

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 (2024 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)

二〇二五年六月

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深圳市安居集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《深圳市安居集团有限公司公司债券 2024 年度报告》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。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 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 2024 年度经营情况和财务状况.....	8
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.....	13
第六节 公司债券本息偿付情况.....	14
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

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、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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
截至报告期末债券余额	12.50
截止报告期末的利率（%）	2.40
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	2024 年 4 月 24 日，发行人发布《深圳市安居集团有限公司关于“23 深安 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次公告》，放弃行使赎回选择权，行使调整票面利率选择权，将存续期第 2-3 年票面利率调整为 2.40%。债券持有人行使回售选择权，在回售登记期内（2024 年 4 月 29 日至 2024 年 5 月 8 日）选择将 2.50 亿元回售给发行人。发行人已于 2024 年 6 月 14 日发放回售资金。本次回售后“23 深安 01”存续规模为 12.50 亿元
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
截至报告期末债券余额	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,国泰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，发行人出现了涉及仲裁及进展、名称变更等重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《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）》，于 2024 年 3 月 20 日就涉及仲裁事项公告了《中信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司涉及仲裁事项的重大事项受托管理事务临时报告》，于 2024 年 4 月 23 日就名称变更事项公告了《中信证券股份有限公司关于深圳市人才安居集团有限公司名称变更事项之临时受托管理事务报告》，于 2024 年 4 月 26 日就重大仲裁进展事项公告了《中信证券股份有

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》，于 2024 年 7 月 2 日就重大仲裁进展事项公告了《中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》。

三、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。

四、持续关注增信措施

发行人存续公司债券无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，23 深安 01、23 深安 02 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“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”。

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，受托管理人已督促 23 深安 01 按期足额付息和兑付回售本金、23 深安 02 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人营业收入主要来源于民生物业业务、租赁业务、服务业务及其他业务板块。

民生物业业务方面，根据 2018 年 8 月深圳市人民政府发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）赋予安居集团更多新的使命和定位，明确以集团为主建设筹集保障性住房。本公司民生物业业务收入主要为发行人棚户区改造项目所涉及的回迁房部分，以及可售型人才房销售收入。

租赁业务方面，房屋出租租金收入是公司营业收入的重要来源，主要为市保障性住房商业配套设施租金收入及人才住房（即政府配租的保障性租赁住房）租金收入。其中，人才住房租金收入主要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，出租型自建人才房项目的租金收入占比将会提升。

服务业务及其他业务方面，公司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，目前对公司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，公司内部各公司的房源委托该公司运营管理时，商业部分按租金收入的 8% 收取管理费，人才住房部分按照每月每平方米 2.3 元的标准收取服务费（根据项目所在的行政区域会有一定的下浮），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。

最近两年发行人营业收入结构情况

单位：万元

主营业务	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
民生物业	480,412.27	70.10%	848,869.35	84.07%
租赁业务	167,267.78	24.41%	128,890.35	12.77%
服务业务	18,706.07	2.73%	4,828.23	0.48%
其他业务	18,946.57	2.76%	27,128.11	2.69%
合计	685,332.69	100.00%	1,009,716.04	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	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
民生物业	416,691.57	63.31%	765,241.38	77.44%
租赁业务	210,009.48	31.91%	178,999.57	18.11%
服务业务	13,401.07	2.04%	7,423.34	0.75%
其他业务	18,092.57	2.75%	36,529.77	3.70%
合计	658,194.70	100.00%	988,194.06	100.00%

最近两年发行人毛利润结构情况

单位：万元

主营业务	2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比
民生物业	63,720.70	234.80%	83,627.97	388.57%
租赁业务	-42,741.70	-157.50%	-50,109.22	-232.83%
服务业务	5,305.00	19.55%	-2,595.11	-12.06%
其他业务	854.00	3.15%	-9,401.66	-43.68%
合计	27,137.99	100.00%	21,521.98	100.00%

最近两年发行人毛利率情况

项目	2024 年度	2023 年度
民生物业	13.26%	10.93%
租赁业务	-25.55%	-27.99%
服务业务	28.36%	-34.96%
其他业务	4.51%	-25.74%
合计	3.96%	2.18%

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	1,985.37	1,964.90	1.04	-
2	总负债	916.19	922.29	-0.66	-
3	所有者权益	1,069.18	1,042.61	2.55	-
4	归属于母公司所有者权益合计	920.05	899.27	2.31	-
5	资产负债率 (%)	46.15	46.94	-1.68	-
6	流动比率	2.30	2.32	-0.86	-
7	速动比率	1.14	1.44	-20.83	-
8	期末现金及现金等价物余额	76.18	211.62	-64.00	主要原因是受房地产市场及政府配售节奏影响销售收入减少，同时投资活动及筹资活动产生现金流入减少

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	68.53	100.97	-32.13	主要原因是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业板块收入减少
2	营业成本	65.82	98.82	-33.39	主要原因是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业板块成本减少
3	利润总额	0.36	0.49	-26.53	-
4	净利润	0.48	-0.69	169.57	主要原因是本年度所得税费用较去年同期大幅减少

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
5	EBITDA	31.94	26.21	21.86	-
6	归属于母公司所有者的净利润	0.36	-1.47	124.49	主要原因是去年同期部分全资子公司大幅亏损
7	经营活动产生现金流量净额	-69.51	-0.36	-19,208.33	主要原因是受房地产市场及政府配售节奏影响，销售收入减少
8	投资活动产生现金流量净额	9.72	129.41	-92.49	主要原因是2024年收回对外借款较2023年减少
9	筹资活动产生现金流量净额	-75.66	-49.59	-52.57	主要原因是本期发行债券收到的现金大幅减少
10	应收账款周转率（次）	26.22	39.83	-34.17	主要原因是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业板块收入减少
11	存货周转率（次）	0.25	0.39	-35.90	主要原因是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业板块成本减少
12	EBITDA全部债务比（%）	6.59	4.97	32.60	主要原因是本年度计提折旧较去年同期有所增加
13	EBITDA利息保障倍数	2.05	1.34	52.99	主要原因是本年度计提折旧较去年同期有所增加

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

报告期内，23 深安 01 和 23 深安 02 公司债券不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2023 年按照募集说明书中的约定使用，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。

中信证券担任受托管理人的公司债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 4 月 30 日	深圳市安居集团有限公司公司债券 2023 年度报告	深圳证券交易所
2	2024 年 8 月 30 日	深圳市安居集团有限公司公司债券 2024 半年度报告	深圳证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照深圳证券交易所的要求核查了发行人董事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 3 月 18 日	深圳市人才安居集团有限公司关于涉及重大仲裁事项的公告	涉及重大仲裁
2	2024 年 4 月 22 日	深圳市人才安居集团有限公司关于名称变更的公告	公司名称变更
3	2024 年 4 月 24 日	深圳市安居集团有限公司关于涉及重大仲裁进展的公告	重大仲裁进展
4	2024 年 6 月 26 日	深圳市安居集团有限公司关于涉及重大仲裁进展的公告	重大仲裁进展

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。

三、其他需要说明的事项

无。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

一、23 深安 01

23 深安 01 的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 14 日；若发行人在第 1 个计息年度末行使赎回选择权，则本期债券付息日为 2024 年 6 月 14 日；若发行人在第 2 个计息年度末行使赎回选择权，则本期债券付息日为 2024 年至 2025 年每年的 6 月 14 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者在第 1 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年 6 月 14 日；若投资者在第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 6 月 14 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2024 年 4 月 24 日，发行人发布《深圳市安居集团有限公司关于“23 深安 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次公告》，放弃行使赎回选择权，行使调整票面利率选择权，将存续期第 2-3 年票面利率调整为 2.40%。债券持有人行使回售选择权，在回售登记期内（2024 年 4 月 29 日至 2024 年 5 月 8 日）选择将 2.50 亿元回售给发行人。发行人已于 2024 年 6 月 14 日发放回售资金。本次回售后“23 深安 01”存续规模为 12.50 亿元

2024 年 6 月 14 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，顺延期间付息款项不另计息），发行人向债券持有人支付了自 2023 年 6 月 14 日至 2024 年 6 月 13 日期间的利息，共计 38,250,000 元。（具体内容详见发行人于 2024 年 6 月 12 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2024 年付息公告》）

二、23 深安 02

23 深安 02 的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 7 月 6 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2024 年 7 月 6 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，顺延期间付息款项不另计息），发行人向债券持有人支付了自 2023 年 7 月 6 日至 2024 年 7 月 5 日期间的利息，共计 23,360,000 元。（具体内容详见发行人于 2024 年 7 月 4 日在深圳证券交易所网站披露的《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）2024 年付息公告》）

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，发行人已按期支付 23 深安 01 当期利息和回售本金、23 深安 02 当期利息，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	2024 年末/年度	2023 年末/年度
流动比率	2.30	2.32
速动比率	1.14	1.44
资产负债率（%）	46.15	46.94
EBITDA 利息倍数	2.05	1.34

从短期偿债指标来看，发行人近两年末流动比率分别为 2.32 和 2.30，速动比率分别为 1.44 和 1.14，有所下滑。

从长期偿债指标来看，发行人近两年末资产负债率分别为 46.94%和 46.15%，保持相对稳定。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，发行人近两年分别为 1.34 和 2.05，有所上升，偿付能力提升。

报告期内，发行人上述偿债能力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 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。

第十节 公司债券的信用评级情况

23 深安 01 和 23 深安 02 公司债券均未进行评级。深圳市安居集团有限公司的主体信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）。报告期内，中诚信国际于 2024 年 8 月 12 日出具了《2024 年度深圳市安居集团有限公司信用评级报告》（编号：CCXI-20242754M-01）。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA。

作为 23 深安 01 和 23 深安 02 的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

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，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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，发行人未发生与其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信息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

一、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。

二、其他事项

无。

（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（2024年度）》之盖章页）

