

债券简称：19 深建 01

债券代码：112962.SZ



深圳市特区建设发展集团有限公司
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《深圳市特区建设发展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、深圳市特区建设发展集团有限公司（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.....	4
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况.....	6
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.....	11
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	12
第六节 公司债券本息偿付情况.....	13
第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....	14
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	15
第九节 债券持有人会议召开情况.....	16
第十节 公司债券的信用评级情况.....	17
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	18
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.....	19
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.....	20

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	深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
债券简称	19 深建 01
债券代码	112962.SZ
起息日	2019 年 9 月 4 日
到期日	2024 年 9 月 4 日
债券余额	18.00
截止报告期末的利率（%）	2.75
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,国泰君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	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	报告期内未触发
行权日	2022 年 9 月 4 日

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《深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》（以下简称《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。

发行人于 2023 年 12 月 22 日披露《深圳市特区建设发展集团有限公司关于债券存续期间重大事项的公告》，发行人下属参股公司进行境外美元债展期。中信证券将持续关注上述事宜对发行人偿债能力的影响。

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，于 2023 年 6 月 27 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》；于 2023 年 6 月 28 日就发行人下属子公司提供重大资产质押事项公告了《中信证券股份有限公司关于深圳市特区建设发展集团有限公司下属子公司提供重大资产质押的受托管理事务临时报告》；于 2023 年 9 月 27 日就发行人监事发生变动事项公告了《中信证券股份有限公司关于深圳市特区建设发展集团有限公司监事发生变动之临时受托管理事务报告》。

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》、《深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》（以下简称《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 19 深建 01 发行人存在触发召开持有人会议的情形，19 深建 01 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 19 深建 01 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，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

发行人是深圳市委市政府为加快投融资体制改革、推进特区一体化进程，于 2011 年 8 月成立的市属国有企业。2016 年 2 月，市政府进一步明确发行人作为深圳市基础设施投资建设运营平台，主营业务包括基础设施投资建设运营、产业园区开发建设运营、战略性新兴产业投资、区域经济合作、PPP 项目实施等。公司作为深圳市市属综合性投融资平台、市基础设施投资建设平台，按照深圳市委、深圳市政府、深圳市国资委的决策部署及要求，秉承“引领产城人融合，促进新型城市发展”企业使命，围绕“十四五”规划总体目标，以高质量发展为主题，聚焦基础设施、科技园区、海洋产业、绿色环保产业四大板块，落实功能性投资任务。深圳市政府和国资委将通过持续的资本金和资产注入等政策，推动公司持续发展。

发行人市属综合性投融资平台、市基础设施投资建设平台地位突出，未来获得市政府及市国资委的支持概率高。深圳市深厚的经济和财政实力，一定程度增加了公司的抗风险能力。

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
一、城市综合运营	840,147.66	93.47%	407,858.53	75.50%
1、科技园区板块	682,661.50	75.95%	237,352.43	43.94%
2、基础设施板块	151,630.16	16.87%	150,604.71	27.88%
3、功能性投资板块	5,856.01	0.65%	19,901.39	3.68%
二、住宅	58,648.29	6.53%	132,361.50	24.50%
合计	898,795.96	100.00%	540,220.03	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
一、城市综合运营	500,432.02	87.99%	250,560.03	70.46%
1、科技园区板块	398,041.84	69.99%	130,307.95	36.64%
2、基础设施板块	92,054.59	16.19%	96,950.27	27.26%
3、功能性投资板块	10,335.59	1.82%	23,301.82	6.55%
二、住宅	68,294.37	12.01%	105,036.02	29.54%
合计	568,726.39	100.00%	355,596.05	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
一、城市综合运营	339,715.64	102.92%	157,298.50	85.20%
1、科技园区板块	284,619.65	86.23%	107,044.48	57.98%
2、基础设施板块	59,575.58	18.05%	53,654.44	29.06%
3、功能性投资板块	-4,479.59	-1.36%	-3,400.43	-1.84%
二、住宅	-9,646.08	-2.92%	27,325.48	14.80%
合计	330,069.57	100.00%	184,623.98	100.00%

最近两年发行人毛利率情况

项目	2023 年度	2022 年度
一、城市综合运营	40.44%	38.57%
1、科技园区板块	41.69%	45.10%
2、基础设施板块	39.29%	35.63%
3、功能性投资板块	-76.50%	-17.09%
二、住宅	-16.45%	20.64%
合计	36.72%	34.18%

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	1,170,104.33	10.07%	1,458,009.43	12.29%	-19.75%
其他应收款	1,872,362.30	16.11%	1,795,038.13	15.13%	4.31%
存货	3,313,997.54	28.51%	3,719,889.22	31.35%	-10.91%
流动资产合计	6,946,485.19	59.75%	7,624,494.70	64.26%	-8.89%
非流动资产：					
投资性房地产	1,645,478.76	14.15%	1,400,695.83	11.80%	17.48%
其他非流动资产	1,678,117.22	14.44%	1,125,684.11	9.49%	49.08%
非流动资产合计	4,678,827.35	40.25%	4,240,886.91	35.74%	10.33%
资产总计	11,625,312.54	100.00%	11,865,381.61	100.00%	-2.02%

截至 2023 年末，公司其他非流动资产为 1,678,117.22 万元，较上年末增加 49.08%，主要为下属深圳市海创产业园区投资有限公司预付购房款和深圳市特区建发投资发展有限公司预付三城七项目款调整计入，以及集团本部代建政府项目形成资产增加导致。

（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：					
合同负债	768,775.07	10.89%	558,372.43	8.27%	37.68%
流动负债合计	3,026,994.19	42.88%	2,757,273.10	40.83%	9.78%
非流动负债：					
长期借款	2,294,216.09	32.50%	2,055,803.31	30.44%	11.60%
长期应付款	1,041,220.96	14.75%	1,010,651.52	14.97%	3.02%
非流动负债合计	4,032,609.28	57.12%	3,995,951.05	59.17%	0.92%
负债合计	7,059,603.47	100.00%	6,753,224.15	100.00%	4.54%

截至 2023 年末，发行人合同负债为 768,775.07 万元，较上年末增加 38.85%，主要是集团本部、下属深圳市特区建发投资发展有限公司预收房款增加导致。

（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	898,795.96	540,220.03	66.38%
营业成本	568,726.39	355,596.05	59.94%
营业利润	-407,540.99	-26,684.08	-1427.28%
利润总额	-406,998.57	745,562.84	-154.59%
净利润	-436,772.29	729,751.42	-159.85%
归属于母公司所有者的净利润	-444,326.59	707,062.21	-162.84%

2023 年度，发行人营业收入增幅为 66.38%，营业成本增幅为 59.94%，主要原因是集团本部创智云城等物业销售结转增加。

2023 年度，发行人营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司所有者的净利润均大幅下降，主要原因是计提长期股权投资资产减值损失和商誉减值损失减少利润以及上年同期股权投资项目产生较大营业外收入。

（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	1,765,758.41	1,021,041.14	72.94%
经营活动现金流出小计	1,734,726.66	962,296.63	80.27%
经营活动产生的现金流量净额	31,031.76	58,744.51	-47.18%
投资活动现金流入小计	324,717.17	463,786.66	-29.99%
投资活动现金流出小计	490,549.91	742,283.75	-33.91%
投资活动产生的现金流量净额	-165,832.73	-278,497.09	40.45%
筹资活动现金流入小计	2,220,191.61	2,030,989.82	9.32%
筹资活动现金流出小计	2,373,196.61	1,370,040.24	73.22%
筹资活动产生的现金流量净额	-153,005.01	660,949.58	-123.15%
现金及现金等价物净增加额	-287,656.06	441,236.88	-165.19%

2023 年度，发行人经营性现金流量净额较 2022 年减少了 27,712.75 万元，降幅 47.18%，主要系下属深圳市海创产业园区投资有限公司预付购房款现金流出增加导致。

2023 年度，发行人投资性现金流量净额较 2022 年度增加 112,664.36 万元，增幅 40.45%，主要系本部项目投资支出减少所致。

2023 年度，发行人筹资性现金流量净额较 2022 年度减少 813,954.59 万元，降幅为 123.15%，主要系发行人偿还到期债务增加所致。

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

2023 年度，发行人不涉及公司债券募集资金使用且募集资金已经全部使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书约定及定期报告披露内容一致，募集资金专户规范使用，未发现存在募集资金违规使用情况。

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，发行人本息偿付情况如下：

19 深建 01 的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 4 日为上一个计息年度的付息日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 9 月 4 日。（如遇非交易日，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）

2023 年 9 月 4 日（如遇非交易日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 9 月 4 日至 2023 年 9 月 3 日期间的利息，共计 49,500,000 元。（具体内容详见发行人于 2023 年 8 月 31 日在深圳证券交易所网站披露的《深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年付息公告》）

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，发行人已按期支付 19 深建 01 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	2023 年度/末	2022 年度/末
EBITDA 利息倍数	-1.70	7.12
流动比率	2.29	2.77
速动比率	1.20	1.42
资产负债率 (%)	60.73	56.92

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 60.73%，较 2022 年末资产负债率有所提升，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 2.29 和 1.20，较 2022 年末有所下降。

2022-2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 7.12 和-1.70，大幅下降，主要原因是计提长期股权投资资产减值损失和商誉减值损失减少利润以及上年同期股权投资项目产生较大营业外收入。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，发行人偿债情况正常，中信证券将持续关注发行人偿债能力变化情况。

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

19 深建 01 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 19 深建 01 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 19 深建 01 存在触发召开持有人会议的情形，19 深建 01 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2023 年 6 月 27 日出具了《深圳市特区建设发展集团有限公司公司债 2023 年度跟踪评级报告》（编号：信评委函字[2023]跟踪 1339 号），发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定；本次跟踪债项 19 深建 01 信用评级均为 AAA。

本次跟踪维持主体及债项上次评级结论。中诚信国际认为，深圳市政治经济地位重要，各项经济指标均排在广东省首位和全国前列，潜在的支持能力很强；发行人在推进深圳市城市建设过程中发挥着重要作用，主要业务开展与市政府具有高度的关联性，公司获政府支持力度大，融资渠道畅通。同时，需关注公司资产流动性一般，住宅业务收入及盈利情况均有下滑，且后续面临一定资本支出压力等事项对经营和整体信用状况造成的影响。

作为 19 深建 01 的受托管理人，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作出独立判断。

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

2024年2月20日，发行人披露《深圳市特区建设发展集团有限公司关于债券存续期重大事项的公告》，发行人下属参股公司境外美元债违约。2024年6月6日，发行人披露《深圳市特区建设发展集团有限公司关于重大事项的公告》，发行人收到香港特别行政区高等法院原讼法庭《高院民事诉讼2024年第1054号》传讯令状。根据传讯令状，花旗国际有限公司主张发行人违反了2022年8月为下属参股公司优先票据展期签订的维好协议项下的义务，申索不少于14.07亿美元的赔偿。

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 19 深建 01 募集说明书，发行人承诺本期公司债券募集资金不用于房地产业务，不转借他人使用，不用于非生产性支出，不用于购买理财产品。

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《深圳市特区建设发展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）

