

信用评级公告

信评委公告 [2023]207 号

中诚信国际关于关注昆明市安居集团有限公司 进行重大投资的公告

昆明市安居集团有限公司（以下简称“公司”）发行的“19 昆租 02”、“21 昆明公租房 MTN001”、“22 昆明公租房 MTN001”、“22 昆明公租房 MTN002”、“22 昆明公租房 CP001”、“22 昆明公租房 CP002”、“22 昆租 02”和“23 昆租 01”由中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）进行相关评级工作。

2023 年 5 月 25 日，公司发布《昆明市安居集团有限公司关于进行重大投资的公告》（以下简称“《公告》”），《公告》显示，按照《昆明市住房板块深化国企改革实施方案》，公司拟采用非公开有偿协议转让方式，并购昆明市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）持有的昆明佳湖房地产开发有限公司（以下简称“佳湖地产”）90%股权。根据市国资委与公司签署的《关于昆明佳湖房地产开发有限公司之股权转让协议》，市国资委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 4,500 万元人民币）转让至公司，公司同意按照本协议受让标的公司 90%的股权（实缴出资额 4,500 万元人民币）。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，按照市国资委持股比例 90%计算为：1,019,396,994.59 元，公司受让市国资委所持标的股权的对价为人民币 1,019,396,994.59 元（“转让价款”）。本次股权转让以非公开协议方式进行。

表 1：交易标的 2022 年基本情况（亿元、%）

序号	资产名称	财务指标	金额	占比
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
		经营净现金流	0.74	/

注：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。

本次对外投资事项已获全体董事和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。

此外，公告还称“本次重大投资事项不会对公司生产经营、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，未来将进一步增强公司的盈利能力和偿债能力。”

中诚信国际认为，佳湖地产财务杠杆率较低，营业收入及净利润占公司 2022 年合并报表的比重较大，此次对外投资有助于提高公司整体盈利能力。但本次有偿收购所需资金规模较大，将导致公司债务规模上升，或将进一步加重公司资金压力，且佳湖地产主营房地产开发及经营，考虑到昆明市房地产行业恢复情况欠佳，需持续关注佳湖地产未来业务开展和盈利能力变化情况，并及时评估其对公司未来经营和整体信用状况的影响。

特此公告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二〇二三年六月五日