

昆明市安居集团有限公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

昆明市安居集团有限公司

(住所：云南省昆明市盘龙区金瓦路青惠园)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二五年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、昆明市安居集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与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”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于昆明市安居集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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

目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	6
七、债券的本息偿付情况.....	8
八、募集说明书中约定的其他义务.....	8
九、债券持有人会议召开的情况.....	8
十、发行人出现重大事项的情况.....	8
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	8

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，昆明市安居集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：19 昆租 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	155696.SH
债券简称	19 昆租 02
债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)品种二
债券期限	5+2（年）
发行规模（亿元）	5.00
债券余额（亿元）	5.00
发行时初始票面利率	6.45%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	在本期债券存续期的第 5 年末，发行人选择调整票面利率，本期债券存续期后 2 年的票面利率调整为 2.98%。
起息日	2019 年 09 月 10 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 09 月 10 日（如遇法定节假日或休息日顺延）
担保方式	无担保
主体/债项评级	AA+ / AA+
报告期跟踪主体/债项评级	AA+ / AA+

二、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 3 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
会计师事务所发生变更	发行人聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行 2023 年度年报审计。	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
变更信息披露事务负责人	发行人聘任郑忆担任信息披露事务负责人。	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
三分之一以上董事发生变动	发行人聘任周洪波为公司董事会董事，聘任连高鹏为公司董事会外部董事，不再聘任朱海婴为公司董事会外部董事。	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为许可项目：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）。。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)

租金收入	5.53	0.66	88.06	45.14	4.92	0.67	86.39	42.79
建设管理费收入	0.07	0.00	100.00	0.60	0.10	0.00	100.00	0.85
商品房销售	5.18	5.04	2.71	42.28	4.97	4.24	14.68	43.21
酒店经营收入	0.32	0.22	31.49	2.62	0.45	0.40	12.30	3.93
其他	1.15	0.98	14.28	9.36	1.06	0.74	30.32	9.21
合计	12.25	6.90	43.66	100.00	11.51	6.05	47.44	100.00

(二) 发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	6,919,804.24	6,576,873.29	5.21
负债合计	4,693,727.50	4,396,964.78	6.75
所有者权益合计	2,226,076.73	2,179,908.51	2.12
归属母公司所有者 权益合计	2,205,122.18	2,157,416.76	2.21
营业收入	122,539.42	115,060.46	6.50
营业成本	69,037.72	60,471.72	14.17
营业利润	15,456.70	-71,849.50	不适用
利润总额	15,650.70	-13,688.35	不适用
净利润	29,538.52	6,823.84	332.87
归属母公司所有者 的净利润	31,089.57	6,591.03	371.70
经营活动产生的现 金流量净额	8,601.49	430,233.06	-98.00
投资活动产生的现 金流量净额	-347,555.59	-613,389.65	不适用
筹资活动产生的现 金流量净额	294,380.30	309,923.62	-5.02
现金及现金等价物 净增加额	-44,482.06	126,767.03	-135.09
资产负债率 (%)	67.83	66.85	1.46
流动比率	0.94	0.62	52.77
速动比率	0.65	0.30	115.79

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 115,060.46 万元和 122,539.42 万元，净利润分别为 6,823.84 万元和 29,538.52 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 430,233.06 万元和 8,601.49 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

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

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定了专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他

相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证公司债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人设定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。同时，资金监管银行将履行监管职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金，专款专用，除用于债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

3、制定债券持有人会议规则

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

4、充分发挥债券受托管理人的作用

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

5、严格信息披露

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

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
155696.SH	19 昆租 02	单利计息，到期偿付	每年 9 月 10 日付息	5+2 (年)	2026 年 09 月 10 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
155696.SH	19 昆租 02	发行人已于 2024 年 09 月 10 日按时完成上年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《昆明市安居集团有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

