

债券简称：18 深建 01  
债券简称：18 深建 02  
债券简称：19 深建 01

债券代码：112672.SZ  
债券代码：112750.SZ  
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

### （2021 年度）

发行人：



（住所：深圳市福田区华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼）

债券受托管理人：



（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）

二〇二二年六月

## 声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）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（2021年）》等相关公开信息披露文件、深圳市地铁集团有限公司（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，投资者应对相关事项做出独立判断，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

第一节 本期公司债券概况.....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	12
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况.....	14
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.....	18
第五节 公司债券本息偿付情况.....	20
第六节 发行人偿债能力和意愿分析.....	22
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	23
第八节 债券持有人会议召开情况.....	25
第九节 公司债券的信用评级情况.....	26
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	29
第十一节 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.....	30
第十二节 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.....	31
第十三节 其他情况.....	32

## 第一节 本期公司债券概况

### 一、发行人

公司名称：深圳市特区建设发展集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：深圳市福田区华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼

### 二、核准文件和注册规模

经中国证监会（证监许可[2018]679 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

2018 年 6 月 1 日，发行人完成深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“18 深建 01”）发行，发行规模为 20 亿元。

2018 年 8 月 22 日，发行人完成深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“18 深建 02”）发行，发行规模为 12 亿元。

2019 年 9 月 4 日，发行人完成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）（以下简称“19 深建 01”）发行，发行规模为 18 亿元。

### 三、公司债券的主要条款

#### （一）18 深建 01 的基本情况

1、发行主体：深圳市特区建设发展集团有限公司。

2、债券名称：深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期债券发行规模为 20 亿元。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率或其确定方式、定价流程：本期公司债券前三年票面利率为 4.85%，于 2021 年 6 月 1 日起调整后 2 年的票面利率至 3.65%。本期发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，不超过国家限定的利率水平。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、回售登记期：自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、起息日：自 2018 年 6 月 1 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 6

月 1 日为该计息年度的起息日。

13、利息登记日:本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日,在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息(最后一期含本金)。

14、付息日:2019 年至 2023 年每年的 6 月 1 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 2019 年至 2021 年间每年的 6 月 1 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)。

15、兑付日:2023 年 6 月 1 日,如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 6 月 1 日。(如遇非交易日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间兑付款项不另计利息)。

16、本息支付方式:本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定办理。

17、支付金额:本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截止利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积,于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息和等于票面总额的本金。

18、募集资金专项账户:发行人在监管银行开设募集资金使用专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转,并进行专项管理。

19、担保情况:本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构:经中诚信证评综合评定,公司的主体信用等级为 AAA,本期债券评级为 AAA。

21、债券受托管理人:中信证券股份有限公司。

22、质押式回购:公司主体信用等级为 AAA,本期债券信用等级为 AAA,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按证券登记机

构的相关规定执行。

23、上市场所:深圳证券交易所。

24、募集资金用途:本期债券的募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司债务。

## **(二) 18 深建 02 的基本情况**

1、发行主体:深圳市特区建设发展集团有限公司。

2、债券名称:深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行人公司债券(第二期)。

3、发行规模:本期债券发行规模为 12 亿元。

4、债券期限:本期债券的期限为 5 年,第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率或其确定方式、定价流程:本期债券在存续期前 3 年票面年利率为 4.39%;在本期债券存续期的第 3 年末,发行人选择调整存续期后 2 年票面利率为 3.40%。本期发行的公司债券为固定利率债券,债券票面利率将根据网下询价簿记结果,由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定,不超过国家限定的利率水平。本期债券票面利率采取单利按年计息,不计复利。

6、发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

7、投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、回售登记期:自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅

度之日起的 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、起息日：自 2018 年 8 月 22 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 22 日为该计息年度的起息日。

13、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

14、付息日：2019 年至 2023 年每年的 8 月 22 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 2019 年至 2021 年间每年的 8 月 22 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）。

15、兑付日：2023 年 8 月 22 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 22 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定办理。

17、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截止

利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积,于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息和等于票面总额的本金。

18、募集资金专项账户:发行人在监管银行开设募集资金使用专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转,并进行专项管理。

19、担保情况:本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构:经中诚信证评综合评定,公司的主体信用等级为 AAA,本期债券评级为 AAA。

21、债券受托管理人:中信证券股份有限公司。

22、质押式回购:公司主体信用等级为 AAA,本期债券信用等级为 AAA,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

23、上市场所:深圳证券交易所。

24、募集资金用途:本期债券的募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司债务。

### **(三) 19 深建 01 的基本情况**

1、发行主体:深圳市特区建设发展集团有限公司。

2、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)。本期债券简称为“19 深建 01”,代码为 112962。

3、发行规模:本期债券发行规模人民币 18 亿元。

4、债券期限:本次债券的期限为 5 年,第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率或其确定方式、定价流程:本期公司债券票面利率为 3.55%。

本次发行的公司债券为固定利率债券,债券票面利率将根据网下询价簿记结果,由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定,不

超过国家限定的利率水平。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

6、发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

7、投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、回售登记期:自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易;回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、票面金额和发行价格:本次债券面值100元，按面值平价发行。

10、发行方式、发行对象与配售规则:本次债券向合格投资者公开发行，具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

11、向公司股东配售安排:本次债券不向公司股东配售。

12、债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、还本付息方式:本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

14、发行首日:本次债券的发行首日为发行期限的第1日，即2019年9月3日。

15、起息日:自2019年9月4日开始计息，本次债券存续期限内每年的9月

4 日为该计息年度的起息日。

16、利息登记日:本次债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日,在该登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息(最后一期含本金)。

17、付息日: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)。

18、兑付日:2024 年 9 月 4 日,如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 9 月 4 日。(如遇非交易日,则顺延至其后的第 1 个交易日,顺延期间兑付款项不另计利息)。

19、本息支付方式:本次债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定办理。

20、支付金额:本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截止利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积,于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息和等于票面总额的本金。

21、募集资金专项账户:发行人在招商银行深圳分行营业部开设募集资金使用专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转,并进行专项管理。账户信息如下:

账户名称:深圳市特区建设发展集团有限公司

开户银行:招商银行深圳分行营业部

账户号码:755918454410701

22、担保情况:本次债券无担保。

23、信用级别及资信评级机构:经中诚信证评综合评定,公司的主体信用等级

级为 AAA，本期债券评级为 AAA。

24、债券受托管理人:中信证券股份有限公司。

25、承销方式:本次债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

26、质押式回购:公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

27、上市场所:深圳证券交易所。

28、募集资金用途:本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务。

## 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《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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。

### 二、持续关注增信措施

发行人 18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01 公司债券无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、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规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人 18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01 债券募集资金实际用途与核准用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

截至报告出具日，受托管理人正常履职，于 2021 年 5 月 6 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）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无法按期披露 2020 年年度报告的重大受托管理事务临时

报告》。于 2021 年 11 月 26 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）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董事发生变动的重大受托管理事务临时报告》。于 2022 年 3 月 11 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）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会计师事务所变更的重大受托管理事务临时报告》。

## 五、督促履约

报告期内，本公司已督促 18 深建 01、18 深建 02 及 19 深建 01 按期足额付息。本公司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。

### 第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人 2021 年度经营情况

发行人作为深圳市属的大型市级综合性投资公司，主要围绕深圳市委市政府确定的经济社会发展目标，有效整合集约政府国有资源，运用市场化手段，为政府重大战略性项目、特区一体化项目、重大基础设施建设项目、区域经济合作项目、城市更新改造及其他政府重大项目提供投资服务。2016 年，发行人根据深圳市政府及深圳市国资委要求，增加了基础设施建设、地下管廊建设及围填海业务。未来，发行人将强化“科技园区开发运营平台、基础设施投资平台、功能性投资、打造海洋新兴产业发展综合平台”的定位，作为深圳市重大战略性项目、区域经济合作项目及城市更新改造项目的投融资和开发实施主体，参与科技园区开发、基础设施建设以及对口帮扶和产业共建等项目。

2021 年和 2020 年，公司分别实现营业收入 45.86 亿元和 40.48 亿元，营业收入主要来源于科技园区开发、规划设计、管道业务和其他业务。其中，来自科技园区开发的收入分别为 32.16 亿元和 31.04 亿元，占营业收入的比例分别为 70.13%和 77.02%；来自规划设计的收入分别为 7.01 亿元和 5.76 亿元，占营业收入的比例分别为 15.28%和 14.28%。

#### 最近两年发行人营业收入构成情况

单位：亿元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比
科技园区开发	32.16	70.13	31.04	77.02
规划设计	7.01	15.28	5.76	14.28
管道业务	1.25	2.73	1.04	2.58
其他	5.44	11.86	2.46	6.11
合计	<b>45.86</b>	<b>100.00</b>	<b>40.30</b>	<b>100.00</b>

### 最近两年发行人营业成本构成情况

单位：亿元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比
科技园区开发	15.04	61.98	13.41	68.17
规划设计	5.55	22.87	4.57	23.23
管道业务	0.20	0.80	0.17	0.86
其他	3.48	14.34	1.52	7.73
合计	<b>24.26</b>	<b>99.99</b>	<b>19.67</b>	<b>100.00</b>

### 最近两年毛利润及毛利率构成情况

单位：亿元，%

项目	2021 年		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
科技园区开发	17.12	53.24%	17.63	56.80%
规划设计	1.46	20.82%	1.19	20.66%
管道业务	1.05	84.39%	0.87	83.65%
其他	1.96	36.02%	0.94	38.21%
合计	<b>21.6</b>	<b>47.1%</b>	<b>20.63</b>	<b>51.19%</b>

## 二、发行人 2021 年度财务状况

### 1、主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业总收入	458,601.74	404,760.47
利润总额	26,215.69	35,646.96
净利润	-2,455.02	977.43
扣除非经常性损益后的净利润	1,904.96	-17.82

扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	-2,965.21	6,468.52
归属于母公司所有者的净利润	-5,747.95	7,463.77
经营活动产生现金流量净额	-277,375.89	-54,319.45
投资活动产生现金流量净额	-87,487.43	-641,651.15
筹资活动产生现金流量净额	442,596.53	489,591.66
营业毛利率	47.10%	51.66%
平均总资产回报率	-0.03%	0.01%
加权平均净资产收益率	-0.06%	0.02%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.04%	0.00%
EBITDA	130,920.18	118,512.56
EBITDA 全部债务比	3.86%	3.99%
EBITDA 利息倍数	1.14	1.04
应收账款周转率	2.46	2.18
存货周转率	0.06	0.06
<b>项目</b>	<b>2021 年 12 月 31 日</b>	<b>2020 年 12 月 31 日</b>
总资产	9,914,565.22	9,130,610.10
总负债	5,644,093.58	4,896,999.29
全部债务	3,395,351.62	2,971,695.82
所有者权益	4,270,471.64	4,233,610.80
流动比率	3.44	3.06
速动比率	1.52	1.39
资产负债率	56.93%	53.63%
债务资本比率	44.29%	41.24%

2021 年度发行人净利润较 2020 年度降低 3,432.45 万元，降幅为-351.17%，主要原因是公司营业外支出大幅增加；

2021 年度发行人归属于母公司所有者的净利润较 2020 年度降低 13,211.72 万元，降幅为-177.01%，主要原因是公司营业外支出大幅增加；

2021 年度发行人经营活动产生现金流量净额较 2020 年度降低 223,056.44 万元，降幅为 410.64%，主要原因是公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少。

## 2、资产受限情况

截至 2021 年末，发行人受限资产明细如下：

单位：万元

资产名称	账面价值
货币资金	4,008.63
存货	85,053.79
投资性房地产	31,360.03
投资性房地产	370,301.88
合计	<b>490,724.33</b>

## 3、对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人不存在对外担保事项。

## 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

### 一、公司债券募集资金情况

#### 1、18 深建 01 的募集资金情况

经中国证监会（证监许可[2018]679 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。2018 年 6 月 1 日，发行人完成深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模为 20 亿元。根据募集说明书的约定，本期债券的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还 17 深圳特发 SCP002。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还 17 深圳特发 SCP002，本期债券募集资金余额为 0 亿元。

#### 2、18 深建 02 的募集资金情况

经中国证监会（证监许可[2018]679 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。2018 年 8 月 22 日，发行人完成深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行，发行规模为 12 亿元。根据募集说明书的约定，本期债券的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司银行借款。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还公司银行借款，本期债券募集资金余额为 0 亿元。

#### 3、19 深建 01 的募集资金情况

经中国证监会（证监许可[2018]679 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。2019 年 9 月 4 日，发行人完成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）发行，发行规模为 18 亿元。根据募集说明书的约定，本期债券的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还公司债务，

本期债券募集资金余额为 0 亿元。

## **二、公司债券募集资金实际使用情况**

截至本报告披露日，上述债券募集资金均已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

## **三、募集资金专项账户运作情况**

报告期内，“18 深建 01”、“18 深建 02”及“19 深建 01”募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商、存放募集资金的托管银行签订的《募集资金专户存储三方监管协议》执行，募集资金账户运作规范。

## **四、与定期报告披露内容一致性的核查情况**

经中信证券核查，发行人公司债券募集资金使用情况与发行人定期报告披露相关情况一致。

## 第五节 公司债券本息偿付情况

### 一、18 深建 01

**18 深建 01 的付息日：**2019 年至 2023 年每年的 6 月 1 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 2019 年至 2021 年间每年的 6 月 1 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）。

**18 深建 01 的兑付日：**2023 年 6 月 1 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 6 月 1 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2019 年 6 月 1 日完成第一次付息，于 2020 年 6 月 1 日完成第二次付息，于 2021 年 4 月 29 日至 2021 年 5 月 10 日开展回售申报，于 2021 年 6 月 1 日起票面下调至 3.65%，并完成第三次付息。“18 深建 01”的回售金额为人民币 70,500,000.00 元（不含利息），回售部分债券的本金及利息已足额支付至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定银行账户，于回售资金到账日划付至投资者资金账户，回售资金到账日为 2021 年 6 月 1 日。截至本报告出具日，发行人已偿付“18 深建 01”回售本金共计 70,500,000.00 元。2021 年 6 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日发行人对回售债券实施转售，拟转售债券数量 705,000 张。本期债券完成转售数量为 705,000 张，转售平均价格为 100 元/张，其中通过手工过户形式转售 705,000 张。本次转售实施完毕后，对于未转售的债券份额 0 张进行注销，“18 深建 01”剩余托管数量为 20,000,000 张。

### 二、18 深建 02

**18 深建 02 的付息日：**2019 年至 2023 年每年的 8 月 22 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 2019 年至 2021 年间每年的 8 月 22 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）。

**18 深建 02 的兑付日：**2023 年 8 月 22 日，如投资者行使回售选择权，则其

回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 22 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2019 年 8 月 22 日完成第一次付息，于 2020 年 8 月 22 日完成第二次付息。于 2021 年 7 月 26 日至 2021 年 7 月 30 日开展回售申报，于 2021 年 8 月 23 日起票面下调至 3.40%，并于 2021 年 8 月 23 日完成第三次付息。“18 深建 02”的回售金额为人民币 30,001,000.00 元（不含利息），回售部分债券的本金及利息已足额支付至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定银行账户，于回售资金到账日划付至投资者资金账户，回售资金到账日为 2021 年 8 月 23 日。截至本报告出具日，发行人已偿付“18 深建 01”回售本金共计 30,001,000.00 元。2021 年 8 月 24 日至 2021 年 9 月 17 日发行人对回售债券实施转售，拟转售债券数量 300,010 张。本期债券完成转售数量为 300,010 张，转售平均价格为 100 元/张，其中通过手工过户形式转售 300,010 张。本次转售实施完毕后，对于未转售的债券份额 0 张进行注销，“18 深建 02”剩余托管数量为 12,000,000 张。

### 三、19 深建 01

**19 深建 01 的付息日：**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）。

**19 深建 01 的兑付日：**2024 年 9 月 4 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 9 月 4 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2020 年 9 月 4 日完成第一次付息，于 2021 年 9 月 6 日完成第二次付息。

## 第六节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，“18 深建 01”、“18 深建 02”和“19 深建 01”已足额支付当期利息，除“18 深建 01”、“18 深建 02”存在回售兑付本金情况外，存续公司债券未涉及兑付事项，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

近两年主要偿债能力指标统计表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
EBITDA 利息倍数	1.14	1.04
流动比率	3.44	3.06
速动比率	1.52	1.39
资产负债率	56.93%	53.63%

从短期指标来看，2020 年末及 2021 年末，发行人流动比率保持分别为 3.06 和 3.44，速动比率分别为 1.39 和 1.52，由于发行人的行业属性导致存货规模较大，速动比率偏低。总体来看，发行人短期偿债能力较为稳定。

未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。从长期指标来看，2020 年末及 2021 年末，公司资产负债率分别为 53.63%和 56.93%，资产负债率低于行业中位数，处于行业较高水平。总体而言，公司具有一定的长期偿债能力。

从 EBITDA 利息倍数来看，2020 年末及 2021 年末，EBITDA 利息倍数分别为 1.04 和 1.14，发行人利息偿付能力较为稳定。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未发生重大不利变化。

## 第七节 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

18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01 债券均无增信机制。

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，“18 深建 01”、“18 深建 02”、“19 深建 01”的偿债计划及其他偿债保障措施均未发生变更，均得到有效执行且与募集说明书的相关承诺一致。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

#### （一）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务管理部牵头负责协调 18 深建 01、18 深建 02 和 19 深建 01 债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

#### （二）设立偿债专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。专项账户资金来源将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。公司本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

#### （三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

发行人按照《公司债办法》的要求，聘请中信证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信证券订立了《受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

#### **（五）严格信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按公司债券相关的法律法规及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### **（六）应急偿债保障措施**

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产变现能力较强。发行人必要时可通过及时变现部分流动资产以补充偿债资金来源。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

## 第九节 公司债券的信用评级情况

18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01 债券的信用评级机构均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”,原“中诚信证券评估有限公司”)。

根据中诚信证券评估有限公司 2018 年 5 月 25 日出具的《深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,发行人主体信用等级为 AAA,评级展望稳定,18 深建 01 的信用等级为 AAA。该信用等级表明受评主体偿还债务能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低;债券安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

根据中诚信证券评估有限公司 2018 年 8 月 13 日出具的《深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》,发行人主体信用等级为 AAA,评级展望稳定,18 深建 02 的信用等级为 AAA。该信用等级表明受评主体偿还债务能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低;债券安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

根据中诚信证券评估有限公司 2019 年 8 月 27 日出具的《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)信用评级报告》,发行人主体信用等级为 AAA,评级展望稳定,19 深建 01 的信用等级为 AAA。该信用等级表明受评主体偿还债务能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低;债券安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 6 月 29 日出具的《深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)、(第二期)、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》,发行人主体信用评级为 AAA,评级展望稳定,维持“18 深建 01”、“18 深建 02”和“19 深建 01”的信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了区域经济实力较强、显著的战略地位和强有力的股东支持以及资产质量好对于其信用水平的支撑:

同时，中诚信国际也关注到未来面临较大的资本支出压力、公司盈利能力亟待提升和股权划转对公司产生的不确定影响等因素对公司信用状况的影响。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 6 月 28 日出具的《深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），（第二期），2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》，发行人主体信用评级为 AAA，评级展望稳定，维持“18 深建 01”、“18 深建 02”和“19 深建 01”的信用等级为 AAA。中诚信国际维持深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“深圳建发集团”或“公司”）的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“18 深建 01”、“18 深建 02”和“19 深建 01”的债项信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了区域经济实力极强、公司仍保持显著的战略地位并持续获得强有力的股东支持以及 2020 年营业收入有所增长对于其信用水平的支撑；同时，中诚信国际也关注到公司未来面临较大的资本支出压力、2020 年深圳市路桥建设集团有限公司（以下简称“路桥集团”）股权无偿划出以及面临一定的短期偿债压力等因素对公司信用状况的影响。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信国际网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚

于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

截至目前，18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01 债券 2022 年度跟踪评级报告尚未出具。

作为公司债券的受托管理人，中信证券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。

## 第十一节 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，公司不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

## 第十二节 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

无。

## 第十三节 其他情况

### 一、深圳市特区建设发展集团有限公司会计师事务所发生变动

#### 1、原中介机构概况

深圳市特区建设发展集团有限公司原会计师事务所为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙），基本情况如下：

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301室

统一社会信用代码：911100000785632412

执行事务合伙人：赵庆军

#### 2、变更情况概述

##### （1）变更的原因和变更生效时间

为保持国有企业审计客观与独立性，在国资委统筹安排下定期更换审计机构，发行人决定改聘中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所为公司2020年度财务报表审计机构，相关服务协议已正式签订。

（2）该项变更是否经过公司内部有权决策机构的审议，以及该项变更是否符合公司章程

该项变更已经发行人内部有权决策机构审议通过，符合发行人的公司章程规定。

（3）该项变更是否取得有权机关的批准（如有）

不适用。

（4）该项变更是否需取得债券持有人会议同意

不适用。

（5）新任会计师事务所基本信息

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

地址：深圳市福田区福虹路世界贸易广场 A 座 701

统一社会信用代码：91440300672967433Q

执行事务合伙人：单闽

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

#### （6）变更后中介机构的职业资格

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务的执业资格，且不存在被立案调查等情形，符合法律法规的相关规定。

#### （7）协议签署情况及约定的主要职责

新聘任审计机构协议已经签署，根据双方协议约定，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）将作为本公司财务报告审计机构对本公司 2020 年度财务报告进行审计。

### 3、移交办理情况

本公司此次会计师事务所变更后，相关审计工作已完成移交。本次会计师事务所变更属于公司正常经营活动范围，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

## 二、深圳市特区建设发展集团有限公司董事发生变动

2021 年 6 月 15 日，刘世超先生就任发行人董事、财务总监。简历如下：1971 年出生，男，中国国籍，经济学学士学历。1993 年 7 月至 1993 年 12 月，在深圳市市政工程公司二分公司任财务部会计；1993 年 12 月至 1997 年 7 月，在深圳市建设集团公司计划财务处任助理会计师；1997 年 7 月至 2004 年 11

月，在深圳市建设投资控股公司计划财务部任经理助理、高级会计师；2004年11月至2010年8月，在深圳市国资委统计评价（预算财务）处任主任科员、副处长、企业二处任副处长；2010年8月至2016年12月，在深圳能源集团股份有限公司任董事、财务总监；2016年12月至2021年6月，在深业集团有限公司任董事、财务总监；2021年6月至今，在深圳市特区建设发展集团有限公司任董事、财务总监。

2021年11月，根据《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任【2021】44号），委派倪玥、申丽凤任深圳市特区建设发展集团有限公司董事，吕华不再担任深圳市特区建设发展集团有限公司董事职务。新任董事基本信息如下：

倪玥，1974年出生，女，中国国籍，硕士研究生学历。无持有公司股份或债券。1996年7月至2004年12月，任上海静安城商贸总公司总账会计；2005年4月至2006年5月，任上海泰龙房地产有限公司主管会计；2006年5月至2006年11月，任上海宝地置业有限公司财务主管；2006年11月至2008年3月，任上海瑞安房地产有限公司会计主任；2008年3月至2017年7月，任上海浦东新区国资委直属企业专职监事；2017年7月至2017年12月，任深圳巴士集团股份有限公司董事、深圳市粮食集团有限公司董事；2017年12月至2019年1月，任深圳巴士集团股份有限公司董事、深圳市粮食集团有限公司董事，兼深圳市福德国有资本运营有限公司财务负责人；2019年1月至2021年11月，任深圳巴士集团股份有限公司董事、深圳市深粮控股股份有限公司董事；2021年11月至今，任深圳市深粮控股股份有限公司董事、深圳市特区建设发展集团有限公司董事、深圳市食品物资集团有限公司董事。

申丽凤，1966年出生，女，中国国籍，博士研究生学历。无持有公司股份或债券。1988年至2005年，任中纺进出口总公司河北分公司法务总监、副总经理；2006年至2007年，任圣仑进出口集团股份有限公司常务副总经理；2008年至2014，任陕西坤正矿业股份有限公司副董事长、总经理；2014年至今，任香港博达浩华国际财经传讯集团 CEO、首席顾问；2021年11月至今，任深圳市特区建设发展集团有限公司董事。

本次董事的变更系公司日常经营过程中管理层的正常变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会对公司董事会决议的有效性产生影响，上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

(本页为正文，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（2021年度）》之盖章页)

