

股票简称：深振业 A

股票代码：000006

债券简称：23 振业 01

债券代码：148280.SZ

债券简称：23 振业 02

债券代码：148395.SZ

深圳市振业(集团)股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

发行人

深圳市振业(集团)股份有限公司



(广东省深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31
层)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司

CMS  **招商证券**

(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2024 年 6 月

重要声明

依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定，招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）作为相关债券的受托管理人编制本报告。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于公开信息、深圳市振业(集团)股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外发布的《深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年年度报告》等公开信息披露文件、发行人提供的相关资料或出具的相关说明以及第三方中介机构出具的专业意见。招商证券对本报告中所包含的从上述文件中引述内容和信息未进行独立验证,也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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招商证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见,在任何情况下,投资者不能将本报告作为投资行为依据。

如无特别说明,本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

目 录

第一节 公司债券概况.....	4
第二节 债券受托管理人履职情况	6
第三节 发行人的经营与财务状况	8
第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况.....	13
第五节 发行人偿债能力和意愿分析	14
第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析	16
第七节 债券本息偿付情况.....	19
第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	20
第九节 债券持有人会议召开的情况	21
第十节 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	22
第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	23

第一节 公司债券概况

截至本报告出具日，深圳市振业(集团)股份有限公司发行¹且存续的由招商证券担任受托管理人的债券包括：“23 振业 01”、“23 振业 02”，债券具体情况见下表：

单位：亿元，币种：人民币

1、债券名称	深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 振业 01
3、债券代码	148280.SZ
4、发行日	2023 年 4 月 27 日
5、起息日	2023 年 5 月 4 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2026 年 5 月 4 日
8、债券余额	7.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、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。
11、增信情况	由深圳市深担增信融资担保有限公司提供不可撤销连带责任担保
12、交易场所	深交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、债券名称	深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 振业 02
3、债券代码	148395.SZ
4、发行日	2023 年 7 月 28 日
5、起息日	2023 年 8 月 1 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2026 年 8 月 1 日
8、债券余额	7.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.45

¹ 此处指债券起息日在 2023 年 12 月 31 日（含）之前。

10、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。
11、增信情况	由深圳市高新投融资担保有限公司提供不可撤销连带责任担保
12、交易场所	深交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《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，持续关注发行人的资信状况和信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制实施情况等，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、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，招商证券根据规定及约定编制《公司债券月度重大事项排查表》，每月书面问询发行人是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券通过查询发行人财务报告及公开渠道，定期或不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。经核查，报告期内，发行人未被列入失信被执行人，不存在应披露而未披露的重大诉讼，未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、对增信机构及投资者权益保护机制实施情况的核查

“23 振业 01”由深圳市深担增信融资担保有限公司提供不可撤销连带责任担保；“23 振业 02”由深圳市高新投融资担保有限公司提供不可撤销连带责任担保。报告期内，“23 振业 01”和“23 振业 02”未触发投资者权益保护机制。

三、监督专项账户及募集资金使用的情况

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，并提示发行人按照相关规定及《募集说明书》的约定使用募集资金。

四、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，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。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，“23振业01”、“23振业02”不涉及兑付兑息的情形。

六、受托管理人执行信用风险管理工作的情况

招商证券已按照监管机构要求，于2023年度对“23振业01”和“23振业02”开展定期信用风险排查工作。

第三节 发行人的经营与财务状况

一、发行人最新经营情况

中文名称	深圳市振业(集团)股份有限公司
中文简称	深振业、振业集团
外文名称	Shenzhen Zhenye(Group) Co., Ltd.
法定代表人	宋扬
注册资本(万元)	134,999.5046 万元
实缴资本(万元)	134,999.5046 万元
注册地址	广东省深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31 层
办公地址	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层
办公地址的邮政编码	518057
公司网址	www.zhenye.com
电子信箱	szzygp@126.com

(一) 公司业务概述

公司以房地产开发经营为主营业务，在深圳、广州等多地分别设立地区公司开展房地产开发业务，产品类别涉及普通居民住宅、商用物业等多种类型，累计开发面积逾千万平方米。同时，公司在棚改代建、企业公寓、商业运营、城市服务等领域持续发力、积极布局。

(二) 公司经营与管理情况

2023 年，国内房地产市场持续调整，行业业绩普遍下滑。尽管国家不断优化行业政策，但政策影响周期较短，市场修复比较缓慢，公司经营仍然存在较大压力。公司全年实现营业收入 28.11 亿元，计提存货减值 8.42 亿元，利润总额-5.33 亿元。截至 2023 年 12 月 31 日，剔除预收款项后的资产负债率为 64.54%，净有息负债率为 58.07%。

1、地产主业方面

2023 年，公司累计实现合同销售金额 33.35 亿元，回笼资金 36.13 亿元。年内竣备面积 35.52 万平方米，年内竣备项目均顺利实现“保交楼”，累计交付数量超过 1,700 套。同时响应“双区”建设，以 10.29 亿元成功竞得深圳光明新湖地块，土地投资同比增长 146.76%。

2、代建业务方面

2023年，公司新获代建项目3个，代建板块实现营业收入2,931万元。依托政策机遇以及代建业务积累的实践经验，公司将战略转型重心逐渐转移至“三大工程”建设上，以深圳市振业置地有限公司专项承接运营深圳城中村改造项目。

3、商业运营方面

2023年，公司商业运营实现经营收入1.33亿元。在自有物业运营的基础上，公司持续拓展企业公寓赛道，在管的振业华舍公寓下梅林店、宝安大道店、盐田振业和寓项目，均已成功纳入深圳市保障性租赁住房体系，其中华舍公寓下梅林店被政府相关部门授予深圳首个“新时代城市建设者之家”称号，有效践行“人民城市”理念。此外，积极响应政府号召，承接光明区红星村保障房规模化品质化改造项目，携手华为打造深圳市首个城中村千兆光网。

表：2023年度发行人经营情况表

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)
房产销售	26.49	-26.09	94.24	16.36	-25.94	95.60	38.23
房产租赁	1.28	39.02	4.54	0.68	17.62	3.98	46.72
代建服务	0.29	40.17	1.04	0.00	-69.59	0.02	99.06
物管服务	0.05	40.88	0.17	0.07	171.45	0.41	-43.56
合计	28.11	-24.03	100	17.11	-24.63	100	39.11

2023年，房产租赁收入同比增加39.02%，主要系比较期间受租金减免政策影响，收入少于2023年；

2023年，代建服务收入同比增加40.17%，主要系代建项目增加，代建服务成本同比减少69.59%，同比减少63万元，变动基数较小；

2023年，物管服务收入同比增加40.88%，物管服务成本同比增加171.45%，主要系本年新增提供物业管理服务面积。

二、发行人最新财务状况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的“信会师报字[2024]第 ZI10281 号”标准无保留意见的审计报告，发行人最近两年主要会计数据和财务指标如下表所示：

表：发行人主要会计数据和财务指标表（一）

单位：万元

序号	项目	2023年末	2022年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	2,591,916.96	2,639,905.58	-1.82	-
2	总负债	1,847,743.68	1,792,959.56	3.06	-
3	净资产	744,173.27	846,946.02	-12.13	-
4	归属母公司股东的净资产	697,214.11	790,184.93	-11.77	-
5	资产负债率（%）	71.29	67.92	4.96	-
6	流动比率	1.73	2.03	-14.78	-
7	速动比率	0.37	0.48	-22.92	-
8	期末现金及现金等价物余额	356,623.18	447,699.53	-20.34	-

表：发行人主要主要会计数据和财务指标表（二）

单位：万元

序号	项目	2023年度	2022年度	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	281,060.34	369,981.36	-24.03	-
2	营业成本	171,137.35	227,050.28	-24.63	-
3	利润总额	-53,258.80	73,266.62	-172.69	主要系公司房地产业务结转面积和结转收入同比下降；此外受房地产市场环境影响，基于审慎客观的原则，公司计提相应存货跌价准备。
4	净利润	-90,171.84	44,804.21	-301.26	1、主要系公司房地产业务结转面积和结转收入同比下降； 2、此外受房地产市

					场环境影响，基于审慎客观的原则，公司计提相应存货跌价准备。3、公司认为未来取得足够的应纳税所得额以弥补亏损存在不确定性，基于审慎性原则，转出部分以前年度确认的递延所得税资产，所得税费用增加。
5	扣除非经常性损益后净利润	-90,385.49	44,606.14	-302.63	1、主要系公司房地产业务结转面积和结转收入同比下降； 2、此外受房地产市场环境影响，基于审慎客观的原则，公司计提相应存货跌价准备。3、公司认为未来取得足够的应纳税所得额以弥补亏损存在不确定性，基于审慎性原则，转出部分以前年度确认的递延所得税资产，所得税费用增加。
6	归属母公司股东的净利润	-80,265.28	41,961.91	-291.28	1、主要系公司房地产业务结转面积和结转收入同比下降； 2、此外受房地产市场环境影响，基于审慎客观的原则，公司计提相应存货跌价准备。3、公司认为未来取得足够的应纳税所得额以弥补亏损存在不确定性，基于审慎性原则，转出部分以前年度确认的递延所得税资产，所得税费用增加。
7	经营活动产生的现金流净额	7,276.32	231,546.56	-96.86	主要系销售回款减

					少所致
8	投资活动产生的现金流净额	18,565.66	-21,531.24	186.23	主要系收回投资收到的现金增加、投资支付的现金增加所致
9	筹资活动产生的现金流净额	-116,918.33	-23,701.42	-393.30	主要系偿还债务支付的现金增加所致
10	EBITDA全部债务比	-1.00%	2.00%	下降3个百分点	
11	EBITDA利息倍数	-1.10	1.85	-159.46	主要系净利润下降

第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

一、各期债券募集资金情况及运用计划

根据募集说明书约定，“23 振业 01”募集资金用于偿还有息债务、补充流动资金；“23 振业 02”募集资金用于偿还有息债务、补充流动资金。

二、各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

（一）“23 振业 01”募集资金使用及专项账户运作情况

发行人按照《管理办法》的相关要求，与广州银行股份有限公司深圳分行签订了募集资金三方监管协议，设立了“23 振业 01”募集资金专项账户，用于“23 振业 01”募集资金的接收、存储、划转。报告期内，募集资金的使用情况与相关规定及公司债券募集说明书约定一致，募集资金专项账户运作良好。

（二）“23 振业 02”募集资金使用及专项账户运作情况

发行人按照《管理办法》的相关要求，分别与上海银行股份有限公司深圳分行和珠海华润银行股份有限公司深圳分行签订了募集资金三方监管协议，设立了“23 振业 02”募集资金专项账户，用于“23 振业 02”募集资金的接收、存储、划转。报告期内，募集资金的使用情况与相关规定及公司债券募集说明书约定一致，募集资金专项账户运作良好。

三、各期债券募集资金使用核查情况

经受托管理人核查，发行人已在募集说明书中披露募集资金的用途、使用计划和专项账户管理安排，截至报告期末，“23 振业 01”、“23 振业 02”募集资金的使用情况与相关规定及公司债券募集说明书约定一致。

第五节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人有息负债情况

报告期初和报告期末,发行人有息债务余额分别为87.15亿元和79.35亿元,报告期内有息债务余额同比变动-8.95%。

二、偿债指标

表：发行人偿债指标情况表

指标（合并口径）	2023年末	2022年末	变动比例（%）
流动比率	1.73	2.03	-14.32
速动比率	0.37	0.48	-22.92
资产负债率（%）	71.29	67.92	4.96
EBITDA利息倍数	-1.10	1.85	-159.46

从短期偿债指标来看,2023年末及2022年末,发行人流动比率分别为1.73、2.03,速动比率分别为0.37、0.48,最近一年末,发行人流动比率及速动比率分别同比减少14.32%、减少22.92%。

从长期偿债指标来看,2023年末及2022年末,发行人资产负债率分别为71.29%、67.92%,发行人2023年末资产负债率较上年末有所上升。

从EBITDA利息倍数来看,2023年度及2022年度,发行人EBITDA利息倍数分别为-1.10、1.85,主要系净利润下降。

三、历史债务逾期情况

报告期内,发行人公司信用类债券的本金和利息全部按期全额兑付,不存在逾期金额超过1000万元的有息债务,偿债意愿正常。

四、货币资金及授信情况

截至2023年末,发行人货币资金余额为385,654.80万元,较上年末

456,456.75 万元减少 70,801.95 万元，降幅 15.51%。

截至 2023 年末，发行人主要授信总额为 799,000.00 万元，已使用额度为 638,486.97 万元，尚未使用额度为 160,513.03 万元。

五、受限资产情况

截至 2023 年末，发行人主要资产受限情况如下表所示：

单位：亿元 币种：人民币

项目	本年年末数		上年年末数	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	2.90	保函、按揭保证金、诉讼冻结、 代建项目代收代付资金及大 额存单应计利息	0.88	保函、按揭保证金及诉讼 冻结
投资性房地产	5.38	借款抵押、公司债券反担保	4.70	借款抵押
固定资产	0.03	借款抵押	0.03	借款抵押
存货	40.97	借款抵押	65.69	借款抵押
合计	49.29		71.30	

六、报告期内公司债券评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 21 日出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司公司债 2023 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2023]跟踪 0722 号），确定发行人的主体信用等级为 AA，“23 振业 01”债项评级为 AAA，评级展望稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 7 月 3 日出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（CCXI-20231948D-01），确定发行人的主体信用等级为 AA，“23 振业 02”债项评级为 AAA，评级展望稳定。

第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

截至报告期末，本次受托债券的增信机制及偿债保障措施情况如下：

一、基本情况

债券简称	23 振业 01
债券代码	148280.SZ
增信机制以及偿债保障措施内容	本期债券由深圳市深担增信融资担保有限公司提供不可撤销连带责任担保。 为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人本期债券按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括募集资金专款专用、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露和发行人股东、董事会对本次债券偿债保障的相关决议等，确保债券及时安全付息、兑付。
报告期内增信机制以及偿债保障措施是否发生变更	报告期内，发行人增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。
报告期内增信机制以及偿债保障措施执行情况	报告期内，本期债券及偿债保障措施的执行情况良好。

债券简称	23 振业 02
债券代码	148395.SZ
增信机制以及偿债保障措施内容	本期债券由深圳市高新投融资担保有限公司提供不可撤销连带责任担保。 为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人本期债券按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括募集资金专款专用、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露和发行人股东、董事会对本次债券偿债保障的相关决议等，确保债券及时安全付息、兑付。
报告期内增信机制以及偿债保障措施是否发生变更	报告期内，发行人增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。
报告期内增信机制以及偿债保障措施执行情况	报告期内，本期债券及偿债保障措施的执行情况良好。

二、有效性分析

1、深圳市深担增信融资担保有限公司作为“23 振业 01”的增信主体，最新经营及资信状况如下：

(1) 增信主体的基本情况

名称：深圳市深担增信融资担保有限公司

法定代表人：陈刚

成立日期：2019 年 11 月 5 日

注册资本：600,000 万元

住所：深圳市龙华区民治街道北站社区龙华区数字创新中心（鸿荣源北站中心）B 栋 4603

经营范围：开展再担保业务；开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保，投标担保；与担保业务有关的咨询业务；以自有资金进行投资及其他非融资担保业务。（以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

(2) 增信主体的经营及资信情况

截至 2023 年末，深圳市深担增信融资担保有限公司合并报表总资产为 737,862.01 万元，总负债为 68,904.44 万元。2023 年度，深圳市深担增信融资担保有限公司实现营业利润 39,111.86 万元，净利润 29,104.30 万元。

报告期内，发行人未被列入失信被执行人，不存在应披露而未披露的重大诉讼，未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

2、深圳市高新投融资担保有限公司作为“23 振业 02”的增信主体，最新经营及资信状况如下：

(1) 增信主体的基本情况

名称：深圳市高新投融资担保有限公司

法定代表人：樊庆峰

成立日期：2011 年 4 月 1 日

注册资本：700,000 万元

住所：广东省深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-23 单元

经营范围：为企业及个人提供贷款担保、信用证担保等融资性担保；开展再担保业务；办理债券发行担保业务；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资；自有物业租赁。

（2）增信主体的经营及资信情况

截至 2023 年末，深圳市高新投融资担保有限公司合并报表总资产为 1,098,813.39 万元，总负债为 270,337.46 万元。2023 年度，深圳市高新投融资担保有限公司实现营业利润 55,443.39 万元，净利润 42,634.39 万元。

报告期内，本次受托债券的增信机制及偿债保障措施情况未发生重大不利变化，已按照《募集说明书》的约定有效执行。

第七节 债券本息偿付情况

报告期内，“23 振业 01”和“23 振业 02”不涉及兑付兑息的情形。

第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据“23 振业 01”和“23 振业 02”募集说明书约定，“经公司于 2022 年 10 月 15 日召开的董事会审议通过以及于 2022 年 11 月 24 日股东大会审议通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：1.不向股东分配利润；2.暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3.调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4.主要责任人不得调离”。

报告期内，发行人未发生预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情形，因此不涉及上述约定的执行。

第九节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十节 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

一、发行人重大事项的披露情况

报告期内，发行人已按照《证券法》《信息披露管理办法》等规定及《募集说明书》《受托管理协议》的约定，披露了如下重大事项：

表：报告期内发行人重大事项披露情况

序号	披露时间	涉及债项	公告名称
1	2023/7/15	23 振业 01	《深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年半年度业绩预告》
2	2023/10/16	23 振业 01 23 振业 02	《深圳市振业（集团）股份有限公司 2023 年第一次临时股东大会决议公告》、《深圳市振业（集团）股份有限公司关于拟变更会计师事务所的公告》

二、受托管理人采取的应对措施

报告期内，受托管理人在获悉上述事项后，就有关事项及时与发行人进行了沟通，督促发行人根据相关法律法规履行信息披露义务。我司作为受托管理人对上述公告相应出具临时受托管理事务报告的情况如下：

表：报告期内受托管理人出具临时受托管理事务报告情况

序号	披露时间	涉及债项	公告名称
1	2023/7/21	23 振业 01	招商证券股份有限公司关于深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年第一次临时受托管理事务报告
2	2023/10/18	23 振业 01 23 振业 02	招商证券股份有限公司关于深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年第二次临时受托管理事务报告

报告期内，除上述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(本页无正文，为《深圳市振业(集团)股份有限公司公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



2024 年 6 月 27 日