

股票简称: 深振业 A

股票代码: 000006.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
(2025 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)

2026 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 2025 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	5
第三节 发行人的经营与财务状况	7
第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况	11
第五节 发行人偿债能力和意愿分析	12
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	14
第七节 债券本息偿付情况	16
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	17
第九节 债券持有人会议召开的情况	18
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	19
第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	20

第一节 公司债券概况

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

表：受托管理公司债券情况表

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、2026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	7.50
9、截至报告期末的利率(%)	3.45
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》，每月书面询问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、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

“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。作为受托管理人，招商证券通过公开渠道定期监测增信主体经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。报告期内，增信主体未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

“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

债券募集资金使用完毕前，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。

截至 2023 年 8 月末，“23 振业 02”募集资金已使用完毕；报告期内不涉及对上述债项募集资金的监督及检查。

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。

报告期内，发行人已按照规定及约定及时披露定期报告，发行人临时报告核查情况详见“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”之“一、发行人重大事项的披露情况”。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，招商证券按照相关规定对发行人提前开展还本付息前排查工作，及时掌握各期受托管理的公司债券偿付资金安排，督促发行人按时履约。

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2025年度对“23振业02”开展定期信用风险排查工作，并于2025年9月5日通过现场排查的方式了解发行人经营及财务状况、“23振业02”偿债资金落实情况。

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
外文名称 (如有)	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 (如有)	www.zhenye.com
电子信箱	szzygp@126.com

报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况如下：

（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、长沙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，近年来公司在城中村改造、商业运营、企业公寓、城市服务、代建业务等领域持续发力，逐渐增强公司造血功能，促进公司实现稳定发展。

（二）公司经营与管理情况回顾

2025年，国内房地产市场平稳修复，在周期性调整中展现较强韧性，行业以去库存、防风险、保交楼为核心，转向提质增效与新模式探索，整体呈现风险收敛、结构优化、稳健经营的发展态势。在此背景下，公司锚定年度经营目标，全力推进“好房子”建设及保障性租赁住房运营，探索布局城中村改造，扎实开展降本增效、存量资产去化等工作，推动公司发展取得了新成效。2025年全年实现营业收入26.18亿元，归母净利润-0.42亿元，亏损额同比大幅收窄；年末资产负债率由上一年度的66.97%降至62.54%，公司现金流安全稳定。

1、稳步推进地产主业

年内，公司继续狠抓销售去化，累计实现合同签约金额25.37亿元，回笼资金30.38亿元，在深存量资产处置合计利润贡献近4,000万元，为公司实现年度经营目标及未来可持续发展筑牢基础。各地产开发项目交付平稳有序，地产开发新项目采用“低容积率、低建筑高度”的设计新规，打造符合“好房子”标准的优质产品。

2、深度参与城中村改造

公司坚持履行“四个服务”功能使命，抢抓“三大工程”政策机遇，持续推进城中村改造业务，全年累计签订深圳城中村改造服务合同5个，合同金额近3,100万元，业务规模逐步扩大。其中，在管的坪山咸水湖项目成为深圳首个公开实施方案、首个发放房票、首个启动搬迁安置的城中村改造项目；光明区羌下村项目立项条件达成速度领跑全市。

3、商业运营平稳有序

年内，公司实现商业运营租赁收入合计约1.3亿元。保障性租赁住房项目运营平稳有序，公司中标首个政府配租型保租房管理服务项目——龙华区住宅事务管理服务外包项目；企业公寓宣传片《“寓”见未来》获国务院国资委优秀国企品牌故事奖，充分展现市属国企“服务城市、服务民生”的社会价值。

4、代建及城服向新发展

全年新中标代建项目4个，首次与民营企业合作，成功进入商业代建领域，持续践行“打造优质工程、提供优质服务”理念；公司自有物业团队积极拓展外部市场，成功进入校园物业服务领域，与深圳大学联合研发保障性租赁住房智慧管理系统和物业管理专用智能客服，切实提升公司自主科技创新能力和物业管理服务质量。

5、内部管理方面

一是强化战略引领，擘画发展蓝图。2025年是“十四五”规划收官、“十五五”规划谋篇布局的关键之年，公司在董事会的坚强带领下，着力谋划“十五五”期间企业战略发展方向，通过科学系统的战略规划引领公司未来高质量发展；国有企业改革深化行动实现阶段性目标，改革台账完成率达到100%，公司战略管理能力进一步提升。

表：2025 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	收入占比	成本	成本同比变动	成本占比	毛利率	毛利率同比变动
房产销售	23.98	-59.36%	91.60%	19.97	-63.54%	94.29%	16.72%	9.54%
房产租赁	1.31	-2.76%	5.01%	0.78	-6.25%	3.70%	40.24%	2.22%
物管服务	0.17	100.43%	0.65%	0.31	70.31%	1.44%	-78.34%	31.54%
代建及旧改前期服务	0.03	-83.26%	0.13%	0.06	1,864.29%	0.27%	-69.15%	-167.71%
其他业务	0.68	-	2.60%	0.06	-	0.29%	90.92%	-
合计	26.18	-56.83%	100.00%	21.18	-62.04%	100.00%	19.10%	11.09%

2025年，发行人房产销售收入和成本大幅减少，主要系本年结转规模减少。2025年，公司代建服务收入大幅减少，代建服务成本增加，代建服务毛利率大幅下降，主要系代建服务项目规模同比减少。2025年，发行人物管服务收入和成本大幅增加，主要系本年物业管理服务面积同比增加，物管服务毛利率大幅降低，主要系2025年新增物管服务项目，前期人力物力等投入较大。

二、发行人最新财务状况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的标准无保留意见的《深圳市振业（集团）股份有限公司2025 年度审计报告》，发行人2025年度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	2025年末	2024年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,637,708.83	1,722,682.46	-4.93	-
2	总负债	1,024,153.69	1,153,608.89	-11.22	-
3	净资产	613,555.14	569,073.58	7.82	-
4	归属母公司股东的净资产	536,151.82	540,377.57	-0.78	-
5	资产负债率 (%)	62.54	66.97	-4.43	-
6	流动比率	1.81	2.01	-9.95	-
7	速动比率	0.39	0.49	-20.41	-

8	期末现金及现金等价物余额	235,528.11	267,162.82	-11.84	-
---	--------------	------------	------------	--------	---

表：发行人主要会计数据和财务指标表（二）

单位：万元

序号	项目	2025年度	2024年度	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	261,801.64	606,494.82	-56.83	主要系结转规模减少所致
2	营业成本	211,807.20	557,918.24	-62.04	主要系结转规模减少所致
3	利润总额	1,090.17	-172,771.98	100.63	主要系资产减值损失同比减少所致
4	净利润	-3,518.43	-175,144.70	97.99	主要系利润总额同比增加所致
5	扣除非经常性损益后净利润	-4,859.64	-175,748.33	97.23	主要系净利润同比增加所致
6	归属母公司股东的净利润	-4,225.75	-156,836.54	97.31	主要系净利润同比增加所致
7	经营活动产生的现金流净额	18,906.02	111,496.62	-83.04	主要系本年支付的各项税费增加所致
8	投资活动产生的现金流净额	18,961.14	-10,952.16	273.13	主要系本年收回投资收到的现金增加及本年投资支付的现金减少所致
9	筹资活动产生的现金流净额	-69,501.88	-190,004.80	63.42	主要系本年取得借款收到的现金增加及本年偿还债务及利息支付的现金减少所致
10	EBITDA全部债务比	2.20%	-13.51%	15.71	-
11	EBITDA利息保障倍数	1.29	-8.87	114.55	主要系利润总额同比增加所致

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 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

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。

截至 2023 年 8 月末，“23 振业 02”募集资金已使用完毕；2025 年度，不涉及对该期债券募集资金的监督及检查。

三、各期债券募集资金使用及披露情况的核查情况

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 2023 年 8 月末，“23 振业 02”募集资金已使用完毕，上述债券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，不存在临时补充流动资金、募集资金用途变更调整的情况，不涉及对固定资产投资项目的现场核查情况，发行人已根据相关法律法规的规定及募集说明书的约定履行募集资金信息披露义务。

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，发行人合并口径有息债务余额分别为 48.99 亿元和 44.55 亿元，报告期内有息债务余额同比减少 9.06%。

二、偿债指标

表：发行人偿债指标情况表

指标（合并口径）	2025年末	2024年末	变动比例（%）
流动比率	1.81	2.01	-9.95
速动比率	0.39	0.49	-20.41
资产负债率（%）	62.54	66.97	-4.43
EBITDA利息倍数	1.29	-8.87	114.55

从短期偿债指标来看，2024 年末和 2025 年末，发行人流动比率分别为 2.01 和 1.81，2025 年末较 2024 年末减少 9.95%；速动比率分别为 0.49 和 0.39，2025 年末较 2024 年末减少 20.41%。

从长期偿债指标来看，2024 年末和 2025 年末，发行人资产负债率分别为 66.97%和 62.54%，发行人 2025 年末资产负债率较上年末有所下降。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2025 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为-8.87 和 1.29，2025 年度较 2024 年度增加 114.55%，主要系利润总额同比增加所致。

截至报告期末，发行人 EBITDA 利息保障倍数升幅较大，上述生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

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 1,000 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 2025 年末，发行人货币资金余额为 253,696.13 万元，较上年末 293,975.84 万元减少 40,279.71 万元，降幅 13.70%。

截至 2025 年末，发行人主要授信总额为 270,100 万元，已使用额度为 231,603.58 万元，尚未使用额度为 38,496.42 万元。

五、受限资产情况

截至 2025 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	2025 年末	
	账面价值	受限原因
存货	11.08	借款抵押
投资性房地产	4.90	借款抵押、公司债券反担保
货币资金	1.82	保函、按揭保证金、诉讼冻结、代建项目、代收代付资金
固定资产	0.03	借款抵押
合计	17.83	-

六、最新主体评级

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 24 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) 2025 年度跟踪评级报告》(信评委函字【2025】跟踪 0977 号)，确定发行人的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，“23 振业 02”信用等级为 AAA。

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，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况如下：

一、基本情况

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

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：曾琿

成立日期：2011 年 4 月 1 日

注册资本：700,000 万元

注册地址：深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路 5016 号蔡屋围京基一百大厦 A 座 6801-01-2402

经营范围：以自有资金进行投资。融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；住房租赁；非融资担保服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：融资担保业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、增信主体的经营及资信情况

截至 2025 年末，深圳市高新投融资担保有限公司合并报表总资产为 1,066,106.87 万元，总负债为 207,461.94 万元。2025 年度，深圳市高新投融资担保有限公司实现营业利润 35,378.94 万元，净利润 27,435.98 万元。中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 12 月 26 日出具了《2025 年度深圳市高新投融资担保有限公司信用评级报告》（CCXI-20255161M-01），确定担保人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

报告期内，深圳市高新投融资担保有限公司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。

综上，报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他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 02”于 2025 年 8 月 1 日足额付息。

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 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	2025/1/21	23 振业 02	《深圳市振业（集团）股份有限公司 2024 年度业绩预告》
2	2025/4/26	23 振业 02	《深圳市振业（集团）股份有限公司关于计提资产减值准备的公告》
3	2025/9/26、 2025/10/14	23 振业 02	《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》、《深圳市振业（集团）股份有限公司 2025 年第二次临时股东会决议公告》

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	2025/1/23	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 2025 年第一次临时受托管理事务报告》
2	2025/4/29	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 2025 年第二次临时受托管理事务报告》
3	2025/10/16	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 2025 年第三次临时受托管理事务报告》

报告期内，除上述重大事项外，未发生可能影响发行人偿债能力的其他重大事项，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。

截至 2025 年末，受托管理人招商证券股份有限公司持有深圳市振业（集团）股份有限公司 A 股（深振业 A，000006.SZ）股票 41,691 股。除上述情况外，发行人与受托管理人之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

(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
(2025 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



2026 年 6 月 26 日