

债券简称：23 深安 01

债券代码：148324.SZ

债券简称：23 深安 02

债券代码：148356.SZ



深圳市安居集团有限公司
SHENZHEN PUBLIC HOUSING GROUP CO.,LTD.

深圳市安居集团有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2023 年度)

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

二〇二四年六月

声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《深圳市安居集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、深圳市安居集团有限公司（原深圳市人才安居集团有限公司，以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告的报告期起止日为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

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，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

声明.....	1
目录.....	2
第一节 公司债券概况.....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	5
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况.....	7
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	12
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	14
第六节 公司债券本息偿付情况.....	15
第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....	16
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	17
第九节 债券持有人会议召开情况.....	18
第十节 公司债券的信用评级情况.....	19
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	20
第十二节 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.....	21
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	22

第一节 公司债券概况

截至 2023 年末，中信证券受托管理的发行人存续公司债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券简称	23 深安 01
债券代码	148324.SZ
起息日	2023 年 6 月 14 日
到期日	2026 年 6 月 14 日
债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	2.55
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,国信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
行权日	2024 年 6 月 14 日、2025 年 6 月 14 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
起息日	2023 年 7 月 6 日
到期日	2026 年 7 月 6 日
债券余额	8.00
截止报告期末的利率（%）	2.92
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,海通证券股份有限公司,平安证券股份有限公司

受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不适用
选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理协议》（以下合称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

发行人存续公司债券无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，不涉及出具受托管理报告的情形。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》（以下合称《债券持有人会议规则》）约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 23 深安 01 和 23 深安 02 发行人存在触发召开持有人会议的情形，23 深安 01 和 23 深安 02 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，23 深安 01 和 23 深安 02 债券不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续跟进受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人业务情况及经营模式

发行人目前营业收入主要来自于房屋出租租金收入，其中一部分为市保障性住房商业配套设施租金收入，一部分为人才住房租金收入。其中，人才住房租金收入分为规模化租赁房源的收入和社会购买、城市更新配建购买房源的收入。随着在建项目的陆续完工，发行人自建人才住房项目的收入占比将会提升，其中出租型自建人才房项目通过收取租金获得收入，未来可售型人才房项目通过定向销售取得房地产销售收入。此外，为维持公司可持续性发展，发行人日后会围绕人才住房物业开展配套的服务，取得物业服务收入。

发行人服务业主要包括租赁运营服务、物业管理服务及棚改业务服务等，其他业务主要系项目代建服务，目前对发行人营业总收入贡献较小。租赁运营服务主要由公司的全资子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司进行运作，通过对租赁房源进行运营管理向房源的持有者收取一定金额的服务费，同时，租赁运营公司还不断拓展市场化租赁业务服务，对拥有租赁房源的企事业单位提供运营服务或通过合作的模式提升企业的盈利能力。物业管理服务主要是对人才住房小区进行全方位的管理，主要是以合营企业深圳市万科安居物业服务有限公司为主体进行运作。棚改业务服务主要是指在棚改项目的前期向委托方提供向业主征求意见服务、拆迁谈判服务等服务，在项目完成后协助回迁房产权的办理等服务，该部分业务主要由公司的安居棚改服务公司承担。项目代建服务主要是指政府将相关项目委托给发包人进行建设管理，项目投资由政府承担，视情况给予代建人一定的服务费，目前公司代建的项目都是以零代建费的模式，但个别项目在项目完工后会根据管理的情况给予一定的奖励费用。

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

最近两年发行人营业收入结构情况

单位：万元

主营业务	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比

民生物业	848,869.35	84.07%	252,458.19	65.61%
租赁业务	128,890.35	12.77%	121,306.63	31.53%
服务业务	4,828.23	0.48%	1,535.51	0.40%
其他业务	27,128.11	2.69%	9,466.40	2.46%
合计	1,009,716.04	100.00%	384,766.73	100.00%

最近两年发行人营业成本结构情况

单位：万元

主营业务	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
民生物业	765,241.38	77.44%	247,287.82	59.67%
租赁业务	178,999.57	18.11%	156,418.56	37.74%
服务业务	7,423.34	0.75%	2,308.93	0.56%
其他业务	36,529.77	3.70%	8,425.26	2.03%
合计	988,194.06	100.00%	414,440.57	100.00%

最近两年发行人毛利润结构情况

单位：万元

主营业务	2023 年度		2022 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比
民生物业	83,627.97	388.57%	5,170.37	-17.42%
租赁业务	-50,109.22	-232.83%	-35,111.93	118.33%
服务业务	-2,595.11	-12.06%	-773.42	2.61%
其他业务	-9,401.66	-43.68%	1,041.14	-3.51%
合计	21,521.98	100.00%	-29,673.84	100.00%

最近两年发行人毛利率情况

项目	2023 年度	2022 年度
民生物业	10.93%	2.05%
租赁业务	-27.99%	-28.94%
服务业务	-34.96%	-50.37%
其他业务	-25.74%	11.00%
合计	2.18%	-7.71%

二、主要财务数据变动分析

（一）主要资产科目分析

单位：万元

项目	2023-12-31		2022-12-31		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
流动资产：					
货币资金	2,126,798.32	10.82%	1,326,037.35	6.91%	60.39%
存货	2,458,747.98	12.51%	2,639,135.95	13.76%	-6.84%
流动资产合计	6,488,882.02	33.02%	5,415,550.62	28.24%	19.82%
非流动资产：					
投资性房地产	7,682,470.11	39.10%	6,468,778.51	33.73%	18.76%
其他非流动资产	2,013,533.28	10.25%	3,394,244.54	17.70%	-40.68%
非流动资产合计	13,160,120.36	66.98%	13,764,349.90	71.76%	-4.39%
资产总计	19,649,002.38	100.00%	19,179,900.52	100.00%	2.45%

截至 2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增长 60.39%，主要原因是可售型人才房开始预售，2023 年收到部分预售款。

截至 2023 年末，发行人其他非流动资产较 2022 年末减少 40.68%，主要原因是本期收回借款。

（二）主要负债科目分析

单位：万元

项目	2023-12-31		2022-12-31		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
流动负债：					
一年内到期的非流动负债	1,068,497.47	11.59%	1,304,547.59	17.29%	-18.09%
流动负债合计	2,791,106.98	30.26%	2,241,754.87	29.72%	24.51%
非流动负债：					
长期借款	3,363,006.97	36.46%	2,838,252.14	37.63%	18.49%
租赁负债	944,378.34	10.24%	38,583.85	0.51%	2347.60%
非流动负债合计	6,431,817.93	69.74%	5,301,429.71	70.28%	21.32%
负债合计	9,222,924.91	100.00%	7,543,184.58	100.00%	22.27%

截至 2023 年末，发行人租赁负债较 2022 年末增加 2347.60%，主要原因是发行人城中村租赁业务确认大额租赁负债。

（三）主要利润表科目分析

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
营业收入	1,009,716.03	384,766.74	162.42%
营业成本	988,194.07	414,440.57	138.44%
营业利润	4,632.82	10,703.88	-56.72%
利润总额	4,891.68	11,517.78	-57.53%
净利润	-6,886.26	2,307.07	-398.49%
归属于母公司所有者的净利润	-14,711.49	-13,214.44	11.33%

2023 年，发行人营业收入同比增长 162.42%，主要是民生物业收入增加、已投入运营的租赁项目收入增加所致。

2023 年，发行人营业成本同比增长 138.44%，主要是民生物业板块成本增长、租赁业务成本增加所致。

2023 年，发行人营业利润、利润总额和净利润等均大幅下降，主要是 2022 年同期转让子公司实现大额投资收益，2023 年无此类收入。

（四）主要现金流量表数据分析

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
经营活动现金流入小计	1,374,360.17	665,997.58	106.36%
经营活动现金流出小计	1,377,984.15	1,565,829.62	-12.00%
经营活动产生的现金流量净额	-3,623.98	-899,832.04	99.60%
投资活动现金流入小计	2,331,795.32	1,662,415.58	40.27%
投资活动现金流出小计	1,037,730.35	2,013,416.18	-48.46%
投资活动产生的现金流量净额	1,294,064.96	-351,000.61	468.68%
筹资活动现金流入小计	1,872,247.53	2,375,215.49	-21.18%
筹资活动现金流出小计	2,368,128.07	988,558.35	139.55%
筹资活动产生的现金流量净额	-495,880.54	1,386,657.14	-135.76%
现金及现金等价物净增加额	794,560.45	135,824.49	484.99%

2023 年度，发行人经营活动现金流入及经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要原因是本年度营业收入增长，带动经营活动现金流增加。

2023 年度，发行人投资活动现金流入大幅增加，主要为收回投资现金增加；投资活动现金流出减少，主要为减少投资。

2023 年度，发行人筹资活动现金流出增加和筹资活动产生的现金流量净额减少，主要为发行人本年度偿还债务支付现金增加。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

截至 2023 年末，中信证券受托管理的发行人存续公司债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 深安 01
债券代码	148324.SZ
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
募集资金总额	8.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金
截至报告期末募集资金使用金额	8.00

截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换偿还到期公司债券的自有资金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，中信证券通过以下手段核查发行人信息披露义务履行情况：（1）每月排查发行人重大事项反馈情况；（2）进行舆情监测；（3）发现发行人触发重大事项及时督促发行人履行信息披露义务；（4）核查发行人定期报告披露情况。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，23 深安 01 和 23 深安 02 不涉及兑付兑息。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，23 深安 01 和 23 深安 02 债券不涉及兑付兑息事项，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
EBITDA 利息倍数	1.34	1.85
流动比率	2.32	2.42
速动比率	1.44	1.24
资产负债率	46.94%	39.33%

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 46.94%，较 2022 年末资产负债率有所上升，发行人资产负债率仍处在合理水平。

截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.32 和 1.44，较为良好。

2022-2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.85 和 1.34。报告期末，发行人贷款偿还率及利息偿付率均为 100%，2023 年度内发行人未出现过利息或本金违约。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

23 深安 01 和 23 深安 02 债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立募集资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 23 深安 01 和 23 深安 02 债券偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 23 深安 01 和 23 深安 02 债券存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

23 深安 01 和 23 深安 02 公司债券无评级。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 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

报告期内，发行人不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

根据 23 深安 01 和 23 深安 02 募集说明书，发行人承诺本期公开发行人公司债券募集的资金，按照公司债券募集办法所列资金用途使用；改变资金用途内容，必须经债券持有人会议作出决议。公司将严格遵守关于债券的各项法律法规，将募集资金用于法律法规允许的用途，承诺不将本期债券募集资金转借他人。发行人承诺本期发行的公司债券募集资金不会用于弥补亏损、非生产性支出；不会用于地方政府融资平台或偿还地方政府债务，不用于商业住宅地产项目建设。本期债券不涉及新增地方政府债务。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市安居集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

