

债券代码：166612.SH
债券代码：163638.SH
债券代码：163688.SH

债券简称：20 深业 02
债券简称：20 深业 03
债券简称：20 深业 04

中泰证券股份有限公司

关于

深圳深业物流集团股份有限公司公司债券

重大事项受托管理事务临时报告

受托管理人：中泰证券股份有限公司



2021 年 7 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）编制本报告的内容及信息均来源于深圳深业物流集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“深业物流”）。

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泰证券所作的承诺或声明。

中泰证券股份有限公司
关于深圳深业物流集团股份有限公司公司债券
重大事项受托管理事务临时报告

中泰证券作为“20 深业 02”、“20 深业 03”、“20 深业 04”的债券受托管理人，持续密切关注对持有人权益有重大影响的事项。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》等相关规定及各期债券《受托管理协议》的约定，现就各期债券重大事项报告如下：

一、发行人信用评级发生调整的相关情况

发行人于 2021 年 6 月 29 日收到联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对发行人及相关债券的跟踪评级报告，下调发行人主体长期信用等级及相关债项信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”。

（一）评级机构名称。

联合资信评估股份有限公司。

（二）调整或终止对象。

本次跟踪评级对象为深圳深业物流集团股份有限公司。

涉及的债券信息如下：

1、深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期），简称“19 深业 01”，债券代码：162797.SH；

2、深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期），简称“20 深业 01”，债券代码：166109.SH；

3、深圳深业物流集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期），简称“20 深业 03”，债券代码：163638.SH；

4、深圳深业物流集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期），简称“20 深业 04”，债券代码：163688.SH。

（三）调整前后的评级结论。

1、调整前评级结论：

2020年3月14日，联合资信确定发行人的主体长期信用等级为AA+，“20深业03”信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2020年6月17日，联合资信确定发行人的主体长期信用等级为AA+，“20深业04”信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2020年6月19日，联合资信确定发行人的主体长期信用等级为AA+，“19深业01”和“20深业01”信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2、调整后评级结论

2021年6月29日，联合资信确定发行人主体长期信用等级下调为AA，“19深业01”、“20深业01”、“20深业03”和“20深业04”信用等级下调为AA，评级展望为稳定。

（四）调整或终止时间及原因。

本次评级调整日期为：2021年6月29日。

本次评级调整原因：2020年，发行人进行业务转型，新增物业周边、零售业务且大力发展现代物流综合业务，物流业务规模增长较快，但现代物流综合业务主要为贸易类业务，风险较大且毛利率处于较低水平。2020年，发行人自持物业深业物流中心部分客户免租期到期导致租金收入有所增长。但目前发行人短期债务压力较大，货币资金规模不足，且未来拟在物流业务投资规模较大。同时，发行人新业务盈利能力较弱，综合毛利率有所下降，财务费用侵蚀利润，盈利依赖投资性房地产评估增值及投资收益；往来款和对外担保规模较大，资产受限规模较大，债务规模增长较快且短期债务规模较大，大力投资物流园区建设存在一定的资金压力以及董事及高级管理人员变动较大等因素对发行人信用水平带来的不利影响。

2020年，发行人贸易类业务规模持续扩大，相较于自持物业出租业务风险较高。截至2020年底，若考虑回售，公司债将于2021年及2022年大额集中到期，发行人往来款规模较大，偿债资金主要依赖往来款，届时将面临一定集中兑付压力。

“20深业03”和“20深业04”的担保方深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）作为发行人的控股股东，资产规模大，业务模式多样化，其所提供的担保对“20深业03”和“20深业04”的按期偿付仍有一定正面作用。

综合评估，联合资信确定下调发行人主体长期信用等级为 AA，下调“19 深业 01”、“20 深业 01”、“20 深业 03”和“20 深业 04”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、上述事项对发行人经营情况和偿债能力的影响

中泰证券作为各期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具本受托管理事务临时报告，并就发行人信用评级发生调整的事项提醒投资者关注相关风险。

中泰证券后续将密切关注对各期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《公司债券受托管理人执业行为准则》及各期债券《受托管理协议》的规定履行债券受托管理人职责。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于深圳深业物流集团股份有限公司
公司债券重大事项受托管理事务临时报告》之盖章页)

