

中信建投证券股份有限公司
关于昆明市安居集团有限公司
进行重大投资的
临时受托管理事务报告

债券简称：19 昆租 02

债券代码：155696.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



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

2023 年 5 月 30 日

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及昆明市安居集团有限公司（以下简称“公司”、“昆明安居集团”或“发行人”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于昆明市安居集团有限公司（以下简称“公司”、“昆明安居集团”或“发行人”）提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

截至本报告出具之日，发行人所有发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在本报告出具之日未到期，并由中信建投证券作为受托管理人的债券共计 1 只，其信息披露如下：

表-公司已发行债券

序号	债券名称	债券简称	代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率
1	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）品种二	19 昆租 02	155696.SH	2019-09-10	2026-09-10	5.00	6.45

二、重大投资事项的背景及原因

根据昆明市委、市政府关于全面深入贯彻落实党的“二十大”提出的“深化国资国企改革”的战略部署，根据第十二届市委常委会第 74 次会议、第十五届市人民政府第 16 次常务会议精神，按照《昆明市住房板块深化国企改革实施方案》：

“为顺利构建昆明市住房板块企业，按照‘先易后难、分步实施、稳步推进’的原则，先期对昆明公租房公司（现为昆明安居集团）与昆明佳湖房地产公司进行战略整合，将市国资委持有昆明佳湖房地产公司 90%的股权采取合规转让的方式实现昆明公租房公司（现为昆明安居集团）和昆明佳湖房地产公司的整合”的实施路径，昆明市安居集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）拟采用非公开有偿协议转让方式，并购市国资委持有的昆明佳湖房地产开发有限公司 90% 股权。

三、投资合同基本情况

昆明市人民政府国有资产监督管理委员会（甲方）与昆明市安居集团有限公司（乙方）签署了《关于昆明佳湖房地产开发有限公司之股权转让协议》，合同主要内容如下：

1、转让标的

（1）甲方同意根据本协议约定将其所持有的标的公司 90%的股权（实缴出资额 4500 万元人民币）转让至乙方，乙方同意按照本协议受让标的公司 90%的股权（实缴出资额 4500 万元人民币）。

(2)标的股权完成转让工商变更登记后,标的公司将变更为由乙方持有 90% 股权(实缴出资额 4500 万元人民币)的控股公司。

2、转让对价

双方同意:以标的企业截止 2022 年 12 月 31 日的经审计的归属于母公司的所有者权益 1,132,663,327.32 元为基础,按照甲方持股比例 90%计算为:1,019,396,994.59 元,乙方受让甲方所持标的股权的对价为人民币 1,019,396,994.59 元,大写(拾亿零壹仟玖佰叁拾玖万陆仟玖佰玖拾肆元伍角玖分) (“转让价款”)。

3、转让方式

本次股权转让以非公开协议方式进行。

四、交易标的情况

表:交易标的 2022 年度基本情况

单位:亿元

序号	资产名称	财务指标	金额	占比(%) ¹
1	昆明佳湖房地产开发有限公司	总资产	14.18	2
		净资产	12.02	6
		营业收入	2.77	36
		净利润	0.62	89
		经营性净现金流	0.74	/

昆明佳湖房地产开发有限公司成立于 2007 年,注册资本 5000 万元,实缴资本 5000 万元,经营范围:房地产开发及经营(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)。本次股权交易前昆明佳湖房地产开发有限公司股权结构为:昆明市人民政府国有资产监督管理委员会持股 90%,云南省财政厅持股 10%。本次股权交易后股权结构为:昆明市安居集团有限公司持股 90%,云南省财政厅持股 10%。

五、相关决策情况

- 1、内部有权决策机构决定(股东会):2023 年 5 月 21 日
- 2、有权机关批复(昆明市国资委):2023 年 5 月 21 日
- 3、协议签署:2023 年 5 月 21 日

¹占比为标的资产各项科目对应公司 2022 年度合并报表对应科目的比重。

4、资产过户/工商变更完成：2023 年 5 月 23 日

针对本次对外投资事项，已获全体董事同意，已获全体股东同意并取得昆明市国资委批复。交易双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》及其他有关法律、法规的规定，签署了股权转让协议，并于 2023 年 5 月 23 日完成工商登记。

六、重大投资事项对公司影响

根据发行人公告，本次重大投资事项不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，昆明佳湖房地产开发有限公司整体经营情况较好，资产负债率较低，未来将进一步增强发行人的盈利能力和偿债能力。

七、声明

中信建投证券作为本期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（本页以下无正文）

(本页无正文，系《中信建投证券股份有限公司关于昆明市安居集团有限公司进行重大投资的临时受托管理事务报告》之盖章页)

