

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

债券简称：23 深安 03

债券代码：148446.SZ

深圳市安居集团有限公司公司债券

2023 年定期受托管理事务报告

发行人



深圳市安居集团有限公司

（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



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（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）

2024 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 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	3
第三章 发行人经营及财务状况	4
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	7
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	10
第六章 发行人偿债意愿及能力分析	11
第七章 增信措施的有效性分析	12
第八章 债券本息偿付情况	13
第九章 债券持有人会议召开情况	14
第十章 其他事项	15

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳市安居集团有限公司

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

二、债券基本情况

(一) 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：深交所简称为 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。

(二) 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：深交所简称为 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。

（三）23 深安 03

1、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(第三期)

2、债券简称及代码：深交所简称为 23 深安 03，代码为 148446.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 100,000 万元，发行利率为 2.76%。

4、债券余额：人民币 100,000 万元，本年度利率为 2.76%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

6、起息日：2023 年 8 月 30 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。

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

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 2023 年度经营情况

（一）发行人业务情况

发行人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，发行人通过政府供地建设、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）发行人主要经营情况

发行人营业收入主要来源于民生物业收入和租赁收入。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。发行人毛利润及毛利率较上年有一定程度的上涨，主要是 2023 年民生物业板块的可售型人才房项目交付产生利润。

三、发行人 2023 年度财务情况

（一）发行人 2023 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比率
总资产	19,649,002.38	19,179,900.52	2.45%
流动资产合计	6,488,882.02	5,415,550.62	19.82%
非流动资产合计	13,160,120.36	13,764,349.90	-4.39%
总负债	9,222,924.91	7,543,184.58	22.27%
流动负债合计	2,791,106.98	2,241,754.87	24.51%
非流动负债合计	6,431,817.93	5,301,429.71	21.32%
所有者权益合计	10,426,077.46	11,636,715.94	-10.40%
归属母公司股东的净资产	8,992,674.10	10,206,791.55	-11.90%
营业总收入	1,009,716.03	384,766.74	162.42%
营业总成本	1,056,732.27	470,026.79	124.82%
归属母公司股东的净利润	-14,711.49	-13,214.44	-11.33%
经营活动产生的现金流净额	-3,623.98	-899,832.04	99.60%
投资活动产生的现金流净额	1,294,064.96	-351,000.61	468.68%
筹资活动产生的现金流净额	-495,880.54	1,386,657.14	-135.76%
期末现金及现金等价物余额	2,116,226.00	1,321,665.55	60.12%

（二）发行人 2023 年度主要财务指标

主要财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动
流动比率	2.32	2.42	-3.76%
速动比率	1.44	1.24	16.59%
资产负债率	46.94%	39.33%	19.35%
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、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出。

（三）财务数据及财务指标变动分析

2023 年主要财务数据及财务指标变动情况分析如下：

- 1、2023 年，发行人营业总收入同比增长 162.42%，主要是民生物业收入增

加所致；营业总成本同比增长 124.82%，主要是民生物业板块成本增长、租赁业务成本增加所致。

2、2023 年，发行人经营活动产生的现金流净额较上年同期增加 896,208.06 万元，同比增长 99.60%，系人才安居房大量销售回款，加之收到约 20 亿元的土地整備金，公司经营活动现金流入规模大幅增加，而当期项目投资力度同上年基本持平，使得经营活动现金缺口大幅缩小所致；投资活动产生的现金流净额较上年同期增加 1,645,065.57 万元，同比增长 468.68%，公司投资活动主要系对外投资、提供借款支持以及购买理财产品等形成，2023 年以来公司加快资金的回收，投资活动转为大幅净流入状态，系公司资金的重要补充来源；筹资活动产生的现金流净额较上年同期减少 1,882,537.68 万元，同比下降 135.76%，因公司经营及投资资金流入相对充裕，净融资需求不高，筹资活动净现金流呈净流出状态。

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）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。

根据发行人披露的债券募集说明书的相关内容，本期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。

（二）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。

根据发行人披露的债券募集说明书的相关内容，本期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。

（三）23 深安 03

发行人发行了“23 深安 03”，发行规模为人民币 10 亿元。

根据发行人披露的债券募集说明书的相关内容，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。

二、募集资金用途变更调整情况

“22 深安居”、“22 深安 02”、“23 深安 03”募集资金用途未变更。

三、临时补流情况

不适用。

四、公司债券募集资金实际使用情况

（一）22 深安居

截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金已使用完毕。

本期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，使用情况与募集说明书的约定一致。

（二）22 深安 02

截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金已使用 9.2212 亿元。

本期债券募集资金扣除发行费用后，发行人已将 9.2212 亿元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，使用情况与募集说明书的约定一致，剩余 0.7788 亿元尚未使用。

（三）23 深安 03

截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金已使用完毕。

本期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偿还到期公司债券的自有资金，使用情况与募集说明书的约定一致。

五、募集资金专项账户运作情况

（一）22 深安居

发行人已在中国工商银行股份有限公司深圳红围支行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

（二）22 深安 02

发行人已在招商银行深圳分行中央商务支行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

（三）23 深安 03

发行人已在交通银行股份有限公司深圳分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

六、募集资金使用披露情况

报告期内，发行人已于 2023 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 2023 年半年度报告、2022 年年度报告、付息兑付等相关公告。

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	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
2	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

三、付息兑付

报告期内，发行人已按时披露付息兑付相关公告。

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

报告期内，发行人债务规模的扩张使得偿债指标有所弱化，但发行人资产负债率仍处于适中水平，财务结构较为稳健。目前公司可租可售房源量持续增长，在建拟建项目储备充足，业务发展潜力较大。截至 2024 年 3 月末，公司银行授信总额为 770.00 亿元，尚未使用授信额度为 494.65 亿元，备用流动性较为充足。综合来看，发行人偿债能力良好，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）22 深安居

“22 深安居”为无担保债券，无信用增进安排。

（二）22 深安 02

“22 深安 02”为无担保债券，无信用增进安排。

（三）23 深安 03

“23 深安 03”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，发行人债券偿债计划及其他偿债保障措施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、债券的本息偿付情况

（一）22 深安居

截至本报告出具日，“22 深安居”已完成 2023 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

（二）22 深安 02

截至本报告出具日，“22 深安 02”已完成 2023 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

（三）23 深安 03

2023 年，“23 深安 03”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

发行人于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程分别将所持恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权转让给发行人。

山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求发行人支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。近日，发行人收到三份裁决书，裁决发行人支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024年4月，发行人向北京市第四中级人民法院提出了撤销仲裁裁决的申请。2024年5月，北京市第四中级人民法院作出《民事裁定书》，裁定驳回发行人撤销仲裁裁决的申请。

发行人已向深圳市中级人民法院提交了不予执行仲裁裁决的申请，深圳市中级人民法院已于2024年6月13日立案受理。

二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

国信证券作为发行人“23 深安 03”、“22 深安 02”、“22 深安居”的受托管理人，严格按照以上债券《受托管理协议》的约定履行受托管理人职责，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。国信证券在获悉上述事项后，与发行人进行了沟通，并根据相关规定出具《国信证券股份有限公司关于深圳市安居集团有限公司涉及重大仲裁进展的重大事项受托管理事务临时报告》。截至本报告出具日，发行人各项业务经营情况正常。

国信证券后续将密切关注发行人对以上债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责，提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（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 2023 年定期受托管理事务报告》之盖章页）

