	10,732.54	47.88	107.32
1-2 年（含 2 年）	0.00	0.00	0.00
2-3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00
3 年以上	11,682.12	52.12	116.82
合计	<b>22,414.66</b>	<b>100.00</b>	<b>224.14</b>

表：截至 2020 年末发行人应收账款情况表

单位：万元、%

单位	款项内容	期末数	占应收账款总额的比例	与发行人关系
昆明市土地矿产储备中心	应收土地一级开发收入	22,203.76	99.06	政府单位
酒店客户	应收酒店收入	104.7	0.47	外部客商
盘龙区财政局	应收青龙土地一级开发成本	56.25	0.25	政府单位
盘龙区财政局 青云所	应收青龙土地一级开发成本	49.95	0.22	政府单位
合计		<b>22,414.66</b>	<b>100.00</b>	

表：截至 2021 年末发行人应收账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账计提金额
1 年以内（含 1 年）	149.33	100.00	1.49
合计	<b>149.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1.49</b>

表：截至 2021 年末发行人主要应收账款情况表

单位：万元、%

单位	款项内容	期末数	占应收账款总额的比例	与发行人关系
未达账房租收入	房租	69.56	47.05	外部客商
酒店客户	酒店费用	78.28	52.95	外部客商
<b>合计</b>		<b>147.84</b>	<b>100.00</b>	

### ③预付款项

发行人预付款项主要为预付股东、施工单位及代建方的款项。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人预付款项余额为分别 632.43 万元、92.30 万元、78.40 万元和 53.75 万元，占资产总额的比重分别为 0.00%、0.01%、0.002% 和 0.001%，发行人预付款项目金额整体上较小，且近几年变化不大。

### ④其他应收款

发行人其他应收款主要由保证金、代垫费用及昆明市国资委同意下属公司的借款构成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 102,536.66 万元、119,177.17 万元、123,272.64 万元和 110,442.36 万元，占资产总额的比重分别为 2.21%、2.51%、2.46% 和 2.22%。2020 年末较 2019 年末增加 16,640.51 万元，增幅 16.23%，主要经国资同意向国资委下属公司昆明市城建投资开发有限责任公司、昆明公交集团有限责任公司借款；2021 年末较 2020 年末增加 4,095.47 万元，增幅 3.44%，变化不大。

表：截至 2021 年末按组合计提坏账准备情况

单位：万元、%

种类	2021 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	127,367.00	100.00	4,094.36	3.21	123,272.64
组合 1：应收其他外部主体	50,786.68	39.87	3,328.56	6.55	47,458.12
组合 2：应收政府组织等低风险组合	76,580.32	60.13	765.80	1.00	75,814.52

单项计提坏账准备的其他应收款项					
<b>合计</b>	<b>127,367.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4,094.36</b>	<b>3.21</b>	<b>123,272.64</b>

表：2021 年末组合 1 计提坏账准备的其他应收款项

单位：万元、%

账龄	账面余额	占比	坏账计提金额	坏账计提比例
一年以内	24,575.68	48.39	245.76	1.00
一至二年	182.48	0.36	9.12	5.00
二至三年	23,783.07	46.83	2,378.31	10.00
三至五年	2,136.76	4.21	641.03	30.00
五年以上	108.69	0.21	54.35	50.00
<b>合计</b>	<b>50,786.68</b>	<b>100.00</b>	<b>3,328.56</b>	<b>-</b>

表：2021 年末组合 2 计提坏账准备的其他应收款项

单位：万元、%

账龄	账面余额	占比	坏账计提金额	坏账计提比例
一年以内	16,011.03	20.91	160.11	1.00
一至二年	1,884.62	2.46	18.85	1.00
二至三年	52,717.67	68.84	527.18	1.00
三至五年	5,000.00	6.53	50.00	1.00
五年以上	967.00	1.26	9.67	1.00
<b>合计</b>	<b>76,580.32</b>	<b>100.00</b>	<b>765.80</b>	<b>-</b>

表：截至 2021 年末发行人前五大其他应收款情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备年末余额	经营性/非经营性
昆明市财政局	工程垫付款	70,294.68	1 年以内、1-3 年	55.19	702.95	经营性
昆明市滇池投资有限责任公司	土地整理业务垫付款	19,742.15	1 年以内、1-2 年	15.50	1,969.73	经营性
昆明农业发展投资有限公司	往来借款	10,287.00	1 年以内	8.08	102.87	非经营性
昆明公交集团有限责任公司	往来借款	10,266.67	1 年以内	8.06	102.67	非经营性
昆明市土地储备中心	土地整理款	5,000.00	3-4 年	3.93	50.00	经营性
<b>合计</b>		<b>115,590.49</b>		<b>90.76</b>	<b>2,928.21</b>	

根据其他应收款是否与业务相关，将其他应收款划分为经营性和非经营性，其中与发行人业务相关的各类垫款和预付款划分为经营性其他应收款，其他与发行人业务不相关的划分为非经营性其他应收款。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中非经营性和经营性分类情况如下：

**表：截至 2021 年末发行人其他应收款分类情况**

单位：万元、%

款项性质	往来方	款项内容	账面余额	占比
经营性	昆明市财政局	工程垫付款	70,294.68	57.02
	昆明滇池投资有限责任公司	土地整理业务垫付款	19,742.15	16.02
	昆明市土储中心	土地整理款	5,000.00	4.06
	云南交通轮胎总公司	预付购房款	4,000.00	3.24
	其他	多笔小额业务垫付款	118.81	0.10
	小计		99,155.64	80.44
非经营性	昆明农业发展投资有限公司	往来借款	10,287.00	8.34
	昆明公交集团有限责任公司	往来借款	10,266.67	8.33
	其他	借款利息	3,563.33	2.89
	小计		24,117.00	19.56
<b>合计</b>	-	-	<b>123,272.64</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款中非经营性和经营性分类情况如下：

**表：截至 2022 年 3 末发行人其他应收款分类情况**

单位：万元、%

款项性质	往来方	款项内容	账面余额	占比
经营性	昆明市财政局	工程垫付款	57,722.67	52.26
	昆明滇池投资有限责任公司	土地整理业务垫付款	13,837.45	12.53
	昆明市土储中心	土地整理款	5,158.00	4.67
	云南交通轮胎总公司	预付购房款	4,000.00	2.54
	其他	多笔小额业务垫付款	6,143.4	6.65
	小计		86,861.52	78.65
非经营性	昆明农业发展投资有限公司	往来借款	10,264.15	9.29
	昆明公交集团有限责任公司	往来借款	9,753.34	8.83
	其他	借款利息	3,563.33	3.23
	小计		23,580.82	21.35
<b>合计</b>	-	-	<b>110,442.36</b>	<b>100.00</b>

发行人与昆明市财政局其他应收款项为与工程相关的垫付款项；与昆明滇池投资有限责任公司往来款为主要为公司对羊肠项目土地一级开发的垫款；昆明市土地矿产储备中心往来款为发行人公司于 2013 年支付 5000 万元至昆明市土地矿产储备中心，用于螳川项目征地拆迁，之后由于项目周边配套不足，该

项目不再建设保障房，目前该款项需等待现在的一级开发主体昆明市土地开发投资经营有限责任公司完成成本审计工作后，按程序予以退还发行人；与云南交通轮胎总公司往来款为主要为预付的购房款；与昆明农业发展投资有限公司往来款为经市国资委同意后的往来借款；与昆明公交集团有限责任公司往来款为经发行人董事会批准后的往来借款。

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款余额 24,117.00 万元，占发行人 2021 年末总资产比例 0.48%。

### ⑤存货

发行人存货主要包括开发成本、原材料、库存商品、开发产品，其中开发产品是存货的主要构成部分，发行人持有可出售的限价商品房计入公司存货-开发产品科目。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货余额分别为 393,126.76 万元、394,155.15 万元、359,669.92 万元及 360,392.48 万元，存货占资产总额的比重分别为 8.47%、8.30%、7.18%和 7.25%。2020 年末比 2019 年末增加 1,028.39 万元，增幅 0.26%；2021 年末较 2020 年末减少 34,485.23 万元，降幅 8.75%，主要系部分已完工商品房转入投资性房地产所致；2022 年 3 月末较 2021 年末增加 722.57 万元，增幅 0.20%，变化不大。

表：发行人近三年存货及跌价准备情况

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	48,503.41	0.00	43,145.70	0.00	42,497.96	0.00
原材料	560.85	0.00	380.64	0.00	0.00	0.00
库存商品	310,605.66	0.00	350,628.68	0.00	350,628.68	0.00
其中：开发产品	310,605.66	0.00	350,628.68	0.00	350,628.68	0.00
低值易耗品	0.00	0.00	0.13	0.00	0.13	0.00
<b>合计</b>	<b>359,669.92</b>	<b>0.00</b>	<b>394,155.15</b>	<b>0.00</b>	<b>393,126.76</b>	<b>0.00</b>

表：发行人近一年末的开发产品情况

单位：万元

项目	2021 年末余额
青惠园限价商品房	155,518.86
雅惠园限价商品房	55,440.36
子君惠园限价商品房	44,476.28

泓清惠园限价商品房	55,170.17
合计	310,605.66

表：发行人近一年末的开发成本情况

单位：万元

项目	2021 年末
北部山水新城项目	35,235.63
青龙片区项目	13,267.78
合计	48,503.41

## ⑥其他流动资产

发行人其他流动资产主要包括预交房产税、预交契税、待抵扣进项税等税项构成。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人其他流动资产余额分别为 6,294.12 万元、6,684.80 万元、6,207.57 万元和 9,892.56 万元，其他流动资产占资产总额的比重分别为 0.14%、0.14%、0.12%和 0.20%，其中发行人其他流动资产 2020 年末比 2019 年末增加 390.68 万元，增幅为 6.21%，主要为房产税及契税税项增加；2021 年末较 2020 年末减少 477.23 万元，减幅 7.14%，主要为税项减少；2022 年 3 月末较 2021 年末增加 3,684.99 万元，增幅 59.36%，主要系预交的税项增加所致。

表：发行人近一年及一期末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
税项	6,207.57	6,684.80
合计	6,207.57	6,684.80

## 2. 非流动资产

长期应收款、投资性房地产、在建工程、其他非流动资产构成发行人非流动资产的主要组成部分。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产余额分别为 3,883,894.96 万元、4,101,898.78 万元、4,302,878.69 万元和 4,375,133.88 万元，其中 2020 年末比 2019 年末增加 218,003.82 万元，增幅 5.61%，主要系投资性房地产增加所致；2021 年末比 2020 年末增加 200,979.91 万元，增幅 4.90%，主要系在建工程增加所致；2022 年 3 月末比 2021 年末增加 72,255.19 万元，增幅 1.68%，变化不大。

报告期内，发行人非流动资产占总资产比例分别为 83.70%、86.39%、85.87%

和 87.99%，占比较大，主要是因为发行人作为公共租赁住房的建设运营主体，受业务模式和行业特征影响，发行人主要资产为运营的公共租赁住房和限价商品房，发行人将其持有的用于出租的公共租赁住房作为投资性房地产入账，计入了非流动资产科目，导致发行人非流动资产规模较大，占总资产比例较高。发行人持有的投资性房地产主要是发行人通过出租运营获取收益，由于受政策影响，该部分资产不能直接对外销售，只有在发行人偿债能力出现极端困难的时候，可申请销售部分保障性住房。可供销售的公租房不高于总面积的 40%，因此该部分资产变现能力有限。

### ①长期应收款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期应收款分别为 3,828.06 万元、1,495.01 万元、1,162.78 万元和 1,162.78 万元，占资产总额的比重分别为 0.08%、0.03%、0.02% 和 0.02%。发行人长期应收款为融资租赁业务保证金，其中 2020 年末比 2019 年减少 2,333.06 万元，减幅 60.95%，主要为保证金收回；2021 年末较 2020 年末减少 332.23 万元，减幅 22.22%，主要系发行人 2021 年对其融资业务保证金计提了部分坏账准备所致；2022 年 3 月末较 2021 年末无变化。

表：发行人近一年末长期应收款情况

单位：万元

项目	2021 年末	
	账面余额	跌价准备
融资租赁保证金	1,661.12	498.34
合计	<b>1,661.12</b>	<b>498.34</b>

注：租赁详见本章第三节发行人有息债务。

### ②投资性房地产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 2,645,318.71 万元、2,771,076.66 万元、2,849,395.48 万元和 2,849,468.64 万元，占总资产的比例分别为 57.01%、58.36%、56.86% 和 57.31%。发行人持有出租的项目完工后按账面价值计入投资性房地产，以后每年评估，按评估值调整账面价值。发行人投资性房地产 2020 年末比 2019 年末增长 125,757.95 万元，增幅 4.75%；2021 年末

较 2020 年末增长 78,318.82 万元，增幅 2.83%；2022 年 3 月末较 2021 年末增长 73.15 万元，变化不大。

表：发行人近一年末投资性房地产明细情况

单位：万元

项目	2021 年末
<b>一、成本合计</b>	<b>1,803,626.23</b>
子君村项目	81,306.65
商品房配建 784 套经适房	48,169.60
金领时代商品房配建 91 套经适房	6,357.66
广福郡花园 83 套住房	3,465.08
福缙岛项目 127 套配建经济适用	5,462.13
未名城 63 套住房	2,442.79
泽惠园	146,970.33
盛惠园	333,301.21
普惠园	328,704.22
颐惠园	230,085.94
吉惠园	114,434.34
铭惠园	39,508.01
俊福花城	223,956.78
青惠园	95,146.61
雅惠园	34,978.54
泓清惠园	81,596.15
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	20,734.12
蒜村	3,405.37
子君惠园	3,600.69
<b>二、公允价值变动合计</b>	<b>1,045,769.26</b>
子君村项目	235,359.34
商品房配建 784 套经适房	10,171.80
金领时代商品房配建 91 套经适房	385.40
广福郡花园 83 套住房	114.62
福缙岛项目 127 套配建经济适用	934.04
未名城 63 套住房	873.78
泽惠园	84,244.01
盛惠园	200,709.07
普惠园	161,446.67
颐惠园	101,732.01
吉惠园	79,114.62
铭惠园	13,000.54
俊福花城	131,369.81
青惠园	6,327.51
雅惠园	4,571.52

泓清惠园	1,332.22
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	496.78
蒜村	11,494.33
子君惠园	2,091.17
<b>三、账面价值合计</b>	<b>2,849,395.48</b>
子君村项目	316,665.99
商品房配建 784 套经适房	58,341.40
金领时代商品房配建 91 套经适房	6,743.06
广福郡花园 83 套住房	3,579.70
福缙岛项目 127 套配建经济适用	6,396.17
未名城 63 套住房	3,316.57
泽惠园	231,214.34
盛惠园	534,010.28
普惠园	490,150.90
颐惠园	331,817.95
吉惠园	193,548.97
铭惠园	52,508.55
俊福花城	355,326.59
青惠园	101,474.12
雅惠园	39,550.06
泓清惠园	82,928.37
东盟商贸港项目 M1、M2 幢	21,230.90
蒜村	14,899.70
子君惠园	<b>5,691.86</b>

截至报告期末，发行人投资性房地产具体明细如下：

序号	投资性房地产名称	土地性质	用途	业态	位置	是否足额缴纳土地出让金
1	海运花园	出让	出租	住宅	昆明市官渡区广福路与彩云北路交叉口东北侧	股东注入资产，发行人无需缴纳
2	候谷花园	出让	出租	住宅	昆明市盘龙区新迎北路与新兴路交汇处	股东注入资产，发行人无需缴纳
3	金域缙香	出让	出租	住宅	昆明市盘龙区北京路 2190 号	股东注入资产，发行人无需缴纳
4	经典名居	出让	出租	住宅	昆明市五华区海源中路西一中正对面	股东注入资产，发行人无需缴纳
5	紫都城	出让	出租	住宅	昆明市五华区茭菱路与二环西路交叉口西北角	股东注入资产，发行人无需缴纳
6	中晟溪城	出让	出租	住宅	昆明市五华区王筇路 98 号	股东注入资产，发行人无需缴纳
7	美术小区	出让	出租	住宅	昆明市盘龙区龙庆路刘家营村旁	股东注入资产，发行人无需缴纳
8	磊鑫花园	出让	出租	住宅	昆明市五华区科园路 690 号	股东注入资产，发行人无需缴纳
9	新城盛景	出让	出租	住宅	昆明市五华区海屯路与沙河路交叉口西南角	股东注入资产，发行人无需缴纳

序号	投资性房地产名称	土地性质	用途	业态	位置	是否足额缴纳土地出让金
10	版筑·翠园	出让	出租	住宅	昆明市五华区虹山东路东侧	股东注入资产，发行人无需缴纳
11	金领时代小区	出让	出租	住宅	昆明市盘龙区北京路1327号	股东注入资产，发行人无需缴纳
12	广福郡花园	出让	出租	住宅	昆明市官渡区广福路中段拥金路与前兴路之间	股东注入资产，发行人无需缴纳
13	福缙岛小区	出让	出租	住宅	昆明市东三环与寺瓦路交汇处	股东注入资产，发行人无需缴纳
14	未名城	出让	出租	住宅	昆明市西山区前卫西路与前旺路交汇处东北角	股东注入资产，发行人无需缴纳
15	子君村	出让	出租	住宅	昆明市官渡区，南临广福路，东临广居路，靠近昆磨高速、东绕城高速	是
16	俊福花城	出让	出租	住宅、车位、学校	昆明市官渡区仓储区46号	是
17	泽惠园（2011老海埂）	出让	出租	住宅、商业、车位、学校	昆明市西山区老海埂片区	是
18	盛惠园（2011方旺）	出让	出租	住宅、商业、车位、学校	昆明市官渡区方旺地块	是
19	吉惠园（2012大漾田）	出让	出租	住宅、商业、车位、学校	昆明市五华区普吉街道办事处大漾田	是
20	普惠园（2011陈家营）	出让	出租	住宅、商业、车位、学校	昆明市五华区西北片区陈家营地块	是
21	颐惠园（2011大波村）	出让	出租	住宅、商业、车位、学校	昆明市盘龙区龙江片区大波村	是
22	雅惠园（2013银河）	出让	出租	商业、车位等	昆明市五华区银河大道西侧	是
23	铭惠园（2012五腊）	出让	出租	住宅、商业、车位、学校等	昆明市官渡区五腊片区	是
24	青惠园（2013青龙）	出让	出租	住宅、商业、车位	昆明市寺瓦路以北	是
25	东盟商贸港	出让	出租	商业、公寓	昆明市呈贡区彩龙街	是
26	泓清惠园（2013羊肠）	出让	出租	住宅、商业、车位等	昆明市盘龙区司家营街	否（住宅部分已足额缴纳土地出让金并已完成不动产权证办理，商业部分尚未签

序号	投资性房地产名称	土地性质	用途	业态	位置	是否足额缴纳土地出让金
						署土地出让合同、尚未缴纳土地出让金)
27	子君惠园	出让	出租	商业	官渡区广福路中段拥金路与前兴路之间	是
28	德惠小区（蒜村）	划拨	出租	住宅、商业、学校	昆明市盘龙区沔源路蒜村	否

经核查，发行人投资性房地产所涉及项目，主要由股东注入和自建自购两部分组成，其中除德惠小区（蒜村）为划拨土地以外，其余均为出让土地：

（1）上述1至14项投资性房地产，由发行人股东向发行人注入，发行人取得的该部分房屋均为商品房配建经济适用房，由房屋原房地产开发商办理土地出让手续，发行人不存在土地出让金缴纳义务；

（2）上述15至27项投资性房地产由发行人自购自建，除泓清惠园（2013羊肠）项目以外，其余项目均已足额缴纳土地出让金；

（3）发行人投资建设的泓清惠园（2013羊肠）项目，其住宅部分的土地出让金已缴纳完毕并已办理不动产权证、商业部分尚未签署土地出让合同、尚未完成土地出让金缴纳，发行人正在积极办理土地出让手续及相关权证的办理，预计需缴纳金额约1.18亿元；

（4）上述第28项投资性房地产，系由发行人根据政府要求有偿移交取得，土地性质为划拨土地，该项目需在发行人对外销售前根据核算结果补缴土地出让金，发行人暂无出售计划。

发行人投资性房地产所涉及土地出让金预计合计1.18亿元，金额较小，发行人计划使用其日常运营收入或政府补贴金额对其进行支付，预计对发行人偿债能力影响较小。

报告期内，发行人投资性房地产以评估入账的方式进行入账，发行人投资性房地产主要为其用于出租的公共租赁住房及其配套商业设施、车库和学校用房，评估机构对学校用房采用收益法评估，对公租房及其配套商业和车库采用市场法进行评估，其中收益法评估参数及评估方法如下：

$$\text{计算公式：收益价格} = [a1/r \times [1 - (1/(1+r)^m)] + \{a2/(r-g)\} \times [1 - ((1+g)/(1+r)^m)]] / (1+r)^m$$

（其中：a1----租约期内年总净收益；a2----租约期外年总净收益；r----资

本化率；  $m$ ----租约期内收益年限；  $g$ -----租金增长率；  $n$ ----租约期外受益年限)

市场法评估参数及评估方法如下：

$$P=P' * A * B * C * D$$

式中： $P$ —被估房地产价格；

$P'$ ---可比交易实例价格

$A$ ---交易情况修正系数

$B$ ---交易日期修正系数

$C$ ---区域因素修正系数；

$D$ ---个别因素修正系数。

发行人投资性房地产中，学校用房占比很小，报告期内增值主要来自于使用市场法进行评估的部分，最近三年，发行人投资性房地产分别为2,645,318.71万元、2,771,076.66万元和2,849,395.48万元，发行人投资性房地产2020年末比2019年末增长125,757.95万元，增幅4.75%，主要是投资性房地产评估增值。通过查询对比昆明市房价走势情况，2020年12月昆明市主城区房产均价约为13,971.50元/平米，较2019年增幅3.77%，而发行人2020年度投资性房地产较2019年增幅为4.75%，考虑到评估机构针对交易情况、交易日期、区域因素及个别因素的修正，发行人投资性房地产2020年度增值比例较为合理；2021年末发行人投资性房地产比2020年末增长78,318.82万元，增幅2.83%，根据北京亚超资产评估有限公司2022年出具的评估报告（北京亚超评报字（2022）第01141号），“委估资产所在的行政区房产单价盘龙区上涨1.21%、五华区上涨0.69%、官渡区上涨2.88%、西山区上涨2.27%；故造成委估资产评估增值”。

报告期内，随着国家宏观调控的逐步趋严，发行人投资性房地产公允价值变动损益逐年下滑，未来随着地产行业逐步回归平稳，该公允价值变动的金额可能会进一步下滑，最终每年的增值部分金额可能会回归到与宏观经济增长水平相匹配的水平，未来随着投资性房地产公允价值的增长下滑，发行人的净利润水平预计也会同步下滑。发行人持有的投资性房地产主要是发行人通过出租运营获取收益，由于受政策影响，该部分资产不能直接对外销售，只有在发行人偿债能力出现极端困难的时候，可申请销售部分保障性住房。可供销售的公

租房不高于总面积的40%，因此投资性房地产的直接出售变现在正常情况下也不是发行人偿债的主要资金来源，只有在极端情况下发行人才会考虑对投资性房地产进行直接出售，因此投资性房地产的公允价值变动下滑，预计也不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

### ③ 固定资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人固定资产分别为 247.73 万元、69,606.83 万元、76,238.48 万元和 75,639.09 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、1.47%、1.52% 和 1.52%，占比较小。2020 年末固定资产较 2019 年末增加 69,359.09 万元，新增固定资产为房屋建筑物，为位于昆明市盘龙区龙江片区大波村的温德姆酒店，该酒店原在建工程账面价值 67,727.80 万元，于 2020 年 8 月投入运营并于当月转至固定资产核算。2021 年末较 2020 年末增加 6,631.65 万元，增幅 9.53%，主要系发行人外购了部分房屋建筑物所致。

表：发行人近一年末固定资产组成明细

单位：万元

项目	2021 年末
<b>固定资产净额合计</b>	<b>76,238.48</b>
其中：房屋、建筑物	73,960.63
运输工具	179.95
电子办公设备	2,092.54
其他设备	5.36

### ④ 在建工程

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人在建工程分别为 413,869.13 万元、441,045.37 万元、562,311.04 万元和 643,996.03 万元，占总资产的比例分别为 8.92%、9.29%、11.22% 和 12.95%。发行人在建工程 2020 年末较 2019 年末增加 27,176.24 万元，增幅 6.57%，主要为龙江片区、空港生活配套区、渔村和地铁 3 号线虹桥村站旁及北部山水新城（24 号地块）项目转入在建工程所致，2020 年度新增 94,121.87 万元，同时大波村项目转入固定资产 67,727.8 万元。2021 年末较 2020 年末增加 121,265.67 万元，增幅 27.50%，主要为空港项目、渔村项目投资增加。2022 年 3 月末较 2021 年末增加 81,684.99 万元，增幅 14.53%，主要系 2022 年一季度发行人空港生活配套区地块项目、滇池明珠广场项目 2 期投入增加所致。

表：发行人近一年及一期重大在建工程情况

单位：万元

项目名称	2022 年 3 月末余额	2021 年末余额
龙江片区(大波村)	114,205.99	110,305.96
空港生活配套区地块	182,098.86	172,051.62
渔村 2013	141,812.23	135,094.02
地铁 3 号线虹桥村站旁	32,734.54	25,860.24
清裕路旁	31,337.42	28,573.12
北部山水新城（24 号地块）	34,398.47	34,398.47
滇池明珠广场项目 2 期	48,209.76	-
<b>合计</b>	<b>584,797.27</b>	<b>506,283.43</b>

注：上表中大波村项目已经完工，因部分工程未竣工决算暂计入在建工程科目。空港生活配套区地块、渔村 2013、地铁 3 号线虹桥村站旁、清裕路旁（2018 年东白沙河项目）、北部山水新城 19 重大在建工程项目均为正在建设项目，此外部分老项目提升改造等工程体现在在建工程科目。

### ⑤无形资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人无形资产分别为 186.87 万元、233.23 万元、123.2 万元及 99.88 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、0.00%、0.00% 和 0.00%。发行人无形资产 2019 年至 2022 年 3 月末无形资产占比较小，无较大变化。

### ⑥其他非流动资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 814,842.40 万元、812,626.55 万元、808,520.52 万元和 798,467.21 万元，占总资产的比例分别为 17.56%、17.12%、16.14% 和 16.06%。发行人将政府注入的存量公房计入其他非流动资产科目。2020 年末较 2019 年末减少 2,215.85 万元，减幅 0.27%，主要系预付工程款增加所致；2021 年末较 2020 年末减少 4,106.03 万元，减幅 0.51%，无较大变化；2022 年 3 月末较 2021 年末减少 10,053.31 万元，减幅 1.24%，主要系发行人预付工程款减少所致。发行人其他非流动资产规模和占比保持稳定，主要系昆明市国资委向发行人注入的 19,659 套直管公房。

表：发行人近一年及一期末其他非流动资产情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
存量公房	711,370.55	711,370.55

预付工程款	52,698.19	62,751.50
预付土地款	34,398.47	34,398.47
<b>合计</b>	<b>798,467.21</b>	<b>808,520.52</b>

注：1、昆明市国资委向本公司注入 19659 套直管公房资产，由云南天鉴资产评估有限公司评估，出具了天鉴评字(2014)第 064 号评估报告，评估总价为：723,267.00 万元。由于上述资产的租金收益权由昆明市房管局代为管理，因此计入其他非流动资产核算。

2、2015 年末根据云南基准房地产土地评估有限公司出具的云南基准房评字（2016）第 10460216 号房地产估价报告，本公司所持有 19659 套直管公房资产期末价值为 719,730.05 万元，确认其他非流动资产减值准备 3,555.95 万元。

3、2016 年末根据云南评银房地产土地资产评估有限公司出具的评银房估评（2017）第 F026 号房地产估价报告，本公司所持有 19659 套直管公房资产期末价值为 711,370.55 万元，累计确认其他非流动资产减值准备 11,915.45 万元。

由于上述 19,659 套直管公房资产的租金收益权由昆明市房管局代为管理，截至目前产权变更手续尚未办理，由于该部分资产产权变更手续尚未办理，且收益权不属于公司，2016 年财务报表追溯调整为其他非流动资产，并且根据收入成本配比的原则暂不计提折旧，仅在每个资产负债表日对该部分资产进行减值测试。

根据昆明市国资委 2014 年 11 月 13 日出具的《关于市政府首批注入房屋相关事宜的通知》，同意发行人将根据《关于将昆明市剩余存量直管公房资产注入市公租房公司的通知》文件精神已注入的房屋按国有资产处置的规定、程序依法进行市场出让，相关出让方案由发行人制定后报国资委审批，出让价格经依法评估后报昆明市发改委审批，预计未来发行人可通过资产处置获得收益。

截至本募集书签署日，昆明市国资委向发行人注入的 19,659 套直管公房基本处于出租状态。

## （二）负债结构分析

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，2022 年 3 月末，发行人负债结构情况见下表：

表：发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	30,785.63	0.62	30,000.00	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00

应付票据及应付账款	35,045.77	0.70	40,714.49	0.81	85,304.09	1.80	159,913.74	3.45
其中：应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：应付账款	35,045.77	0.70	40,714.49	0.81	85,304.09	1.80	159,913.74	3.45
预收款项	14,355.37	0.29	15,406.04	0.31	19,076.17	0.40	17,343.51	0.37
合同负债	7,076.97	0.14	4,535.34	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	308.65	0.01	2,835.73	0.06	2,448.11	0.05	1,678.44	0.04
应交税费	493.97	0.01	575.37	0.01	344.37	0.01	337.60	0.01
其他应付款(含应付利息、应付股利、其他应付款)	61,142.19	1.23	61,104.61	1.22	91,871.04	1.93	93,079.90	2.01
一年内到期的非流动负债	513,212.34	10.32	618,893.27	12.35	305,283.98	6.43	211,388.13	4.56
其他流动负债	129,966.15	2.61	131,690.38	2.63	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>792,387.03</b>	<b>15.94</b>	<b>905,755.23</b>	<b>18.08</b>	<b>504,327.76</b>	<b>10.62</b>	<b>483,741.32</b>	<b>10.43</b>
长期借款	778,350.32	15.65	746,321.86	14.89	690,424.38	14.54	779,912.78	16.81
应付债券	775,138.32	15.59	705,043.99	14.07	838,784.29	17.67	708,854.38	15.28
长期应付款	59,927.68	1.21	59,927.68	1.20	121,128.09	2.55	141,362.15	3.05
递延收益	256,230.00	5.15	265,264.61	5.29	298,995.04	6.30	335,133.47	7.22
递延所得税负债	326,736.46	6.57	326,736.46	6.52	295,035.51	6.21	249,747.23	5.38
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,196,382.77</b>	<b>44.17</b>	<b>2,103,294.59</b>	<b>41.98</b>	<b>2,244,367.30</b>	<b>47.27</b>	<b>2,215,010.01</b>	<b>47.74</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,988,769.81</b>	<b>60.11</b>	<b>3,009,049.81</b>	<b>60.05</b>	<b>2,748,695.06</b>	<b>57.89</b>	<b>2,698,751.33</b>	<b>58.16</b>
实收资本(或股本)	180,360.11	3.63	180,360.11	3.60	180,360.11	3.80	180,360.11	3.89
资本公积	1,143,638.06	23.00	1,143,638.06	22.82	1,143,638.06	24.09	1,143,638.06	24.65
盈余公积	68,872.14	1.39	68,872.14	1.37	68,428.51	1.44	62,255.45	1.34
未分配利润	589,162.12	11.85	607,293.78	12.12	606,752.07	12.78	554,987.77	11.96
其他综合收益	1,610.54	0.03	1,610.54	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	1,983,642.97	39.89	2,001,774.63	39.95	1,999,178.76	42.11	1,941,241.39	41.84
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,983,642.97</b>	<b>39.89</b>	<b>2,001,774.63</b>	<b>39.95</b>	<b>1,999,178.76</b>	<b>42.11</b>	<b>1,941,241.39</b>	<b>41.84</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>4,972,412.78</b>	<b>100.00</b>	<b>5,010,824.45</b>	<b>100.00</b>	<b>4,747,873.82</b>	<b>100.00</b>	<b>4,639,992.72</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人负债总额分别为 2,698,751.33 万元、2,748,695.06 万元、3,009,049.81 万元和 2,988,769.81 万元。其中发行人负债总额 2020 年末较 2019 年末增加 49,943.73 万元，增幅 1.85%；2021 年末较 2020 年末增加 260,354.75 万元，增幅 9.47%；2022 年 3 月末较 2021 年末减少 20,280.01 万元，减幅 0.67%。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人流动负债占总负债的比例为 17.92%、18.35%、30.10% 和 26.51%，非流动负债占总负债的比例是 82.08%、81.65%、69.89% 和 73.49%，发行人负债构成以非流动负债为主。

## 1. 流动负债

发行人流动负债主要包括应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人流动负债总额分别是 483,741.32 万元、504,327.76 万元、905,755.23 万元和 792,387.03 万元，其中 2020 年末比 2019 年末增加 20,586.44 万元，增幅 4.25%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致；2021 年末比 2020 年末增加 401,427.47 万元，增幅 79.60%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致；2022 年 3 月末较 2021 年末减少 113,368.19 万元，减幅 12.52%，主要系一年内到期的非流动负债减少所致。

### ①短期借款

2019 年至 2020 年末，无短期借款。2021 年末发行人短期借款较 2020 年末增加 30,000.00 万元，主要系发行人向中原信托有限公司取得短期借款，借款金额 3.00 亿，期限为 1 年，到期日为 2022 年 9 月 7 日，年化利率为 6.5%。2022 年 3 月末，发行人短期借款 30,785.63 万元，较 2021 年末增长 785.63 万元，增幅 2.62%，变化不大。

### ②应付票据及应付账款

2019 年末至 2022 年 3 月末，发行人无应付票据。

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人应付账款分别为 159,913.74 万元、85,304.09 万元、40,714.49 万元和 35,045.77 万元，占总负债的比例分别为 5.93%、3.10%、1.35% 和 1.17%。发行人应付账款主要为应付 2013 年批次项目工程款，其中发行人应付账款 2020 比 2019 年末减少 74,609.65 万元，减幅 46.66%；2021 年末比 2020 年末减少 44,589.60 万元，减幅 52.27%，主要系应付工程款减少。2022 年 3 月末较 2021 年末减少 5,668.72 万元，减幅 13.92%，主要系应付工程款减少。

表：发行人近一年末应付账款构成情况

单位：万元

项目	2021 年末
工程项目款	40,233.46
其他	481.02

合计	40,714.48
----	-----------

#### ④其他应付款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 93,079.90 万元、91,871.04 万元、61,104.61 万元和 61,142.19 万元，占总负债的比例分别为 3.45%、3.34%、2.03%和 2.05%；2020 年末比 2019 年末减少 1,208.86 万元，减幅 1.3%，主要系项目履约保证金减少所致；2021 年末比 2020 年末减少 30,766.43 万元，减幅 33.49%，主要系项目履约保证金减少所致；2022 年 3 月末较 2021 年末增加 37.57 万元，增幅 0.06%，变化不大。

表：发行人近一年末其他应付款构成情况表

单位：万元

项目	2021 年末
保证金	37,916.15
公共维修基金	16,071.25
代收代付款项	5,890.03
往来款	1,209.06
其他	19.10
合计	61,104.61

#### ③预收账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人预收账款分别为 17,343.51 万元、19,076.17 万元、15,406.04 万元和 14,355.37 万元，占总负债的比例分别为 0.64%、0.69%、0.51%和 0.48%。发行人预收款项主要为预收商业、幼儿园及小学的租金。其中发行人 2020 年末比 2019 年末增加 1,732.66 万元，增幅 9.99%，主要系预收商业租金增加所致；2021 年末比 2020 年末减少 3,670.13 万元，减幅 19.00%，主要系发行人预收租金减少所致；2022 年 3 月末较 2021 年末减少 1,050.67 万元，减幅 6.82%，变化不大。

#### ⑤一年内到期的非流动负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 211,388.13 万元、305,283.98 万元、618,893.27 万元和 513,212.34 万元，占总负债比例分别为 7.83%、11.11%、20.56%和 17.17%。其中发行人一年内到期的非

流动负债 2020 年末比 2019 年末增加 93,895.85 万元，增幅 44.42%，主要系发行人“18 滇昆明公租房 ZR001”的将于 2021 年到期的定向债务融资工具，债券余额本金 90,000.00 万元重分类至一年内到期非流动负债科目；2021 年末较 2020 年末增加 313,609.29 万元，增幅 103.00%，主要系一年内到期的应付债券大幅增加所致。2022 年 3 月末较 2021 年末减少 105,680.94 万元，减幅 17.08%，主要系一年内到期的长期应付款减少。

表：发行人近一年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
一年内到期的长期借款	116,218.94	138,127.55
一年内到期的长期应付款	46,428.09	419,565.31
一年内到期的应付债券	350,565.31	61,200.41
合计	<b>513,212.34</b>	<b>618,893.27</b>

## 2. 非流动负债

长期借款、应付债券、长期应付款及递延收益是发行人非流动负债的主要构成部分。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人非流动负债余额分别为 2,215,010.01 万元、2,244,367.30 万元、2,103,294.59 万元和 2,196,382.77 万元，占总负债比例分别为 82.08%、81.65%、69.89%和 73.49%。其中 2020 年末比 2019 年末增加 29,357.29 万元，增幅 1.33%；2021 年末较 2020 年末减少 141,072.71 万元，减幅 6.00%，主要系应付债券，长期应付款，递延收益等减少所致。2022 年 3 月末较 2021 年末增加 93,088.19 万元，增幅 4.43%，主要系长期借款和应付债券增加所致。

### ①长期借款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人长期借款分别为 779,912.78 万元、690,424.38 万元、746,321.86 万元和 778,350.32 万元，占总负债比例分别为 28.90%、25.12%、24.80%和 26.04%，呈波动态势。发行人长期借款 2020 年末比 2019 年末减少 89,488.40 万元，减幅 11.47%，主要系抵押借款减少。2021 年末较 2020 年末增加 55,897.48 万元，增幅为 8.00%，；2022 年 3 月末较 2021 年

末增加 32,028.46 万元，增幅 4.29%，主要系 2022 年一季度发行人保证借款大幅增加所致。

**表：截至 2020 年末发行人长期借款构成表**

单位：万元、%

项目	2020 年末账面余额	占比
抵押/质押借款	676,857.00	98.03%
保证借款	11,348.30	1.64%
信用借款	33,925.00	4.91%
其他借款	127,548.07	18.47%
减：一年内到期的长期借款	159,254.00	23.07%
<b>合计</b>	<b>690,424.38</b>	<b>100.00%</b>

**表：截至 2021 年末发行人长期借款构成表**

单位：万元、%

项目	2021 年末账面余额	占比
抵押/质押借款	674,197.67	90.34
保证借款	35,600.00	4.77
信用借款	10,686.00	1.43
其他借款	190,965.74	25.59
减：一年内到期的长期借款	138,127.55	18.51
<b>合计</b>	<b>746,321.86</b>	<b>100.00</b>

**表：截至 2022 年 3 月末发行人长期借款构成表**

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末账面余额	占比
抵押、质押借款	210,347.67	27.02
保证借款	473,593.00	60.85
信用借款	13,984.00	1.80
其他借款	196,644.59	25.26
减：一年内到期的长期借款	116,218.94	14.93
<b>合计</b>	<b>778,350.32</b>	<b>100.00</b>

## ②应付债券

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人应付债券都为分别为 708,854.38 万元、838,784.29 万元、705,043.99 万元和 775,138.32 万元，占总负债比例分别为

26.27%、30.52%、23.43%和 25.94%。发行人应付债券为其发行的中期票据、公司债券和 PPN 余额。

### ③长期应付款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 141,362.15 万元、121,128.09 万元、59,927.68 万元和 59,927.68 万元，占总负债比例分别为 5.24%、4.41%、1.99%和 2.01%。其中发行人长期应付款 2020 年末比 2019 年末减少 20,234.06 万元，减幅 14.31%，主要系国银金融租赁有限公司融资租赁款减少所致。2021 年末较 2020 年末减少 61,200.41 万元，减幅 51.00%，主要系国银金融租赁有限公司融资租赁款减少所致。2022 年 3 月末较 2021 年末无变化。

表：发行人近一年及一期长期应付款构成表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
国银金融租赁有限公司（融资租赁款）	59,927.68	59,927.68
<b>合计</b>	<b>59,927.68</b>	<b>59,927.68</b>

注：长期应付款为发行人与国银金融租赁有限公司开展子君村项目（5890 套经适房）售后回租形成融资租赁应支付的融资租赁款。

### ④递延收益

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人递延收益分别为 335,133.47 万元、298,995.04 万元、265,264.61 万元和 256,230.00 万元，占总负债比例分别为 12.42%、10.88%、8.81%和 8.57%。2019-2021 年及 2022 年 3 月末递延收益变化不大。

表：发行人近一年及一期递延收益构成表

单位：万元

项目	2021 年末	本期增加	本期减少	2022 年 3 月末
政府补助	265,264.61	-	9,034.61	256,230.00
<b>合计</b>	<b>265,264.61</b>	<b>-</b>	<b>9,034.61</b>	<b>256,230.00</b>

表：发行人 2021 年末递延收益明细

单位：万元

项目	2021 年末余额
昆明市西北片区（陈家营）公共租赁住房及配建廉租住房项目	37,411.29
昆明市龙江片区（大波村）公共租赁住房及配建廉租住房项目	36,974.22

昆明市方旺廉租住房及配建公共租赁住房项目	30,616.25
昆明市老海埂路片区（16 号地块）公共租赁住房及配建廉租住房项目	14,723.85
昆明市大漾田公共租赁住房及配建廉租住房项目	9,594.93
昆明市空港公共租赁住房及配建廉租住房项目	17,884.32
昆明市五腊片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	2,018.80
昆明市和谐家园公共租赁住房及配建廉租住房项目	1,931.12
昆明市俊福花城公共租赁住房及配建廉租住房项目	16,962.18
昆明市东白沙河片区公共租赁住房及配建廉租住房项目	7,084.12
昆明市海口螳螂川公共租赁住房及配建廉租住房项目	42,085.63
昆明市羊肠村公共租赁住房及配建廉租住房项目	5,186.49
昆明市蒜村经济适用房公共租赁住房及配建廉租住房项目	3,232.37
昆明市北部山水新区租赁型居住产品及配套商业设施项目	2,408.00
三金-市级财政补助摊销收入	37,151.04
<b>合计</b>	<b>265,264.61</b>

收到政府补助后，发行人根据每一笔政府补助文件的内容区分是与收益相关的政府补助还是与资产相关的政府补助，如果补助文件规定了该笔补助用于具体的项目，则列入与资产相关的政府补助，如果没有明确指定项目的，难以区分与资产相关和与收益相关的部分，则列入与收益相关的政府补助。

根据《企业会计准则第 16 号—政府补助》，与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。发行人收到的政府补助除“三金”市级财政补助外均属于与资产相关的政府补助，相关补助在收到时，补助文件已明确对应到具体项目中，应当在相关资产预计使用年限 30 年内摊销。

根据《企业会计准则讲解》，企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助，视情况不同计入当期损益，或者在项目期内分期确认为当期收益。发行人收到的“三金”市级财政补助属于综合性项目的政府补助，难以区分与资产相关和与收益相关的部分，整体归类为与收益相关的政府补助，按项目预计建设运营期 8 年进行摊销。因此，发行人对于政府补助的账务处理，符合《企业会计准则》相关规定。

### 3. 公司有息债务情况

#### ①有息债务构成

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为1,841,517.44万元、1,955,620.74万元、2,260,828.12万元及2,258,064.65万元，占同期末总负债的比例分别为68.24%、71.15%、75.13%及75.55%。最近一期末，发行人银行借款余额为698,710.30亿元，占有息负债余额的比例为30.94%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为1,627,249.90亿元，占有息负债余额的比例为72.06%。

表：发行人各报告期末有息债务构成表

单位：万元，%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	30,785.63	1.36	30,000.00	1.33	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	513,212.34	22.73	618,893.27	27.37	305,283.98	15.61	211,388.13	11.48
其他流动负债（有息部分）	100,650.36	4.46	100,641.32	4.45	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	778,350.32	34.47	746,321.86	33.01	690,424.38	35.30	779,912.78	42.35
应付债券	775,138.32	34.33	705,043.99	31.19	838,784.29	42.89	708,854.38	38.49
长期应付款	59,927.68	2.65	59,927.68	2.65	121,128.09	6.19	141,362.15	7.68
<b>合计</b>	<b>2,258,064.65</b>	<b>100.00</b>	<b>2,260,828.12</b>	<b>100.00</b>	<b>1,955,620.74</b>	<b>100.00</b>	<b>1,841,517.44</b>	<b>100.00</b>

## ②最近一期末有息债务到期分布情况

表：截至 2022 年 3 月末发行人有息债务分布情况表

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	69,966.63	3.10	10,000.00	0.44	2,753.00	0.12	615,990.67	27.28	698,710.30	30.94
其中担保借款	69,181.00	3.06	-	-	-	-	614,759.67	27.23	683,940.67	30.29
债券融资	300,000.00	13.29	411,000.00	18.20	217,539.60	9.63	300,000.00	13.29	1,228,539.60	54.41
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	30,000.00	1.33	-	-	-	-	-	-	30,000.00	1.33
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-
其他融资	4,655.03	0.21	149,792.57	6.63	84,168.41	3.73	62,198.74	2.75	300,814.75	13.32
其中担保融资	4,655.03	0.21	37,921.21	1.68	53,018.41	2.35	-	-	95,594.65	4.23
<b>合计</b>	<b>404,621.66</b>	<b>17.92</b>	<b>570,792.57</b>	<b>25.28</b>	<b>304,461.01</b>	<b>13.48</b>	<b>978,189.41</b>	<b>43.32</b>	<b>2,258,064.65</b>	<b>100.00</b>

### ③ 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

报告期内发行人现金流量情况如下：

单位：万元

科目名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	41,386.21	215,721.11	179,602.81	230,458.28
经营活动现金流出小计	18,157.72	157,212.40	158,125.59	200,323.04
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>23,228.49</b>	<b>58,508.71</b>	<b>21,477.22</b>	<b>30,135.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	45,818.45	74,681.37	153,343.17	280,496.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-45,818.45</b>	<b>-74,681.37</b>	<b>-153,343.17</b>	<b>-280,496.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	75,261.43	586,050.04	390,029.35	617,812.00
筹资活动现金流出小计	149,736.25	453,909.97	402,538.11	357,939.57
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,474.83</b>	<b>132,140.07</b>	<b>-12,508.75</b>	<b>259,872.43</b>

#### 1. 经营活动现金流分析

2019 年至 2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 30,135.25 万元、21,477.22 万元、58,508.71 万元。发行人经营活动产生的现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金，其中销售商品、提供劳务收到的现金主要为当年收到的租金收入，收到其他与经营活动有关的现金主要系报告期内收到上缴租金返还、同级市属公司借款本金及利息归还；发行人经营活动产生的现金流出主要来自购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费以及支付其他与经营活动有关的现金，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为上缴租金、向同级市属公司借款及支付银行手续费。报告期内，发行人经营活动现金流具有明显的波动性。

2019 年度，发行人经营活动现金净流量为 30,135.25 万元，较上年增长 29,210.16 万元，其中经营活动现金流入 230,458.28 万元，较 2018 年增长幅度较大。主要系收到的往来款和保证金增加所致，其中往来款流入 168,264.26 万元，保证金收款流入 3,250.77 万元。

2020 年度，发行人经营活动现金净流量为 21,477.22 万元，较上年减少 8,658.03 万元，其中经营活动现金流入 179,602.81 万元，较 2019 年减少幅度较大。主要系收到的往来款减少所致，其中往来款流入 82,913.48 万元，保证金收款流入 15,518.63 万元。

2021 年度，发行人经营活动现金流入为 215,721.11 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金、收到往来款还款等；发行人经营活动现金流出为 157,212.40 万元，主要为向同级市属公司借款及保证金等等其他与经营活动有关的现金流出。

2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金净流量为 23,228.49 万元，其中经营活动现金流入 41,386.21 万元，主要为自销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。发行人经营活动现金流出为 18,157.72 万元，主要为支付其他与经营活动有关的现金。

未来随着发行人在建保障房项目的逐步竣工并对外出租，发行人经营活动产生的现金流入预计将进一步增长。

## **2.投资活动现金流分析**

2019 年至 2021 年，发行人投资活动现金净流量分别为-280,496.00 万元、-153,343.17 万元和-74,681.37 万元，报告期内发行人投资活动现金流量呈净流出状态，主要系发行人在建的空港项目、渔村项目等项目正处于大量投入阶段，致使投资活动现金流出维持在高位，投资活动净现金流呈现流出状态。

2019 年度，发行人投资活动现金净流量为-280,496.00 万元，其中投资活动现金流入为 0 万元，现金流出为 280,496.00 万元，均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2020 年度，发行人投资活动现金净流量为-153,343.17 万元，其中投资活动现金流入为 0 万元，现金流出为 153,343.17 万元，均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2021 年度，发行人投资活动现金净流量为-74,681.37 万元，其中投资活动现金流入为 0.00 万元，现金流出为 74,681.37 万元，现金流出中的购建固定资产、无形资产和其他长期资产的现金流出为 74,681.37 万元，主要系支付项目施工方工程款所致。

报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金或投资所支付的现金金额较大，报告期内分别为 280,496.00 万元、153,343.17 万元、74,681.37 万元和 45,818.45 万元，该部分资金流出主要是用于发行人自建的 2011 年大波村项目、2012 年和谐家园项目、2012 年空港生活区项目等公租房项目的建设工程款以及外购项目俊福花城项目的购买款，上述项目未来主要将于用公租房的租赁运营，通过租金方式实现收益，预计回收周期约 40-50 年，未来随着发行人公租房房源布局逐步完善，预计发行人未来投资活动现金流净流出规模将会有所降低，对其偿债能力预计不会产生重大不利影响。

### 3.筹资活动现金流分析

2019 年至 2021 年，发行人筹资活动现金净额分别为 -259,872.43 万元、-12,508.75 万元和 132,140.07 万元。发行人保障房项目投资规模较大，资金需求相应较高。

2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 259,872.43 万元，其中筹资活动现金流入为 617,812.00 万元，主要系取得发行债券及融资租赁借款收到的现金；现金流出为 357,939.57 万元，主要系发行人偿还到期贷款本息所致。

2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 -12,508.75 万元，其中筹资活动现金流入为 390,029.35 万元，主要系取得发行债券及融资租赁借款收到的现金；现金流出为 402,538.11 万元，主要系发行人偿还到期贷款本息所致。

2021 年度，发行人筹资活动现金净流量为 132,140.07 万元，其中筹资活动现金流入为 586,050.04 万元，主要为 PPN 发行。现金流出为 453,909.97 万元，主要系发行人偿还到期贷款本息所致。

2022 年 1-3 月，发行人筹资活动现金净流量为-74,474.83 万元，其中筹资活动现金流入为 75,261.43 万元，主要为取得借款收到的现金。现金流出为 149,736.25 万元，主要系发行人偿还到期贷款本息所致。

报告期内，发行人筹资活动现金流净额波动较大，主要是因为发行人建设项目较多，投入较大，发行人主要通过金融机构借款及发行债券进行资金筹集，因此 2019 年，发行人筹资活动现金净额为 259,872.43 万元，但是随着发行人建设项目的逐步推进和完成，并且发行人暂无新增拟建自建公租房项目，资本投入需求减小，因此发行人主动降低融资规模，2020 年度，发行人筹资活动现金净额为-12,508.75 万元。2021 年度，发行人融资规模回升，取得借款收到的现金增加，筹资活动现金净额为 132,140.07 万元。2022 年 1-3 月，筹资活动现金净额为-74,474.83 万元。发行人报告期内筹资活动现金流净额的波动主要是由于发行人建设计划的调整所致，预计不会对其自身偿债能力造成重大不利影响。

#### （四）偿债能力分析

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，发行人偿债能力指标如下：

表：近三年及一期发行人偿债能力指标

项目名称	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率（%）	60.11	60.05	57.89	58.16
流动比率	0.75	0.78	1.28	1.56
速动比率	0.30	0.38	0.50	0.75
EBITDA 利息保障倍数	-	1.36	2.08	2.72

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.56、1.28、0.78 和 0.75，速动比率分别为 0.75、0.50、0.38 和 0.30，发行人流动比率和速动比率呈波动态势。

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 58.16%、57.89%、60.05%和 60.11%，发行人长期偿债压力适中。

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.72、2.08 和 1.36，报告期内 EBITDA 利息保障倍数逐年降低但均高于 1，主要系近年来利息支出较大。后续随着项目陆续对外出租，营业收入提高，其偿债能力将会有望增强。

### （五）盈利能力分析

2019-2021 年和 2022 年 3 月，发行人盈利能力指标如下：

表：近三年及一期发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	11,880.51	48,915.22	59,117.71	46,123.36
资产减值损失	0.00	0.00	7,503.28	-4,270.30
营业外收入	58.65	293.27	226.39	100.37
利润总额	-19,568.05	32,438.16	105,151.95	166,857.52
净利润	-18,131.66	1,649.57	57,937.37	102,755.39
营业毛利率（%）	78.79	74.31	74.21	83.74
净利润率（%）	-152.62	3.37	98.00	222.78
净资产收益率（%）	-0.91	0.08	2.94	5.44
总资产收益率（%）	-0.36	0.03	1.23	2.34

注：2022 年 1-3 月数据未经年化处理。

2019-2021 年，发行人营业总收入分别为 46,123.36 万元、59,117.71 万元、48,915.22 万元；营业外收入分别为 100.37 万元、226.39 万元、293.27 万元。2022 年 1-3 月，发行人营业总收入和营业外收入分别为 11,880.51 万元和 58.65 万元。随着发行人项目的逐步对外出租，其营业收入将稳定增长。

2019-2021 年，发行人利润总额分别为 166,857.52 万元、105,151.95 万元和 32,438.16 万元，净利润分别为 102,755.39 万元、57,937.37 万元和 1,649.57 万元；2022 年 1-3 月，发行人利润总额和净利润分别为-19,568.05 万元和-18,131.66 万元。2019-2021 年发行人净利润呈持续下滑趋势，主要系随着昆明市房价整体增速放缓，发行人的投资性房地产增值所带来的公允价值变动收益每年呈现大幅

下降趋势。未来若昆明市房价增速进一步放缓或出现下跌，则发行人的净利润可能会继续下滑，从而对其偿债能力构成一定不利影响。报告期内，发行人公允价值变动损益大幅下滑的原因系近几年昆明市房地产市场虽然整体呈上升趋势，但是其增幅每年呈递减趋势，因此报告期内发行人投资性房地产公允价值变动损益每年为正但是呈逐年下降趋势。

2019-2021 年，发行人净资产收益率分别为 5.44%、2.94%、0.08%，总资产收益率分别为 2.34%、1.23%和 0.03%。发行人公司总资产收益率和净资产收益率较低，这是由发行人公租房企业的一般情况所决定的。伴随着公租房的建成逐步出租，公司营业收入未来有望逐步增加，总资产收益率、净资产收益率有所提升，发行人的盈利能力也逐步提升。

报告期内，发行人期间费用明细情况如下：

期间费用明细情况								
单位：万元、%								
项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	73.21	0.62	247.67	0.51	130.33	0.22	0	-
管理费用	1,836.26	15.46	8,601.35	17.58	5,737.25	9.70	2,513.91	5.45
财务费用	30,075.71	253.15	92,908.68	189.94	96,965.94	164.02	96,955.56	210.21
<b>期间费用合计</b>	<b>31,985.18</b>	<b>269.22</b>	<b>101,757.70</b>	<b>208.03</b>	<b>102,833.52</b>	<b>173.94</b>	<b>99,469.47</b>	<b>215.66</b>

报告期内，发行人期间费用分别为 99,469.47 万元、102,833.52 万元、101,757.70 万元和 31,985.18 万元，占营业收入比例分别为 215.66%、173.94%、208.03%和 269.22%。报告期内发行人期间费用金额较大，占营业收入比例较高，主要是因为发行人财务费用较大所致，由于发行人保障房建设主要由自身筹集资金建设，因此融资规模较大，导致财务费用较高。

报告期内，发行人非经常性损益主要由公允价值变动和其他收益组成，其中公允价值变动损益主要来自于发行人投资性房地产的公允价值变动损益，其他收益主要来自于发行人所获得的政府补贴，2019-2021 年度，发行人公允价值变动损益分别为 201,796.75 万元、121,416.10 万元和 64,655.55 万元，占净利润

比例分别为 196.39%、209.56% 和 3,919.54%，报告期内，发行人公允价值变动损益大幅下滑的原因系近几年昆明市房地产市场虽然整体呈上升趋势，但是其增幅每年呈递减趋势，因此报告期内发行人投资性房地产公允价值变动损益每年为正但是呈逐年下降趋势。2019-2021 年度，发行人其他收益分别为 31,862.15 万元、36,275.60 万元和 36,177.79 万元，占净利润比例分别为 31.01%、62.61% 和 2,193.17%，发行人报告期内非经常性损益占净利润比例较高，主要是因为发行人业务模式的特殊性所致，其名下的保障房和公共租赁住房的公允价值，随着昆明市房地产行业的增长，存在大幅增长，并且由于其主要从事公共租赁住房的建设运营，涉及昆明当地的民生保障，获得的政府支持较大。未来随着国家对房地产行业的调控逐步趋严以及房地产行业整体逐步平稳，发行人投资性房地产公允价值变动损益存在逐步降低的风险，可能会导致发行人净利润水平降低或产生亏损。

2019-2021 年，发行人确认的政府补助分别为 3.19 亿元、3.63 亿元和 3.62 亿元，占净利润比例分别为 31.01% 和 62.61% 和 2193.16%。其中 2021 年度政府补助占净利润比例增加较多，主要是因为发行人 2021 年度投资性房地产公允价值变动损益大幅减少，导致净利润减少较多所致。

2019-2021 年，发行人利润总额分别为 16.69 亿元、10.52 亿元和 3.24 亿元，净利润分别为 10.28 亿元、5.79 亿元和 0.16 亿元，发行人净利润下滑幅度较大，主要是因为发行人净利润受其持有的投资性房地产公允价值变动损益影响较大，受地产行业宏观环境影响，发行人最近三年投资性房地产的公允价值变动损益减少较多，导致发行人净利润下滑幅度较大；2022 年 1-3 月，发行人利润总额和净利润分别为-1.96 亿元和-1.81 亿元。发行人 2022 年 1-3 月利润总额及净利润为负主要系公司贷款逐步进入偿还期，支付利息导致该季度财务费用较高所致，预计年末有望扭亏为盈。

虽然发行人净利润受投资性房地产公允价值变动损益影响呈下降趋势，但是发行人主营业务经营情况稳定，现金流情况良好，发行人公租房运营收入在报告期内维持稳定水平，报告期内分别实现租金收入 38,013.45 万元、38,199.01 万元、40,242.94 万元和 11,058.08 万元，并且收入现金比表现良好，而该业务的

营业成本相对较低，报告期内分别为 4,369.03 万元、4,332.15 万元、5,177.42 万元和 11,058.08 万元。发行人稳定的经营情况和经营活动现金流情况，从一定程度上可以缓释投资性房地产公允价值变动下滑所带来的影响，并且随着发行人在建项目的逐步完工以及发行人主动收缩融资规模，发行人未来的项目建设投入以及财务费用支出将有望逐步降低。

总体来看，投资性房地产公允价值变动损益的下滑和净利润水平的下滑对发行人自身偿债能力预计不会造成重大不利影响。

## （六）关联交易情况

### 1、关联交易定价原则

- （1）各级政府部门对交易项目有明确定价的，按政府规定价格执行。
- （2）有市场现行公允价格的交易项目，按市场价格定价。
- （3）有上期实际成本费用价格或合同协议的交易项目价格，按不超过上期成本费用价格或原合同协议价格执行。
- （4）无政府部门规定价格、市场现行结算价格、上期实际成本费用价格、原合同协议价格的交易项目，由关联双方协商定价执行。

### 2、关联方及关联交易

根据发行人 2021 年的审计报告，截至 2021 年末，发行人的关联交易主要情况如下：

- （1）发行人实际控制人  
截至 2021 年末，发行人实际控制人为昆明市人民政府国有资产管理委员会。
- （2）发行人子公司

**表：截至 2021 年末发行人子公司情况**

单位：万元；%

序号	关联方名称	持股比例	注册资本	关联关系
1	昆明市惠铭资产管理有限公司	100.00	200.00	一级子公司
2	昆明市惠泽物业服务有限公司	100.00	300.00	一级子公司
3	昆明市惠筑建设开发有限公司	100.00	200.00	一级子公司
4	昆明市惠云置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司
5	昆明惠玥文化发展有限公司	100.00	8,000.00	一级子公司

6	昆明市惠尚置业有限公司	100.00	200.00	一级子公司
---	-------------	--------	--------	-------

注：2018 年 1 月 22 日原昆明森隆物业服务有限公司更名为昆明市惠泽物业服务有限公司。

(3) 发行人联营企业和合营企业

发行人无联营企业和合营企业。

(4) 其他关联方

昆明市土地开发投资经营有限责任公司，为发行人股东，持股比例为 27.72%。

(5) 关联方交易

表：截至 2021 年末发行人关联方往来款项余额

单位：万元

报表项目	企业名称	期末余额
其他非流动资产	昆明市土地开发投资经营有限责任公司	48,246.07

(七) 担保情况

1、对内担保

截至2022年3月末，发行人无对内担保。

2、对外担保

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保合计 171,808.50 万元，占净资产 8.66%，信息如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保时间	担保余额	担保对象经营情况	发行人与被担保人是否存在关联关系
发行人	昆明新融投资有限责任公司	2019.11.19-2022.08.30	24,720.00	正常	否
发行人	昆明新都投资有限公司	2020.4.29-2023.4.29	20,000.00	正常	否
发行人	昆明柴石滩水库开发有限公司,昆明盛世桃源实业有限公司	2020.6.19-2025.6.19	38,668.50	正常	否

发行人	昆明滇池投资有限责任公司	2020.6.30-2023.5.31	47,420.00	正常	否
发行人	昆明发展投资集团有限公司	2021.11.10-2022.12.31	18,000.00	正常	否
发行人	昆明产业开发投资有限责任公司	2022.3.10-2027.3.10	23,000.00	正常	否
合计			<b>171,808.50</b>		

发行人对外担保对象均为昆明市当地国有企业，具体情况如下：

①昆明新融投资有限责任公司

昆明新融投资有限责任公司为昆明新都投资有限公司的全资子公司，昆明新都投资有限公司系由昆明市国资委控股的昆明市市级国有企业，昆明新融投资有限责任公司经营范围：城市市政公用设施及相关行业开发、经营；建设项目开发管理；房地产开发、经营；房屋租赁；物业管理；物业服务；园林绿化工程；建筑材料的批发、零售；财务咨询。（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）。

昆明新融投资有限责任公司经营情况正常，资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

②昆明新都投资有限公司

昆明新都投资有限公司系由昆明市国资委控股的昆明市市级国有企业，经营范围：城市市政公用设施及相关行业投资、开发、经营；建设项目投资管理；房地产开发投资。（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），是昆明市重要的城市基础设施建设主体。

昆明新都投资有限公司经营情况正常，资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

截至目前，昆明新都投资有限公司因《(2020)云 01 执恢 515 号》被列为被执行人，主要原因如下：

昆明源泉甲和传媒有限公司与昆明市城市资源开发股份有限公司合同纠纷一案，经云南省高级人民法院作出(2019)云民终 100 号民事判决书，判决昆明市城市资源开发股份有限公司在判决生效之日起十日内支付原告昆明源泉甲和传

媒有限公司人民币 22,209,087 元及该款自 2017 年 4 月 11 日起至实际清款项之日止按照中国人民银行同期贷款利率计算的利息偿还，如果未按判决指定的期间履行给付义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息给申请人直至付清时止。

申请人昆明源泉甲和传媒有限公司书面申请追加昆明市城市资源开发股份有限公司的股东昆明产业开发投资有限责任公司在未足额实缴范围内承担责任。

昆明中院(2021)云 01 执异 166 号《执行裁定书》确认如下事实：昆明市城市资源开发股份有限公司的股东为昆明市城建投资开发有限责任公司、昆明产业开发投资有限公司、昆明发展投资集团有限公司、昆明新都投资有限公司、昆明市交通投资有限责任公司、昆明滇池投资有限责任公司。昆明市城市资源开发股份有限公司章程规定，昆明市城建投资开发有限责任公司认缴的股本数 4,250 万元，至 2012 年 1 月 14 日实缴 3,350 万元。昆明产业开发投资有限公司认缴的股本数 1,250 万元，至 2011 年 3 月 14 日实缴 250 万元。昆明发展投资集团有限公司认缴的股本数 1,000 万元，至 2011 年 3 月 14 日实缴 200 万元。昆明新都投资有限公司认缴的股本数 1,000 万元，至 2011 年 3 月 14 日实缴 200 万元。昆明市交通投资有限责任公司认缴的股本数 1,000 万元，至 2011 年 3 月 14 日实缴 200 万元。昆明滇池投资有限责任公司认缴的股本数 1,000 万元，现已实际缴纳。昆明市城市资源开发股份有限公司章程规定股东股本缴纳期限为公司成立之日起 2 年，即 2012 年 12 月 21 日。

2021 年 6 月 8 日，云南省昆明市中级人民法院作出“(2021)云 01 执异 166 号”《执行裁定书》，裁定追加昆明新都投资有限公司为（2020）云 01 执恢 515 号执行案件的被执行人，在其未足额缴纳的 8,000,000 元范围内承担责任。截至目前，昆明新都投资已按照法院要求缴纳其应缴金额 257.51 万元。

### ③昆明柴石滩水库开发有限公司

昆明柴石滩水库开发有限公司为昆明盛世桃源实业有限公司全资子公司，昆明盛世桃源实业有限公司控股股东为昆明农业发展投资有限公司，实际控制人为昆明市国资委，昆明柴石滩水库开发有限公司经营范围：水力发电、供

水；旅游服务；水利项目投资及对所投资项目进行经营、管理；景区项目投资及对所投资项目进行经营、管理；矿泉水项目投资及对所投资项目进行经营管理；绿化工程施工及苗木管护；餐饮、住宿服务；预包装食品、乳制品、工艺品、日用百货、办公用品销售；酒店管理及人员培训；卫生保洁服务；会议及商品展览、展示服务；房屋租赁；蔬菜、水果、坚果、苗木、花卉种植、销售；家禽、家畜、淡水鱼养殖、销售；物业管理；室内装饰工程、园林绿化工程的设计与施工（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）。

昆明柴石滩水库开发有限公司经营情况正常，资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

#### ④昆明盛世桃源实业有限公司

昆明盛世桃源实业有限公司控股股东为昆明农业发展投资有限公司，实际控制人为昆明市国资委，经营范围：蔬菜、食用菌及园艺作物、其他园艺作物、水果、麻类的种植；花卉销售；林木育种和育苗；内陆养殖；园林景观绿化工程；绿化管理；绿化养护；投资与资产管理；物业管理；市政公用工程；市政设施管理；市政道路工程建筑；物资供销；国内贸易；供应链管理；建筑材料销售（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）。

昆明盛世桃源实业有限公司经营情况正常，资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

#### ⑤昆明滇池投资有限责任公司

昆明滇池投资有限责任公司控股股东和实际控制人均为昆明市国资委，是昆明市重要的基础设施建设主体，经营范围：经营管理污水处理产业，收取污水处理费；受托作为出资人代表承担昆明市人民政府确定的滇池治理项目的投资、建设和经营管理；开展基础性产业、高科技产业及其它产业的投资、经营和专业化资产管理（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）。

截至 2022 年 3 月末，昆明滇池投资有限责任公司总资产 724.81 亿元，总负债 437.99 亿元，资产负债率 60.43%；2022 年 1-3 月，实现营业收入 5.26 亿元，净利润 0.40 亿元，经营活动产生的现金净流入 19.26 亿元。

昆明滇池投资有限责任公司经营情况正常，资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

#### ⑥昆明发展投资集团有限公司

昆明发展投资集团有限公司控股股东和实际控制人均为昆明市国资委，是昆明市重要的基础设施建设主体，经营范围：负责昆明市范围内重大基础设施、各种产业、重大项目的投融资业务；负责市政府授权范围内的土地开发、投融资业务；负责市政府授权范围内的国有资产的资产管理服务、房地产开发、土地开发业务；大健康产业的投资、开发、管理及运营；文化旅游产业的投资、建设、管理及运营；新能源汽车及配套设施的投资、建设、管理及运营；互联网数据服务；大数据服务；商业运营；酒店管理；物业管理；国内贸易、物资供销；以下经营范围仅限分支机构经营：成品油零售（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 2022 年 3 月末，昆明发展投资集团有限公司总资产 180.90 亿元，总负债 56.13 亿元，资产负债率 31.03%；2022 年 1-3 月，实现营业收入 3.11 亿元，净利润 0.10 亿元，经营活动产生的现金净流入 3.93 亿元。

昆明发展投资集团有限公司经营情况正常，资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

截至报告期末，发行人对外担保对象均为昆明市当地国有企业，且被担保对象经营状况和资信情况正常，发行人预计担保代偿风险较小，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

#### ⑦昆明产业开发投资有限责任公司

昆明产业开发投资有限责任公司控股股东和实际控制人均为昆明市国资委，是昆明市重要的基础设施建设主体，经营范围：受政府委托进行项目投资

及经营管理；接受委托进行资产经营管理；产业开发；土地开发；经济信息咨询（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 2022 年 3 月末，昆明产业开发投资有限责任公司总资产 957.42 亿元，总负债 575.97 亿元，资产负债率 60.16%；2022 年 1-3 月，实现营业收入 14.66 亿元，净利润 0.09 亿元，经营活动产生的现金净流入 0.36 亿元。

昆明产业开发投资有限责任公司经营情况正常，资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

截至报告期末，发行人对外担保对象均为昆明市当地国有企业，且被担保对象经营状况和资信情况正常，发行人预计担保代偿风险较小，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

#### （八）未决诉讼、仲裁、行政处罚

截至 2022 年 3 月末，发行人主要诉讼（仲裁）情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人重大诉讼（仲裁）情况

单位：万元

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
1	赵淑珍	官渡区人民法院	2016.8.4	1.64	租赁合同纠纷	0.81	判决	执行中	不涉及
2	苗蕊	官渡区人民法院	2017.3.15	1.32	租赁合同纠纷	0.82	判决	执行中	不涉及
3	颜珏	官渡区人民法院	2017.3.14	1.27	租赁合同纠纷	0.99	判决	执行中	不涉及
4	梁蕊麒	官渡区人民法院	2017.3.14	1.26	租赁合同纠纷	租金；违约金 4872 元	判决	执行中	不涉及
5	赵斌	官渡区人民法院	2017.8.8	3.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 4573.8 元	判决	执行中	不涉及
6	李欣璇	官渡区人民法院	2017.8.8	2.81	租赁合同纠纷	租金；违约金 5085.6 元	判决	执行中	不涉及
7	杨杨	盘龙区人民法院	2019.5.16	6.23	租赁合同纠纷	租金；违约金 4009.2 元	判决	未执行	不涉及
8	申常龙	西山区人民法院	2017.6.1	5.9	租赁合同纠纷	租金；违约金 5000 元	判决	执行中	不涉及
9	杨荣昆	五华区人民法院	2017.8.14	3.05	租赁合同纠纷	租金；违约金 4030.8 元。	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
10	艾成勇	官渡区人民法院	2017.8.8	2.59	租赁合同纠纷	租金；违约金 4792.2 元	判决	执行中	不涉及
11	方昭长	官渡区人民法院	2017.8.8	2.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 4809.6 元	判决	执行中	不涉及
12	陈乙米	官渡区人民法院	2019.9.9	5.55	租赁合同纠纷	3.07	调解	执行中	不涉及
13	陈圆茂	官渡区人民法院	2019.9.9	5.43	租赁合同纠纷	租金；违约金 4792.2 元	判决	执行中	不涉及
14	甘云辉	官渡区人民法院	2019.9.9	2.98	租赁合同纠纷	租金；违约金 2628 元。	判决	执行中	不涉及
15	石圣农	盘龙区人民法院	2017.11.1	1.98	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	未执行	不涉及
16	王霖	盘龙区人民法院	2017.11.1	2.53	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
17	毛春梅	官渡区人民法院	2019.9.9	7.34	租赁合同纠纷	租金；违约金 5835.6 元	判决	未执行	不涉及
18	罗予旋	五华区人民法院	2017.11.28	3.53	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
19	叶惠琼	五华区人民法院	2017.11.28	1.65	租赁合同纠纷	租金；违约金。	判决	执行中	不涉及
20	李学良	五华区人民法院	2017.11.28	2.69	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
21	吴春兴	官渡区人民法院	2018.5.4	2.36	租赁合同纠纷	1.66	调解	执行中	不涉及
22	龚炫羲	盘龙区人民法院	2018.5.15	1.8	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
23	李明辉	盘龙区人民法院	2018.5.15	1.79	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
24	卜雪莲	盘龙区人民法院	2018.5.15	2.1	租赁合同纠纷	1.78	调解	未执行	不涉及
25	陈靖妃	西山区人民法院	2019.7.12	4.57	租赁合同纠纷	租金	判决	执行中	不涉及
26	胡家婷	西山区人民法院	2018.7.27	2.63	租赁合同纠纷	租金；违约金 5000 元	判决	执行中	不涉及
27	史津洪	西山区人民法院	2018.7.27	3.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 6000 元	判决	执行中	不涉及
28	靳辉	西山区人民法院	2018.7.27	4.36	租赁合同纠纷	租金；违约金 8000 元	判决	未执行	不涉及
29	沈映莲	西山区人民法院	2018.6.13	2.55	租赁合同纠纷	1.65	诉前调解	未执行	不涉及
30	田恒	西山区人民法院	2018.6.13	2.67	租赁合同纠纷	2.12	诉前调解	未执行	不涉及
31	王平	五华区人民法院	2018.8.3	3.59	租赁合同纠纷	1.27	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
32	李陈云	五华区人民法院	2018.8.3	3.49	租赁合同纠纷	1.79	调解	执行中	不涉及
33	张二二	五华区人民法院	2018.8.3	2.56	租赁合同纠纷	租金；违约金 3862.2 元	判决	执行中	不涉及
34	姜瑜	五华区人民法院	2018.8.3	1.9	租赁合同纠纷	租金；违约金 4011.6 元	判决	执行中	不涉及
35	吴顺波	五华区人民法院	2018.8.3	3.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 4978.8 元	判决	执行中	不涉及
36	徐荣华	五华区人民法院	2018.8.3	2.47	租赁合同纠纷	租金；违约金 5205.6 元	判决	执行中	不涉及
37	周俊	五华区人民法院	2018.8.3	2.01	租赁合同纠纷	租金；违约金 3035.4 元。	判决	执行中	不涉及
38	陈勇	五华区人民法院	2018.8.3	1.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 4206 元	判决	执行中	不涉及
39	赵加红	官渡区人民法院	2018.5.14	2.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 5018.4 元	判决	执行中	不涉及
40	马琼芬	官渡区人民法院	2018.5.14	2.16	租赁合同纠纷	租金；违约金 5110.8 元。	判决	执行中	不涉及
41	徐果	官渡区人民法院	2018.5.4	2.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 5085.6 元	判决	执行中	不涉及
42	阴沛林	官渡区人民法院	2018.7.9	3.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 5023.8 元	判决	执行中	不涉及
43	刘顺群	盘龙区人民法院	2018.6.11	1.94	租赁合同纠纷	1.65	调解	执行中	不涉及
44	亢朋	官渡区人民法院	2018.5.14	1.96	租赁合同纠纷	租金；违约金 4143.6 元	判决	未执行	不涉及
45	范云	官渡区人民法院	2018.5.4	1.06	租赁合同纠纷	租金；违约金 2653.8 元。	判决	执行中	不涉及
46	吴道荣	官渡区人民法院	2018.7.6	1.19	租赁合同纠纷	租金；违约金 2749.8	判决	执行中	不涉及
47	朱海锋	五华区人民法院	2018.8.3	1.89	租赁合同纠纷	租金；违约金 4708.2 元	判决	执行中	不涉及
48	窦孝寓	五华区人民法院	2018.8.3	2.34	租赁合同纠纷	1.82	调解	执行中	不涉及
49	金相成	五华区人民法院	2018.8.3	2.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 5131.2 元	判决	执行中	不涉及
50	胡系华	五华区人民法院	2018.8.3	1.35	租赁合同纠纷	租金；违约金 3018.6 元	判决	执行中	不涉及
51	温邦明	五华区人民法院	2018.8.3	1.25	租赁合同纠纷	租金；违约金 2757 元	判决	执行中	不涉及
52	王文熙	五华区人民法院	2018.8.3	1.59	租赁合同纠纷	租金；违约金 3505.8 元	判决	执行中	不涉及
53	满冬林	五华区人民法院	2018.8.3	1.75	租赁合同纠纷	租金；违约金 3872.4 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
54	王晓云	盘龙区人民法院	2018.6.11	1.74	租赁合同纠纷	1.07	调解	未执行	不涉及
55	汪涛	盘龙区人民法院	2018.6.11	1.92	租赁合同纠纷	1.36	调解	执行中	不涉及
56	李仕文	西山区人民法院	2018.8.15	2.14	租赁合同纠纷	1.79	诉前调解	执行中	不涉及
57	蒋宏祥	西山区人民法院	2018.7.27	1.81	租赁合同纠纷	租金；违约金 5500 元	判决	执行中	不涉及
58	何力	西山区人民法院	2018.7.27	3.07	租赁合同纠纷	租金；违约金 8000 元	判决	执行中	不涉及
59	查利华	官渡区人民法院	2018.7.9	2.19	租赁合同纠纷	租金；违约金 4874.4 元	判决	执行中	不涉及
60	杨俊成	官渡区人民法院	2018.7.9	2.14	租赁合同纠纷	租金；违约金 4768.8 元	判决	执行中	不涉及
61	石洪良	盘龙区人民法院	2018.6.11	1.39	租赁合同纠纷	1.08	调解	未执行	不涉及
62	孔德春	盘龙区人民法院	2018.6.11	0.87	租赁合同纠纷	租金；违约金 3538.8 元	判决	未执行	不涉及
63	周晓东	盘龙区人民法院	2019.5.16	2.53	租赁合同纠纷	租金；违约金 3466.8 元	判决	执行中	不涉及
64	李辉	官渡区人民法院	2018.7.6	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 4062.6 元	判决	执行中	不涉及
65	梁佳	官渡区人民法院	2018.7.6	1.42	租赁合同纠纷	1.11	调解	执行中	不涉及
66	孔令先	五华区人民法院	2018.8.3	1.02	租赁合同纠纷	租金；违约金 4207.8 元	判决	执行中	不涉及
67	贾学友	五华区人民法院	2018.8.3	1.04	租赁合同纠纷	租金；违约金 4311.6 元	判决	执行中	不涉及
68	曾志芳	五华区人民法院	2018.8.3	1.02	租赁合同纠纷	租金；违约金 4213.2 元	判决	执行中	不涉及
69	蒋泽敏	五华区人民法院	2018.8.3	1	租赁合同纠纷	租金；违约金 4136.4 元	判决	执行中	不涉及
70	徐学国	五华区人民法院	2019.2.26	1.9	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
71	郦帆	五华区人民法院	2019.2.26	1.44	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
72	李宁宇	五华区人民法院	2019.2.26	1.46	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	未执行	不涉及
73	黄羚玉	五华区人民法院	2019.2.26	1.5	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
74	张丽君	五华区人民法院	2019.2.26	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金。	判决	执行中	不涉及
75	张裕敏	五华区人民法院	2019.2.26	1.44	租赁合同纠纷	租金，违约金	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
76	高艳	五华区人民法院	2019.2.26	1.42	租赁合同纠纷	租金, 违约金	判决	执行中	不涉及
77	宁永生	官渡区人民法院	2019.2.27	1.49	租赁合同纠纷	租金	判决	未执行	不涉及
78	何文灿	官渡区人民法院	2019.2.27	1.33	租赁合同纠纷	1.44	调解	执行中	不涉及
79	赵庆	盘龙区人民法院	2018.10.29	1.47	租赁合同纠纷	1.27	调解	执行中	不涉及
80	张华珍	盘龙区人民法院	2021.12.3	8.84	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
81	杨勇	盘龙区人民法院	2021.12.3	6.81	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
82	任洛云	盘龙区人民法院	2018.10.29	1.3	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3690 元	判决	执行中	不涉及
83	段继红	盘龙区人民法院	2018.10.29	1.3	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3700.2 元	判决	未执行	不涉及
84	梁若玥	盘龙区人民法院	2018.10.29	1.23	租赁合同纠纷	1.35	调解	执行中	不涉及
85	宋爽	盘龙区人民法院	2018.10.29	1.3	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3696 元	判决	执行中	不涉及
86	王龙仙	官渡区人民法院	2019.1.22	1.83	租赁合同纠纷	1.83	调解	执行中	不涉及
87	甘庆美	官渡区人民法院	2019.1.22	1.77	租赁合同纠纷	1.18	判决	执行中	不涉及
88	丁玲丽	官渡区人民法院	2019.1.22	1.84	租赁合同纠纷	1.23	判决	未执行	不涉及
89	王练	官渡区人民法院	2019.1.22	1.79	租赁合同纠纷	1.2	判决	执行中	不涉及
90	者开和	官渡区人民法院	2019.6.17	1.25	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4932.6 元	判决	执行中	不涉及
91	黄勇	官渡区人民法院	2019.6.17	1.22	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4835.4 元	判决	未执行	不涉及
92	李朝兰	官渡区人民法院	2019.6.17	1.19	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4698.6 元	判决	执行中	不涉及
93	宁德友	官渡区人民法院	2019.6.17	1.23	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4855.2 元	判决	未执行	不涉及
94	吴梓极	五华区人民法院	2020.3.19	3.6	租赁合同纠纷	租金, 违约金 5279.4 元	调解	未执行	不涉及
95	侯琦	官渡区人民法院	2019.6.17	0.96	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3804 元	判决	执行中	不涉及
96	张加文	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.93	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3701.4 元	判决	执行中	不涉及
97	李自永	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.1	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
98	王龙灿	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.01	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
99	赵海旭	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.91	租赁合同纠纷	租金 14376; 违约金 3000	调解	执行中	不涉及
100	罗华	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.86	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
101	倪良秀	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.23	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	未执行	不涉及
102	徐亚韬	官渡区人民法院	2019.4.17	1.03	租赁合同纠纷	1.2	诉前调解	未执行	不涉及
103	朱能	官渡区人民法院	2019.6.17	1.52	租赁合同纠纷	租金; 违约金 5066.4 元	判决	未执行	不涉及
104	饶佳	官渡区人民法院	2019.6.17	1.52	租赁合同纠纷	租金; 违约金 5100 元	判决	未执行	不涉及
105	苟斌	官渡区人民法院	2019.6.17	0.99	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3251.4 元	判决	执行中	不涉及
106	伍秀锋	官渡区人民法院	2019.4.28	1.36	租赁合同纠纷	1.86	诉前调解	执行中	不涉及
107	韩娜	官渡区人民法院	2019.6.17	1.38	租赁合同纠纷	租金; 违约金 5299.8 元	判决	执行中	不涉及
108	陈南海	五华区人民法院	2019.4.2	0.96	租赁合同纠纷	租金; 违约金。	判决	执行中	不涉及
109	陈文生	五华区人民法院	2019.4.2	0.97	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
110	毛丰奇	五华区人民法院	2019.4.2	0.98	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
111	杨佳佳	五华区人民法院	2019.4.2	1	租赁合同纠纷	1.89	调解	执行中	不涉及
112	蒋仕美	五华区人民法院	2019.4.2	0.97	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
113	李树梅	西山区人民法院	2019.7.12	1.03	租赁合同纠纷	租金; 违约金 1000 元	判决	执行中	不涉及
114	杨涛	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.97	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
115	李刚	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.02	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
116	董龙飞	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.01	租赁合同纠纷	租金, 违约金。	判决	执行中	不涉及
117	范虹雷	官渡区人民法院	2019.6.17	1.27	租赁合同纠纷	租金; 违约金 5047.8 元	判决	执行中	不涉及
118	董明海	官渡区人民法院	2019.6.17	1.25	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4902 元	判决	未执行	不涉及
119	陈焯	官渡区人民法院	2019.6.17	1.26	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4944 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
120	李超	官渡区人民法院	2019.6.17	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 4848.6 元	判决	未执行	不涉及
121	吴跃文	官渡区人民法院	2019.6.17	1.51	租赁合同纠纷	租金；违约金 2930.8 元	判决	执行中	不涉及
122	王可	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.06	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
123	黄家民	官渡区人民法院	2019.6.17	1.36	租赁合同纠纷	租金，违约金 4978.2 元	判决	执行中	不涉及
124	朱红海	官渡区人民法院	2019.6.17	1.38	租赁合同纠纷	租金；违约金 5067.6 元	判决	未执行	不涉及
125	王建林	五华区人民法院	2019.4.2	1.27	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
126	唐忠平	西山区人民法院	2019.7.12	1.42	租赁合同纠纷	2.5	调解	执行中	不涉及
127	陈健	官渡区人民法院	2019.6.17	1.09	租赁合同纠纷	1.51	调解	未执行	不涉及
128	朱涛	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.84	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	未执行	不涉及
129	杨坤	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.9	租赁合同纠纷	租金；违约金 3348 元	判决	执行中	不涉及
130	聂蓓	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.12	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
131	张祥川	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.94	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
132	锁才昭	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.95	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
133	铁松	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.94	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
134	谢照生	五华区人民法院	2019.4.2	0.98	租赁合同纠纷	1.85	调解	未执行	不涉及
135	叶志倡	五华区人民法院	2019.4.2	0.95	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
136	杨晔	五华区人民法院	2019.4.2	0.98	租赁合同纠纷	1.47	调解	未执行	不涉及
137	吕慧萍	五华区人民法院	2019.4.2	1.16	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
138	高鹏	五华区人民法院	2019.4.2	1.31	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
139	潘丽娟	五华区人民法院	2019.4.2	1.17	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
140	薛春海	五华区人民法院	2019.4.2	1.43	租赁合同纠纷	2.36	调解	未执行	不涉及
141	蒋福	五华区人民法院	2019.4.2	1.18	租赁合同纠纷	1.57	调解	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
142	周星任	盘龙区人民法院	2019.3.14	1.12	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
143	王晓晓	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.87	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
144	李琼芬	官渡区人民法院	2019.6.17	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 4830 元	判决	执行中	不涉及
145	邹永达	官渡区人民法院	2019.5.10	1.63	租赁合同纠纷	2.06	诉前调解	执行中	不涉及
146	胡连江	官渡区人民法院	2019.5.10	1.08	租赁合同纠纷	1.5	诉前调解	执行中	不涉及
147	冉明杰	官渡区人民法院	2019.6.17	1.51	租赁合同纠纷	租金；违约金 5443.8 元	判决	执行中	不涉及
148	肖冠宇	五华区人民法院	2019.4.2	0.92	租赁合同纠纷	租金；违约金 1386.96 元	判决	执行中	不涉及
149	陈维	五华区人民法院	2019.4.2	0.92	租赁合同纠纷	1.34	调解	执行中	不涉及
150	范云	五华区人民法院	2019.4.3	1.01	租赁合同纠纷	租金；违约金 1536.96 元	判决	执行中	不涉及
151	顾平全	五华区人民法院	2019.4.3	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 1677.12 元	判决	执行中	不涉及
152	段兴泽	五华区人民法院	2019.4.3	0.97	租赁合同纠纷	租金；违约金 1480.32 元。	判决	执行中	不涉及
153	李航	五华区人民法院	2019.4.3	1.01	租赁合同纠纷	租金；违约金 1527.6 元	判决	执行中	不涉及
154	杨洪武	五华区人民法院	2019.4.3	1.06	租赁合同纠纷	租金；违约金 1598.16 元	判决	执行中	不涉及
155	欧阳正立	五华区人民法院	2019.4.3	1.1	租赁合同纠纷	1.54	调解	执行中	不涉及
156	彭世峰	五华区人民法院	2019.4.3	1.09	租赁合同纠纷	1.27	调解	执行中	不涉及
157	刘康	五华区人民法院	2019.4.3	1.01	租赁合同纠纷	租金；违约金 1518.24 元	判决	执行中	不涉及
158	孔令榜	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.95	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
159	黄申	五华区人民法院	2019.4.3	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 2045.04 元	判决	执行中	不涉及
160	杨建波 (谢王丽)	五华区人民法院	2019.4.3	1.31	租赁合同纠纷	1.53	调解	未执行	不涉及
161	黄文金	五华区人民法院	2019.4.3	1.01	租赁合同纠纷	1.17	调解	执行中	不涉及
162	李涛冰	五华区人民法院	2019.4.3	1.17	租赁合同纠纷	1.24	调解	执行中	不涉及
163	梅燕会	官渡区人民法院	2019.6.17	1.44	租赁合同纠纷	租金；违约金 5632.8 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
164	肖永星	官渡区人民法院	2019.6.17	1.46	租赁合同纠纷	2.05	调解	未执行	不涉及
165	刘兴美	官渡区人民法院	2019.6.17	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 5546.4 元	判决	执行中	不涉及
166	毛娅韵	盘龙区人民法院	2019.3.14	0.87	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	未执行	不涉及
167	陈国丽	盘龙区人民法院	2020.3.19	2.33	租赁合同纠纷	租金；违约金 3758.4 元	判决	执行中	不涉及
168	张生标	五华区人民法院	2019.4.3	1.02	租赁合同纠纷	租金；违约金 1631.28 元	判决	执行中	不涉及
169	王振	五华区人民法院	2019.4.3	1.03	租赁合同纠纷	租金；违约金 1655.04 元	判决	执行中	不涉及
170	陈勋高	五华区人民法院	2019.4.3	0.96	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
171	李大洋	五华区人民法院	2019.4.3	1.07	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
172	陈开俊	五华区人民法院	2019.4.3	1.43	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	未执行	不涉及
173	刘林	五华区人民法院	2019.4.3	0.87	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
174	陶然	官渡区人民法院	2019.6.17	1.26	租赁合同纠纷	租金；违约金 4651.8 元	判决	执行中	不涉及
175	贾四凤	官渡区人民法院	2019.6.17	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 4894.2 元	判决	未执行	不涉及
176	罗光全	官渡区人民法院	2019.6.17	1.29	租赁合同纠纷	租金；违约金 4827 元	判决	未执行	不涉及
177	靖荣	官渡区人民法院	2019.6.17	1.33	租赁合同纠纷	租金；违约金 4974 元	判决	执行中	不涉及
178	王晓敏	官渡区人民法院	2019.6.17	1.33	租赁合同纠纷	租金；违约金 5001 元	判决	执行中	不涉及
179	唐飞	五华区人民法院	2019.5.29	2	租赁合同纠纷	租金；违约金 2788.8 元	判决	执行中	不涉及
180	罗文兴	官渡区人民法院	2019.9.9	1.78	租赁合同纠纷	租金；违约金 4928.4 元	判决	执行中	不涉及
181	马光荣	官渡区人民法院	2019.9.9	1.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 3041.4 元	判决	执行中	不涉及
182	姚艺俊	五华区人民法院	2019.5.29	1.34	租赁合同纠纷	租金；违约金 1866.5 元	判决	执行中	不涉及
183	王志红	五华区人民法院	2019.5.29	1.22	租赁合同纠纷	租金	判决	执行中	不涉及
184	付升财	五华区人民法院	2019.5.29	2.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 2906.4 元	判决	执行中	不涉及
185	杨万兴	五华区人民法院	2019.5.29	1.12	租赁合同纠纷	1.25	调解	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
186	李洪文	五华区人民法院	2019.5.29	1.1	租赁合同纠纷	1.23	调解	执行中	不涉及
187	杨彦	五华区人民法院	2019.5.29	1.14	租赁合同纠纷	租金；违约金 3220.8 元	判决	执行中	不涉及
188	田玉萍	五华区人民法院	2019.5.29	1.26	租赁合同纠纷	租金；违约金 3549.6 元	判决	执行中	不涉及
189	白群	五华区人民法院	2019.5.29	1.36	租赁合同纠纷	租金；违约金 3840 元	判决	执行中	不涉及
190	张庆	官渡区人民法院	2019.8.2	1.66	租赁合同纠纷	1.69	诉前调解	执行中	不涉及
191	殷胜文	官渡区人民法院	2019.9.9	1.02	租赁合同纠纷	租金；违约金 2887.2 元	判决	执行中	不涉及
192	刘祖平	官渡区人民法院	2019.9.9	1.34	租赁合同纠纷	租金；违约金 3790.2 元	判决	执行中	不涉及
193	颜伦剑	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.01	租赁合同纠纷	租金；违约金 2841 元	判决	执行中	不涉及
194	孙晓丽	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.34	租赁合同纠纷	1.26	调解	执行中	不涉及
195	邹俊	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.42	租赁合同纠纷	1.52	调解	未执行	不涉及
196	何颖梦	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3669 元	判决	执行中	不涉及
197	吴鹏	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 3744 元	判决	执行中	不涉及
198	谢璇	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.23	租赁合同纠纷	租金；违约金 3468.6 元	判决	执行中	不涉及
199	陈凤彩	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.18	租赁合同纠纷	租金；违约金 3340.8 元	判决	执行中	不涉及
200	郑红仙	官渡区人民法院	2019.8.2	1.69	租赁合同纠纷	1.35	诉前调解	未执行	不涉及
201	张勇	官渡区人民法院	2019.9.9	1.91	租赁合同纠纷	租金；违约金 4878.6 元	判决	执行中	不涉及
202	石启瑛	官渡区人民法院	2019.9.9	1.69	租赁合同纠纷	1.59	调解	未执行	不涉及
203	何姝婉	五华区人民法院	2019.5.29	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 3482.4 元	判决	执行中	不涉及
204	田永峰	五华区人民法院	2019.5.29	1.2	租赁合同纠纷	租金；违约金 3496.2 元	判决	执行中	不涉及
205	闫攀攀	五华区人民法院	2019.5.29	1.23	租赁合同纠纷	租金；违约金 3381.6 元	判决	未执行	不涉及
206	王庆均	五华区人民法院	2019.5.29	1.26	租赁合同纠纷	租金；违约金 3460.2 元	判决	执行中	不涉及
207	李中能	五华区人民法院	2019.5.29	1.18	租赁合同纠纷	租金；违约金 3234.6 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
208	刘赛赛	官渡区人民法院	2019.9.4	1.43	租赁合同纠纷	租金；违约金 3937.2 元	判决	执行中	不涉及
209	刘建林	官渡区人民法院	2019.9.4	1.44	租赁合同纠纷	租金；违约金 3958.2 元	判决	未执行	不涉及
210	冯玉昆	西山区人民法院	2019.7.12	1.72	租赁合同纠纷	租金；违约金 1000 元	判决	执行中	不涉及
211	黄喜惠	西山区人民法院	2019.7.12	1.46	租赁合同纠纷	租金	判决	执行中	不涉及
212	段力维	五华区人民法院	2019.5.29	1.4	租赁合同纠纷	租金；违约金 3860.4 元	判决	未执行	不涉及
213	吴巧忠	官渡区人民法院	2019.9.4	1.47	租赁合同纠纷	1.52	调解	未执行	不涉及
214	朱明铝	官渡区人民法院	2019.9.4	1.46	租赁合同纠纷	租金；违约金 4027.2 元	判决	执行中	不涉及
215	毛智勇	官渡区人民法院	2019.9.4	1.43	租赁合同纠纷	租金；违约金 3936 元	判决	执行中	不涉及
216	赵钰洁	西山区人民法院	2019.7.12	1.47	租赁合同纠纷	租金；违约金 1000 元	判决	执行中	不涉及
217	陈鹏骏	西山区人民法院	2019.7.12	1.55	租赁合同纠纷	租金	判决	执行中	不涉及
218	赵春华	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.51	租赁合同纠纷	租金；违约金 2132.1 元	判决	执行中	不涉及
219	胡志鸿	盘龙区人民法院	2019.5.16	1.21	租赁合同纠纷	0.64	判决	执行中	不涉及
220	陈新立	官渡区人民法院	2019.9.9	1.72	租赁合同纠纷	1.37	诉前调解	执行中	不涉及
221	张纪	官渡区人民法院	2019.9.26	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 3614.4 元	判决	执行中	不涉及
222	杨志	官渡区人民法院	2019.9.26	1.33	租赁合同纠纷	租金；违约金 3813 元	判决	执行中	不涉及
223	杨丽梅	官渡区人民法院	2019.9.26	1.22	租赁合同纠纷	租金；违约金 3479.4 元	判决	执行中	不涉及
224	马明永	官渡区人民法院	2019.9.26	1.33	租赁合同纠纷	租金；违约金 3805.2 元	判决	执行中	不涉及
225	朱燕林	官渡区人民法院	2019.9.26	1.22	租赁合同纠纷	租金；违约金 3492 元	判决	执行中	不涉及
226	唐乖乖	官渡区人民法院	2019.9.26	1.38	租赁合同纠纷	1.48	调解	执行中	不涉及
227	李继虎	官渡区人民法院	2019.9.16	1.27	租赁合同纠纷	1.03	诉前调解	未执行	不涉及
228	周利民	官渡区人民法院	2019.9.26	1.29	租赁合同纠纷	租金；违约金 3690 元	判决	执行中	不涉及
229	赵清琳	官渡区人民法院	2019.9.18	1.35	租赁合同纠纷	1.07	诉前调解	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
230	沈俊	官渡区人民法院	2019.9.16	1.23	租赁合同纠纷	1	诉前调解	执行中	不涉及
231	翁成华	官渡区人民法院	2019.9.26	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 3752.4 元	判决	执行中	不涉及
232	余佳	官渡区人民法院	2019.9.26	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3703.2 元	判决	执行中	不涉及
233	张静	官渡区人民法院	2019.9.26	1.72	租赁合同纠纷	租金；违约金 4916.4 元	判决	执行中	不涉及
234	汪建国	官渡区人民法院	2019.9.26	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3721.8 元	判决	执行中	不涉及
235	王艳	官渡区人民法院	2019.9.26	1.75	租赁合同纠纷	1.8	调解	执行中	不涉及
236	黄忠	官渡区人民法院	2019.9.26	1.49	租赁合同纠纷	租金；违约金 2123.7 元	判决	执行中	不涉及
237	邓丽洁	官渡区人民法院	2019.9.26	1.32	租赁合同纠纷	1.43	调解	未执行	不涉及
238	代开萍	官渡区人民法院	2019.9.26	1.52	租赁合同纠纷	1.42	调解	执行中	不涉及
239	陈林	官渡区人民法院	2019.9.16	1.52	租赁合同纠纷	1.17	诉前调解	执行中	不涉及
240	王凤莲	官渡区人民法院	2019.9.9	1.77	租赁合同纠纷	1.32	诉前调解	未执行	不涉及
241	黄国富	官渡区人民法院	2019.9.26	0.95	租赁合同纠纷	租金；违约金 2619.6 元	判决	执行中	不涉及
242	张正贵	官渡区人民法院	2019.9.26	1.76	租赁合同纠纷	1.21	调解	未执行	不涉及
243	李浩维	五华区人民法院	2020.4.30	1.14	租赁合同纠纷	租金；违约金 3166.2 元	判决	执行中	不涉及
244	何金宇	官渡区人民法院	2019.9.26	1.47	租赁合同纠纷	租金；违约金 4092.6 元	判决	执行中	不涉及
245	罗光平	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.17	租赁合同纠纷	租金；违约金 3267 元	判决	执行中	不涉及
246	伍玉明	官渡区人民法院	2019.9.4	1.48	租赁合同纠纷	租金；违约金 2082.3 元	判决	执行中	不涉及
247	李成军	官渡区人民法院	2019.9.4	1.53	租赁合同纠纷	租金；违约金 2156.7 元	判决	执行中	不涉及
248	邓云忠	官渡区人民法院	2019.9.4	1.54	租赁合同纠纷	租金；违约金 2167.5 元	判决	执行中	不涉及
249	李兆如	官渡区人民法院	2019.9.4	1.52	租赁合同纠纷	租金；违约金 2135.7 元	判决	执行中	不涉及
250	朱杰	盘龙区人民法院	2020.4.7	1.16	租赁合同纠纷	租金；违约金 1632.0 元	判决	执行中	不涉及
251	陈兴春	官渡区人民法院	2019.9.26	1.76	租赁合同纠纷	租金；违约金 4777.2 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
252	吴建东	官渡区人民法院	2019.9.4	1.75	租赁合同纠纷	租金；违约金 4732.2 元	判决	执行中	不涉及
253	严树琼	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.32	租赁合同纠纷	租金；违约金 3704.4 元	判决	未执行	不涉及
254	周云杰	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 3521.4 元	判决	执行中	不涉及
255	柳芳	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.44	租赁合同纠纷	1.55	调解	执行中	不涉及
256	秦加蕊	官渡区人民法院	2019.9.26	1.94	租赁合同纠纷	租金；违约金 5457.6 元	判决	执行中	不涉及
257	雷敏	官渡区人民法院	2019.9.16	1.49	租赁合同纠纷	租金；违约金 6000 元	诉前调解	未执行	不涉及
258	崔新	五华区人民法院	2019.9.26	1.41	租赁合同纠纷	1.52	调解	执行中	不涉及
259	王顺兆	五华区人民法院	2019.9.26	1.81	租赁合同纠纷	1.83	调解	未执行	不涉及
260	刀瑞	五华区人民法院	2020.4.30	1.77	租赁合同纠纷	租金；违约金 4983.6 元	判决	执行中	不涉及
261	龙秀常	五华区人民法院	2020.4.30	1.37	租赁合同纠纷	租金；违约金 3844.8 元	判决	执行中	不涉及
262	蒋文君	五华区人民法院	2020.4.30	1.47	租赁合同纠纷	租金；违约金 4170.6 元	判决	执行中	不涉及
263	刘翔	五华区人民法院	2019.9.26	1.36	租赁合同纠纷	1.46	调解	执行中	不涉及
264	杨国华	五华区人民法院	2020.4.30	1.14	租赁合同纠纷	租金；违约金 3192.6 元	判决	执行中	不涉及
265	杨光宗	五华区人民法院	2019.9.26	1.4	租赁合同纠纷	1.48	调解	未执行	不涉及
266	刘木珍	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.33	租赁合同纠纷	租金；违约金 3732.6 元	判决	执行中	不涉及
267	赵明柳	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 3673.8 元	判决	未执行	不涉及
268	杨从文	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.35	租赁合同纠纷	租金；违约金 3805.8 元	判决	执行中	不涉及
269	马文杰	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.34	租赁合同纠纷	租金；违约金 3762 元	判决	执行中	不涉及
270	侯磊	盘龙区人民法院	2020.3.19	1.46	租赁合同纠纷	租金；违约金 4105.8 元	判决	执行中	不涉及
271	陈明付	官渡区人民法院	2020.3.3	1.48	租赁合同纠纷	租金；违约金 4108.8 元	判决	执行中	不涉及
272	黄飞	官渡区人民法院	2020.3.3	1.32	租赁合同纠纷	租金；违约金 3697.8 元	判决	未执行	不涉及
273	黄如建	官渡区人民法院	2020.3.3	1.45	租赁合同纠纷	租金；违约金 34087.8 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
274	马洪林	官渡区人民法院	2020.3.3	1.51	租赁合同纠纷	租金；违约金 4203 元	判决	执行中	不涉及
275	丁川江	官渡区人民法院	2020.3.3	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 4008	判决	执行中	不涉及
276	张丽斌	官渡区人民法院	2019.11.25	1.42	租赁合同纠纷	1.5	诉前调解	未执行	不涉及
277	姜慧	五华区人民法院	2019.8.19	1.08	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
278	王竹凤	五华区人民法院	2019.8.19	1.05	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
279	邓立	五华区人民法院	2019.8.19	1.59	租赁合同纠纷	1.47	调解	执行中	不涉及
280	任学平	五华区人民法院	2019.8.19	1	租赁合同纠纷	租金，违约金。	判决	执行中	不涉及
281	吉忠泽	五华区人民法院	2019.9.2	1.44	租赁合同纠纷	2.03	调解	未执行	不涉及
282	杨兴华	五华区人民法院	2019.9.2	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 5056.20 元	判决	未执行	不涉及
283	林乾芬	官渡区人民法院	2019.9.26	1.4	租赁合同纠纷	租金；违约金 4976.4 元	判决	执行中	不涉及
284	胡军南	五华区人民法院	2019.9.2	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 3750	判决	执行中	不涉及
285	赵寅杰	五华区人民法院	2019.9.2	1.08	租赁合同纠纷	1.1	调解	执行中	不涉及
286	雷蕾	盘龙区人民法院	2019.8.23	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 3744 元	判决	执行中	不涉及
287	何文学	盘龙区人民法院	2019.8.23	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 3744 元	判决	执行中	不涉及
288	娄建华	盘龙区人民法院	2019.8.23	1.19	租赁合同纠纷	租金；违约金 3993.6 元	判决	执行中	不涉及
289	李诗	盘龙区人民法院	2020.2.19	1.18	租赁合同纠纷	租金；违约金 3942.6 元	判决	执行中	不涉及
290	李丽琼	五华区人民法院	2019.9.9	0.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 3507.6 元	判决	未执行	不涉及
291	刘人嘉	五华区人民法院	2019.9.9	1.02	租赁合同纠纷	租金；违约金 3597.60 元	判决	执行中	不涉及
292	李良云	五华区人民法院	2019.9.9	0.71	租赁合同纠纷	租金；违约金 2845.20 元	判决	执行中	不涉及
293	陶兴华	五华区人民法院	2019.9.9	1.44	租赁合同纠纷	租金；违约金 5023.20 元	判决	执行中	不涉及
294	马睿	五华区人民法院	2019.9.9	0.96	租赁合同纠纷	租金；违约金 3292.80 元	判决	执行中	不涉及
295	鲁存军	五华区人民法院	2019.9.9	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 3941.40 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
296	宋红超	五华区人民法院	2019.9.9	1.03	租赁合同纠纷	租金；违约金 3901.80 元	判决	执行中	不涉及
297	胡友菊	官渡区人民法院	2020.1.21	0.83	租赁合同纠纷	租金；违约金 2849.40 元	判决	执行中	不涉及
298	周宏	官渡区人民法院	2019.9.25	1.16	租赁合同纠纷	1.12	调解	执行中	不涉及
299	王蓉	官渡区人民法院	2019.9.25	1.06	租赁合同纠纷	租金；违约金 4004.4 元	判决	执行中	不涉及
300	白棋松	官渡区人民法院	2019.9.25	1.65	租赁合同纠纷	1.47	调解	未执行	不涉及
301	龙应先	官渡区人民法院	2019.9.25	1.58	租赁合同纠纷	1.42	调解	执行中	不涉及
302	赵艳梅	盘龙区人民法院	2019.9.16	0.93	租赁合同纠纷	租金；违约金 3206.4 元	判决	执行中	不涉及
303	李璿晶	盘龙区人民法院	2019.9.16	1.16	租赁合同纠纷	租金；违约金 4058.4 元	判决	执行中	不涉及
304	李苏君	盘龙区人民法院	2019.9.16	1.03	租赁合同纠纷	租金；违约金 3550.8 元	判决	执行中	不涉及
305	张仕昆	盘龙区人民法院	2019.9.16	0.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 3451.8 元	判决	执行中	不涉及
306	乐智笑	盘龙区人民法院	2019.9.19	0.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 3441 元	判决	未执行	不涉及
307	罗红云	盘龙区人民法院	2019.9.19	0.93	租赁合同纠纷	租金；违约金 3496.8 元	判决	执行中	不涉及
308	高毅	盘龙区人民法院	2019.9.19	1.07	租赁合同纠纷	租金；违约金 3691.8 元	判决	执行中	不涉及
309	艾萍	西山区人民法院	2020.3.2	1.45	租赁合同纠纷	租金；违约金 6000 元	判决	未执行	不涉及
310	王伟	西山区人民法院	2020.3.2	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 5000 元	判决	未执行	不涉及
311	张明海	西山区人民法院	2020.3.2	1.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 5000 元	判决	执行中	不涉及
312	周洪云	官渡区人民法院	2020.1.21	0.88	租赁合同纠纷	租金；违约金 641.52 元	判决	执行中	不涉及
313	魏文娟	官渡区人民法院	2020.1.21	1.34	租赁合同纠纷	租金；违约金 995.88 元	判决	执行中	不涉及
314	刘启云	官渡区人民法院	2020.1.21	1.32	租赁合同纠纷	租金；违约金 995.28 元。	判决	执行中	不涉及
315	王晨	官渡区人民法院	2020.1.21	1.38	租赁合同纠纷	租金；违约金 1025.88 元	判决	执行中	不涉及
316	王明惠	官渡区人民法院	2020.1.21	0.72	租赁合同纠纷	租金；违约金 527.76 元	判决	执行中	不涉及
317	邢海伟	官渡区人民法院	2020.1.21	0.72	租赁合同纠纷	租金；违约金 538.68 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
318	刘建富	官渡区人民法院	2020.6.8	1.39	租赁合同纠纷	租金；违约金 4846.8 元	判决	未执行	不涉及
319	邱如海	官渡区人民法院	2020.4.10	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 4938.6 元	判决	执行中	不涉及
320	王攀	官渡区人民法院	2020.1.22	0.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 3775.8 元	调解	执行中	不涉及
321	马开云	官渡区人民法院	2020.1.22	0.97	租赁合同纠纷	租金；违约金 3673.2 元	判决	未执行	不涉及
322	胡强	官渡区人民法院	2020.1.22	1.22	租赁合同纠纷	租金；违约金 4262 元	调解	执行中	不涉及
323	杜坤平	官渡区人民法院	2020.1.22	0.97	租赁合同纠纷	1.41	调解	未执行	不涉及
324	杨春	官渡区人民法院	2020.1.21	0.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 3742.2 元	判决	执行中	不涉及
325	杨代燕	官渡区人民法院	2020.1.21	0.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 3743.4 元	判决	执行中	不涉及
326	金德超	官渡区人民法院	2020.1.21	0.98	租赁合同纠纷	租金；违约金 3709.2 元	判决	执行中	不涉及
327	钱正良	官渡区人民法院	2020.1.21	1	租赁合同纠纷	租金；违约金 3813 元	判决	执行中	不涉及
328	杨衡	官渡区人民法院	2020.1.21	1.44	租赁合同纠纷	租金；违约金 5047.2 元	判决	执行中	不涉及
329	黄正文	官渡区人民法院	2020.1.21	1.37	租赁合同纠纷	租金；违约金 4803.6 元	判决	执行中	不涉及
330	李向阳	西山区人民法院	2020.3.2	1.18	租赁合同纠纷	租金；违约金 5000 元	判决	未执行	不涉及
331	高翔	官渡区人民法院	2020.1.21	1.04	租赁合同纠纷	租金；违约金 3727.2 元	判决	执行中	不涉及
332	张海全	官渡区人民法院	2020.1.21	1.04	租赁合同纠纷	租金；违约金 3733.8 元	判决	执行中	不涉及
333	张蕙媛	盘龙区人民法院	2020.7.23	0.96	租赁合同纠纷	租金 10549.8， 违约金 3516.6 元	判决	执行中	不涉及
334	臧沪华	盘龙区人民法院	2019.2.12	1.01	租赁合同纠纷	1.05	调解	未执行	不涉及
335	李熏	盘龙区人民法院	2020.2.19	1.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 3976.2 元	判决	执行中	不涉及
336	尹智坤	五华区人民法院	2020.2.20	1.16	租赁合同纠纷	租金；违约金 3949.2 元	判决	执行中	不涉及
337	李乾科	五华区人民法院	2020.2.20	1.19	租赁合同纠纷	租金；违约金 4195.2 元	判决	未执行	不涉及
338	荀梅春	五华区人民法院	2020.2.20	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 3754.8 元	判决	执行中	不涉及
339	吕仲一	五华区人民法院	2020.2.20	1.07	租赁合同纠纷	租金；违约金 3660.6 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
340	周国锦	五华区人民法院	2020.2.20	1.09	租赁合同纠纷	租金；违约金 3724.8 元	判决	执行中	不涉及
341	代龙有	五华区人民法院	2020.1.15	0.98	租赁合同纠纷	租金；违约金 3786.6 元	判决	执行中	不涉及
342	李宁	五华区人民法院	2020.1.15	0.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 3828 元	判决	执行中	不涉及
343	李伟昌	五华区人民法院	2020.1.15	1.09	租赁合同纠纷	租金；违约金 4212 元	判决	未执行	不涉及
344	王斯斯	五华区人民法院	2020.1.15	1.08	租赁合同纠纷	1.14	调解	执行中	不涉及
345	徐晓霞	官渡区人民法院	2020.4.26	1.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 4085.4 元	判决	执行中	不涉及
346	陈善仙	官渡区人民法院	2020.4.10	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 3820.2 元	判决	执行中	不涉及
347	刘赶玲	官渡区人民法院	2020.4.26	1.16	租赁合同纠纷	租金；违约金 3949.8 元	判决	执行中	不涉及
348	范红梅	盘龙区人民法院	2020.2.19	0.93	租赁合同纠纷	租金；违约金 3167.4 元	判决	未执行	不涉及
349	孙玄	盘龙区人民法院	2020.2.19	0.94	租赁合同纠纷	租金；违约金 3192.6 元	判决	执行中	不涉及
350	沈波	盘龙区人民法院	2020.2.19	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 3897 元	判决	执行中	不涉及
351	李成富	盘龙区人民法院	2020.2.19	0.94	租赁合同纠纷	租金；违约金 3561.6 元	判决	执行中	不涉及
352	段永林	官渡区人民法院	2021.11.5	1.36	租赁合同纠纷	2.88	调解	未执行	不涉及
353	周凤英	官渡区人民法院	2020.6.8	1.45	租赁合同纠纷	租金；违约金 4717.8 元	判决	未执行	不涉及
354	黄应红	五华区人民法院	2020.4.14	1.38	租赁合同纠纷	租金；违约金 1046 元	判决	执行中	不涉及
355	赵闰琳	五华区人民法院	2020.4.14	1.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 1682 元	判决	执行中	不涉及
356	刘松柏	官渡区人民法院	2020.5.19	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 4203 元	判决	执行中	不涉及
357	刘清华	官渡区人民法院	2020.5.19	1.92	租赁合同纠纷	租金；违约金 5590.8 元	判决	执行中	不涉及
358	王斌	官渡区人民法院	2020.5.19	1.75	租赁合同纠纷	租金；违约金 5091 元	判决	执行中	不涉及
359	秦华平	盘龙区人民法院	2020.5.7	1.24	租赁合同纠纷	租金；违约金 3442.8 元	判决	未执行	不涉及
360	晋雪	盘龙区人民法院	2020.5.7	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 3641.4 元	判决	执行中	不涉及
361	冯丽	盘龙区人民法院	2020.5.7	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 3914.4 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
362	徐向乐	五华区人民法院	2020.4.14	1.04	租赁合同纠纷	租金；违约金 1566 元	判决	执行中	不涉及
363	唐煜琦	五华区人民法院	2020.4.14	1.39	租赁合同纠纷	租金；违约金 2088 元	判决	执行中	不涉及
364	鲁俊莉	五华区人民法院	2020.4.14	1.15	租赁合同纠纷	1.36	调解	执行中	不涉及
365	王建明	五华区人民法院	2020.4.14	1.44	租赁合同纠纷	1.92	调解	未执行	不涉及
366	奎海霞	五华区人民法院	2020.4.14	0.93	租赁合同纠纷	租金；违约金 1397 元	判决	执行中	不涉及
367	陈小吉	五华区人民法院	2020.4.14	1.43	租赁合同纠纷	租金；违约金 2152 元	判决	执行中	不涉及
368	时彦梅	五华区人民法院	2020.4.14	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 2116 元	判决	未执行	不涉及
369	吕国兰	五华区人民法院	2020.4.14	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 2121 元	判决	执行中	不涉及
370	张丽娟	五华区人民法院	2020.4.14	0.91	租赁合同纠纷	租金；违约金 1362 元	判决	执行中	不涉及
371	周婕	官渡区人民法院	2020.5.22	0.79	租赁合同纠纷	租金；违约金 3114 元	判决	执行中	不涉及
372	郭继永	五华区人民法院	2020.4.14	0.71	租赁合同纠纷	租金；违约金 1118 元	判决	执行中	不涉及
373	李妹	五华区人民法院	2020.4.14	0.7	租赁合同纠纷	租金；违约金 555 元	判决	未执行	不涉及
374	胡海敏	五华区人民法院	2020.4.14	0.74	租赁合同纠纷	租金；违约金 1157 元	判决	执行中	不涉及
375	李找花	五华区人民法院	2020.4.14	0.74	租赁合同纠纷	1.18	调解	未执行	不涉及
376	罗江	五华区人民法院	2020.4.1	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 3884.40 元	判决	执行中	不涉及
377	何超奎	五华区人民法院	2020.4.1	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 4308.6 元。	判决	执行中	不涉及
378	周辉丽	五华区人民法院	2020.4.1	1.21	租赁合同纠纷	租金；违约金 3691.80 元	判决	执行中	不涉及
379	田垒	五华区人民法院	2020.4.1	1.26	租赁合同纠纷	租金；违约金 3844.8 元	判决	执行中	不涉及
380	保德芬	官渡区人民法院	2020.5.19	1.8	租赁合同纠纷	租金，违约金 2586.3	判决	执行中	不涉及
381	郭孟麟	盘龙区人民法院	2020.5.7	0.94	租赁合同纠纷	租金；违约金 3679.8 元	判决	执行中	不涉及
382	范蕾	官渡区人民法院	2020.4.26	1.3	租赁合同纠纷	1.27	调解	执行中	不涉及
383	杨小凤	官渡区人民法院	2020.4.26	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 4909.2 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
384	曹四喜	五华区人民法院	2020.5.27	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 3540.6 元	判决	未执行	不涉及
385	王辉	五华区人民法院	2020.5.27	1.06	租赁合同纠纷	租金；违约金 3337.2 元	判决	未执行	不涉及
386	米学会	五华区人民法院	2020.5.27	1.02	租赁合同纠纷	租金；违约金 3209.4 元	判决	执行中	不涉及
387	张坤龙	官渡区人民法院	2020.7.24	1.4	租赁合同纠纷	租金；违约金 4090.2 元	判决	执行中	不涉及
388	钱韬	官渡区人民法院	2020.7.24	1.39	租赁合同纠纷	租金；违约金 4056 元	判决	未执行	不涉及
389	刘婕	官渡区人民法院	2020.7.24	1.34	租赁合同纠纷	租金；违约金 3823.8 元	判决	执行中	不涉及
390	贾春玲	官渡区人民法院	2020.7.24	1.25	租赁合同纠纷	1.5	调解	执行中	不涉及
391	陈勇	盘龙区人民法院	2020.5.26	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 4003.80 元	判决	执行中	不涉及
392	李晓丽	盘龙区人民法院	2020.5.26	1.06	租赁合同纠纷	租金；违约金 2172.6 元	判决	执行中	不涉及
393	杨丽芬	盘龙区人民法院	2020.5.26	1.43	租赁合同纠纷	租金；违约金 5058.60 元	判决	执行中	不涉及
394	李雪	盘龙区人民法院	2020.5.26	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 3537.60 元	判决	执行中	不涉及
395	王礼元	盘龙区人民法院	2020.5.26	1.38	租赁合同纠纷	租金；违约金 4881.6 元	判决	执行中	不涉及
396	赵陆斌	盘龙区人民法院	2020.5.26	0.98	租赁合同纠纷	租金；违约金 2856 元	判决	执行中	不涉及
397	李宝珠	盘龙区人民法院	2020.5.26	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 3633 元	判决	未执行	不涉及
398	阿玉珍	盘龙区人民法院	2020.5.26	1.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 3810 元	判决	执行中	不涉及
399	马忠能	西山区人民法院	2020.8.11	2.28	租赁合同纠纷	租金	判决	未执行	不涉及
400	郭志华	西山区人民法院	2020.8.11	1.76	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
401	赵颖	西山区人民法院	2020.8.11	2.47	租赁合同纠纷	2.14	判决	执行中	不涉及
402	刘洪君	官渡区人民法院	2020.6.8	1.57	租赁合同纠纷	租金；违约金 4855.2 元	判决	执行中	不涉及
403	周晓梅	官渡区人民法院	2020.6.8	1.55	租赁合同纠纷	1.73	调解	执行中	不涉及
404	宋贵荣	官渡区人民法院	2020.5.28	1.58	租赁合同纠纷	租金；违约金 4891.8 元	判决	执行中	不涉及
405	余龙辉	盘龙区人民法院	2020.7.23	0.87	租赁合同纠纷	租金；违约金 3137.4 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
406	尤天信	官渡区人民法院	2020.8.6	1.61	租赁合同纠纷	租金；违约金 4846.8 元	判决	未执行	不涉及
407	孙高磊	官渡区人民法院	2020.8.3	1.63	租赁合同纠纷	租金；违约金 4908 元	判决	未执行	不涉及
408	杨振林	官渡区人民法院	2020.7.24	1.57	租赁合同纠纷	租金；违约金 5082 元	判决	执行中	不涉及
409	赵璐萍	官渡区人民法院	2020.7.24	1.09	租赁合同纠纷	租金；违约金 3525.6 元	判决	执行中	不涉及
410	郭磊	官渡区人民法院	2020.8.14	1.58	租赁合同纠纷	租金；违约金 5094 元	判决	执行中	不涉及
411	风光勋	官渡区人民法院	2020.8.14	1.56	租赁合同纠纷	租金；违约金 5051.4 元	判决	执行中	不涉及
412	高玲	官渡区人民法院	2020.8.3	1.5	租赁合同纠纷	租金；违约金 4826.4 元	判决	执行中	不涉及
413	谢家宪	官渡区人民法院	2020.8.3	1.19	租赁合同纠纷	租金；违约金 3831.6 元	判决	执行中	不涉及
414	张跃权	官渡区人民法院	2020.8.3	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 3690.6 元	判决	执行中	不涉及
415	肖本祥	官渡区人民法院	2020.8.3	1.56	租赁合同纠纷	租金；违约金 5052 元	判决	执行中	不涉及
416	孙兰虎	官渡区人民法院	2020.7.14	1.57	租赁合同纠纷	租金；违约金 5035.2 元	判决	执行中	不涉及
417	张艳	官渡区人民法院	2020.7.14	1.18	租赁合同纠纷	租金；违约金 3977.8 元	判决	执行中	不涉及
418	章代书	官渡区人民法院	2020.8.6	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 3591.6 元	判决	未执行	不涉及
419	贾灿	官渡区人民法院	2020.8.6	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 3719.4 元	判决	未执行	不涉及
420	张博文	官渡区人民法院	2020.8.6	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 4090.2 元	判决	未执行	不涉及
421	胡亚峰	官渡区人民法院	2020.8.6	1.16	租赁合同纠纷	租金；违约金 3739.2 元	判决	未执行	不涉及
422	胡宗婷	官渡区人民法院	2020.8.6	1.35	租赁合同纠纷	租金；违约金 4362 元	判决	未执行	不涉及
423	张文兵	官渡区人民法院	2020.8.6	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 3712.8 元	判决	执行中	不涉及
424	李高庆	官渡区人民法院	2020.8.6	1.34	租赁合同纠纷	1.123	调解	执行中	不涉及
425	肖梁昆	官渡区人民法院	2020.8.6	1.16	租赁合同纠纷	租金；违约金 3730.2 元	判决	执行中	不涉及
426	王方	官渡区人民法院	2020.8.6	1.34	租赁合同纠纷	租金；违约金 2155.5 元	判决	执行中	不涉及
427	陆忠云	西山区人民法院	2020.8.11	1.73	租赁合同纠纷	租金	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
428	张筠	西山区人民法院	2020.8.11	1.65	租赁合同纠纷	租金	判决	执行中	不涉及
429	田瑶	官渡区人民法院	2020.8.5	1.28	租赁合同纠纷	租金；违约金 2112.3 元	判决	执行中	不涉及
430	范明礼	官渡区人民法院	2020.8.5	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 2093.4 元	判决	未执行	不涉及
431	田兴华	官渡区人民法院	2020.8.5	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 2087.7 元	判决	执行中	不涉及
432	马丽娜	官渡区人民法院	2020.8.5	1.28	租赁合同纠纷	租金；违约金 2111.1 元	判决	执行中	不涉及
433	付佳玄	五华区人民法院	2020.7.10	1.37	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
434	张虹	五华区人民法院	2020.7.10	1.06	租赁合同纠纷	租金，违约金 1499.04 元	判决	执行中	不涉及
435	李丽	官渡区人民法院	2020.8.6	1.37	租赁合同纠纷	1.22	调解	未执行	不涉及
436	代德昌	盘龙区人民法院	2021.3.8	0.79	租赁合同纠纷	租金，违约金 3966	判决	执行中	不涉及
437	陈静	五华区人民法院	2020.10.20	0.92	租赁合同纠纷	1.57	诉前调解	未执行	不涉及
438	林峰	五华区人民法院	2021.4.30	0.63	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
439	黄萍	五华区人民法院	2021.4.30	0.83	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
440	彭占金	五华区人民法院	2021.4.30	0.86	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
441	谭天霖	五华区人民法院	2021.4.30	0.8	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
442	管彦红	五华区人民法院	2022.2.9	0.8	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
443	黄磊	官渡区人民法院	2020.9.11	1.67	租赁合同纠纷	租金；违约金 4204.8 元	判决	执行中	不涉及
444	梁伟波	官渡区人民法院	2020.9.11	1.69	租赁合同纠纷	租金；违约金 4180.8 元	判决	未执行	不涉及
445	杨先勇	官渡区人民法院	2020.9.11	1.53	租赁合同纠纷	租金；违约金 3891.6 元	判决	执行中	不涉及
446	朱砚云	官渡区人民法院	2020.9.28	1.52	租赁合同纠纷	租金；违约金 4041.6 元	判决	执行中	不涉及
447	姜蓉	官渡区人民法院	2020.9.28	1.98	租赁合同纠纷	租金；违约金 5431.8 元	判决	执行中	不涉及
448	杨林幸子	盘龙区人民法院	2021.3.8	0.76	租赁合同纠纷	租金，违约金 3778.8	判决	执行中	不涉及
449	黄廷标	官渡区人民法院	2020.9.28	1.71	租赁合同纠纷	租金；违约金 4956.6 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
450	钟兴涛	五华区人民法院	2021.4.30	0.67	租赁合同纠纷	租金；违约金 3354.6 元	判决	未执行	不涉及
451	郑良生	五华区人民法院	2021.1.20	0.76	租赁合同纠纷	1.44	诉前调解	未执行	不涉及
452	阮玉超	五华区人民法院	2021.4.30	0.63	租赁合同纠纷	租金；违约金 3148.8 元	判决	未执行	不涉及
453	龙薇	五华区人民法院	2021.4.30	0.63	租赁合同纠纷	租金；违约金 3165.6 元	判决	未执行	不涉及
454	杨月平	五华区人民法院	2021.4.30	0.56	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
455	杨帆	五华区人民法院	2021.4.30	0.93	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
456	何俊宇	官渡区人民法院	2020.9.11	1.1	租赁合同纠纷	0.78	调解	执行中	不涉及
457	黄佳景	官渡区人民法院	2020.9.11	4.23	租赁合同纠纷	租金；违约金 2909.1 元	判决	未执行	不涉及
458	耿彬	官渡区人民法院	2020.9.11	2.06	租赁合同纠纷	租金；违约金 5556 元	判决	执行中	不涉及
459	朱德金	官渡区人民法院	2020.9.11	2.53	租赁合同纠纷	租金；违约金 1930.5 元	判决	未执行	不涉及
460	蔡国辉	官渡区人民法院	2020.9.11	2.99	租赁合同纠纷	租金；违约金 2288.1 元	判决	执行中	不涉及
461	沈剑萍	五华区人民法院	2021.4.30	0.8	租赁合同纠纷	租金；违约金 4011.6 元	判决	未执行	不涉及
462	陈路生	五华区人民法院	2021.4.30	0.81	租赁合同纠纷	租金，违约金 4054.2 元	调解	执行中	不涉及
463	曹景飞	五华区人民法院	2021.4.30	1.13	租赁合同纠纷	租金；违约金 5649.6 元	判决	未执行	不涉及
464	王斌	五华区人民法院	2021.4.30	0.83	租赁合同纠纷	租金；违约金 688.9 元	判决	未执行	不涉及
465	王雍	五华区人民法院	2021.4.30	0.79	租赁合同纠纷	租金；违约金 3935.4 元	判决	未执行	不涉及
466	白瑞林	五华区人民法院	2021.4.30	0.86	租赁合同纠纷	租金；违约金 4298.4 元	判决	未执行	不涉及
467	李文灿	五华区人民法院	2021.4.30	0.77	租赁合同纠纷	租金；违约金 3871.8 元	判决	未执行	不涉及
468	杨敏红	五华区人民法院	2022.2.9	1.04	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
469	徐雷	五华区人民法院	2022.2.9	1.03	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
470	李雄伟	五华区人民法院	2022.2.9	0.64	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
471	罗应宏	五华区人民法院	2022.2.9	0.59	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
472	吴继书	五华区人民法院	2022.2.9	0.78	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
473	杨骥	五华区人民法院	2022.2.9	0.81	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
474	陈星宇	官渡区人民法院	2021.5.31	1.82	租赁合同纠纷	租金；违约金 2260.8 元	判决	未执行	不涉及
475	茶丽梅	盘龙区人民法院	2021.3.8	1.01	租赁合同纠纷	租金，违约金 5032.2 元	判决	执行中	不涉及
476	黄清奎	官渡区人民法院	2021.5.31	1.98	租赁合同纠纷	2.56	调解	未执行	不涉及
477	柏玉琼	官渡区人民法院	2021.5.31	2.01	租赁合同纠纷	租金；违约金 4956.6 元	判决	未执行	不涉及
478	冯树明	官渡区人民法院	2021.5.31	2.03	租赁合同纠纷	租金；违约金 5011.2 元	判决	未执行	不涉及
479	胡兵	官渡区人民法院	2021.5.31	1.92	租赁合同纠纷	1.95	调解	未执行	不涉及
480	陈俊	官渡区人民法院	2021.5.31	1.92	租赁合同纠纷	租金；违约金 4870.8 元	判决	未执行	不涉及
481	朱鸭芬	五华区人民法院	2021.04.30	1.23	租赁合同纠纷	租金；违约金 3654 元	判决	未执行	不涉及
482	李成华	五华区人民法院	2020.11.3	1.22	租赁合同纠纷	租金，违约金 3633 元	判决	未执行	不涉及
483	陈通前	五华区人民法院	2020.11.3	0.93	租赁合同纠纷	租金，违约金 3157.50 元	判决	执行中	不涉及
484	杞少威	五华区人民法院	2020.11.3	1.15	租赁合同纠纷	租金，违约金 3931.2 元	判决	未执行	不涉及
485	王忠奎	五华区人民法院	2020.11.3	1.31	租赁合同纠纷	租金，违约金 3898.2 元	判决	执行中	不涉及
486	李继凯	五华区人民法院	2020.11.3	1.31	租赁合同纠纷	租金，违约金 3913.80 元	判决	执行中	不涉及
487	郭龙云	五华区人民法院	2020.11.3	1.08	租赁合同纠纷	租金，违约金 3677.4 元	判决	执行中	不涉及
488	李永江	五华区人民法院	2021.04.30	1.14	租赁合同纠纷	租金；违约金 3901.8 元	判决	未执行	不涉及
489	夏艳红	官渡区人民法院	2021.2.2	1.5	租赁合同纠纷	租金，违约金 3986.4	判决	执行中	不涉及
490	赵敏	官渡区人民法院	2021.2.2	1.51	租赁合同纠纷	1.31	调解	未执行	不涉及
491	孟海珍	官渡区人民法院	2021.2.2	2.21	租赁合同纠纷	租金，违约金 3519.72	调解	未执行	不涉及
492	刘文关	西山区人民法院	2020.9.28	1.83	租赁合同纠纷	租金；违约金 1000 元	判决	执行中	不涉及
493	替敬贤	西山区人民法院	2020.9.28	1.25	租赁合同纠纷	租金，违约金 1000 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
494	黄嘉佳	西山区人民法院	2020.9.28	1.37	租赁合同纠纷	租金, 违约金 700 元。	判决	执行中	不涉及
495	郭惠仙	官渡区人民法院	2021.2.2	1.1	租赁合同纠纷	0.91	调解	未执行	不涉及
496	谭大晟	官渡区人民法院	2021.2.2	1.43	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3782.4 元	判决	未执行	不涉及
497	李荣香	官渡区人民法院	2021.2.2	1.3	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3862	判决	未执行	不涉及
498	李好平	官渡区人民法院	2021.2.2	1.67	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4961.4 元	判决	执行中	不涉及
499	石艳	官渡区人民法院	2021.2.2	1.16	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3443.4	判决	执行中	不涉及
500	李贵平	官渡区人民法院	2021.2.2	1.28	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3799.8 元	判决	执行中	不涉及
501	沈永科	官渡区人民法院	2021.2.2	1.26	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3732.6 元	判决	执行中	不涉及
502	白丹	官渡区人民法院	2021.2.2	1.28	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3792 元	判决	执行中	不涉及
503	王贤明	官渡区人民法院	2021.2.2	1.71	租赁合同纠纷	租金, 违约金 5092.8 元	判决	执行中	不涉及
504	李晓林	官渡区人民法院	2021.2.2	1.27	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3772.2 元	判决	执行中	不涉及
505	苏世勋	官渡区人民法院	2021.2.2	1.4	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2084.7 元	判决	未执行	不涉及
506	张贵喜	官渡区人民法院	2021.2.2	1.56	租赁合同纠纷	租金, 违约金 4636.8 元	判决	未执行	不涉及
507	邓永芳	官渡区人民法院	2021.2.2	1.39	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3676.8 元	判决	执行中	不涉及
508	夏开芬	官渡区人民法院	2021.2.2	1.42	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3756 元	判决	执行中	不涉及
509	杨志	官渡区人民法院	2021.2.2	1.43	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3813 元	调解	未执行	不涉及
510	张文珍	官渡区人民法院	2021.2.2	1.15	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3039 元	判决	未执行	不涉及
511	桂源	五华区人民法院	2021.4.30	1.73	租赁合同纠纷	租金, 违约金 5117.4 元	判决	未执行	不涉及
512	肖有才	五华区人民法院	2021.4.30	1.77	租赁合同纠纷	租金, 违约金 5241.6 元	判决	未执行	不涉及
513	谢洪翠	五华区人民法院	2021.4.30	1.92	租赁合同纠纷	租金; 违约金 5680.8 元	判决	未执行	不涉及
514	耿毓蔚	五华区人民法院	2021.4.30	1.47	租赁合同纠纷	租金; 违约金 2180.7 元	判决	未执行	不涉及
515	王光婷	盘龙区人民法院	2021.1.20	1.01	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2992.8 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
516	来石高	盘龙区人民法院	2021.1.14	1.01	租赁合同纠纷	0.78	诉前调解	未执行	不涉及
517	杨大永	盘龙区人民法院	2021.1.20	1	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2952 元	判决	执行中	不涉及
518	李耀	盘龙区人民法院	2021.1.14	0.98	租赁合同纠纷	0.76	诉前调解	未执行	不涉及
519	杨彪	官渡区人民法院	2021.2.2	1.51	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3988.2 元	判决	未执行	不涉及
520	李建雄	盘龙区人民法院	2021.1.20	1.1	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3264.6 元	判决	执行中	不涉及
521	李吉祥	盘龙区人民法院	2021.1.14	1.08	租赁合同纠纷	0.83	诉前调解	未执行	不涉及
522	谢冰	西山区人民法院	2021.1.22	1.54	租赁合同纠纷	租金, 违约金 4954.8 元	判决	未执行	不涉及
523	张志梅	官渡区人民法院	2021.2.2	1.64	租赁合同纠纷	租金, 违约金 4867.8 元	判决	执行中	不涉及
524	徐福意	官渡区人民法院	2021.2.2	1.94	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2564 元	判决	未执行	不涉及
525	王文涛	盘龙区人民法院	2021.3.16	1.31	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3883.2 元	判决	执行中	不涉及
526	张再斌	盘龙区人民法院	2021.4.1	1.34	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3966 元	判决	执行中	不涉及
527	盛显文	五华区人民法院	2021.4.26	1.48	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3915.6 元	判决	未执行	不涉及
528	江奇隆	五华区人民法院	2021.4.26	1.91	租赁合同纠纷	租金; 违约金 5040 元	判决	未执行	不涉及
529	段伟	五华区人民法院	2021.4.26	1.11	租赁合同纠纷	租金; 违约金 2936.4 元	判决	未执行	不涉及
530	陈海雁	五华区人民法院	2021.4.26	1.84	租赁合同纠纷	租金; 违约金 5452.8 元	判决	未执行	不涉及
531	李跃红	五华区人民法院	2021.4.26	1.32	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2917.4 元	判决	未执行	不涉及
532	汪致飞	五华区人民法院	2021.4.26	1.27	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3760.2 元	判决	执行中	不涉及
533	李石平	五华区人民法院	2021.4.26	1.4	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4144.8 元	判决	未执行	不涉及
534	黄开堂	五华区人民法院	2021.4.26	1.53	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4044.6 元	判决	未执行	不涉及
535	胡文彪	五华区人民法院	2021.4.26	1.33	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3945 元	判决	未执行	不涉及
536	缪正付	官渡区人民法院	2021.4.12	1.52	租赁合同纠纷	租金, 违约金 4004.4 元	判决	执行中	不涉及
537	普郡	官渡区人民法院	2021.4.12	1.53	租赁合同纠纷	租金, 违约金 4026 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
538	钟道明	官渡区人民法院	2021.4.12	1.77	租赁合同纠纷	租金, 违约金 5257.2 元	判决	未执行	不涉及
539	潘创	官渡区人民法院	2021.4.12	1.79	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
540	杨虹	官渡区人民法院	2021.4.12	1.86	租赁合同纠纷	租金, 违约金 5518.8 元	判决	执行中	不涉及
541	吴明义	盘龙区人民法院	2021.4.1	1.05	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2756.4 元	判决	执行中	不涉及
542	管丽亚	盘龙区人民法院	2021.4.1	1.34	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3980.4 元	判决	未执行	不涉及
543	严性恕	盘龙区人民法院	2021.3.16	1.3	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3844.2 元	判决	执行中	不涉及
544	周井才	盘龙区人民法院	2021.4.1	1.18	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
545	秦语璠	盘龙区人民法院	2021.4.1	1.28	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3806.4 元	判决	执行中	不涉及
546	张玮	盘龙区人民法院	2021.4.1	0.97	租赁合同纠纷	租金, 违约金 5603.4 元	判决	执行中	不涉及
547	陈勒崩	官渡区人民法院	2021.4.12	1.73	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4867.2 元	判决	未执行	不涉及
548	刘琳娜	官渡区人民法院	2021.4.12	1.7	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4796.4 元	判决	未执行	不涉及
549	汪国会	官渡区人民法院	2021.4.12	1.62	租赁合同纠纷	租金, 违约金 4786.2 元	判决	执行中	不涉及
550	赵洪波	五华区人民法院	2021.4.30	1.19	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3550.2 元	判决	未执行	不涉及
551	赖福根	五华区人民法院	2021.4.30	1.21	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3595.2 元	判决	未执行	不涉及
552	温留所	官渡区人民法院	2021.4.12	1.64	租赁合同纠纷	租金; 违约金 4875.6 元	判决	未执行	不涉及
553	刘恩宇	五华区人民法院	2021.4.30	1.26	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3349.2 元	判决	执行中	不涉及
554	周会香	五华区人民法院	2021.4.30	1.28	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3381.6 元	判决	未执行	不涉及
555	杨宏伟	五华区人民法院	2021.4.30	1.17	租赁合同纠纷	租金, 违约金 3091.2 元	判决	未执行	不涉及
556	刘伊含	五华区人民法院	2021.4.30	1.22	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3228 元	判决	未执行	不涉及
557	马勇	五华区人民法院	2021.4.30	1.22	租赁合同纠纷	租金; 违约金 3236.4 元	判决	未执行	不涉及
558	普光明	五华区人民法院	2021.4.26	1.09	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2896.4 元	判决	未执行	不涉及
559	王蔚	五华区人民法院	2021.4.26	1.11	租赁合同纠纷	租金, 违约金 2947.2 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
560	莫定宜	五华区人民法院	2021.4.26	1.53	租赁合同纠纷	租金；违约金 4057.2 元	判决	未执行	不涉及
561	马蕊蕊	五华区人民法院	2021.4.26	1.62	租赁合同纠纷	租金；违约金 4289.4 元	判决	未执行	不涉及
562	凤继斌	五华区人民法院	2021.4.26	1.43	租赁合同纠纷	租金；违约金 3789.6 元	判决	未执行	不涉及
563	陈国强	五华区人民法院	2021.4.26	1.49	租赁合同纠纷	租金；违约金 3945 元	判决	未执行	不涉及
564	李贵平	五华区人民法院	2021.4.26	1.5	租赁合同纠纷	租金，违约金 3974.4 元	判决	执行中	不涉及
565	罗荣强	五华区人民法院	2021.4.26	1.55	租赁合同纠纷	租金；违约金 4100.4 元	判决	未执行	不涉及
566	高晓斌	盘龙区人民法院	2021.5.31	1.13	租赁合同纠纷	租金；违约金	判决	未执行	不涉及
567	车仕权	官渡区人民法院	2021.4.12	1.47	租赁合同纠纷	租金；违约金 3903.6 元	判决	执行中	不涉及
568	李绍得	官渡区人民法院	2021.4.12	2.18	租赁合同纠纷	租金；违约金 5773.2 元	判决	未执行	不涉及
569	王淑环	盘龙区人民法院	2021.7.16	1.52	租赁合同纠纷	租金；违约金 4027.8 元	判决	未执行	不涉及
570	展良博	盘龙区人民法院	2021.5.31	1.5	租赁合同纠纷	租金；违约金	判决	未执行	不涉及
571	敖丽	盘龙区人民法院	2021.5.31	1.51	租赁合同纠纷	租金；违约金	判决	未执行	不涉及
572	杨键	盘龙区人民法院	2021.5.31	1.75	租赁合同纠纷	租金；违约金	判决	未执行	不涉及
573	王娟	官渡区人民法院	2021.4.12	1.75	租赁合同纠纷	租金，违约金 4902 元	判决	未执行	不涉及
574	杨海	官渡区人民法院	2021.4.12	1.64	租赁合同纠纷	1.35	调解	未执行	不涉及
575	许媛媛	官渡区人民法院	2021.4.12	1.71	租赁合同纠纷	租金；违约金 5100.6 元	判决	执行中	不涉及
576	蔡长江	五华区人民法院	2021.4.30	1.39	租赁合同纠纷	租金；违约金 3677.4 元	判决	未执行	不涉及
577	方红娟	五华区人民法院	2021.4.30	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3441.6 元	判决	未执行	不涉及
578	唐正兴	官渡区人民法院	2021.4.27	2.06	租赁合同纠纷	租金；违约金 2726.7 元	判决	未执行	不涉及
579	赵应江	五华区人民法院	2021.4.30	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 2936.4 元	判决	未执行	不涉及
580	吕洁	五华区人民法院	2021.4.30	1.17	租赁合同纠纷	租金，违约金 3084.6 元	判决	未执行	不涉及
581	李彬	五华区人民法院	2021.4.30	1.21	租赁合同纠纷	租金，违约金 3195.6 元	判决	执行中	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
582	李馨	五华区人民法院	2021.4.30	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 3366.6 元	判决	未执行	不涉及
583	彭伟	五华区人民法院	2021.4.30	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 2922.6 元	判决	未执行	不涉及
584	赵正勇	五华区人民法院	2021.4.30	1.45	租赁合同纠纷	租金；违约金 3828 元	判决	未执行	不涉及
585	陈瑞	官渡区人民法院	2021.4.26	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 2959.2 元	判决	未执行	不涉及
586	黄道波	官渡区人民法院	2021.4.26	1.49	租赁合同纠纷	租金，违约金 3949.2 元	判决	未执行	不涉及
587	张楠	官渡区人民法院	2021.4.26	1.56	租赁合同纠纷	租金；违约金 4134.6 元	判决	执行中	不涉及
588	代广群	官渡区人民法院	2021.4.26	1.52	租赁合同纠纷	租金，违约金 4009.8 元	判决	执行中	不涉及
589	李永康	官渡区人民法院	2021.4.27	2	租赁合同纠纷	1.39	调解	未执行	不涉及
590	徐加凤	官渡区人民法院	2021.4.26	1.52	租赁合同纠纷	租金，违约金 4029 元	判决	执行中	不涉及
591	廖燃	盘龙区人民法院	2021.5.31	1.08	租赁合同纠纷	租金，违约金 2848.2 元	判决	执行中	不涉及
592	马鑫	西山区人民法院	2022.3.23	1.62	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
593	宋玮	西山区人民法院	2022.3.23	2.01	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
594	钟晓佼	西山区人民法院	2022.3.23	1.57	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
595	赵剑芒	西山区人民法院	2022.3.23	2.72	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
596	黄良梅	西山区人民法院	2022.3.23	1.58	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
597	闵杰	官渡区人民法院	2021.4.27	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 3270 元	判决	未执行	不涉及
598	李顺方	官渡区人民法院	2021.4.26	1.89	租赁合同纠纷	租金，违约金 4986 元	判决	未执行	不涉及
599	李莉	五华区人民法院	2021.4.30	1.53	租赁合同纠纷	租金；违约金 5209.2 元	判决	未执行	不涉及
600	冷秋阳	五华区人民法院	2021.4.30	1.55	租赁合同纠纷	租金；违约金 5284.8 元	判决	未执行	不涉及
601	张凌	五华区人民法院	2021.4.30	1.2	租赁合同纠纷	租金；违约金 3581.4 元	判决	未执行	不涉及
602	尹红俊	五华区人民法院	2021.4.30	1.32	租赁合同纠纷	租金；违约金 3917.4 元	判决	未执行	不涉及
603	黄言诗	盘龙区人民法院	2021.5.31	1.47	租赁合同纠纷	租金，违约金 3016.44 元	调解	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
604	曾伟	西山区人民法院	2022.3.23	1.26	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
605	姚朝顺	西山区人民法院	2022.3.23	1.35	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
606	付勇	西山区人民法院	2022.3.23	1.37	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
607	刘卫琼	官渡区人民法院	2021.4.27	1.71	租赁合同纠纷	1.32	调解	未执行	不涉及
608	陈艳林	五华区人民法院	2021.7.12	1.37	租赁合同纠纷	租金；违约金 3635.4 元	判决	未执行	不涉及
609	李玲	五华区人民法院	2021.7.12	1.19	租赁合同纠纷	租金；违约金 3543.6 元	判决	未执行	不涉及
610	程南	五华区人民法院	2021.7.12	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3462 元	判决	未执行	不涉及
611	邵海琴	官渡区人民法院	2021.7.5	1.22	租赁合同纠纷	租金；违约金 2093.4 元	判决	未执行	不涉及
612	袁平	官渡区人民法院	2021.7.5	1.22	租赁合同纠纷	租金；违约金 2093.4 元	判决	未执行	不涉及
613	黄李	官渡区人民法院	2021.7.5	1.38	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
614	李丹	官渡区人民法院	2021.7.5	1.5	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
615	张本堂	官渡区人民法院	2021.7.5	1.23	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
616	陈禹	官渡区人民法院	2021.7.5	1.26	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
617	杨易	官渡区人民法院	2021.7.5	1.42	租赁合同纠纷	0.99	调解	未执行	不涉及
618	侯庆蔚	官渡区人民法院	2021.7.5	1.21	租赁合同纠纷	租金，违约金 3603 元	判决	未执行	不涉及
619	徐宇	官渡区人民法院	2021.7.5	1.22	租赁合同纠纷	租金，违约金 3631.8 元	判决	未执行	不涉及
620	宋晓杰	官渡区人民法院	2021.7.5	1.24	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
621	黄菊	官渡区人民法院	2021.7.5	1.23	租赁合同纠纷	租金；违约金 3670.8 元	判决	未执行	不涉及
622	程言波	官渡区人民法院	2021.7.5	1.1	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
623	谢建超	官渡区人民法院	2021.7.12	1.11	租赁合同纠纷	租金，违约金 3795.6 元	判决	执行中	不涉及
624	孙中新	官渡区人民法院	2021.6.15	1.48	租赁合同纠纷	租金；违约金 5067.6 元	判决	未执行	不涉及
625	孙望娇	官渡区人民法院	2021.6.15	1.48	租赁合同纠纷	租金；违约金 3774 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
626	沈国生	官渡区人民法院	2021.6.15	1.26	租赁合同纠纷	租金；违约金 3774 元	判决	未执行	不涉及
627	秦春	官渡区人民法院	2021.6.15	1.47	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
628	安清	官渡区人民法院	2021.6.15	1.08	租赁合同纠纷	租金，违约金 3681 元	判决	执行中	不涉及
629	张鹏	官渡区人民法院	2021.7.5	1.06	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
630	谢恒	官渡区人民法院	2021.7.12	1.52	租赁合同纠纷	租金；违约金 5188.8 元	判决	未执行	不涉及
631	陈杰明	官渡区人民法院	2021.8.2	1.44	租赁合同纠纷	租金；违约金 4929 元	判决	未执行	不涉及
632	胡淼	官渡区人民法院	2021.7.5	1.39	租赁合同纠纷	1.09	调解	未执行	不涉及
633	杨旭	官渡区人民法院	2021.8.2	1.4	租赁合同纠纷	租金；违约金 4788.6 元	判决	未执行	不涉及
634	卢晓玲	官渡区人民法院	2021.8.2	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 3750 元	判决	执行中	不涉及
635	刘斌	官渡区人民法院	2021.8.2	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 3769.8 元	判决	未执行	不涉及
636	陈启云	官渡区人民法院	2021.7.5	1.44	租赁合同纠纷	租金；违约金 4935 元	判决	未执行	不涉及
637	李翼清	官渡区人民法院	2021.7.5	1.41	租赁合同纠纷	1.41	调解	未执行	不涉及
638	刘燕	官渡区人民法院	2021.7.12	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 3768 元	判决	未执行	不涉及
639	角小兵	五华区人民法院	2021.7.12	1.28	租赁合同纠纷	租金；违约金 3828.6 元	判决	未执行	不涉及
640	周友明	盘龙区人民法院	2021.7.16	1.12	租赁合同纠纷	租金，违约金 2977.2 元	判决	执行中	不涉及
641	杨全喜	盘龙区人民法院	2021.7.16	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 2977.2 元	判决	未执行	不涉及
642	车娘龙	盘龙区人民法院	2021.7.5	1.02	租赁合同纠纷	租金 6112.8 元，违约金 1833.84 元	诉前调解	未执行	不涉及
643	吴俊	盘龙区人民法院	2021.7.16	1.14	租赁合同纠纷	租金；违约金 3030.6 元	判决	未执行	不涉及
644	熊超	盘龙区人民法院	2021.7.5	1.01	租赁合同纠纷	租金 6045.6 元，违约金 1813.68 元	诉前调解	未执行	不涉及
645	田仁存	盘龙区人民法院	2021.7.16	1.02	租赁合同纠纷	租金；违约金 3034.2 元	判决	未执行	不涉及
646	易大云	官渡区人民法院	2021.8.2	1.36	租赁合同纠纷	租金；违约金 4078.2 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
647	张维	官渡区人民法院	2021.8.2	1.35	租赁合同纠纷	租金；违约金 4031.4 元	判决	未执行	不涉及
648	车成伦	官渡区人民法院	2021.8.2	1.21	租赁合同纠纷	租金；违约金 3612.6 元	判决	未执行	不涉及
649	王勇	官渡区人民法院	2021.8.2	1.23	租赁合同纠纷	租金；违约金 3680.4 元	判决	未执行	不涉及
650	包建强	西山区人民法院	2022.3.23	1.8	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
651	张杰	西山区人民法院	2022.3.23	1.55	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
652	滕树东	西山区人民法院	2022.3.23	1.54	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
653	王俊洪	官渡区人民法院	2021.7.5	1.62	租赁合同纠纷	租金；违约金 4833.6 元	判决	未执行	不涉及
654	柳雪松	官渡区人民法院	2021.6.15	0.91	租赁合同纠纷	租金；违约金 2710.2 元	判决	未执行	不涉及
655	陈勇	五华区人民法院	2021.9.10	1.83	租赁合同纠纷	1.79	判决	未执行	不涉及
656	吕成仙	五华区人民法院	2021.9.10	2.37	租赁合同纠纷	租金；违约金 5050.2 元	判决	未执行	不涉及
657	王鸿霞	五华区人民法院	2021.9.10	1.88	租赁合同纠纷	租金；违约金 5625 元	判决	未执行	不涉及
658	丁加才	五华区人民法院	2021.9.10	1.87	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
659	皮忠在	五华区人民法院	2021.9.10	1.29	租赁合同纠纷	租金；违约金 3849 元	判决	未执行	不涉及
660	滕其柱	官渡区人民法院	2021.8.9	1.73	租赁合同纠纷	1.78	判决	未执行	不涉及
661	张蓉	官渡区人民法院	2021.8.9	1.6	租赁合同纠纷	1.73	判决	未执行	不涉及
662	朱俊	盘龙区人民法院	2021.8.24	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 3330.6 元	判决	未执行	不涉及
663	孙明华	官渡区人民法院	2021.8.9	2.29	租赁合同纠纷	租金；违约金 4644 元	判决	未执行	不涉及
664	孙博	五华区人民法院	2021.9.10	1.2	租赁合同纠纷	租金；违约金 3581.4 元	判决	未执行	不涉及
665	杨景州	五华区人民法院	2021.9.10	1.28	租赁合同纠纷	租金；违约金 3828 元	判决	未执行	不涉及
666	周位	五华区人民法院	2021.9.10	1.29	租赁合同纠纷	租金；违约金 3869.4 元	判决	未执行	不涉及
667	成海	五华区人民法院	2021.9.10	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3892.8 元	判决	未执行	不涉及
668	朱建民	官渡区人民法院	2021.8.9	1.37	租赁合同纠纷	租金；违约金 4089 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
669	王正林	官渡区人民法院	2021.8.9	1.63	租赁合同纠纷	1.11	调解	未执行	不涉及
670	杨艳玲	官渡区人民法院	2021.8.9	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 4236.6 元	判决	未执行	不涉及
671	李冬红	官渡区人民法院	2021.8.9	1.37	租赁合同纠纷	租金；违约金 4099.8 元	判决	未执行	不涉及
672	刘飞	官渡区人民法院	2021.8.9	1.4	租赁合同纠纷	租金；违约金 4174.8 元	判决	未执行	不涉及
673	李康义	官渡区人民法院	2021.8.9	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 4219.2 元	判决	未执行	不涉及
674	周江海	官渡区人民法院	2021.8.9	1.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3895.2 元	判决	未执行	不涉及
675	程波	官渡区人民法院	2021.8.9	1.36	租赁合同纠纷	租金；违约金 4058.4 元	判决	未执行	不涉及
676	刘晓熙	官渡区人民法院	2021.8.9	1.36	租赁合同纠纷	租金；违约金 4080.6 元	判决	未执行	不涉及
677	张可	官渡区人民法院	2021.8.9	1.36	租赁合同纠纷	租金；违约金 4073.4 元	判决	未执行	不涉及
678	刘华富	官渡区人民法院	2021.8.9	1.35	租赁合同纠纷	租金；违约金 4041 元	判决	未执行	不涉及
679	赵四九	官渡区人民法院	2021.8.9	1.83	租赁合同纠纷	租金；违约金 5470.8 元	判决	未执行	不涉及
680	陈龙	官渡区人民法院	2021.8.9	2.3	租赁合同纠纷	租金；违约金 3442.6 元	判决	未执行	不涉及
681	尹师	官渡区人民法院	2021.8.9	1.13	租赁合同纠纷	租金；违约金 3372 元	判决	未执行	不涉及
682	李寿兰	官渡区人民法院	2021.8.9	1.27	租赁合同纠纷	租金；违约金 3811.2 元	判决	未执行	不涉及
683	陈榜泽	盘龙区人民法院	2021.8.24	0.89	租赁合同纠纷	租金；违约金 2654.4 元	判决	未执行	不涉及
684	胡涌	盘龙区人民法院	2021.8.24	1.38	租赁合同纠纷	租金；违约金 4120.2 元	判决	未执行	不涉及
685	杜应彪	盘龙区人民法院	2021.8.24	1.2	租赁合同纠纷	租金；违约金 3594 元	判决	未执行	不涉及
686	闫伟	盘龙区人民法院	2021.8.24	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 3430.8 元	判决	未执行	不涉及
687	陈波	盘龙区人民法院	2021.8.24	1.26	租赁合同纠纷	租金；违约金 3762 元	判决	未执行	不涉及
688	杨慧	西山区人民法院	2022.3.23	1.64	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
689	徐有恒	官渡区人民法院	2021.8.9	1.63	租赁合同纠纷	租金；违约金 4890.6 元	判决	未执行	不涉及
690	侯传义	五华区人民法院	2022.1.19	1.96	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
691	熊瑞琪	五华区人民法院	2022.1.19	2.03	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
692	陈德亚	五华区人民法院	2022.1.19	2.07	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
693	马勋博	五华区人民法院	2022.1.19	1.32	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
694	唐大维	五华区人民法院	2022.1.19	2.04	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
695	李建林	五华区人民法院	2022.1.19	1.37	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
696	吕杰	五华区人民法院	2022.1.19	1.3	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
697	文光献	官渡区人民法院	2021.9.26	1.63	租赁合同纠纷	租金；违约金 4877.4 元	判决	未执行	不涉及
698	王树珍	五华区人民法院	2022.1.19	2.34	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
699	缪偲	五华区人民法院	2022.1.19	1.2	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
700	包广俊	五华区人民法院	2022.1.19	1.35	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
701	罗世春	五华区人民法院	2022.1.19	1.35	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
702	李勤琨	五华区人民法院	2022.1.19	1.37	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
703	罗志富	五华区人民法院	2022.1.19	1.69	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
704	李响	五华区人民法院	2022.1.19	1.74	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
705	齐燕萍	五华区人民法院	2022.1.19	1.82	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
706	左东	五华区人民法院	2022.1.19	1.62	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
707	徐静	五华区人民法院	2022.1.19	1.63	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
708	张佩芬	五华区人民法院	2022.1.19	1.77	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
709	卢丽	盘龙区人民法院	2021.10.26	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 2920.2 元	判决	未执行	不涉及
710	赵春艳	官渡区人民法院	2021.9.26	2.2	租赁合同纠纷	租金；违约金 5838.6 元	判决	未执行	不涉及
711	陈旭明	官渡区人民法院	2021.9.26	2.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 5601.6 元	判决	未执行	不涉及
712	陈建红	官渡区人民法院	2021.9.26	1.84	租赁合同纠纷	租金；违约金 4876.8 元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
713	明文亮	官渡区人民法院	2021.9.26	1.9	租赁合同纠纷	租金；违约金 5036.4 元	判决	未执行	不涉及
714	李娜	官渡区人民法院	2021.9.26	1.39	租赁合同纠纷	租金；违约金 4152.6 元	判决	执行中	不涉及
715	程丽	盘龙区人民法院	2021.10.26	1.55	租赁合同纠纷	租金；违约金 4100.4 元	判决	未执行	不涉及
716	熊伯雷	盘龙区人民法院	2021.10.25	1.52	租赁合同纠纷	租金；违约金 4024.8 元	判决	未执行	不涉及
717	唐大伟	盘龙区人民法院	2021.10.25	1.41	租赁合同纠纷	租金；违约金 3740.4 元	判决	未执行	不涉及
718	杨明	官渡区人民法院	2021.9.26	1.13	租赁合同纠纷	租金；违约金 3208.8 元	调解	未执行	不涉及
719	王红东	官渡区人民法院	2021.9.26	1.7	租赁合同纠纷	租金；违约金 5079.6 元	判决	未执行	不涉及
720	王子昆	官渡区人民法院	2021.9.26	1.68	租赁合同纠纷	租金；违约金 5005.2 元	判决	未执行	不涉及
721	李昊	五华区人民法院	2022.1.19	1.2	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
722	冯玉琴	五华区人民法院	2022.1.19	1.19	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
723	左大虹	五华区人民法院	2022.1.19	1.17	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
724	谭旭波	五华区人民法院	2022.1.19	1.3	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
725	赵存林	五华区人民法院	2022.1.19	1.34	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
726	段文凯	五华区人民法院	2022.1.19	1.35	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
727	诸如琼	官渡区人民法院	2021.10.15	1.36	租赁合同纠纷	租金；违约金 4074.6 元	判决	未执行	不涉及
728	王磊	官渡区人民法院	2021.10.15	1.39	租赁合同纠纷	租金；违约金 4134.6 元	判决	未执行	不涉及
729	单海峰	官渡区人民法院	2021.10.15	1.31	租赁合同纠纷	租金；违约金 3900 元	判决	未执行	不涉及
730	晏晓林	盘龙区人民法院	2021.10.25	0.95	租赁合同纠纷	租金；违约金 2841 元	判决	未执行	不涉及
731	陈景洪	盘龙区人民法院	2021.10.25	1.07	租赁合同纠纷	租金；违约金 3200.4 元	判决	未执行	不涉及
732	张启超	盘龙区人民法院	2021.10.25	1.66	租赁合同纠纷	租金；违约金 4966.2 元	判决	未执行	不涉及
733	孙永韬	西山区人民法院	2022.3.23	1.78	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
734	孙祥瑞	西山区人民法院	2022.3.23	1.72	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
735	谭青春	官渡区人民法院	2021.10.15	1.62	租赁合同纠纷	租金；违约金 4836.6 元	判决	未执行	不涉及
736	陈黛莉	官渡区人民法院	2021.10.15	0.86	租赁合同纠纷	租金；违约金 2562 元	判决	未执行	不涉及
737	罗福贵	官渡区人民法院	2021.10.15	0.91	租赁合同纠纷	租金；违约金 2731.2 元	判决	未执行	不涉及
738	何俊	官渡区人民法院	2021.10.15	1.62	租赁合同纠纷	1.27	调解	未执行	不涉及
739	张忠金	官渡区人民法院	2021.10.15	1.64	租赁合同纠纷	租金；违约金 4891.8 元	判决	执行中	不涉及
740	毕兴祥	五华区人民法院	2022.1.19	1.28	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
741	李晓龙	五华区人民法院	2022.1.19	1.31	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
742	龙雪梅	五华区人民法院	2022.1.19	1.35	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
743	樊文洪	盘龙区人民法院	2022.1.20	1.17	租赁合同纠纷	0.91	诉前调解	未执行	不涉及
744	胡涛	盘龙区人民法院	2022.1.24	1.15	租赁合同纠纷	租金；违约金 3439.8 元	判决	未执行	不涉及
745	吴应柱	盘龙区人民法院	2022.1.24	1.2	租赁合同纠纷	租金；违约金 3598.8 元	判决	未执行	不涉及
746	肖坚	西山区人民法院	2022.3.23	1.77	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
747	马永康	西山区人民法院	2022.3.23	1.54	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
748	李永昌	五华区人民法院	2022.2.15	1.09	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
749	黄涛	五华区人民法院	2022.2.15	1.47	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
750	周金行	官渡区人民法院	2021.12.7	1.05	租赁合同纠纷	租金；违约金 3586.2 元	判决	未执行	不涉及
751	郭建华	官渡区人民法院	2021.12.7	1.45	租赁合同纠纷	租金；违约金 4927.2 元	判决	未执行	不涉及
752	米春翠	官渡区人民法院	2021.12.7	1.08	租赁合同纠纷	租金；违约金 3654.6 元	判决	未执行	不涉及
753	马尧	官渡区人民法院	2021.12.7	1.4	租赁合同纠纷	租金；违约金 4774.8 元	判决	未执行	不涉及
754	唐官伟	官渡区人民法院	2021.12.7	1.09	租赁合同纠纷	租金；违约金 3711.6 元	判决	未执行	不涉及
755	任世万	官渡区人民法院	2021.12.7	1.4	租赁合同纠纷	租金；违约金 4773 元	判决	未执行	不涉及
756	尤慧	官渡区人民法院	2021.12.7	1.43	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
757	李文英	官渡区人民法院	2021.12.21	1.46	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
758	刘霞	官渡区人民法院	2021.12.7	1.27	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
759	陈金文	官渡区人民法院	2021.12.7	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 3792 元	判决	未执行	不涉及
760	詹继坤	官渡区人民法院	2021.12.7	1.14	租赁合同纠纷	租金；违约金 3873.6 元	判决	未执行	不涉及
761	周洋	官渡区人民法院	2021.12.7	1.28	租赁合同纠纷	租金；违约金 3792 元	判决	未执行	不涉及
762	马佳	官渡区人民法院	2021.12.7	1.09	租赁合同纠纷	0.96	调解	未执行	不涉及
763	王在鲁	官渡区人民法院	2021.12.7	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 3769.8 元	判决	未执行	不涉及
764	马勋虎	官渡区人民法院	2021.12.7	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 3769.8 元	判决	未执行	不涉及
765	张令	官渡区人民法院	2021.12.7	1.36	租赁合同纠纷	1.2	调解	未执行	不涉及
766	何纹萱	官渡区人民法院	2021.12.7	1.42	租赁合同纠纷	租金；违约金 4809.6 元	判决	未执行	不涉及
767	高贤喻	官渡区人民法院	2021.12.7	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 3732.6 元	判决	未执行	不涉及
768	张斌	官渡区人民法院	2021.12.7	1.11	租赁合同纠纷	租金；违约金 3775.8 元	判决	未执行	不涉及
769	童飞	官渡区人民法院	2021.12.7	1.1	租赁合同纠纷	租金；违约金 3753.6 元	判决	未执行	不涉及
770	郑潺碧	官渡区人民法院	2021.12.7	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 3802.8 元	判决	未执行	不涉及
771	彭志文	官渡区人民法院	2021.12.7	1.09	租赁合同纠纷	租金；违约金 3710.4 元	判决	执行中	不涉及
772	徐建东	官渡区人民法院	2021.12.7	1.12	租赁合同纠纷	租金；违约金 3799.2 元	判决	未执行	不涉及
773	邓明雄	官渡区人民法院	2021.12.7	1.4	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
774	吴昌龙	官渡区人民法院	2021.12.7	1.26	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
775	夏文福	官渡区人民法院	2021.12.7	1.36	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
776	秦云	官渡区人民法院	2021.12.7	1.22	租赁合同纠纷	租金；违约金 3629.4 元	判决	未执行	不涉及
777	翁权	官渡区人民法院	2021.12.7	1.63	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
778	肖红花	官渡区人民法院	2021.12.7	1.68	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
779	罗士清	官渡区人民法院	2021.12.7	0.91	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
780	曾云彩	五华区人民法院	2022.2.15	1.14	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
781	方华	五华区人民法院	2022.2.15	1.68	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
782	吴仕全	五华区人民法院	2022.2.15	1.24	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
783	刘慧	五华区人民法院	2022.2.15	1.86	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
784	周驰	五华区人民法院	2022.2.15	1.05	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
785	李艳婷	五华区人民法院	2022.2.15	1.3	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
786	杨继成	五华区人民法院	2022.2.15	1.22	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
787	吴仕杰	五华区人民法院	2022.2.15	1.29	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
788	张加江	五华区人民法院	2022.2.15	1.26	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
789	康勇	五华区人民法院	2022.2.15	1.32	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
790	戎加荣	五华区人民法院	2022.2.15	1.28	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
791	张寸英	五华区人民法院	2022.2.15	1.31	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
792	王燚林	五华区人民法院	2022.2.15	1.37	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
793	舒中华	五华区人民法院	2022.2.15	1.22	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
794	杨洁	五华区人民法院	2022.2.15	1.19	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
795	安文林	五华区人民法院	2022.2.15	1.87	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
796	安斯勇	五华区人民法院	2022.2.15	1.91	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
797	武芊澄	五华区人民法院	2022.2.15	1.17	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
798	王洪霞	官渡区人民法院	2022.1.20	1.6	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
799	郑勇	官渡区人民法院	2022.2.21	1.59	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
800	龙洪涛	官渡区人民法院	2022.1.20	1.59	租赁合同纠纷	租金；违约金 2097.6元	判决	未执行	不涉及

序号	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决应收金额	审理情况	执行情况	是否形成预计负债
801	陈远林	官渡区人民法院	2022.1.20	1.75	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
802	蒋子华	官渡区人民法院	2022.1.20	1.67	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
803	杨美倾	官渡区人民法院	2022.1.20	1.8	租赁合同纠纷	1.24	调解	未执行	不涉及
804	赵志旭	官渡区人民法院	2022.2.21	1.37	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
805	王亚鹏	官渡区人民法院	2022.2.21	1.25	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
806	范长英	官渡区人民法院	2022.2.21	1.38	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
807	邓涵	官渡区人民法院	2022.2.21	0.97	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
808	郑春虎	官渡区人民法院	2022.2.21	1	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
809	马慧	官渡区人民法院	2022.2.21	1.37	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
810	黄丽苏	官渡区人民法院	2022.2.21	1.36	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
811	李艳芳	官渡区人民法院	2022.2.21	1.36	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
812	吴兴志	官渡区人民法院	2022.2.21	1.28	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
813	潘生云	官渡区人民法院	2022.2.21	1.38	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
814	孟云	官渡区人民法院	2022.2.21	1.29	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
815	李立	官渡区人民法院	2022.2.21	1.33	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
816	武忠华	官渡区人民法院	2022.2.21	1.2	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及
817	李浩	官渡区人民法院	2022.2.21	1.13	租赁合同纠纷	/	未审结	未执行	不涉及

发行人涉及的诉讼均为租赁合同纠纷，均系租户租赁发行人公租房未按照合同约定缴纳租金引起的诉讼，单笔诉讼标的均较小，共817起，合计诉讼标的共1,181.70万元，占总资产和净资产比例很小。发行人的未决诉讼对发行人的合法存续、持续经营以及本期公司债券发行的本息偿付均不会产生重大实质影响。

除上述诉讼事项外，截至2022年3月末，发行人无其他重大诉讼或仲裁事项。

发行人及其业子公司报告期内不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

### （九）受限资产

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产账面价值合计 336.66 亿元，占净资产的 169.72%，占总资产的 67.71%，由于发行人受限资产涉及项目前期建设时，存在将项目整体抵质押的情况；随着后续项目建设的逐步推进，受限资产账面价值随着项目建设及公允价值变动增长，导致受限资产账面价值较大，但是所涉及的借款余额并未相应增加，截至报告期末，受限资产对应借款余额 96.27 亿，占总资产 19.36%，净资产 48.53%。发行人无受限资产重复抵（质）押等情况，如下所示：

表：截至 2022 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：亿元

抵押/质押人/承租人	受限资产	贷款银行/出租人	受限原因	账面价值	获得借款余额	质押、抵押起止时间	
发行人	龙江片区国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	为银行贷款提供抵押担保	51.11	8.83	2011/6/30	2041/6/29
发行人	老海埂路 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	为银行贷款提供抵押担保	23.12	4.45	2011/6/30	2041/6/29
发行人	昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	为银行贷款提供抵押担保	49.02	7.56	2011/11/17	2041/11/16

抵押/质押人/承租人	受限资产	贷款银行/出租人	受限原因	账面价值	获得借款余额	质押、抵押起止时间	
发行人	昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和在建工程及建成后地上建筑物	国家开发银行股份有限公司	为银行贷款提供抵押担保	53.40	12.05	2011/12/9	2041/12/8
发行人	昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	上海浦东发展银行昆明分行营业部	为银行贷款提供抵押担保	71.14	10.80	2015/12/30	2029/12/30
发行人	老海埂、大波村、大漾田、陈家营、五腊等项目机电设备、车位、电热水器等	招银金融租赁有限公司	融资租赁物	5.46	0.47	2016/9/27	2022/9/27
发行人	借款合同为抵押加信用担保方式；抵押物为昆国用（2013）第 00033 号土地使用权；昆国用（2012）第 00785 号土地使用权；昆国用（2012）第 00784 号土地使用权，剩余借款金额为信用借款	招商银行股份有限公司昆明世纪城支行	为银行贷款提供抵押担保	1.63	7.82	2017/5/23	2025/5/23
发行人	公租房配套车位及附属设施	招银金融租赁有限公司	融资租赁物	3.30	1.00	2018/1/26	2024/1/26
发行人	借款合同为押加信用担保方式；抵押物为 2013 年渔村项目国有土地使用权，抵押物包含：云（2017）官渡区不动产权第 0143094 号、云（2017）官渡区不动产权第 0143093 号两块土地使用权及在建工程，抵押总价为：38,796 万元，剩余借款金额为信用借款	中信银行股份有限公司昆明分行	为银行贷款提供抵押担保	14.18	6.92	2018/3/15	2023/3/15
发行人	五腊、大漾田、和谐家园等项目地下附属设施	建信金融租赁有限公司	融资租赁物	2.00	0.67	2018/3/30	2024/3/21

抵押/质押人/承租人	受限资产	贷款银行/出租人	受限原因	账面价值	获得借款余额	质押、抵押起止时间	
发行人	子君村项目 5890 套住房	国银金融租赁有限公司	融资租赁物	31.67	11.32	2018/6/27	2024/3/28
发行人	银河片区地下建筑	招商局金融租赁有限公司	融资租赁物	2.23	0.70	2018/9/30	2023/9/29
发行人	青惠园公租房小区地下资产及附属设施包括建筑安装和建筑装饰、地下管网、电力工程、车库系统设施、人防安防工程设施、排水、暖通等其他地下附属设施	中车金融租赁有限公司	融资租赁物	5.03	2.53	2020/3/30	2025/3/29
发行人	昆明市盘龙区羊肠片区泓清惠园小区地下基础及相关配套设施（不含其分摊的土地使用权），不涉及人防工程	招商局金融租赁有限公司	融资租赁物	3.50	1.43	2020/8/19	2023/8/19
发行人	公司相关办公设备	平安国际融资租赁（天津）有限公司	融资租赁物	2.14	1.30	2020/11/12	2023/11/12
发行人	惠然园项目国有土地使用权，抵押物包含：云（2019）盘龙区不动产权第 0108654 号土地使用权，抵押总价为：13,630.24 万元。	富滇银行	为银行贷款提供抵押担保	1.63	1.70	2020/12/25	2025/12/3
发行人	土地：编号为云（2019）盘龙区不动产权第 0180499 号	中信银行股份有限公司昆明分行	为银行贷款提供抵押担保	1.89	4.60	2021/1/5	2028/11/21
发行人	老海埂、方旺、陈家营、大波村、空港等项目供电设施、燃气设施、中水处理设施、智能化系统设施等	国银金融租赁有限公司	融资租赁物	8.07	6.22	2021/5/20	2026/5/20
发行人	公司办公设备	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	融资租赁物	2.56	2.23	2021/9/29	2024/9/29

抵押/质押人/承租人	受限资产	贷款银行/出租人	受限原因	账面价值	获得借款余额	质押、抵押起止时间	
发行人	公租房的部分办公及电子设施	远东国际融资租赁有限公司	融资租赁物	1.06	0.89	2021/11/11	2024/11/11
发行人	俊福花城供水系统等资产，惠玥公司自有动产设备资产	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	融资租赁物	2.52	2.78	2022/1/19	2025/2/22
	<b>合计</b>			<b>336.66</b>	<b>96.27</b>		

发行人受限资产账面余额虽然较大，但是由于大部分是由于发行人抵押过后，将对应资产作为投资性房地产增值所产生，与发行人抵押资产所对应借款余额差距较大，截至报告期末，发行人受限资产账面价值 336.66 亿元，但是对应借款余额 96.27 亿元，考虑到主要抵押对象国家开发银行股份有限公司提供的贷款期限较长，利率较低，因此发行人暂未考虑提前还款解除资产受限，但是若发行人因受限资产规模较大，导致偿债压力较大时，发行人可能会考虑沟通借款方提前还款，释放受限资产。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《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）信用评级报告》（【CCXI-20220193D-05】），本期债券信用等级为 AA+。

本期债券信用等级 AA+，该债券信用等级代表的涵义为该级别反映了本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

#### （二）信用评级报告揭示的主要风险

1、利润受公允价值变动损益影响较大。公司持有房产公允价值评估增值形成较大公允价值变动损益，是公司利润的主要来源，2019-2021 年，公司公允价值变动收益分别为 20.18 亿元、12.14 亿元和 6.47 亿元，利润受公允价值变动损益影响较大，盈利质量不高。

2、受限资产占比较大。2022 年 3 月末，公司受限资产占总资产的比重达 67.71%，公司受限资产规模较大，一定程度上影响了公司资产的变现能力。

3、债务规模持续攀升，财务杠杆水平有所上升。2018~2020 年及 2021 年 9 月末，公司总资本化比率分别为 44.18%、48.68%、49.46%和 52.21%，债务规模持续攀升，财务杠杆水平有所上升。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人最近三年因在境内发行公司债券及债务融资工具进行的具体评级情况如下：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2018 年 3 月 8 日	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	无变动
2019 年 4 月 30 日	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	无变动
2020 年 6 月 19 日	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	无变动
2021 年 6 月 23 日	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	无变动

2021 年 9 月 27 日	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	无变动
-----------------	-----	----	-----------------	-----

2022 年 1 月 18 日，中诚信评级出具了《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）信用评级报告》（【CCXI-20220193D-05】），本期债券信用等级为 AA+，评级展望稳定。与发行人已发行的其他债券、债务融资工具主体评级结果 AA+ 不存在差异。

#### （四）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信评级将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等要素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 3 月末，公司获得国家开发银行、建设银行、中信银行、浦发银行、光大银行、富滇银行等金融机构的授信额度总额为 392.29 亿元，其中未使用额度为 84.29 亿元，具备一定备用流动性。

表：发行人授信情况表

单位：万元

序号	名称	授信金额	已使用金额	未使用金额
1	国开银行	851,900.00	851,900.00	0.00
2	建设银行	282,000.00	49,100.00	232,900.00
3	中信银行	679,000.00	513,800.00	165,200.00
4	招商银行	710,421.46	559,421.46	151,000.00
5	浦发银行	150,000.00	150,000.00	0.00
6	光大银行	486,600.00	457,100.00	29,500.00
7	民生银行	100,000.00	100,000.00	0.00
8	华夏银行	65,000.00	49,500.00	15,500.00
9	富滇银行	300,000.00	108,500.00	191,500.00

10	昆明市农信社	70,000.00	70,000.00	0.00
11	恒丰银行	60,000.00	58,000.00	2,000.00
12	红塔银行	118,000.00	69,000.00	49,000.00
13	兴业银行	50,000.00	43,701.00	6,299.00
	合计	<b>3,922,921.46</b>	<b>3,080,022.46</b>	<b>842,899.00</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至报告期末，公司信用记录良好，无逾期未偿还或逾期偿还借款本金和利息等信贷违约记录。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书出具之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 117.40 亿元以及 1 亿美元外债，明细如下：

表：发行人直接债务融资情况表

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	当前余额
1	22 昆租 01	2022-08-17	2023-08-19	2024-08-19	2	7.00	6.30	7.00
私募公司债小计						7.00		7.00
1	20 昆租 01	2020-04-03	2023-04-08	2027-04-08	7	8.00	4.01	8.00
2	19 昆租 02	2019-09-06	2024-09-10	2026-09-10	7	5.00	6.45	5.00
3	19 昆租 01	2019-09-06	2022-09-10	2026-09-10	7	10.00	4.83	10.00
公募公司债小计						23.00		23.00
1	21 昆明公租 PPN002	2021-10-19		2024-10-21	3	5.30	6.30	5.30
3	22 昆明公租 MTN002	2022-04-26		2024-04-28	2	8.00	6.50	8.00
4	19 昆明公租 PPN001	2019-03-18		2024-03-19	5	10.00	6.20	3.10
5	22 昆明公租 MTN001	2022-03-09		2024-03-11	2	7.00	6.50	7.00
6	21 昆明公租 PPN001	2021-03-04		2024-03-08	3	10.00	6.00	10.00
7	21 昆明公租 MTN001	2021-12-16		2023-12-20	2	5.00	6.20	5.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	当前余额
8	22 昆明公租 CP001	2022-07-22		2023-07-25	1	3.00	5.77	3.00
9	20 昆明公租 PPN001	2020-07-15		2023-07-17	3	14.00	5.40	14.00
10	22 昆明公租 SCP002	2022-08-04		2023-04-27	0.73	5.00	5.00	5.00
11	22 昆明公租 SCP001	2022-07-19		2023-04-17	0.74	5.00	5.00	5.00
12	18 昆明公租 MTN001	2018-03-13		2023-03-15	5	5.00	6.97	5.00
13	17 昆明公租 MTN002	2017-12-19		2022-12-21	5	5.00	6.60	5.00
14	22 昆明公租 CP002	2022-08-10		2023-08-12	1	12.00	5.80	12.00
债务融资工具小计						94.30		87.40
企业债小计						0.00		0.00
1	昆明公租房公司 5.5%N20240708	2021-07-08		2024-07-08	3	1.00 亿美元	5.50	1.00 亿美元
其他小计						1.00 亿美元		1.00 亿美元
合计						124.30 亿+1 亿美元		117.40 亿+1 亿美元

截至本募集说明书出具之日，发行人及子公司无已注册尚未发行的债券，无其他在审公司债券。

## 第六节备查文件

### 一、备查文件目录

- （一）发行人最近三年经审计的审计报告及最近一期未经审计的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）律师事务所出具的法律意见书；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告；
- （五）《债券持有人会议规则》；
- （六）《债券受托管理协议》；
- （七）中国证监会本次发行的注册文件。

### 二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

查阅时间：上午 9：00—11：30；下午：13：00—16：30

查阅地点：

1、联系地址：云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园

联系人：魏俊航

电话：0871-64602630

传真：0871-64603187

邮政编码：650000

2、牵头主承销商：海通证券股份有限公司

联系地址：上海市广东路 689 号

联系人：盛玉婷、沈忱、朱颖峰、郑屹葳

联系电话：010-88027175

邮政编码：200001

### 三、信息披露负责人及联系人信息

（一）信息披露负责人：赵蕾

联系人：魏俊航

联系地址：云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园

电话：0871-64602630

传真：0871-64603187

邮政编码：650000

电子邮箱：wjh8305737@163.com

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之签章页）

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

2022年9月2日