

债券简称：20 安纾 02

债券代码：149205.SZ

债券简称：20 安纾 03

债券代码：149328.SZ

债券简称：21 安居 01

债券代码：149373.SZ

债券简称：22 深安居

债券代码：149925.SZ

债券简称：22 深安 02

债券代码：149947.SZ

深圳市人才安居集团有限公司公司债券

2022 年定期受托管理事务报告

发行人



深圳市人才安居集团有限公司

(深圳市南山区深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60F-64F)

债券受托管理人



(深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

2023 年 6 月

重点声明

根据《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》、《深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券受托管理协议》、《深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源，编制本定期受托管理事务报告。

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国信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明	1
第一章 本次债券概况	1
第二章 受托管理人履职情况	4
第三章 发行人经营及财务状况	5
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	8
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	11
第六章 发行人偿债意愿及能力分析	12
第七章 增信措施的有效性分析	13
第八章 债券本息偿付情况	14
第九章 债券持有人会议召开情况	15
第十章 其他事项	16

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳市人才安居集团有限公司

英文名称：SHENZHEN TALENTS HOUSING GROUP CO.,LTD.

二、债券基本情况

（一）20 安纾 02

1、债券名称：深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券(第二期)。

2、债券简称及代码：简称为 20 安纾 02，代码为 149205.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 100,000 万元，发行利率为 3.50%。

4、债券余额：人民币 100,000 万元，本年度利率为 3.50%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

6、起息日：2020 年 8 月 25 日。

7、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

（二）20 安纾 03

1、债券名称：深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券(第三期)

2、债券简称及代码：简称为 20 安纾 03，代码为 149328.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 230,000 万元，发行利率为 3.80%。

4、债券余额：人民币 230,000 万元，本年度利率为 3.80%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

6、起息日：2020 年 12 月 15 日。

7、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

（三）21 安居 01

1、债券名称：深圳市人才安居集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称及代码：简称为 21 安居 01，代码为 149373.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 100,000 万元，发行利率为 3.69%。

4、债券余额：人民币 100,000 万元，本年度利率为 3.69%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

6、起息日：2021 年 1 月 29 日。

7、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

（四）22 深安居

1、债券名称：深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称及代码：简称为 22 深安居，代码为 149925.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 100,000 万元，发行利率为 2.88%。

4、债券余额：人民币 100,000 万元，本年度利率为 2.88%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

6、起息日：2022 年 6 月 1 日。

7、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

（五）22 深安 02

1、债券名称：深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(保障性租赁住房)(第二期)

2、债券简称及代码：简称为 22 深安 02，代码为 149947.SZ。

- 3、发行规模及利率：人民币 100,000 万元，发行利率为 2.98%。
- 4、债券余额：人民币 100,000 万元，本年度利率为 2.98%。
- 5、债券期限：本期债券期限为 3 年期。
- 6、起息日：2022 年 6 月 17 日。
- 7、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

第二章 受托管理人履职情况

国信证券作为本次债券的受托管理人，已按照《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》等相关规定以及债券受托管理协议的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。具体情况如下：

“20 安纾 02”、“20 安纾 03”、“21 安居 01”、“22 深安居”和“22 深安 02”的受托管理人为国信证券股份有限公司，报告期内受托管理人按照《深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券债券受托管理协议》《深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充正常履行职责，不存在与发行人存在利益冲突的情况。

发行人于 2022 年 4 月 27 日在交易所网站上发布了公告，披露公司会计师事务所变更事项。受托管理人已于 2022 年 5 月 9 日披露了《国信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司公司债券 2022 年第一次临时受托管理事务报告》。

发行人于 2022 年 8 月 26 日在交易所网站上发布了公告，披露副总经理接受市纪委监委纪律审查和监察调查的事项。受托管理人已于 2022 年 9 月 2 日披露了《国信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司公司债券 2022 年第二次临时受托管理事务报告》。

发行人于 2023 年 4 月 24 日在交易所网站上发布了公告，披露公司会计师事务所变更事项。受托管理人已于 2023 年 4 月 28 日披露了《国信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司公司债券 2023 年第一次临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：深圳市人才安居集团有限公司

办公地址：深圳市南山区深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60F-64F

法定代表人：赵宏伟

经营范围：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）公司业务情况

公司主营业务为公共住房的投资和运营，根据住房制度改革意见，人才安居集团通过政府供地建设、棚户区改造、机关企事业单位合作等六类十五种渠道筹建房源；运营管理的公共住房有租有售，未来主营业务收入主要来自于公共住房租赁、销售和公共住房配套商业的租赁。

（二）公司主要经营情况

公司营业收入主要来源于民生物业收入和租赁收入。2022 年，发行人营业总收入同比增长 33.15%，营业总成本同比增长 26.43%，主要是民生物业和租赁业务板块的收入和成本随着发行人人才租赁住房项目的持续获取与拓展持续增长。2022 年，发行人净利润较上年同期减少 15,226.87 万元，同比减少 86.84%。

主要原因有：（1）响应政府助力市场主体纾困解难，执行免租减租政策，2022 年租赁业务毛利润减少约 11,422.03 万元；（2）上年同期发行人确认来自于恒大地产集团有限公司的投资收益 4.25 亿元，由于恒大地产集团有限公司经营恶化，该部分投资收益本年不予确认；（3）合并范围内部分亏损企业暂未对所得税费用作递延处理。

三、发行人 2022 年度财务情况

（一）发行人 2022 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	同比变动
流动资产合计	5,415,550.62	6,371,066.29	-15.00%
非流动资产合计	13,764,349.90	10,324,243.09	33.32%
总资产	19,179,900.52	16,695,309.38	14.88%
流动负债合计	2,241,754.87	1,937,320.09	15.71%
非流动负债合计	5,301,429.71	3,182,152.22	66.60%
总负债	7,543,184.58	5,119,472.31	47.34%
所有者权益合计	11,636,715.94	11,575,837.08	0.53%
归属母公司股东的净资产	10,206,791.55	10,221,516.70	-0.14%
营业总收入	384,766.74	288,981.64	33.15%
营业总成本	470,026.79	371,772.46	26.43%
净利润	2,307.07	17,533.94	-86.84%
归属母公司股东的净利润	-13,214.44	10,071.39	-231.21%
经营活动产生的现金流净额	-899,832.04	-1,657,870.89	-45.72%
投资活动产生的现金流净额	-351,000.61	-933,945.16	-62.42%
筹资活动产生的现金流净额	1,386,657.14	1,504,273.07	-7.82%
期末现金及现金等价物余额	1,321,665.55	1,185,841.06	11.45%

（二）发行人 2022 年度主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2022 年度/末	2021 年度/末	同比变动
流动比率	2.42	3.29	-26.44%
速动比率	1.24	2.37	-47.68%
资产负债率	39.33%	30.66%	28.28%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- 7、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。

（三）财务数据及财务指标变动分析

2022 年主要财务数据及财务指标变动情况分析如下：

1、2022 年，发行人总负债同比增加 47.34%，主要为应付债券增加所致。

2、2022 年，发行人营业总收入同比增长 33.15%，营业总成本同比增长 26.43%，主要是民生物业和租赁业务板块的收入和成本随着发行人人才租赁住房项目的持续获取与拓展持续增长。

3、2022 年，发行人净利润较上年同期减少 15,226.87 万元，同比减少 86.84%。主要原因有：（1）响应政府助力市场主体纾困解难，执行免租减租政策，2022 年租赁业务毛利润减少约 11,422.03 万元；（2）上年同期发行人确认来自于恒大地产集团有限公司的投资收益 4.25 亿元，由于恒大地产集团有限公司经营恶化，该部分投资收益本年不予确认；（3）合并范围内部分亏损企业暂未对所得税费用作递延处理。

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）20 安纾 02

发行人发行了“20 安纾 02”，发行规模为人民币 10 亿元。

根据发行人披露的本次债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换前期对深圳市民营企业平稳发展基金注资而融入的资金，纾解民营企业流动性风险。

（二）20 安纾 03

发行人发行了“20 安纾 03”，发行规模为人民币 23 亿元。

根据发行人披露的本次债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换前期对深圳市民营企业平稳发展基金注资而融入的资金，纾解民营企业流动性风险。

（三）21 安居 01

发行人发行了“21 安居 01”，发行规模为人民币 10 亿元。

根据发行人披露的本次债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金。

（四）22 深安居

发行人发行了“22 深安居”，发行规模为人民币 10 亿元。

根据发行人披露的本次债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司本部及子公司债务、补充流动资金等法律法规允许的用途。

（五）22 深安 02

发行人发行了“22 深安 02”，发行规模为人民币 10 亿元。

根据发行人披露的本次债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务本金及其利息（含置换已偿还到期债务自有资金）和补充流动资金等法律法规允许的用途。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）20 安纾 02

截至 2022 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金使用完毕。

本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将募集资金全部用于置换前期对深圳市民营企业平稳发展基金注资而融入的资金，使用情况参见募集说明书的约定。

（二）20 安纾 03

截至 2022 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金使用完毕。

本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将募集资金全部用于置换前期对深圳市民营企业平稳发展基金注资而融入的资金，使用情况参见募集说明书的约定。

（三）21 安居 01

截至 2022 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金使用完毕。

本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将募集资金全部用于补充流动资金，使用情况参见募集说明书的约定。

（四）22 深安居

截至 2022 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金使用完毕。

本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将募集资金全部用于偿还公司本部及子公司债务、补充流动资金，使用情况参见募集说明书的约定。

（五）22 深安 02

截至 2022 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金已使用 9.2212 亿元。

本次债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将募集资金全部用于偿还公司债务本金及其利息（含置换已偿还到期债务自有资金）和补充流动资金，使用情况参见募集说明书的约定。

三、募集资金专项账户运作情况

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

四、募集资金使用披露情况

报告期内，发行人已于 2022 年半年度报告、2022 年年度报告等定期报告中披露了公司债券募集资金使用情况。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期披露

报告期内，发行人已按时披露 2022 年半年度报告、2022 年年度报告、付息兑付和行权等相关公告，

二、临时披露

报告期内，发行人披露了以下临时公告，受托管理人已出具相应临时受托管理事务报告。

序号	披露主体	披露时间	披露内容
1	发行人	2022/4/27	深圳市人才安居集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告
2	受托管理人	2022/5/9	国信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司公司债券 2022 年第一次临时受托管理事务报告
3	发行人	2022/8/26	深圳市人才安居集团有限公司关于副总经理刘晖接受市纪委监委纪律审查和监察调查的公告
4	受托管理人	2022/9/2	国信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司公司债券 2022 年第二次临时受托管理事务报告
5	发行人	2023/4/24	深圳市人才安居集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告
6	受托管理人	2023/4/28	国信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司公司债券 2023 年第一次临时受托管理事务报告

第六章 发行人偿债意愿及能力分析

一、发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

公司债务规模的扩张使得偿债指标有所弱化，但公司资产负债率仍处于适中水平。截至 2022 年末，公司获取的银行授信合计 785.83 亿元，尚未使用的授信余额为 563.98 亿元，公司备用流动性较为充足。综合来看，公司偿债能力未发生重大不利变化。

第七章 增信措施的有效性分析

一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

（一）20 安纾 02

“20 安纾 02”为无担保债券，无信用增进安排。

（二）20 安纾 03

“20 安纾 03”为无担保债券，无信用增进安排。

（三）21 安居 01

“21 安居 01”为无担保债券，无信用增进安排。

（四）22 深安居

“22 深安居”为无担保债券，无信用增进安排。

（五）22 深安 02

“22 深安 02”为无担保债券，无信用增进安排。

二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

第八章 债券本息偿付情况

一、本次债券的本息偿付情况

（一）20 安纾 02

“20 安纾 02”已完成 2022 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

（二）20 安纾 03

“20 安纾 03”已完成 2022 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

（三）21 安居 01

“21 安居 01”已完成 2022 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

（四）22 深安居

2022 年，“22 深安居”不涉及付息兑付事项。

（五）22 深安 02

2022 年，“22 深安 02”不涉及付息兑付事项。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，相关债券不存在召开持有人会议的情况。

第十章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

无。

二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

无。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市人才安居集团有限公司公司债券 2022 年定期受托管理事务报告》之盖章页）

