

股票简称：天健集团
债券简称：24 天健 Y1

股票代码：000090.SZ
债券代码：524086.SZ

深圳市天健(集团)股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2024年度)

发行人



(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



(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)

2025 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于深圳市天健(集团)股份有限公司（以下简称“天健集团”、“发行人”或“公司”）对外披露的《深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 12 月 24 日至 2024 年 12 月 31 日。

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

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 2024 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	10
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 发行人偿债意愿和能力分析	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 发行人信息披露事务负责人的变动情况	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
第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项	21

第一节 公司债券概况

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、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)
债券简称	24 天健 Y1
债券代码	524086.SZ
起息日	2024 年 12 月 24 日
到期日	2027 年 12 月 24 日
截至报告期末债券余额	25.00
截至报告期末的利率（%）	2.63%
还本付息方式	本期债券在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本，本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理
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，中信建投证券股份有限公司，国信证券股份有限公司，万和证券股份有限公司
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	发行人续期选择权、发行人递延支付利息权、发行人赎回选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发选择权条款
行权日	2027 年 12 月 24 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《深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》（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，持续关注发行人信息披露情况。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。

报告期内，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

二、披露受托管理事务报告

自中信证券担任“24 天健 Y1”受托管理人以来至报告期末，中信证券正常履职，不涉及披露受托管理事务报告。

三、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，评估相关投资者权益保护措施或者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。

四、持续关注增信措施

24 天健 Y1 无增信措施。

五、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，具体情况详见“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”。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。

报告期内，24 天健 Y1 涉及募集资金使用，且截至报告期末，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“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”。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 24 天健 Y1 发行人存在触发召开持有人会议的情形，24 天健 Y1 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，24 天健 Y1 不涉及兑付兑息事项。

受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

（一）发行人业务情况

报告期内，发行人加快锻造核心能力，持续推动公司转型升级，开创高质量发展新格局。发行人各主营业务板块情况如下：

1.城市建设

发行人城市建设业务涵盖市政道路、市政管网、桥梁隧道等城市基础设施，水环境、园林绿化、路灯、高速公路等工程，工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程等建筑工程，轨道交通工程等领域。发行人拥有市政公用工程施工总承包特级资质，拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、水利水电等施工资质，工程建设能力逐年提升。发行人践行新发展理念，持续推进建筑工业化、数字化、智能化、绿色化升级，加快建造方式转变，着力提升项目建设品质。

2.综合开发

发行人具有自主设计、开发、运营、服务全产业链，拥有房地产开发一级资质。综合开发业务起步于 1988 年，累计开发项目总建筑面积 800 多万 m²。重点布局深圳、广州、上海、成都、苏州等城市，产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等业态。近年来，发行人持续推动开发周期提速，加大营销力度，优化城市布局，着力提升综合开发能力。

3.城市服务

发行人城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、一级土地整备服务（城中村改造、城市更新、土地整备利益统筹）、商业运营服务、物业服务等方面。近年来，持续推动落实标准化、精细化、智慧化养护，持续加大养护设备投入，提高机械化养护水平。提升代建业务团队综合能力；自主培养了一支具有一级土地整备服务（城中村改造、城市更新、土地整备利益统筹）全过程服务能力的专业队伍。持续提升产业园区、商业综合体、写字楼等商业运营策划和导入能力，推进生态园区、创意街区等业务发展。积极探索“物管城市”新商业模式，为城市管理、基础设施养护、物业管理、停车场管理、社区资产管理等公共空间、公共资源、公共项目提供

全流程专业化、精细化、智慧化的“管理+服务+运营服务”，着力提升品牌运营能力，打造了“天健蜜堂”“天健蜜厨”“亲蜜家公寓”等蜜系列品牌。

（二）发行人所处的行业情况

2024 年，党的二十届三中全会胜利召开，对进一步全面深化改革、推进中国式现代化作出部署。面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，中国经济高质量发展扎实推进，中国式现代化迈出新的坚实步伐。国内生产总值达到 134.9 万亿元，增长 5%，增速居世界主要经济体前列。国家将坚持稳中求进，实施更加积极有为的宏观政策，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。

1. 建筑业

2024 年建筑业增加值达到 89,949 亿元，同比增长 3.8%，较 GDP 增长低 1.2%，建筑业作为支柱产业地位稳固但增长动能不足。国家持续推进建筑业供给侧结构性改革，深化工业化、数字化、绿色化转型，推动“中国建造”向高质量发展迈进。深圳加快新型建筑工业化与智能建造协同发展，推进绿色建造、光伏建筑一体化等示范应用，提高城市建设品质。

2. 房地产业

2024 年，全国房地产开发投资达到 100,280 亿元，同比下降 10.6%，其中住宅投资 76,040 亿元，降幅 10.5%，新建商品房销售额下降 17.1%。国家持续用力推动房地产市场止跌回稳，持续推进城市更新和城镇老旧小区改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。2024 年，深圳市坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳步实施城中村改造，加大城市更新项目盘活力度，建立更好满足刚性和改善性住房需求的住房供应体系。

3. 城市服务业

随着城市化进程的深入推进，人民对美好生活的需求不断提升。2024 年，国家着力打造“好房子、好小区、好社区、好城区”的“四好”城市，社区公共服务的一体化、集约化、数字化水平显著提升，城市服务业的创新能力和服务质量不断增强，为城市服务业的发展提供了广阔空间。

总体来看，天健集团仍处于重要的战略转型机遇期，发行人将紧抓机遇，把高质量发展作为硬道理，全力以赴稳增长、促转型，以更高站位、更高要求，全力走

出一条可持续发展之路。

（三）经营业绩

2024 年，发行人实现营业收入 213.57 亿元，同比减少 20.90%，实现归属于上市公司股东的净利润 6.21 亿元，同比减少 59.09%，基本每股收益 0.2617 元，同比减少 64.62%，其中，公司实现城市建设板块营业收入 115.25 亿元，同比减少 40.26%，综合开发板块营业收入 103.10 亿元，同比减少 0.29%，城市服务板块营业收入 19.22 亿元，同比增长 6.07%。

2024 年度，发行人营业收入及成本分行业构成如下：

单位：万元

行业	营业收入	收入占比	营业成本	成本占比
建筑施工业	1,152,494.25	48.51%	1,095,284.94	54.35%
房地产业	1,030,967.65	43.40%	750,321.03	37.23%
物业租赁业	42,062.77	1.77%	26,747.12	1.33%
棚改项目管理服务	3,731.03	0.16%	4,307.33	0.21%
其他城市服务业	146,393.04	6.16%	138,733.29	6.88%
合并抵消	-239,913.31	-	-219,906.75	-
营业收入合计	2,135,735.43	100.00%	1,795,486.95	100.00%

报告期内，受宏观经济和行业发展因素影响，发行人营业收入及成本较上一年度有所波动。

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	6,390,286.92	6,947,639.63	-8.02	-
2	总负债	4,887,817.03	5,437,142.91	-10.10	-
3	净资产	1,502,469.90	1,510,496.72	-0.53	-
4	归属母公司股东的净资产	1,458,949.85	1,457,610.28	0.09	-
5	资产负债率（%）	76.49	78.26	-2.26	-
6	流动比率	1.44	1.28	12.50	-
7	速动比率	0.80	0.70	14.29	-
8	期末现金及现金等价物余额	1,001,716.12	1,064,654.55	-5.91	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明 原因
1	营业收入	2,135,735.43	2,699,929.92	-20.90	-
2	营业成本	1,795,486.95	2,305,684.17	-22.13	-
3	净利润	59,360.31	150,540.67	-60.57	受经济运营和行业因素影响, 发行人盈利能力有所波动
4	归属母公司股东的净利润	62,057.20	151,701.48	-59.09	
5	经营活动产生的现金流净额	114,023.79	709,722.65	-83.93	主要为本期地产预售项目减少, 销售回款减少
6	投资活动产生的现金流净额	-21,642.24	-49,262.78	56.07	主要为去年同期按股东持股比例提供借款给联营企业而2024年度无此事项
7	筹资活动产生的现金流净额	-155,319.99	-505,533.83	69.28	因发行人资金需求变动, 筹资活动产生的现金流净额有所波动
8	应收账款周转率	6.87	9.38	-26.76	-
9	存货周转率	0.72	0.87	-17.24	-
10	EBITDA全部债务比	9.01%	15.06%	-6.05	-
11	EBITDA利息倍数	3.00	3.96	-24.24	-

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、报告期内债券募集资金使用情况

(一)深圳市天健(集团)股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 天健 Y1
债券代码	524086.SZ
募集资金总额	25.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于置换发行人前期偿还到期公司债券的自有资金
截至报告期末募集资金使用金额	25.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	用于置换发行人前期偿还到期公司债券的自有资金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

报告期内专项账户运作情况	运作规范
--------------	------

二、其他需要说明的事项

无。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了公司债券相关定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 8 月 23 日	2024 年半年度报告	深圳证券交易所
2	2024 年 4 月 17 日	2023 年年度报告	深圳证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照深圳证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

三、其他需要说明的事项（如有）

无。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，24 天健 Y1 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，24 天健 Y1 不涉及兑付兑息事项，未出现债券兑付兑息违约情形，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

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.44	1.28
速动比率	0.80	0.70
资产负债率（%）	76.49	78.26
EBITDA利息倍数	3.00	3.96

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 1.28、1.44，速动比率分别为 0.70、0.80，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 12.50%、增加 14.29%。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 78.26%、76.49%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2024 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 3.96、3.00。

报告期内，发行人主要偿债指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

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

24 天健 Y1 无增信措施。

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、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 24 天健 Y1 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，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，24 天健 Y1 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，深圳市天健(集团)股份有限公司公司债券的信用评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称为“中证鹏元”）。中证鹏元于 2024 年 12 月 20 日披露了《深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）信用评级报告》。根据上述评级报告，经中证鹏元综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，24 天健 Y1 的信用等级为 AA+。

作为 24 天健 Y1 的债券受托管理人，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做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。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信息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

一、其他义务的执行情况

发行人于 24 天健 Y1 募集说明书中主要承诺如下：

(一)发行人关于募集资金的承诺

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金。

发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

发行人承诺，本次公司债券拟偿还有息负债不涉及地方政府隐性债务，本期债券发行不涉及新增地方政府债务和地方政府隐性债务，募集资金不会用于偿还地方政府债务或用于公益性项目。”

(二)发行人偿债资金主要来源承诺

“发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金均不低于每次应偿付金额的 5%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金均不低于每次应偿付金额的 10%。”

报告期内，未发现公司债券募集说明书中约定的发行人其他义务的执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项

发行人为可续期公司债券发行人，经受托管理人对可续期公司债券特殊发行事项持续跟踪，发行人报告期内可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项情况如下：

一、深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)

可续期公司债券代码：524086.SZ

可续期公司债券简称：24 天健 Y1

可续期公司债券余额：25 亿元

可续期公司债券起息日：2024 年 12 月 24 日

续期情况：根据本期债券募集说明书的约定，本期债券以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。报告期内，本期债券不涉及续期情况调整。

利率调升情况：根据本期债券募集说明书的约定，如果发行人行使续期选择权，本期债券的后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。报告期内，本期债券不涉及利率调升情况调整。

利息递延情况：报告期内未递延支付利息。

强制付息情况：报告期内未出现强制付息情况。

是否仍计入权益及相关会计处理：截至报告期末，本期债券仍计入所有者权益，相关会计处理未发生变动。

(本页无正文,为《广州越秀产业投资有限公司公司债券受托管理事务报告(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司

