

债券简称：22 昆租 01

债券代码：182501.SH

债券简称：22 昆租 02

债券代码：137775.SH

昆明市安居集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

受托管理人



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

(住所：上海市广东路 689 号)

二〇二三年六月

重要声明

海通证券股份有限公司（以下简称海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于昆明市安居集团有限公司（以下简称发行人、公司或昆明安居集团）对外公布的《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券年度报告（2022年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断。

目 录

第一章 公司债券概况	4
第二章 发行人 2022 年度经营与财务状况	10
第三章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况	13
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况 ..	15
第五章 公司债券本息偿付情况	16
第六章 债券持有人会议召开情况	17
第七章 公司债券跟踪评级情况	18
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义 务的执行情况	19
第九章 受托管理人履行职责情况	20
第十章 其他事项	21

第一章 公司债券概况

一、发行主体名称

昆明市安居集团有限公司（曾用名：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司，公司于 2023 年 2 月 24 日取得昆明市人民政府国有资产监督管理委员会《关于昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司更名并同步修订公司章程的审核意见》，于 3 月 30 日取得《股东会决议》，于 2023 年 4 月 28 日完成工商变更登记手续）

二、公司债券核准文件及核准规模/审核及注册规模

2022 年 8 月 12 日，发行人昆明市安居集团有限公司获上海证券交易所出具的《关于对昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函[2022]1386 号）》核准，核准非公开发行不超过 7 亿元的公司债券。

2022 年 8 月 15 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1816 号文审核，发行人昆明市安居集团有限公司获准注册公开发行不超过人民币 18 亿元公司债券。

三、公司债券的主要条款

（一）“22 昆租 01”

- 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 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。
- 3、核准文件：发行人于 2022 年 8 月 12 日获上海证券交易所出具的《关于对昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函【2022】1386 号）》，规模为不超过 7 亿元。
- 4、发行金额：本期债券的发行规模不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。
- 5、债券期限：本期债券期限为 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。

6、发行人调整票面利率选择权：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：本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

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8月18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：本期债券付息日为2023年至2024年每年的8月18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8月

18 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：本期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：本期债券兑付日期为 2024 年 8 月 18 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 8 月 18 日。

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：本期债券无债项评级，发行人主体评级 AA+。具体信用评级情况详见募集说明书“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募集说明书“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和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）“22 昆租 02”

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：对于品种一，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：对于品种一，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 个工作日内，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募集说明书“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募集说明书“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。

第二章 发行人2022年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：昆明市安居集团有限公司
法定代表人：胡斌
注册资本：180,360.11 万元
实缴资本：180,360.11 万元
注册地址：云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园
信息披露事务负责人：赵蕾
联系电话：0871-64611220
传真：0871-63114577
电子邮箱：kmajjt@126.com
经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；工程管理服务；酒店管理；养老服务；物业管理；居民日常生活服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、发行人 2022 年度经营情况

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。

三、发行人 2022 年度财务状况

发行人 2022 年和 2021 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2022 年度/末	2021 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	5,779,418.21	5,010,824.45	15.34	-
总负债	3,685,593.61	3,009,049.81	22.48	-
净资产	2,093,824.60	2,001,774.63	4.60	-
归属于母公司股东的净资产	2,093,824.60	2,001,774.63	4.60	-
期末现金及现金等价物余额	16,081.95	213,418.35	-92.46	主要系 2022 年投资活动现金大量流出所致
营业收入	76,483.25	48,915.22	56.36	主要系新增商品房销售板块所致
营业成本	35,332.87	12,567.25	181.15	主要系新增商品房销售板块，营业成本随之增加所致
利润总额	15,909.64	32,438.16	-50.95	主要系新增的商品房销售营业成本增幅大于营业收入增幅所致
净利润	6,980.26	1,649.57	323.16	主要系所得税费用大幅减少所致
归属母公司股东的净利润	6,980.26	1,649.57	323.16	主要系所得税费用大幅减少所致
经营活动产生的现金流净额	135,786.45	58,508.71	132.08	主要系收到其他与经营活动有关的现金中保证金和往来款增加所致
投资活动产生的现金流净额	-800,509.61	-74,681.37	971.90	主要系新增 60.26 亿元民生项目专项资金所致

筹资活动产生的现金流净额	467,386.71	132,140.07	253.71	主要系取得借款收到的现金增加所致
资产负债率(%)	63.77	60.05	6.19	-
流动比率(倍)	0.54	0.78	-30.77	主要系2022年发行超短期融资券导致流动负债增加所致
速动比率(倍)	0.30	0.38	-21.05	-

注：上述财务指标计算方法如下：

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

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，2022年度，发行人利润总额和净利润波动较大，主要是因为发行人公允价值变动损益和其他收益波动较大所致。

第三章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况

一、募集说明书中约定的募集资金使用计划

1. “22 昆租 01”

根据 22 昆租 01 募集说明书的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金的使用计划为：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	票面利率	拟偿还利息金额	拟偿还本金金额	总计
1	18 昆租 01	2018/8/23	2022/8/23	2025/8/23	70,000.00	5.50	-	70,000.00	70,000.00
	合计	-	-	-	-	-	-	70,000.00	70,000.00

2. “22 昆租 02”

根据 22 昆租 02 募集说明书的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金的使用计划为：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	-	-	-	-	-	-	100,000.00	100,000.00

二、公司债券募集资金实际使用和披露情况及专项账户运作情况

1. “22 昆租 01”

本期债券共募集资金 7 亿元，在扣除发行费用后汇入本期债券募集资金专户，全部用于偿还行权的公司债券。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

发行人已根据相关法律法规的规定为本期债券开设募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，发行人、恒丰银行股份有限公司昆明分行及海通证券已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户及资金监管协议。报告期内，本期债券募集资金账户根据账户及资金监管协议运作。

发行人已在相关定期报告中披露募集资金使用及专项账户运作等情况。

2. “22 昆租 02”

本期债券共募集资金 10 亿元，在扣除发行费用后汇入本期债券募集资金专户，全部用于偿还行权的公司债券。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

发行人已根据相关法律法规的规定为本期债券开设募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，发行人、恒丰银行股份有限公司昆明分行及海通证券已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户及资金监管协议。报告期内，本期债券募集资金账户根据账户及资金监管协议运作。

发行人已在相关定期报告中披露募集资金使用及专项账户运作等情况。

第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

一、公司债券增信措施有效性

“22 昆租 01”、“22 昆租 02”为无担保债券。

二、偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为“22 昆租 01、22 昆租 02”的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定债券持有人会议规则、聘请债券受托管理人、签署账户及资金监管协议、严格执行资金管理计划、严格的信息披露、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见本期债券募集说明书“第十节投资者保护机制”章节。

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

第五章 公司债券本息偿付情况

报告期内，海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内未发生本息偿付。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任“22 昆租 02”的跟踪评级机构，在上述公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

1. “22 昆租 01” 未进行债项评级
2. “22 昆租 02” 跟踪评级情况

报告期内，“22昆租02”未进行跟踪评级。

第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《2021 年度昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司信用评级报告》（2022 年 4 月 24 日）
2. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2021 年度审计报告》（2022 年 4 月 29 日）
3. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券 2021 年年度报告》（2022 年 4 月 29 日）
4. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年一季度合并和母公司财务报表》（2022 年 4 月 29 日）
5. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（2022 年 6 月 13 日）
6. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年半年度财务报告》（2022 年 8 月 29 日）
7. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券中期报告(2022 年)》（2022 年 8 月 30 日）
8. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司关于董事发生变动的公告》（2022 年 10 月 11 日）
9. 《海通证券股份有限公司关于昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司涉及董事发生变动事项的临时受托管理事务报告》（2022 年 10 月 13 日）
11. 《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2022 年三季度合并及母公司财务报表》（2022 年 10 月 28 日）

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不涉及。

第九章 受托管理人履行职责情况

海通证券作为“22 昆租 01、22 昆租 02”的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益，报告期内根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1. 海通证券股份有限公司关于昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司涉及董事发生变动事项的临时受托管理事务报告》（2022 年 10 月 13 日）

第十章 其他事项

不涉及。

（本页无正文，为《昆明市安居集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）



2023 年6 月30日