

债券简称：18 天健 Y1

债券代码：112831

深圳市天健（集团）股份有限公司

公司债券 2019 年定期受托管理事务报告

发行人



深圳市天健（集团）股份有限公司

（深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼）

债券受托管理人



（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）

2020 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》、《深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券之受托管理协议》、《深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券募集说明书》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做出独立判断，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
释义.....	3
第一章 本次债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人经营及财务状况	7
第四章 发行人偿债意愿及能力分析	10
第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况	12
第七章 本次债券跟踪评级情况	13
第八章 募集说明书约定的其他义务情况	14
第九章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况	15
第十章 债券持有人会议召开情况	16
第十一章 其他事项	17

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
控股股东/实际控制人/ 深圳市国资委	指	深圳市国有资产监督管理委员会
担保人/深圳高新投	指	深圳市高新投集团有限公司
评级公司/鹏元资信	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2019年1月1日至2019年12月31日

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳市天健（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN TAGEN GROUP CO.,LTD

二、本次债券的基本情况

1、债券名称：深圳市天健(集团)股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券 (第一期) (品种一)

2、债券简称及代码：简称为 18 天健 Y1，代码为 112831.SZ

3、发行规模及利率：人民币 18 亿元，发行利率为 5.96%

4、债券余额：人民币 18 亿元，本年度利率为 5.96%

5、债券期限：3 年（3+N）。本次债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

6、起息日：2018 年 12 月 21 日

7、付息日：每年 12 月 21 日

8、本金兑付日：2021 年 12 月 21 日

9、债券担保情况：由深圳市高新投集团有限公司提供连带责任保证担保

10、信用级别及资信评级机构：根据鹏元资信评估有限公司 2018 年 9 月 3 日发布的《深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

11、募集资金用途：发行人拟将本次债券募集资金扣除发行费用后的 14.97

亿元用于偿还有息负债，剩余资金用于补充自身营运资金，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构。

第二章 受托管理人履行职责情况

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：深圳市天健（集团）股份有限公司

办公地址：深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 16、17、18、19 楼

法定代表人：韩德宏

经营范围：投资兴办工业实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；开展对外经济技术合作业务（按中华人民共和国对外贸易经济合作部[2000]外经贸发展审函字第 913 号文规定办理）；自有物业租赁。

二、发行人 2019 年度公司业务情况

发行人坚持“以城市建设与城市服务为主体，以投资及新型业务为两翼”的发展战略，以构建大建工、大营养、大棚改“三大平台”为长期努力方向，以做强规模、做优利润、做大市值“三件大事”为总纲，扎实推进各项工作，着力抓重点、补短板、强基础、塑品牌。

公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务、物业服务等多个方面。报告期内，公司积极提升智慧化养护品质，承担深圳市的公路、桥梁、隧道养护与运营业务，承接养护道路 2,958 条、桥梁 874 座，里程 2,109.4 公里；设施维护道路 4,977 条，里程 4,583 公里；隧道管养单洞 34 个，总长 41.7 公里。

报告期内，公司积极与科技企业合作，以 5G、物联网、大数据、云计算等技术为支撑，积极推动城市基础设施一体化管养、棚户区改造、商业运营等城市服务业务与技术有机融合，促进现有业务的精细化管理模式，推动城市服务转型升级。

三、发行人 2019 年度财务情况

(一) 发行人 2019 年度主要财务数据及分析

单位：万元

	2019 年末	2018 年末	变动比例	变动超过 30%原因
流动资产合计	3,534,932.62	2,790,379.18	26.68%	
货币资金	495,192.58	452,497.43	9.44%	
应收账款	217,719.50	199,371.11	9.20%	
预付款项	12,093.79	11,062.07	9.33%	
存货	2,724,792.45	2,037,101.12	33.76%	主要为增加土地储备以及在开发项目投入增加
非流动资产合计	496,404.56	383,736.21	29.36%	
总资产	4,031,337.18	3,174,115.39	27.01%	
流动负债合计	2,290,911.92	1,646,694.65	39.12%	主要为应付供应商款增加、预收商品房销售款增加以及银行借款增加的影响
短期借款	205,214.00	153,000.00	34.13%	主要为本期资金需求增加，贷款增加
应付账款	752,111.79	569,318.18	32.11%	主要为本期应付工程结算款增加
预收款项	796,643.47	373,745.53	113.15%	主要为本期预收商品房销售款增加
非流动负债合计	774,371.97	653,638.66	18.47%	
总负债	3,065,283.89	2,300,333.31	33.25%	主要为流动负债增加的影响
所有者权益合计	966,053.29	873,782.08	10.56%	
归属母公司股东的净资产	959,092.22	869,604.47	10.29%	
营业总收入	1,466,528.86	1,020,948.41	43.64%	主要为城市建设板块收入、地产销售收入增加
归属母公司股东的净利润	123,619.38	78,157.77	58.17%	主要为利润增加的影响
经营活动产生的现金流净额	29,241.78	-49,277.01	159.34%	主要为本期地产开发投入、施工项目支出增加
投资活动产生的现金流净额	-6,685.33	-32,036.10	79.13%	主要为本期购买银行理财产品、结构性存款到期收回
筹资活动产生的现金流净额	-28,749.18	287,820.51	-109.99%	主要为筹资活动现金流入减少及筹资活动现金流出增加的影响
期末现金及现金等价物余额	444,010.54	450,202.53	-1.38%	

(二) 发行人 2019 年度主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2019 年度/末	2018 年度/末	同比变动比例
流动比率	1.54	1.69	-8.94%
速动比率	0.35	0.46	-22.69%
资产负债率	76.04%	72.47%	4.92%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	217,744.22	150,902.27	44.29%
EBITDA 利息保障倍数	3.62	2.38	51.80%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

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、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- 7、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。

第四章 发行人偿债意愿及能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至目前，发行人资信情况良好，各项债务均已按时偿还。结合发行人过去及现在的债务履行情况，贷款偿还率、利息偿付率均为 100%。发行人偿债意愿较强。

二、发行人偿债能力分析

截至 2019 年末，公司获得的授信额度合计 368.88 亿元，其中已使用授信 159.53 亿元，剩余未使用授信额度为 209.35 亿元，公司授信较为充足，具有一定的融资弹性，但需注意银行授信可能随公司信用情况变化而改变。

从偿债能力指标来看，受本期债券发行影响（计入所有者权益），公司 2019 年末资产负债率有所上升，仍处于较高水平，公司流动比率和速动比率均处于较低水平，公司短期偿债压力仍较大。得益于公司利润规模的快速增长，2019 年公司 EBITDA 为 21.77 亿元，同比增长 44.29%，2019 年 EBITDA 利息保障倍数增长至 3.61，公司利息保障能力有一定程度的提升。目前公司在建的施工项目及房地产业务所需投资金额较大，预计还将大量利用外部融资渠道筹集资金，未来负债规模可能进一步增长，其财务安全性也将受到一定影响。

第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

发行人于 2018 年 12 月 21 日发行“18 天健 Y1”，规模为人民币 18 亿元。

本次公司债券募集款项已于 2018 年 12 月 24 日汇入发行人的募集资金专项账户。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，发行人拟将本次债券募集资金扣除发行费用后的 14.97 亿元用于偿还有息负债，剩余资金用于补充自身营运资金，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2020 年 6 月 22 日，“18 天健 Y1”的募集资金余额为 764,554.20 元。发行人已将募集资金用于偿还有息负债，剩余资金用于补充自身营运资金，使用情况与募集说明书的约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人已在招商银行股份有限公司深圳福田支行、广东华兴银行股份有限公司深圳分行设立了“18 天健 Y1”的募集资金专项账户。发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，发行人的募集资金专项账户运作不存在异常。

第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息 偿付情况

一、本次债券增信机制变更及执行情况及有效性

报告期内，发行人外部增信机制未发生重大变化。

“18 天健 Y1”发行规模为 18.00 亿元，由深圳高新投提供连带责任保证担保，担保范围包括本期票面金额不超过人民币 18.00 亿元（含 18.00 亿元）的可续期公司债券本金、利息以及实现债权的费用，担保期限为本期债券的存续期及债券最终兑付之日起两年。

二、本次债券偿债保障措施的变更及相应的执行情况及有效性

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人已为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

三、本次债券的本息偿付情况

“18 天健 Y1”于 2019 年 12 月 23 日完成首次付息，每 10 张“18 天健 Y1”面值人民币 1,000 元派发利息人民币 59.60 元（含税）。

第七章 本次债券跟踪评级情况

根据鹏元资信评估有限公司 2020 年 6 月 11 日发布的《深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种一）2020 年跟踪信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

第八章 募集说明书约定的其他义务情况

“18 天健 Y1”募集说明书未约定其他特殊义务事项。

第九章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

一、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内，报告期内控股股东、实际控制人未发生变更。

二、发行人信息披露负责人变动情况

2019 年度，发行人负责本次债券的信息披露负责人未发生变动。信息披露负责人联系方式如下：

姓名	方东红
联系地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 18 楼
电话	0755-82555946
传真	0755-83990006

三、中介机构变动情况

2019 年度，发行人聘请的会计师事务所、债券受托管理人未发生变动。具体如下：

会计师事务所	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
	签字会计师姓	李联、夏姗姗
受托管理人	名称	国信证券股份有限公司
	办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六至二十六层
	联系人	禹剑慈、邢福宇
	联系电话	0755-82130833

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第十一章 其他事项

一、对外担保情况

截止 2019 年 12 月 31 日，天健集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保未结算金额为 458,188.90 万元。

被担保方	担保余额（万元）	担保期	担保类型
商品房承购人	458,188.90	自按揭合同生效之日起至办妥抵押登记手续	连带责任保证

二、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

三、发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况及涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人不存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况及涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

四、其他重大事项

（一）关于深圳市特区建工集团有限公司的组建

公司控股股东深圳市国资委组建市属国有全资的深圳市特区建工集团有限公司，公司股票自 2019 年 10 月 28 日开市起停牌。股票停牌期间，深圳市国资委同意将其持有的天健集团 438,637,781 股股份全部转让给深圳市特区建工集团有限公司，公司股票于 2019 年 11 月 4 日开市起复牌。2019 年 12 月 25 日，深圳市特区建工集团有限公司完成了工商注册登记工作。2020 年 6 月 19 日，深圳市国资委现已与特区建工集团签署《关于深圳市天健（集团）股份有限公司之国有产权无偿划转协议》（以下简称：《国有产权无偿划转协议》），深圳市国资委将其所持有的天健集团 438,637,781 股股份无偿划转至特区建工集团。本次国有股权无偿划转完成后，特区建工集团将成为发行人控股股东，公司实际控制人无变

化，仍为深圳市国资委。因此，该事项不会对公司生产经营造成重大影响。

详见公司披露的《关于重大事项停牌公告》（公告编号：2019-52）、《关于重大事项复牌公告》（公告编号：2019-57）、《关于公司控股权变更处于筹划阶段的提示性公告》（公告编号：2019-58）、《深圳市天健（集团）股份有限公司关于公司控股股东国有股权无偿划转的进展公告》（公告编号：2020-54）。

（二）关于天健天骄项目进展情况

该项目于 2016 年 10 月动工，是深圳市福田区景田片区首个城市更新项目，被列为深圳市重大项目。2019 年 8 月，天健天骄南苑开盘预售，12 月 26 日完成竣工验收备案。目前，北庐 ABCD 栋结构已封顶，E 座已施工至 39 层，北庐外立面幕墙正在进行分段施工。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《深圳市天健(集团)股份有限公司公司债券 2019 年定期受托管理事务报告》之盖章页)

