

深圳市安居集团有限公司



深圳市安居集团有限公司
SHENZHEN PUBLIC HOUSING GROUP CO., LTD.

2025年度第二期中期票据募集说明书

发行人	深圳市安居集团有限公司
注册金额:	人民币73亿元
本期基础发行金额:	人民币0亿元
本期发行金额上限:	人民币10亿元(含10亿元)
本期发行期限:	5年
担保情况:	无担保
信用评级情况:	无

牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构: 招商银行股份有限公司



联席主承销商:

北京银行股份有限公司

中信建投证券股份有限公司

国泰海通证券股份有限公司

广发银行股份有限公司

上海浦东发展银行股份有限公司

渤海银行股份有限公司

二〇二五年七月

声明与承诺

本企业为市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。

本企业发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本企业董事会已批准本募集说明书，本企业董事会已批准本募集说明书，企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本期发行采取发行金额动态调整机制，设立了发行金额上限，实际发行金额根据实际申购情况，在发行金额上限范围内确定最终发行金额。

目录

声明与承诺	1
重要提示	3
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
第三章 发行条款	23
第四章 募集资金运用	27
第五章 企业基本情况	32
第六章 企业主要财务状况	135
第七章 企业资信状况	184
第八章 债务融资工具信用增进	187
第九章 税项	188
第十章 信息披露安排	189
第十一章 持有人会议机制	193
第十二章 主动债务管理	201
第十三章 受托人管理机制	205
第十四章 违约、风险情形及处置	206
第十五章 发行有关机构	210
第十六章 备查文件	214

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1. 审计对发行人出具带强调事项段的无保留意见的相关风险

发行人于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759% 的股权转让给发行人。发行人已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求发行人支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，发行人收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024 年 4 月 9 日，发行人按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。

2024 年 6 月，发行人按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至审计报告报出日，上述案件尚未作出裁定。

中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至 2024 年末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。

发行人将按照相关法律规定，继续采取措施维护自身合法权益，并按照相关规定及时履行信息披露义务。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度和 2024 年度会计报表进行审计，并出具了皇嘉会审字第[2023]HJ201006 号、皇嘉财审报

字[2024]第 2-9-0120 号、皇嘉会审字[2025]HJ275316019 号的带强调事项段的无保留意见的审计报告。请投资者注意阅读该审计报告全文及相关财务报表附注。发行人对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

2. 毛利率水平较低的风险

发行人最近三年及一期毛利率分别为-7.71%、2.13%、3.96%和-19.15%，整体毛利率水平较低，主要原因为：发行人作为兼具政策性和功能性的保障性住房专营机构，以保本微利为目标。公司在成立初期，为了快速供应保障性住房，采取社会化购买方式筹集一批租赁房源。由于社会化购买方式筹集房源成本较高，短期内租赁业务营业收入难以平衡营业成本。2023年以来，随着公司自建可售型人才房竣工交付，在业务利润上呈现为“以售补租”，毛利润及毛利率转正。2025年1-3月，公司毛利率为负，主要由于租赁业务收入计提较高折旧成本，而当期收入未能覆盖所致。

3. 大额债权集中度高风险

发行人与深超科技投资有限公司（以下简称“深超科技”）于2019年10月签订借款合同，约定向深超科技借款30亿元，用于深超科技向国家集成电路产业投资基金二期出资，借款期限为十年，截至2024年12月31日，发行人对深超科技借款期末余额为100,620.31万元。2021年，发行人有权决策机构研究决定将对东莞市安厦房地产有限公司的无息周转资金41,445万元转为借款，并自2021年1月1日起向安厦公司计收利息，年利率6.65%，截至2024年末，发行人对东莞市安厦房地产有限公司的借款期末余额为29,250.51万元。2022年发行人董事会决议同意龙华公司将垫付地价款185,220万元转为向深圳市深业华居地产有限公司提供的借款，同时根据项目开发需要另行提供不超过15,680万元的借款，合计借款总额不超过200,900万元，借款利率为6.65%，借款期限为不超过五年，按季度付息，可提前还款，2022年5月9日，龙华公司向深圳市深业华居地产有限公司提供185,220万元借款；2022年12月9日，龙华公司向深圳市深业华居地产有限公司提供8,526万元借款，上述借款到期日均为2027年5月9日，截至2024年末，发行人对深圳市深业华居地产有限公司的借款期末余额为181,371.88万元。2022年发行人董事会决议同意发行人向深圳市安万置业有限公司提供合计不超过40亿元的股东借款（含垫付地价款34.5499亿元），借款年化利率6.65%，借款期限不超过5年，按季度付息，可提前还款，2022年5月9日，发行人向深圳市安万置业有限公司提供

345,499万元借款;2022年9月14日,发行人向深圳市安万置业有限公司提供16,660万元借款,上述借款到期日均为2027年5月9日,截至2024年末,发行人对深圳市安万置业有限公司借款账面价值为233,392.70万元。2022年龙华公司向关联方深圳市龙华建设发展集团有限公司提供69,200.00万元借款,年固定利率为合同签订日中国人民银行公布实施的一年期贷款利率(3.7%),借款期限为不超过五年,按季度付息,可提前还款,截至2024年末,发行人对深圳市龙华建设发展集团有限公司借款账面价值为69,278.23万元。

发行人对单一借款人借款金额较大,债权集中度风险较高,如果借款人履约困难,将影响发行人的资产质量。

(二) 情形提示

根据对发行人近一年及一期经营情况、财务情况及资信情况排查,发行人未涉及MQ.4表(重大资产重组)、MQ.8表(股权委托管理)的情形。发行人涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系(2020版)》MQ.7(重要事项)情形如下:

1.2025 年一季度出现亏损, 2024 年营业收入、营业利润下滑

最近三年及一期,发行人净利润分别为 2,307.07 万元、-6,886.26 万元、4,828.44 万元和-19,930.99 万元。2025 年 1-3 月,发行人净利润为负,主要原因为租赁业务收入计提较高折旧成本,而当期收入未能覆盖所致。

最近三年及一期,发行人营业收入分别为 384,766.74 万元、1,009,716.03 万元、685,332.69 万元和 63,822.96 万元,报告期内有所波动,主要受当期项目竣工交付和结转进度影响。其中,2024 年实现主营业务收入 66.64 亿元,较上年同期下降 32.18%,主要是受房地产市场及政府配售节奏影响,民生物业收入减少所致。2025 年 1-3 月实现主营业务收入 6.06 亿元,较上年同期下降 23.25%,主要由于当期销售收入结转较少所致。

最近三年及一期,发行人营业利润分别为 10,703.88 万元、4,632.82 万元、3,131.39 万元和-18,726.13 万元。2023 年发行人营业利润较 2022 年减少 6,071.06 万元,同比减少 56.72%,主要是业务开展导致费用支出增多,以及投资收益减少所致。2024 年发行人营业利润较 2023 年减少 1,501.43 万元,同比减少 32.41%,主要系财务费用增加所致。

未来,随着发行人项目逐渐建成并出租出售,资金将逐年回流,预计不会对

发行人偿债能力造成重大不利影响。

2.2024 年度及 2025 年一季度经营活动现金流净额同比下降较多、2024 年度投资活动现金流净额同比下降较多、2024 年度筹资活动现金流净额同比下降较多

最近三年及一期，发行人经营活动现金净流量分别为-899,832.04 万元、-3,623.98 万元、-695,094.05 万元和-317,961.53 万元。发行人 2024 年经营活动现金净流入较上年同期减少 691,470.07 万元，降幅为 19,080.41%，主要是受房地产市场及政府配售节奏的影响，报告期内销售商品，提供劳务收到的现金同比减少所致。2025 年一季度发行人经营活动现金净流入较上年同期减少 282,259.77 万元，降幅为 790.60%，主要是当期销售商品，提供劳务收到的现金同比减少所致。

最近三年及一期，发行人投资活动现金净流量分别为-351,000.61 万元、1,294,064.96 万元、97,236.26 万元和 284,541.24 万元。发行人 2024 年投资活动现金净流入较上年同期减少 1,196,828.70 万元，降幅为 92.49%，主要由于 2024 年收回对外借款较 2023 年少所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金净流量分别为 1,386,657.14 万元、-495,880.54 万元、-756,556.40 万元和 9,870.88 万元。发行人 2024 年筹资活动现金净流入较上年同期减少 260,675.86 万元，降幅为 52.57%，主要系发行债券融资规模减少，导致借贷净流出所致。

未来，随着发行人项目逐渐建成并出租出售，资金将逐年回流，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。发行人账上现金充足，银行借款、发行债券等融资渠道畅通，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

3.发行人涉及重大仲裁事项

发行人于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权转让给发行人。发行人已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢

金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求发行人支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，发行人收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024 年 4 月 9 日，发行人按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。

2024 年 6 月，发行人按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至本募集说明书出具之日，上述案件尚未作出裁定。

中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至 2024 年末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。

发行人将严格按照相关法律法规及内控制度开展相关工作，采取措施维护公司合法权益。上述事项不会影响发行人的正常生产经营。

4. 发行人完成更名

发行人由“深圳市人才安居集团有限公司”更名为“深圳市安居集团有限公司”，上述更名事项已于 2024 年 4 月 12 日完成了工商变更登记，登记机关为深圳市市场监督管理局。

上述事项不会影响公司的正常经营，不影响公司履行存续债项还本付息的义务。

5. 发行人董事、高管发生变动

2023 年 8 月，原董事高建柏因退休，不再担任安居集团有限公司董事职务；2023 年 12 月，原董事张瑞理因退休，不再担任安居集团有限公司董事职务；2023 年 8 月，王志楷因工作变动，不再担任安居集团副总经理；2024 年 5 月，深圳市国资委任命尹剑辉为公司外部董事；2024 年 6 月，深圳市国资委任命温珀玮为公司外部董事。

截至本募集说明书签署日，安居集团一切经营活动正常，上述事项不影响公司的正常经营。

二、发行条款提示

本期中期票据采用发行金额动态调整机制，基础发行金额为人民币0.00亿元，发行金额上限为人民币10亿元。具体条款请参见“第三章 发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，当【1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；8.发行人进行重大债务重组；9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。】等情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过2/3，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持

有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括【1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定】等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）重组并变更登记要素：发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十二章“同意征集机制”实施重组。

（2）重组并以其他方式偿付：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按

照50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

四、受托管理人机制提示

本期债券不涉及受托管理人及受托管理人机制。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/本企业/企业/安居集团	深圳市安居集团有限公司 (曾用名“深圳市人才安居集团有限公司”)
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期债务融资工具/本期中期票据	指基础发行金额为0亿元，发行金额上限为10亿元的深圳市安居集团有限公司2025年度第二期中期票据
本次发行	指本期债务融资工具的发行
募集说明书	指发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《深圳市安居集团有限公司2025年度第二期中期票据募集说明书》
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《深圳市安居集团有限公司2025-2027年度银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
主承销商	指具备债务融资工具主承销资质，并已在“承销协议”中被发行人委任的承销机构
主承销方	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委任负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联席主承销商（若有）/副主承销商（若有）
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
簿记管理人	指根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
余额包销	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心

间同业拆借中心	
注册金额	指经交易商协会注册的“承销协议”项下债务融资工具金额,该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
近三年	指2022年、2023年、2024年
最近三年及一期	指2022年、2023年、2024年及2025年1-3月
近一年/一年	指2024年
近一期/一期	指2025年1-3月
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
“公司法”	《中华人民共和国公司法》。
“深圳市国资委”	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，
这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后本期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）经营性现金流量持续为负的风险

近三年及一期，发行人经营活动净现金流入分别为-899,832.04 万元、-3,623.98 万元、-695,094.05 万元和-317,961.53 万元。截至 2024 年末，发行人有息债务为 4,850,117.21 万元。发行人经营活动净现金流入相对于发行人债务规模相对较小，发行人存在一定经营性现金流对债务保障能力较弱的风险。

（五）关于会计师事务所出具非标准意见的风险

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对发行人 2022 年度会计报表进行审计，并出具了皇嘉会审字第[2023]HJ201006 号的带强调事项段的无保留意见的审计报告，披露：深圳人才安居公司 2022 年 12 月 31 日的其他权益工具投资 200.00 亿元，为对恒大地产集团有限公司的投资款，占期末资产总额的 10.43%。上述投资款已支付 120 亿元，目前深圳人才安居公司无法测算股权价值。公司拟采取应对措施，投资款是否存在减值迹象有不确定性。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对发行人 2023 年度会计报表进行审计，并出具了皇嘉财审报字[2024]第 2-9-0120 号的带强调事项段的无保留意见的审计报告，披露：“安居集团公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权受让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权。安居集团公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求安居集团支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，安居集团收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。依照相关法律规定，安居集团公司提出了撤销仲裁裁决申请。安居集团已收到三份北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。截至报告日，申请撤销仲裁裁决案件正在进行中，该事项不影响已发表的审计意见。”

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对发行人 2024 年度会计报表进行审计，并出具了皇嘉会审字[2025]HJ275316019 号的带强调事项段的无保留意见的审计报告，披露：“安居集团公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团

有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759% 的股权。安居集团公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求安居集团公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，安居集团公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 4 月 9 日，安居集团公司按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。2024 年 6 月，安居集团公司按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至报告日，上述案件尚未作出裁定。中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至报告期末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。该事项不影响已发表的审计意见。”

前述事项对发行人的财务表现产生一定影响，80 亿元未付款占 2024 年末发行人资产总额的 4.03%，考虑到未来发行人的资产规模将持续扩张，且随着政府介入恒大事件的推进，发行人经营将继续维持稳定发展。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 盈利能力较弱的风险

目前，发行人大部分运营管理的项目仍处于建设期和运营初期，且鉴于发行人深圳市保障性住房筹建、运营的专营机构性质，发行人坚持以保本或微利水平运营的运作原则实现公司良性循环及可持续发展，因此其主营业务盈利能力不强。

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 10,703.88 万元、4,632.82 万元、3,131.39 万元和 -18,726.13 万元。2023 年发行人营业利润较上年同期减少 6,071.06 万元，同比减少 56.72%，主要是业务开展导致费用支出增多，以及投资收益减少所致。2024 年发行人营业利润较上年同期减少 1,501.43 万元，同比减少 32.41%，

主要系当期民生物业业务收入减少所致。2025 年 1-3 月发行人营业利润较上年同期增加 8,735.58 万元，同比增长 31.81%，主要系当期主营业务毛利润增加所致。

最近三年及一期，发行人净利润分别为 2,307.07 万元、-6,886.26 万元、4,828.44 万元和-19,930.99 万元。2023 年发行人净利润较上年同期减少 9,193.33 万元，同比减少 398.48%，主要是营业利润减少以及所得税费用较多所致。2024 年发行人净利润较上年同期增加 11,714.70 万元，同比增加 170.12%，主要是所得税费用较少所致。2025 年 1-3 月年发行人净利润较上年同期增加 8,348.19 万元，同比增加 29.52%，主要系当期主营业务毛利润增加所致。

未来，随着深圳市保障性住房相应政策的不断完善以及发行人项目逐渐建成并出租出售，资金将逐年回流，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

2.未来资本性支出加大的风险

未来，发行人从事的保障性住房项目将进入建设开发扩张期，资本性支出将逐渐加大。由于保障性住房建设项目存在前期投入大，资金回收慢的特点，因此债务融资会成为发行人重要的筹集资金来源。未来，需持续关注发行人融资渠道、融资方式的可持续性；融资规模与主营业务规模的匹配性；债务杠杆的变化；以及资产和负债结构匹配性，避免产生一定的流动性风险。

3.主要子公司亏损风险

发行人重要子公司中深圳市福田安居有限公司和深圳市光明安居有限公司于 2024 年度发生净亏损。发行人以上子公司亏损的主要原因为租赁业务收入难以平衡成本。随着后续自建业务的规模增加、可售项目的交付、市场租金价格上涨，以上子公司的盈利情况将有所好转。

4.毛利率水平较低的风险

发行人最近三年及一期毛利率分别为-7.71%、2.13%、3.96%和-19.15%，整体毛利率水平较低，主要原因为：发行人作为兼具政策性和功能性的保障性住房专营机构，以保本微利为目标。公司在成立初期，为了快速供应保障性住房，采取社会化购买方式筹集一批租赁房源。由于社会化购买方式筹集房源成本较高，短期内租赁业务营业收入难以平衡营业成本。2023 年以来，随着公司自建可售型人才房竣工交付，在业务利润上呈现为“以售补租”，毛利润及毛利率转正。2025 年 1-3 月，公司毛利率为负，主要由于租赁业务收入计提较高折旧成本，而当期收入未能覆盖所致。

5.政府财政性资金流入减少的风险

发行人经营活动产生的现金流入主要来源于可售型人才房销售和保障性租赁住房出租的资金回流。发行人 2022-2024 年经营活动产生的现金流入分别为 665,997.58 万元、1,374,360.17 万元和 708,309.27 万元，近三年收到的政府补助金额分别为 53,186.88 万元、30,376.36 万元和 19,296.90 万元，占发行人经营活动产生的现金流入比重分别为 7.99%、2.21%和 2.72%。政府财政性资金流入占比较小，对发行人经营性现金流的影响较小。

6.应收款项回收的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 34,141.13 万元、16,561.65 万元、35,714.13 万元和 44,585.33 万元，占总资产比例分别为 0.18%、0.08%、0.18%和 0.22%，占比较小。2023 年末较 2022 年末减少 17,579.48 万元，减幅达到 51.49%，主要是收回应收租金所致。2024 年末较 2023 年末增加 19,152.48 万元，增幅为 115.64%，2025 年 3 月末较 2024 年末增加 8,871.20 万元，增幅为 24.84%，主要系规模化租赁业务应收账款增加所致。应收账款如不能按时回收，将对发行人的经营带来不利影响，发行人存在应收账款不能及时回收的风险。

（二）经营风险

1.项目建设成本波动风险

发行人项目建设用地主要来源于土地招拍挂、棚户区改造、协议出让等方式，土地成本相对可控。但由于深圳为一线城市，项目建设涉及的人工成本、建安成本相对处于高位，因此项目建设单价高，存在建设成本波动上升的风险。

2.宏观经济风险

发行人主营业务与宏观经济及房地产行业运行状况密切相关，与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。项目建设投资规模和收益水平都受到经济周期影响。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素，如经济出现增长放缓或衰退，可能会对发行人主营业务盈利产生负面影响。

3.项目建设及经营模式风险

发行人主营保障性住房的业务，其获取房源的部分方式为自建。项目开发周期长、投资大、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。虽然发行人具备较强的项目开发和运营能力，但任

何一个环节出现问题都将直接影响项目开发进度和效益。项目建设资金回收周期较长，经营性现金流回收较慢，将对发行人的保障性住房持续性开发建设带来阶段性经营风险。

4.建筑施工安全风险

发行人住房租赁开发建设工程量较大，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险较多的特点。发行人一直高度重视建筑施工安全工作，至今尚未发生重大建筑施工安全事故，如安全事故隐患防范措施执行不到位，将有可能对发行人的正常生产经营和社会形象产生一定影响。

5.不可抗力因素和行业特点导致的风险

住房租赁建设易受国家宏观政策、经济环境的影响和制约，经济环境里任何一种不利条件都可能使住房租赁开发建设受到制约，特别是重大的国内外政治、经济形势变化、自然灾害、流行性疾病等，都会带来全面或局部的风险。

6.突发事件引发的经营风险

发行人面临突发事件引发的经营风险主要包括发行人管理层出现较大的决策失误；经营及财务状况严重恶化；相关建筑企业遭受重大安全事故等，若发生上述突发事件，将对发行人的经营产生重大不利影响。

7.租赁住房运营风险

发行人主要从事的住房租赁业务对其住房供应与分配效率、政府相关政策等有较强的依赖度。现阶段，发行人对出租对象筛选条件、租赁价格及租赁条款均由政府部门制定，自主性受到一定限制；发行人多数项目处于建设期，对打造专业化、规模化、规范化住房租赁服务平台面临一定挑战。发行人将通过主动协调深圳市区住建部门，共同建立科学的制度体系，做到房源筹集建设和运营管理与住建部门分配环节的无缝对接，不断提高租赁住房的供应效率。同时，发行人将参照物业管理行业龙头企业，不断提升自身的运营管理水平，并加强信息技术的应用，及时跟踪保障性住房运营管理相关的各类信息技术发展的最新动向，积极引入已较为成熟且具备科技转化条件的新技术，提升租赁住房的智能化运营管理水平。

8.发行人对恒大地产集团有限公司股权投资的相关风险

2020 年发行人取得恒大地产集团有限公司 7.0557%的股权。截至 2024 年末，发行人已确认对恒大地产集团有限公司股权投资款公允价值变动，减少金额 120

亿元，剩余股权投资款账面价值 80 亿元，占发行人期末资产总额的 4.03%。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求发行人支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，发行人收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 4 月 9 日，发行人按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。2024 年 6 月，发行人按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至本募集说明书出具之日，上述案件尚未作出裁定。中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至 2024 年末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。

发行人将按照相关法律规定，继续采取措施维护自身合法权益，并按照相关规定及时履行信息披露义务。公司一直以来保持稳定经营，上述事件不会影响到公司的正常生产经营。深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度和 2024 年度会计报表进行审计，并出具了皇嘉会审字第 [2023]HJ201006 号、皇嘉财审报字 [2024] 第 2-9-0120 号和皇嘉会审字 [2025]HJ275316019 号的带强调事项段的无保留意见的审计报告。请投资者注意阅读该审计报告全文及相关财务报表附注。发行人对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

9. 大额债权集中度高风险

发行人与深超科技投资有限公司（以下简称“深超科技”）于 2019 年 10 月签订借款合同，约定向深超科技借款 30 亿元，用于深超科技向国家集成电路产业投资基金二期出资，借款期限为十年，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对深超科技借款期末余额为 100,620.31 万元。2021 年，发行人有权决策机构研究决定将对东莞市安厦房地产有限公司的无息周转资金 41,445 万元转为借款，并自 2021 年 1 月 1 日起向安厦公司计收利息，年利率 6.65%，截至 2024 年末，发行人对东莞市安厦房地产有限公司的借款期末余额为 29,250.51 万元。2022 年发行人董

事会决议同意龙华公司将垫付地价款 185,220 万元转为向深圳市深业华居地产有限公司提供的借款，同时根据项目开发需要另行提供不超过 15,680 万元的借款，合计借款总额不超过 200,900 万元，借款利率为 6.65%，借款期限为不超过五年，按季度付息，可提前还款，2022 年 5 月 9 日，龙华公司向深圳市深业华居地产有限公司提供 185,220 万元借款；2022 年 12 月 9 日，龙华公司向深圳市深业华居地产有限公司提供 8,526 万元借款，上述借款到期日均为 2027 年 5 月 9 日，截至 2024 年末，发行人对深圳市深业华居地产有限公司的借款期末余额为 181,371.88 万元。2022 年发行人董事会决议同意发行人向深圳市安万置业有限公司提供合计不超过 40 亿元的股东借款（含垫付地价款 34.5499 亿元），借款年化利率 6.65%，借款期限不超过 5 年，按季度付息，可提前还款，2022 年 5 月 9 日，发行人向深圳市安万置业有限公司提供 345,499 万元借款；2022 年 9 月 14 日，发行人向深圳市安万置业有限公司提供 16,660 万元借款，上述借款到期日均为 2027 年 5 月 9 日，截至 2024 年末，发行人对深圳市安万置业有限公司借款账面价值为 233,392.70 万元。2022 年龙华公司向关联方深圳市龙华建设发展集团有限公司提供 69,200.00 万元借款，年固定利率为合同签订日中国人民银行公布实施的一年期贷款利率（3.7%），借款期限为不超过五年，按季度付息，可提前还款，截至 2024 年末，发行人对深圳市龙华建设发展集团有限公司借款账面价值为 69,278.23 万元。

发行人对单一借款人借款金额较大，债权集中度风险较高，如果借款人履约困难，将影响发行人的资产质量。

10.房地产市场去库存风险

目前我国房地产市场库存压力大，发行人目前业务板块中包含可售型保障房业务，较一般商业开发房地产有一定优势。但是相关房地产业务仍受房地产行业整体去库存情况影响，发行人未来存在一定的去库存风险。

11.项目完工风险

目前发行人在建项目较多，整体投资规模较大、建设周期较长，如果在项目施工和运营管理中不当，则有可能影响项目按期竣工及投入运营。发行人存在项目完工风险。

12.群体性事件突发风险

发行人开展的棚改业务，在征地、拆迁安置、补偿等问题上若处理不当可能

引起群体性事件，影响发行人的政策生产经营。

13.经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业，呈现出明显的周期性。近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇，但未来国际经济形势的变化以及宏观经济周期性波动对我国形势造成较大影响的可能性加大。尽管发行人所处的行业需求弹性较小，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生不利影响，降低了该等行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

（三）管理风险

1.子公司管控模式的风险

发行人对下属子公司目前采用高度运营管控型模式，管理权高度集中，便于管理层对子公司实施严格控制，在最大程度上规避经营风险。但随着集团未来业务增多，涉及面广，高度运营管控型模式对外部环境变化适应性不足，经营管理灵活性较差，整体协同能力偏弱的缺点，将对集团未来业务的发展产生一定影响。未来，发行人将实现战略型与运营型相结合的管控模式，达到“有收有放”、“放管平衡”的状态，不断提高子公司的主动性和积极性。

2.未制定关联交易制度的风险

目前，发行人与纳入合并范围之外的关联方的关联交易量较少，因此还没有制定相关关联交易制度及定价依据原则，对存在的关联交易采取一事一议原则，基本遵循市场定价。在日常关联交易管理以及发行人内部审查审批中可能会产生一定风险，发行人需尽快制定关联交易相关制度以规避管理风险。

3、关联交易风险

未来发行人与各关联方合作存在一定规模的关联交易。若发行人关联交易决策机制不完善、交易定价有失公允等，将对发行人整体的盈利能力、经营水平产生较大风险。发行人将进一步完善关联交易制度，遵循公允定价，不断提高关联交易风控措施，确保关联交易合理合法合规。

4.突发事件引发的公司治理结构突然变化风险

发行人面临的由突发事件引发的公司治理结构风险主要包括股东单位出现重大政策变化，对发行人造成重大影响；发行人高管人员涉及重大违规甚至违法行为等，若发生上述突发事件，将对发行人的公司治理结构产生重大不利影响。

(四) 政策风险

1.宏观和地区政策风险

在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

2.房地产政策变化的风险

发行人保障性住房业务虽然有别于其他房地产业务，但若未来房地产业的政策或住房租赁政策发生变化，可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。房地产行业整体受宏观调控及产业政策的影响较大。近年来国家采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业具有一定的周期性，未来的政策走向仍具有不确定性。如果发行人未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对发行人的经营和业绩造成不利影响。

3.住房租赁政策变化风险

发行人的住房租赁业务得到国家和深圳市政府的大力支持，作为政策性、功能性且以保本微利为目标的全资国企，其发展需要有全方位的政策作为支撑。目前保障性住房相关的政策体系正在全面制定当中，但出台的节奏和步伐较难确定，如果未来国家宏观政策或深圳市有关政策出现调整，致使发行人在资源竞争中与市场化企业处于同等地位，与其政策性和功能性作用不匹配，则会对发行人的经营活动和业务收入产生一定影响。

4.土地政策变化的风险

土地政策变化对发行人的业务会产生一定程度的影响。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策，2016 年以来，为加强结构性改革，服务稳增长目标，国家土地政策确定了“去产能、去库存的基调，严把土地供应关口，切实做到守土有责，实施有保有压”的用地政策。发行人主营业务与土地政策密切相关，如果发行人难以适应土地政策的变化，将对发行人的经营开展有一定影响。

第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

本期中期票据名称	深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据
发行人	深圳市安居集团有限公司
企业待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债券余额 120.14 亿元。其中，中期票据余额 20.00 亿元，ABS 余额 39.64 亿元，公司债余额 40.50 亿元，超短期融资债券 20 亿元。
《接受注册通知书》文号	中市协注〔2025〕MTN521 号
注册金额	人民币 73 亿元（即 7,300,000,000.00RMB）
本期基础发行金额	人民币 0 元整（即 0.00RMB）
本期发行金额上限	人民币 10 亿元（即 1,000,000,000.00RMB）
本期中期票据期限	5 年
面值	人民币 100 元
发行价格或利率确定方式	本期中期票据按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
计息年度天数	闰年 366 天，非闰年 365 天
计息方式	固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息
发行利率	采用固定利率方式，根据集中簿记建档结果确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
托管方式	实名制记账式，由上海清算所统一托管
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	2025 年 7 月 22 日至 2025 年 7 月 23 日
发行日期	2025 年 7 月 24 日
起息日期	2025 年 7 月 25 日
缴款日	2025 年 7 月 25 日
债权债务登记日	2025 年 7 月 25 日
上市流通日	2025 年 7 月 28 日
付息日期	本期中期票据存续期每年的 7 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。
付息方式	本期中期票据付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期中期票据到期一次性还本。本期中期票据存续期限内到

	期日的前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期中期票据的兑付工作由上海清算所代理完成，相关事宜将在《兑付公告》中详细披露。
兑付日期	兑付日为 2030 年 7 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
信用评级机构及信用评级结果	本期中期票据无评级
本期中期票据牵头主承销商、簿记管理人	招商银行股份有限公司
本期中期票据联席主承销商	北京银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、广发银行股份有限公司
本期中期票据存续期管理机构	招商银行股份有限公司
担保情况及其他增进措施（如有）	无
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所
税务提示	根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律	本期中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为招商银行股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在 2025 年 7 月 24 日 9:00-18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

3、簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2025 年 7 月 25 日。

2、簿记管理人于 2025 年 7 月 25 日将通过集中簿记建档系统发送《深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

收款人名称：招商银行

开户行：招商银行

收款人账号：910051040159917010

支付系统行号：308584000013

汇款用途：深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（2025 年 7 月 28 日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁

布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、本期募集资金用途

本期中期票据基础发行规模 0 亿元，发行金额上限为 10 亿元，募集资金 10 亿元拟用于偿还到期的债务融资工具本金，拟偿还的债务未纳入地方政府一类债务管理。具体如下：

本期发行发行人拟偿还债务融资工具明细

单位：亿元、%

发行主体	债券简称	发行金额	债券余额	起止时间	募集资金用途	当期利率	担保方式	是否属于政府一类债务	本期募集资金使用金额	拟偿还本金金额	拟偿还利息金额
发行人	24 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)	10.00	10.00	2020.11.1-2025.7.29	用于偿还 21 人才安居 MTN002 募集资金中用于“秀馨苑”及“安居东湾半岛”两个保障性租赁住房项目部分	2.18	无	否	10.00	10.00	-
合计		10.00	10.00	-	-	-	-	-	10.00	10.00	

本期拟偿还的 24 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)的募集资金穿透情况如下：

下：

单位：亿元

拟偿还债券信息				第一次穿透			债务穿透用途	
债券简称	发行金额	余额	拟偿还本金	债券简称	发行金额	偿还本金		
24 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)	10.00	10.00	10.00	21 人才安居 MTN001	10.00	10.00	10 亿元用于保障房项目投资建设	秀馨苑项目，3.00 亿元 安居东湾半岛项目，7.00 亿元

截至 2025 年 3 月末募集资金用途涉及的保障房项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设内容	建设区间	项目进度	总投资	项目资本金	资本金到位情况	已投资额	截至 2025 年 3 月末回款情况	合法合规文件是否齐备	其他融资情况
秀馨苑项目	保障性租赁住房 688 套，总建筑面积 6.35 万 m²	2017-2021 年	已完工	5.20	1.04	已到位	5.20	0.32	是	无
安居东湾半岛项目	保障性租赁住房 1190 套，总建筑面积 14 万 m²	2018-2021 年	已完工	9.54	1.91	已到位	9.54	0.55	是	无

注：资金缺口计算公式为：总投资额/已投资孰低-项目自有资本金-已回款金额-其他融资，具体缺口计算过程如下：

秀馨苑项目资金缺口：5.20-1.04-0.32=3.84 亿元；安居东湾半岛资金缺口：9.54-1.91-0.55=7.08 亿元。

24 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)穿透项目资金缺口合计为 10.92 亿元，本期募集资金拟偿还 24 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)本金为 10 亿元。

募集资金用途涉及的保障房项目的合规要件

项目名称	时间	批准文件	批准单位	文件编号
秀馨苑	2017 年 8 月 3 日	建设用地规划许可证	深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局	深规土许 PS-2017-0017 号
	2018 年 9 月 19 日	建设工程规划许可证	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	深规划资源建许字 PS-2018-0023 号
	2018 年 11 月 13 日	建筑工程施工许可证	深圳市坪山区住房和建设局	S2017K7010003901
安居东湾半岛	2017 年 11 月 29 日	建设用地规划许可证	深圳市规划和国土资源委员会大鹏管理局	深规土许 DP-2017-0029 号
	2018 年 8 月 21 日	建设工程规划许可证	深圳市规划和自然资源局大鹏管理局	深规土建许字 DP-2018-0012 号
	2018 年 11 月 14 日	建筑工程施工许可证	深圳市龙岗区住房和建设局（大鹏新区）	2018-440300-70-03-50028801

2016 年 3 月 6 日，深圳市市委常委会决定“由市人才安居集团统筹负责全市人才安居住房的投资建设和运营管理”（深常纪六届〔2016〕15 号），2016 年 10 月 9 日，市委领导办公会进一步指出，发行人是市委市政府保障深圳人才安居乐业的平台，2018 年 8 月 3 日，市政府发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，明确以发行人为主建设筹集保障性住房。

根据《国务院办公厅关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）中第二条“二重点任务”中第三款“明确对象和标准”：保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体，城市人民政府应将符合条件的工薪收入群体纳入保障性住房申请和安排对象范围……根据供给能力，合理确定保障范围和准入条件，逐步将范围扩大到整个工薪收入群体。按照保基本的原则，合理确定城镇户籍家庭、机关事业单位人员、企业引进人才等不同群体的保障面积标准。”

根据《深圳市保障性住房规划建设管理办法》（深圳市人民政府令〔第 355 号〕）第三条：保障性住房，包括公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等。其中保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场作用，以小户型为主、限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

二、发行人承诺

发行人承诺，本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动、流动资金需要，仅用于募集说明书限定的相关用途，不得挪用，不用于拿地、炒地等不符合政策规定的用途；募集资金用于募集说明书披露的借新还旧项目，如变更募集资金用途，及时披露相关信息。

本期募集资金须采用专户资金监管模式，募集资金专项账户信息如下：

户名：深圳市安居集团有限公司

开户行：招商银行股份有限公司深圳中央商务支行

账号：95510829666888001

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用

途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于配套的普通商品房和经营性基础设施建设或偿还普通商品房和经营性基础设施项目贷款，不用于募投项目范围之外的工程建设及基础设施建设，不涉及项目重复建设、重复融资，不涉及违规举借政府性债务。募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

三、偿债保障情况

发行人将按照本期中期票据发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人不存在将储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。

（一）经营业绩优良

发行人偿付本期债务融资工具本息的资金主要来源于企业自身充裕的现金流。发行人主营业务突出、财务状况良好。发行人近几年经营情况良好，利润稳步增长，最近三年及一期，营业收入分别为 38.48 亿元、100.97 亿元、68.53 亿元和 6.38 亿元。发行人良好的经营状况为本期债务融资工具偿付提供了强有力的保障。

（二）现金流量充裕

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 66.60 亿元、137.44 亿元、

70.83 亿元和 18.31 亿元。

其次，发行人与深超科技投资有限公司（以下简称“深超科技”）于 2019 年 10 月签订借款合同，约定向深超科技借款 30 亿元，用于深超科技向国家集成电路产业投资基金二期出资，借款期限为十年；2021 年，发行人有权决策机构研究决定将对东莞市安厦房地产有限公司的无息周转资金 41,445 万元转为借款，并自 2021 年 1 月 1 日起向安厦公司计收利息，年利率 6.65%；2022 年发行人董事会决议同意龙华公司将垫付地价款 185,220 万元转为向深圳市深业华居地产有限公司提供的借款，同时根据项目开发需要另行提供不超过 15,680 万元的借款，合计借款总额不超过 200,900 万元，借款利率为 6.65%，借款期限为不超过五年，按季度付息，可提前还款；2022 年 5 月 9 日，龙华公司向深圳市深业华居地产有限公司提供 185,220 万元借款；2022 年 12 月 9 日，龙华公司向深圳市深业华居地产有限公司提供 8,526 万元借款，上述借款到期日均为 2027 年 5 月 9 日；2022 年发行人董事会决议同意发行人向深圳市安万置业有限公司提供合计不超过 40 亿元的股东借款（含垫付地价款 34.5499 亿元），借款年化利率 6.65%，借款期限不超过 5 年，按季度付息，可提前还款；2022 年 5 月 9 日，集团公司向深圳市安万置业有限公司提供 345,499 万元借款；2022 年 9 月 14 日，集团公司向深圳市安万置业有限公司提供 16,660 万元借款，上述借款到期日均为 2027 年 5 月 9 日；2022 年龙华公司向关联方深圳市龙华建设发展集团有限公司提供 6.92 亿元借款，年固定利率为合同签订日中国人民银行公布实施的一年期贷款利率（3.7%），借款期限为不超过五年，按季度付息，可提前还款。

上述借款收益可提供额外资金支持。

（三）间接融资渠道畅通

发行人具有优良的信用记录，与多家银行保持着长期良好的合作关系，具有较强的融资能力。发行人与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，外部融资渠道畅通。截至 2025 年 3 月末，发行人获得银行的授信总额度合计为 1,345.00 亿元，其中已使用授信额度 355.95 亿元，未使用授信余额 989.05 亿元。发行人将继续巩固与银行的良好合作关系，保持充裕的银行授信额度，畅通的间接融资渠道以保障发行人的资金周转。

第五章 企业基本情况

一、发行人基本情况

中文注册名称：深圳市安居集团有限公司

英文注册名称：SHENZHEN PUBLIC HOUSING GROUP CO., LTD.

法定代表人：赵宏伟

注册资本：1,000 亿元

实缴资本：1,000 亿元

成立日期：2016 年 6 月 30 日

统一社会信用代码：91440300MA5DFLBQXP

注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F-29F（27 楼-29 楼）

邮政编码：518000

联系电话：0755-83080121

传真号码：0755-83080100

企业性质：有限责任公司（国有独资）

公司的经营范围包括：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。

发行人主业为人才住房项目的投融资、开发建设、运营管理及综合服务。

截至 2025 年 3 月末，深圳市安居集团有限公司资产总计 1,996.28 亿元，负债合计 921.19 亿元，所有者权益合计 1,075.09 亿元，资产负债率 46.15%。2025 年 1-3 月，发行人实现营业收入 6.38 亿元，实现净利润为-1.99 亿元。根据经审计的财务报告，截至 2024 年末，深圳市安居集团有限公司资产总计 1,985.37 亿元，负债合计 916.19 亿元，所有者权益合计 1,069.18 亿元，资产负债率 46.15%。

2024 年度，发行人实现营业收入 68.53 亿元，实现净利润为 0.48 亿元。

发行人承诺，深圳市国资委作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，发行人不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

(1) 发行人不存在“名股实债”；

(2) 发行人不存在土地开发整理业务、基础设施建设业务等业务；发行人存在保障性安居住房业务，发行人存在保障性安居住房，符合国家政策要求，承建项目证照齐全合规，均已签订合法合规且要素清晰的合同或协议。发行人是深圳市主要从事棚户区改造回迁业务的主体，2024 年，发行人民生物业板块业务收入 48.04 亿元，是发行人第一大业务收入，发行人通过棚改获取房源，并且对回迁房采用收入准则进行确认。发行人具有保障房开发建设资质，是深圳市保障性住房专营机构。发行人相关业务开展合法合规，符合深圳市人民政府发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）要求。符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕87 号文等规范性文件的规定，合法合规，符合国家法律法规及有关政策规定的说明。

(3) 发行人不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；发行人所开展的保障性安居住房，包括为开展业务回购其他主体项目，具体操作模式为招拍挂及各类城市更新配建的人才住房，其他房地产开发企业建成后统一由发行人或其控股子公司接收或回购，接收或回购的人才住房由发行人或其控股子公司自持。发行人为开展业务回购其他主体项目符合国家政策及法律规定，业务开展合法合规，不涉及替政府融资，不涉及新增隐性债务，符合地方政府隐性债务管理政策。

(4) 发行人存在来自政府的应收款项。截至 2024 年末，发行人政府性应收款主要是对深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心、深圳市龙华区住房和建设局等的应收账款。发行人上述应收款项基本是因规模化人才租赁业务中基于代收代付或差额支付产生。经征询深圳市财政局相关部门意见，以上来自政府的应收款项具有相关经营业务背景，不存在替政府融资情况。

(5) 发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资

产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；

(6) 发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

经征询深圳市财政局相关部门意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规。发行人注册发行本期中期票据不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务，也不涉及虚假化解地方政府隐性债务。

发行人符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、新预算法、六真原则、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文等国家相关法律法规及相关行业政策。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

1. 设立情况

2016 年 6 月 27 日，深圳市住房和建设局、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会向深圳市政府提请关于《关于<深圳市人才安居集团有限公司组建方案（送审稿）>的请示》。

2016 年 6 月 30 日，深圳市委第六届第三十六次常委会议审议通过《关于完善人才住房制度的若干措施（送审稿）》和《深圳市人才安居住房集团有限公司组建方案（送审稿）》，会议决定组建深圳市人才安居集团有限公司，统筹负责全市人才安居住房的投资建设和运营管理。

2016 年 6 月 30 日，发行人完成设立并办理设立登记手续；注册资本人民币 300 亿元，法定代表人为王滨，住所深圳市福田区福田街道深南大道 4009 号投资大厦 8 楼 803 房，经营范围包括：人才安居房项目的投融资、开发建设、运营管理和综合服务。深圳市国资委是发行人的唯一出资人。

2. 法定代表人变更

2016 年 9 月，经深圳市人民政府（深府任〔2016〕62 号）、中共深圳市委组织部（深组干〔2016〕366 号）和深圳市国资委（深国资委任〔2016〕22 号）批准，免去王滨的公司董事长、董事、法定代表人、总经理职务，由贾保安接任公司董事长、法定代表人。

2016 年 9 月 12 日，上述变更在深圳市市场监督管理局完成变更登记。

2021 年 2 月，经深圳市人民政府（深府任〔2021〕13 号）、中共深圳市委组织部（深组干〔2021〕47 号）批准，赵宏伟任公司董事、董事长、法定代表人。

2021 年 3 月 1 日，上述变更在深圳市市场监督管理局完成变更登记。目前工商登记的公司董事长、法定代表人为赵宏伟。

3.注册资本变更

2018 年 4 月 10 日，经深圳市国资委（深国资委函〔2018〕300 号）批复，同意向公司追加注册资本金至人民币 1,000 亿元。2018 年 5 月 25 日，上述变更在深圳市市场监督管理局完成变更登记。变更后公司的注册资本为人民币 1,000 亿元。

截至本募集说明书签署之日，深圳市国资委出资额为人民币 1,000 亿元，持有深圳市安居集团有限公司 100%股权。

4.企业类型变更

2018 年 5 月 25 日，经深圳市市场监督管理局批准，公司企业类型由有限责任公司变更为有限责任公司（国有独资）。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为人民币 1,000 亿元，实缴资本为人民币 1,000 亿元。

此外，2022 年末发行人资本公积为 30,900.00 万元，主要原因系深圳市住房和建设局将位于坪山区的人才租赁住房保利香槟苑项目及位于深圳市大鹏区人才租赁住房项目凤凰公馆项目无偿划转给发行人，发行人按照经评估后的价值 30,900.00 万元计入资本公积。

5.企业名称变更

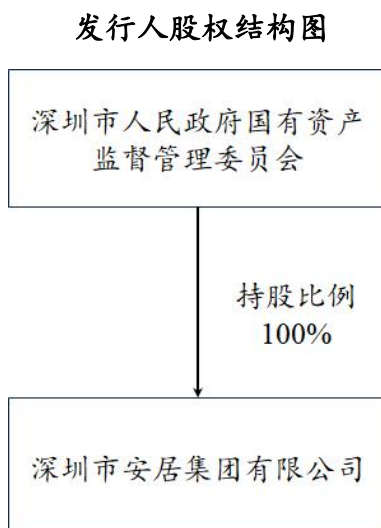
发行人由“深圳市人才安居集团有限公司”更名为“深圳市安居集团有限公司”，上述更名事项已于 2024 年 4 月 12 日完成了工商变更登记，登记机关为深圳市市场监督管理局。

发行人不存在有储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

（一）发行人股权结构情况

截至 2024 年末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深圳市安居集团有限公司 100% 的股权，是深圳市安居集团有限公司的控股股东和实际控制人，股权结构图如下：



截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构未发生变化。

（二）控股股东及实际控制人情况

深圳市国资委是深圳市政府直属特设机构，其主要职能之一是根据深圳市政府授权依照《公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律和行政法规的规定，代表深圳市政府履行出资人及实际控制人职责。深圳市国资委地址为中国广东省深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦。深圳市国资委持有发行人 100% 股份，为发行人的控股股东和实际控制人。

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，发行人在资产、人员、机构、财务、业务等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（一）资产方面

发行人及下属企业合法拥有独立经营的资产，具备完全独立经营能力。发行

人的资金、资产和其他资源由发行人自身独立控制并支配，不存在资金、资产和其他资源被实际控制人占用而损害发行人利益的情况、不存在与实际控制人共享生产经营资产的情况。

（二）人员方面

发行人仅有唯一的出资人即股东深圳市国资委，按照《公司章程》规定，出资人有权行使委派或更换非由职工代表担任的公司董事，对于其他员工，发行人拥有独立的劳动、人事及工资管理，发行人按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

（三）机构方面

发行人根据自身发展需要，建立了完整独立的内部组织机构和职能体系，发行人各职能部门独立运作，各部门职能明确；发行人办公机构完全与控股股东分开，既不存在控股股东干预发行人机构设置的情况，也不存在与控股股东及其职能部门之间的从属关系。

（四）财务方面

发行人设置独立的财务部门，建立了独立的会计核算和财务管理体系；独立开设银行账户，依法独立纳税。发行人根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

（五）业务经营方面

发行人在业务方面完全独立于控股股东，在业务上与控股股东不存在同业竞争关系，具备独立完整的自主经营能力。

五、发行人重要权益投资情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的子公司共计 60 户，其中二级子公司 35 户，三级子公司 22 户，四级子公司 3 户；纳入合并范围的专项计划 3 户。发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营可以做到有效管控，发行人为对子公司实施规范有效的管理，更好地行使股东权利，发行人通过向子公司委派高级管理人员，对子公司实施战略管理，从公司治理、经营及财务等方面对子公司实施有效的管理。同时要求子公司按照《公司法》等有关规定规范运作，明确规定了重大事项报告制度和审议程序。对子公司实行统

一的财务管理制度，要求其定期向公司提交月份、季度、半年度、年度财务报表及经营情况报告等；建立对各子公司的绩效考核制度和检查制度，从制度建设与执行等方面进行综合考核，发行人对子公司具有实际控制力。详见下表：

(一) 发行人全资及控股子公司

发行人全资及控股子公司

序号	子公司名称	级别	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	深圳市罗湖安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%	-	设立
2	深圳市龙华安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%	-	设立
3	深圳市盐田安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%	-	设立
4	深圳市南山安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%	-	设立
5	深圳市光明安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%	-	设立
6	深圳市龙岗安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%	-	设立
7	深圳市大鹏安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%	-	设立
8	深圳市房屋租赁运营管理有限公司	二级	深圳	保障性住房租赁管理	100.00%	-	设立
9	深圳市坪山安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%	-	设立
10	深圳市宝安安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%	-	同一控制下合并
11	深圳市福田安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%	-	
12	深圳市深汕特别合作区安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	88.89% (注)	-	设立
13	深圳市安居腾龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%	-	设立
14	深圳市安居锦龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%	-	设立
15	深圳市安居汇龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%	-	设立
16	深圳市安居御龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%	-	设立
17	深圳市安居蓝山管理有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%	-	设立
18	深圳市安居德明房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%	-	设立
19	深圳市安居福厦房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%	-	设立
20	深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司	二级	深圳	受托资产管理、投资管理	51.00%	-	设立
21	深圳市福安基业棚改服务有限公司	三级	深圳	棚户区改造项目工作	-	51.00%	设立
22	深圳市罗湖安居特发棚改服务有限公司	三级	深圳	棚户区改造项目工作	-	51.00%	设立
23	深圳市安居鹏厦房地产有限公司	三级	深圳	保障性住房开发及经营	-	65.00%	设立
24	深圳市悦居投资发展有限公司	三级	深圳	资本市场服务	-	60.00%	设立
25	安居(深圳)城市运营科技服务有限公司	三级	深圳	机动车、电子产品和日用品修理业	-	100.00%	设立
26	安居数智(深圳)共享技术服务有限公司	二级	深圳	财务咨询、信息技术咨询	100.00%	-	设立
27	深圳市安居瑞思住房租赁投资有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	子公司名称	级别	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
28	深圳市安居鼎丰管理有限公司	二级	深圳	租赁	100.00%	-	设立
29	深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	100.00%	设立
30	深圳市安居乐寓开发建设有限公司	四级	深圳	住房租赁	-	100.00%	设立
31	深圳市安居乐寓第二开发建设有限公司	四级	深圳	住房租赁	-	100.00%	设立
32	深圳市安居乐寓运营管理有限公司	四级	深圳	住房租赁	-	100.00%	设立
33	深圳市安居万锦熙岸管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
34	深圳市安居瑞悦台管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
35	深圳市安居和樾府管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
36	深圳市安居华宇管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
37	深圳市安居锦宇管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
38	深圳市安居瑞理管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
39	深圳市安居九玺管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
40	深圳市安居玺悦台管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
41	深圳市安居坪樾管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
42	深圳市安居云栖管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%	-	设立
43	深圳市安居东顺雅苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
44	深圳市安居时代管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
45	深圳市安居臻湾云庭管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
46	深圳市安居尚府管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
47	深圳市安居海智云轩管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
48	深圳市安居瀚海湾名庭管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
49	深圳市安居合正湾府管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
50	深圳市安居湾畔家园管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
51	深圳市承福苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	60%	设立
52	深圳市安居秀馨苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
53	深圳市安居南馨苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	60%	设立
54	深圳市安居宝航管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
55	深圳市安居宝商管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	65%	设立
56	深圳市安居尚龙苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	60%	设立
57	深圳市安居尚龙苑运营管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	60%	设立
58	深圳市鼎乐管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100%	-	设立
59	深圳市鼎致管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100%	-	同一控制下合并

序号	子公司名称	级别	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
60	深圳市安居鼎祥管理有限公司	三级	深圳	住房租赁	-	100%	同一控制下合并

注：发行人对深圳市深汕特别合作区安居有限公司的认缴出资比例为 80%，截至 2024 年 12 月 31 日，实际出资比例为 88.89%。

REITs 专项计划

序号	名称	级别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
						直接	间接	
1	深创投安居集团人才租赁住房第一期资产支持专项计划（注 1）	二级	深圳	深圳	保障性住房经营	20.00%	-	设立
2	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（注 2）	二级	深圳	深圳	保障性住房经营	34.00%	17.00%	设立
3	中信建投-深圳人才安居租赁住房 2024 年第 1 期资产支持专项计划（注 3）	二级	深圳	深圳	保障性住房经营	26.47%	-	设立

注 1：本公司拥有该专项计划的控制权。深创投安居集团人才租赁住房第一期资产支持专项计划（以下简称“深创投-安居专项计划”）资产支持证券发行规模 31 亿元（不含深创投-安居专项计划推广期间认购资金产生的利息），其中，优先级资产支持证券规模 9.3 亿元，中间级资产支持证券规模 15.5 亿元，次级资产支持证券规模 6.2 亿元。本公司担任深创投-安居专项计划的次级资产支持证券持有人、原始权益人、流动性支持机构、评级下调承诺人、差额补足承诺人。

注 2：本公司拥有该封闭式基础设施证券投资基金的控制权。红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“红土深圳安居 REITs”）资产支持证券募集规模 12.42 亿元，基金份额总额为 5 亿份。红土深圳安居 REITs 通过基础设施资产支持专项计划持有基础设施项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的基础设施资产。截至 2023 年 12 月 31 日，专项计划投资的基础设施项目包括：安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目。本公司合计持有红土深圳安居 REITs 份额 2.55 亿份，占基金份额总额比例为 51%。

注 3：本公司拥有该专项计划的控制权。中信建投-深圳人才安居租赁住房 2024 年第 1 期资产支持专项计划（以下简称“中信建投-安居专项计划”）资产支持证券发行规模 8.65 亿元（不含中信建投-安居专项计划推广期间认购资金产生的利息），其中，优先级资产支持证券规模 6.36 亿元，次级资产支持证券规模 2.29 亿元。本公司担任中信建投-安居专项计划的次级资产支持证券持有人、原始权益人、流动性支持机构、评级下调承诺人、差额补足承诺人。

截至 2024 年末发行人重要子公司经营情况

单位：万元

序号	企业名称	2024 年末总资产	2024 年末总负债	2024 年末所有者 权益	2024 年营业收入	2024 年净利润
----	------	------------	------------	------------------	------------	-----------

序号	企业名称	2024 年末总资产	2024 年末总负债	2024 年末所有者 权益	2024 年营业收入	2024 年净利润
1	深圳市福田安居有限公司	931,224.54	424,439.79	506,784.75	26,918.03	-1,428.63
2	深圳市罗湖安居有限公司	1,340,829.41	815,719.52	525,109.89	17,363.56	935.94
3	深圳市宝安安居有限公司	551,279.80	203,984.48	347,295.32	95,012.99	7,714.25
4	深圳市光明安居有限公司	1,032,095.10	729,819.71	302,275.39	11,883.52	-4,402.44
5	深圳市龙岗安居有限公司	442,329.09	79,853.64	362,475.45	4,389.37	862.22
6	深圳市龙华安居有限公司	787,191.79	452,846.49	334,345.30	8,565.36	2,077.89

发行人主要子公司基本情况如下：

1.深圳市福田安居有限公司

2016 年 12 月 29 日，深圳市安居集团有限公司与深圳市福田区人民政府签订《合作框架协议》、与深圳市福田区国有资产监督管理委员会签订《合资协议》，由深圳市安居集团有限公司和深圳市福田区国有资产监督管理委员会共同出资设立深圳市福田安居有限公司。

深圳市福田安居有限公司成立于 2017 年 2 月 9 日，法定代表人为周其明，注册资本为 49.8 亿元，发行人持有其 60%的股权。经营范围包括：人才安居房项目的投资（具体项目另行申报）、建设收购、租售管理和综合运营服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

截至 2024 年末，该公司总资产 931,224.54 万元，负债总额为 424,439.79 万元，所有者权益为 506,784.75 万元；2023 年该公司实现主营业务收入 26,918.03 万元，净利润-1,428.63 万元，2024 年净利润为负，主要原因为租赁业务收入难以平衡成本。随着后续自建业务的规模增加、可售项目的交付、市场租金价格上涨，预计该子公司盈利情况将有所好转。

2.深圳市罗湖安居有限公司

2016 年 12 月 23 日，深圳市安居集团有限公司与深圳市罗湖区政府签订《合作框架协议》、与深圳市罗湖中财投资发展公司签订《合资协议》，由深圳市安居集团有限公司和深圳市罗湖中财投资发展公司共同出资设立深圳市罗湖安居有限公司。

深圳市罗湖安居有限公司成立于 2017 年 2 月 9 日，法定代表人为包四明，注册资本为 50 亿元，发行人持有其 65%的股权。该公司的经营范围包括：人才安居房项目的投资、开发建设、运营管理和综合服务；自有物业租赁，物业管理；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

截至 2024 年末，该公司总资产 1,340,829.41 万元，负债总额为 815,719.52 万元，所有者权益为 525,109.89 万元；2024 年该公司实现主营业务收入 17,363.56 万元，净利润 935.94 万元。

3.深圳市宝安安居有限公司

2016 年 10 月 27 日，深圳市安居集团有限公司与深圳市宝安区政府签订《合作框架协议》、与深圳市宝安建设投资集团有限公司签订《合资协议》，由市人才安居集团和宝安建设投资集团共同出资设立深圳市宝安安居有限公司。

深圳市宝安安居有限公司成立于 2017 年 3 月 24 日，法定代表人为王志明，注册资本为 30 亿元，发行人持有其 65%的股权。经营范围包括：人才安居房项目的投融资、开发建设、运营管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

截至 2024 年末，该公司总资产 551,279.80 万元，负债总额为 203,984.48 万元，所有者权益为 347,295.32 万元；2024 年该公司实现主营业务收入 95,012.99 万元，净利润 7,714.25 万元。

4.深圳市光明安居有限公司

2016 年 12 月 21 日，深圳市安居集团有限公司与深圳市光明新区管委会签订《合作框架协议》、与深圳市光明新区城市建设投资有限公司签订《合资协议》，由深圳市安居集团有限公司和深圳市光明新区城市建设投资有限公司共同出资设立深圳市光明安居有限公司。

深圳市光明安居有限公司成立于 2017 年 2 月 24 日，法定代表人为李春亚，注册资本为 30 亿元，发行人持有其 65%的股权。经营范围包括：人才安居房项目的投资、租售管理和综合服务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。

截至 2024 年末，该公司总资产 1,032,095.10 万元，负债总额为 729,819.71 万元，所有者权益为 302,275.39 万元；2024 年该公司实现主营业务收入 11,883.52 万元，净利润-4,402.44 万元，2024 年净利润为负，主要原因为租赁业务收入难以平衡成本。随着后续自建业务的规模增加、可售项目的交付、市场租金价格上涨，预计该子公司盈利情况将有所好转。

5.深圳市龙岗安居有限公司

深圳市龙岗安居有限公司，是由深圳市龙岗区人民政府与深圳市安居集团有限公司共同出资组建的国有全资有限责任公司，成立于 2017 年 2 月 14 日，法定代表人为蔡东平，注册资本为 32.8 亿元，发行人持有其 60%的股权。经营范围

包括：人才安居房项目的投资、租赁管理和综合服务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；自有物业租赁；物业管理。（同意登记机关调整规范经营范围表述，以登记机关登记为准）。

截至 2024 年末，该公司总资产 442,329.09 万元，负债总额为 79,853.64 万元，所有者权益为 362,475.45 万元；2024 年该公司实现主营业务收入 4,389.37 万元，净利润 862.22 万元。

6.深圳市龙华安居有限公司

深圳市龙华安居有限公司，是由深圳市龙华区人民政府与深圳市安居集团有限公司共同出资组建的国有全资有限责任公司，成立于 2017 年 1 月 24 日，法定代表人为李东宁，注册资本为 30 亿元，发行人持有其 60%的股权。经营范围包括：人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。

截至 2024 年末，该公司总资产 787,191.79 万元，负债总额为 452,846.49 万元，所有者权益为 334,345.30 万元；2024 年该公司实现主营业务收入 8,565.36 万元，净利润 2,077.89 万元。

(二) 发行人参股公司

截至 2024 年末，发行人拥有主要参股公司 11 户，基本情况如下：

发行人参股公司情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	单位：% 持股比例	
				直接	间接
1	深圳市平稳发展投资有限公司	深圳市	投资	72.46	-
2	深圳市安居建业投资运营有限公司	深圳市	投资	40.00	-
3	招商安居建设(深圳)有限公司	深圳市	政策性住房投资	40.00	-
4	东莞市安厦房地产有限公司	东莞市	房地产开发经营	49.00	-
5	深圳市安万置业有限公司	深圳市	房地产开发经营	49.00	-
6	深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	深圳市	租赁服务	-	50.00
7	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	深圳市	租赁服务	-	40.00
8	深圳市万科安居物业服务有限公司	深圳市	物业服务	-	50.00
9	深圳市云湾置业有限公司	深圳市	房地产开发经营	-	49.00
10	深圳市深业华居地产有限公司	深圳市	房地产开发经营	-	49.00
11	深圳市安居信建住房租赁私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳市	股权投资	-	51.00

注 1：持股比例等于或大于 50%但未纳入合并范围的原因主要是发行人未有实质控制，具体如下：
1、深圳市平稳发展投资有限公司注册资本 276 亿元，其中，本公司认缴 200 亿元，深圳市资本运营集团有限公司认缴 1 亿元，深圳市财政局认缴 75 亿元。根据深圳市平稳发展投资有限公司的章程，除利润分配和弥补亏损方案、合并分立、变更公司形式、解散和清算等事项经三分之二表决权的股东表决通过，其余条

款需全体股东一致通过。本公司将深圳市平稳发展投资有限公司作为合营公司以权益法核算。

2、深圳市鼎致管理有限公司注册资本 15 亿元，其中，本公司认缴 12 亿元，另一股东百瑞信托有限责任公司 3 亿元。根据深圳市鼎致管理有限公司的章程，鼎致公司董事会决议的表决，实行一人一票记名表决制；董事会就所议事项须由全体董事一致通过方能作出有效决议。本公司将深圳市鼎致管理有限公司作为合营公司以权益法核算。

3、深圳市万科安居物业服务有限公司系“深圳市房屋租赁运营管理有限公司”与“深圳市誉鹰物业服务有限公司”合资股份制企业，出资比例各占 50%，属于合营安排，未有达到实际控制。

4、深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司是由深圳市房屋租赁运营管理有限公司与建信住房服务（深圳）有限责任公司合资成立的住房租赁专营企业，出资比例各占 50%，属于合营安排，未有达到实际控制。

注 2：招商安居建设（深圳）有限公司已于 2024 年 10 月 25 日注销。

截至 2024 年末，发行人重要参股公司介绍如下：

1.深圳市平稳发展投资有限公司

深圳市平稳发展投资有限公司，成立于 2019 年 09 月 23 日。注册资本：2,010,000 万元，经营范围：一般经营项目：许可经营项目是：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；股权投资、受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）等。

截至 2024 年末，深圳市平稳发展投资有限公司总资产 2,003,365.38 万元、总负债 6,544.58 万元、净资产 1,996,820.80 万元；2024 年度实现营业收入 0.00 万元、实现净利润 29,126.64 万元，当期营收为 0 主要是因为深圳市平稳发展投资有限公司业务为投资业务。

发行人主要参股、合营、联营公司 2024 年度主要财务数据如下：

发行人主要参股公司 2024 年度财务情况

单位：万元

序号	公司名称	2024 年末			2024 年度	
		总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	深圳市平稳发展投资有限公司	2,003,365.38	6,544.58	1,996,820.80	-	29,126.64

六、发行人内部治理结构及内控制度

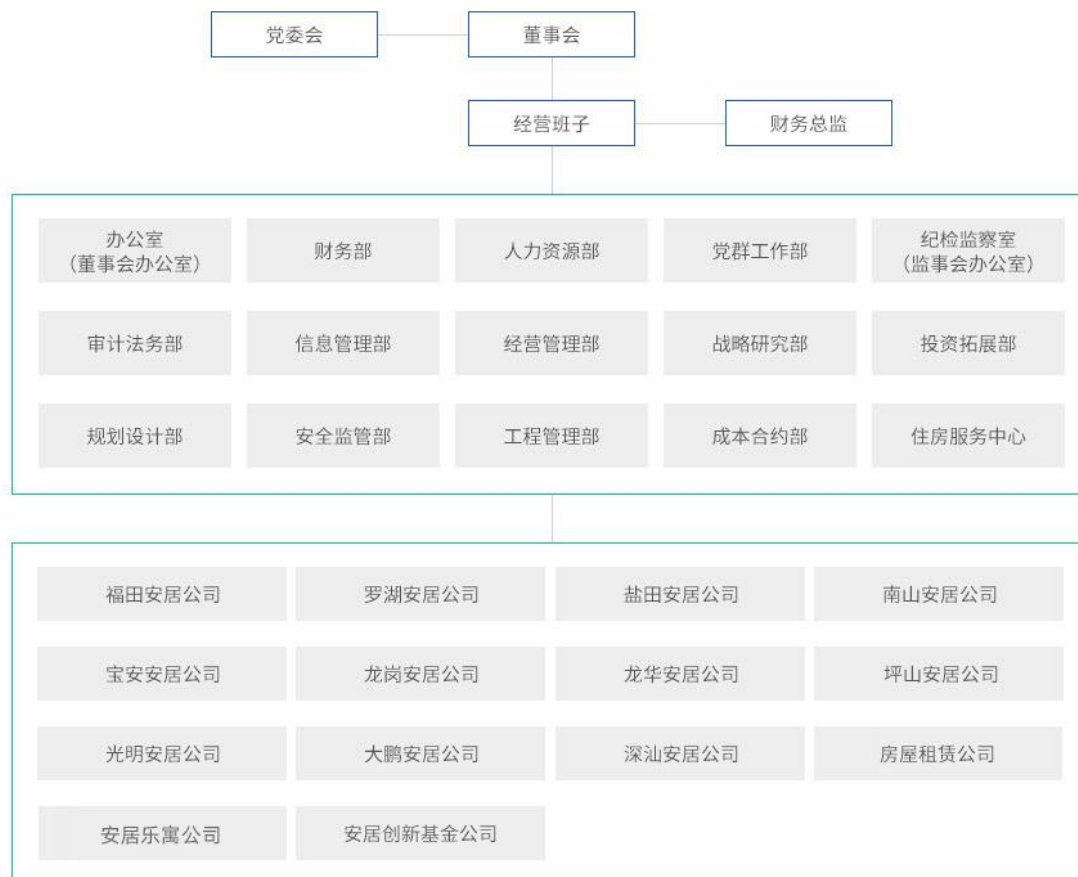
（一）发行人内部组织结构设置情况

发行人按照现代企业制度的要求建立健全公司治理机制及相应的经营管理制度，明确了董事会等权责，并规范运作。

根据《公司法》及现代企业制度要求，发行人按照国资监管规定及市场化公司标准运作模式，构建了较为规范完备的国有企业法人治理体系，总部设置 15

个部门，涵盖了行政管理、党群纪检、风控审计、规划工程、投资拓展、成本招采等业务环节，累计起草印发了 132 项制度，规范化管理水平不断提升。

发行内部组织结构



（二）发行人治理情况

深圳市安居集团有限公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规并结合公司实际情况，制定了《深圳市安居集团有限公司章程》并建立了由出资人机构、党委、董事会和高级管理层组成治理结构体系。

1. 出资人机构

- （1）决定公司发展战略规划，批准公司的主业及调整方案；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定有关董事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案；

(5) 审议批准利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 对企业负责人进行业绩考核和奖惩，审核公司业绩考核和重大收入分配事项；

(7) 对公司增加或者减少注册资本方案作出决定；

(8) 对发行公司债券作出决定；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式作出决定；

(10) 决定公司章程的制定和修改；

(11) 决定聘用或解聘负责公司财务会计报告、审计业务的会计师事务所及其报酬事项；

(12) 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

(13) 决定公司及其所属企业的以下投资事宜：

①主业范围以外的投资事宜；

②投资额在公司净资产的 50%以上的投资事宜；

③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、中国台湾地区投资的项目；

④公司资产负债率在 70%以上的直接投资项目或所属企业为投资主体且所属企业资产负债率在 70%以上的投资事宜；

⑤与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的投资事宜。

但涉及保障性住房等政府投资决策项目的投资事宜，政府有相关规定的从其规定执行。

(14) 决定公司及其所属企业以下产权变动事宜：

①涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的国有产权变动事项；

②根据有关法律法规、规章和有关政策规定，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项。

(15) 按照证券监管和国资监管等规定，审议需由出资人机构批准的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项。

(16) 审议批准按照国资监管规定由出资人机构决策的股权投资基金设立事项。

(17) 确定拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单, 审核公司及其所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案。

(18) 审议批准公司长效激励约束机制以及所属控股上市公司股权激励。

(19) 法律法规、国资监管制度和公司章程规定的其他职权。

(注: 上述第(2)(3)(5)(7)(8)(9)(10)项须由出资人机构决定, 未经出资人机构同意, 不得授权董事会或其他公司治理主体和个人代为行使。)

2. 党委

根据《党章》《中国共产党国有企业基层组织工作条例(试行)》规定, 经上级党组织批准, 设立公司党委。公司党委由党员大会或者党员代表大会选举产生, 每届任期一般为 5 年。任期届满应当按期进行换届选举。公司党委由党员大会或者党员代表大会选举产生, 每届任期一般为 5 年。任期届满应当按期进行换届选举。公司党委主要行使以下职权:

(1) 加强公司党的政治建设, 坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度, 教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致;

(2) 深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想, 学习宣传党的理论, 贯彻执行党的路线方针政策, 监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯彻落实;

(3) 研究讨论公司重大经营管理事项, 支持董事会和经理层依法行使职权;

(4) 加强对公司选人用人的领导和把关, 抓好公司领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设;

(5) 履行公司党风廉政建设主体责任, 领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责, 严明政治纪律和政治规矩, 推动全面从严治党向基层延伸;

(6) 加强基层党组织建设和党员队伍建设, 团结带领职工群众积极投身公司改革发展;

(7) 领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作, 领导企业工会、共青团、妇女组织等群团组织;

(8) 根据工作需要, 开展巡检工作, 原则上按照党组织隶属关系和干部管

理权限，对下一级单位党组织进行巡检监督；

(9) 讨论和决定党组织职责范围内的其他重要事项。

3. 董事会

公司设董事会，董事会由七名成员组成，其中包括外部董事四名（含一名由财务总监兼任的外部董事），内部董事三名（含职工董事一名）。董事会设董事长一名。

董事中非职工董事由深圳市国资委委派。职工董事由公司职工代表大会选举产生。

董事每届任期三年，董事任期届满，连委（选）可以连任。董事会对深圳市人民政府国有资产监督管理委员会负责，行使下列职权：

(1) 贯彻落实中央、省、市决策部署和落实国家有关发展战略的重大举措。

(2) 向出资人机构报告工作，执行出资人机构的决议，维护国有资产出资人的利益。

(3) 制订公司发展战略规划。

(4) 决定公司的经营计划、投资方案和年度投资计划。

(5) 制订公司的年度财务预算方案，决定公司的年度财务决算方案。

(6) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案。

(7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案。

(8) 制订发行公司债券的方案。

(9) 制订公司合并、分立、解散、申请破产或者变更公司形式的方案。

(10) 决定公司内部管理机构的设置，决定分支机构的设立或撤销。

(11) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理等高级管理人员及其报酬事项，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项。

(12) 制订公司的重大收入分配方案，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案。

(13) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价。

(14) 指导、检查和评估公司内部审计工作，审议批准公司相关审计报告。

(15) 决定公司重大会计政策和会计估计变更，在满足资产负债率管控要求

的前提下，决定公司的资产负债率上限。

(16) 制订董事会年度报告，并听取经理工作报告，监督董事会决议执行情况并建立健全相应问责制度。

(17) 决定职工分流安置等涉及职工权益以及安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任等方面的重要事项。

(18) 审议批准上市公司国有股权变动事项：

①按照证券监管和国资监管等规定，审议由企业自主决策的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项。

②审议批准减持上市公司股份的后评价报告。

(19) 审议批准公司决策范围内本部及其所属企业产权变动事项，但产权变动事项同时达到本章程第十三条有关标准的，应当提交出资人机构审议批准。

(20) 审议批准所属企业（上市公司股权激励除外）长效激励约束机制。

(21) 审议并提出拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及其所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案。

(22) 审议批准公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资方案。

(23) 审议批准按照国资监管规定由企业自主决策的股权投资基金设立事项。

(24) 审议批准以下投资事项：

①审议批准在香港或澳门地区成立的所属公司在本地区的主业投资；

②审议批准在香港或澳门地区发生、且被投标的主要资产和经营活动在境内（80%以上营业收入来自境内）的直接投资项目。

投资事项同时达到出资人机构审议标准的，应当提交出资人机构审议。

(25) 审议批准市政府、市国资委职权之外的公司及其所属企业其他投资事宜。

(26) 审议批准公司及其所属企业投资项目的后评价。

(27) 审议批准公司及其所属企业以货币资金向参股、联营、合营和非全资控股企业、以及公司及其所属企业作为实施主体的拆除重建类项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。

对外提供借款属于下列情形之一的，应当以董事会特别决议作出：

①连续十二个月内累计对外提供借款金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%（含本数）；

②对外提供借款总额超过公司最近一期经审计净资产 50%（含本数）以后提供的任何借款；

③借款对象的资产负债率超过 70%（含本数）；

④向非实际控制的企业提供借款。原则上不得为非实际控制的投资企业提供借款，如因特殊情况确需提供借款的，不得超过公司按持股比例计算的相应借款份额。

⑤向以公司及其所属企业作为实施主体的拆除重建类项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。

（28）审议批准公司及其所属企业对境内符合规定融资提供担保。公司不得为与公司无股权关系的企业、任何自然人或非法人单位借出资金或提供任何形式担保。公司及其所属企业开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在拆除重建类项目中为拆迁户贷款提供的阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内。

（29）审议批准公司及其所属企业资产抵押事项。

（30）审议批准公司及其所属企业资产减值准备的计提、转回和财务核销（不含按账龄分析法计提的坏账准备）。

（31）除国家、广东省、深圳市对捐赠数额或标准有明确要求外，公司的帮扶性捐赠和救济性捐赠实行限额管理，公司净资产（指公司上年末合并报表净资产，下同）小于 100 亿元的，年度累计对外捐赠金额原则上不应超过 100 万元；净资产在 100 亿元至 500 亿元之间的，年度累计对外捐赠金额原则上不应超过 300 万元；净资产大于 500 亿元的，年度累计对外捐赠金额原则上不应超过 500 万元。对同一受益人（单位）的当年累计捐赠总额原则上不能超过公司对外捐赠限额的 50%。经公司党委会研究，完成内部决策程序后，依法依规实施，并建立专项台账。

存在特殊情形确需突破捐赠限额的，应在符合国家法律法规、政策要求的前提下，按照市属国有企业对外捐赠赞助有关规定报出资人机构研究并提出意见建议后，提交董事会决策。

（32）制订公司的章程草案和章程修改方案。

(33) 审议批准公司基本管理制度。

(34) 法律、行政法规、国资监管制度、公司章程规定和出资人机构授权行使的其他职权。

(注：上述第(4)(8)(11)(12)(15)(18)(19)(20)(22)(24)(28)(30)(31)为出资人机构已明确的授权放权事项。)

4. 高级管理层

公司设经理一名，副经理若干名。经理和副经理由董事会聘任和解聘。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理，接受董事会管理和监督。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 拟订公司发展战略规划、经营计划、投资方案和年度投资计划并组织实施；

(3) 拟订公司年度财务预算方案，利润分配方案、弥补亏损方案和年度财务决算方案；

(4) 拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(5) 拟订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；

(6) 拟订公司为其所属企业提供贷款担保和所属企业为公司提供贷款担保的相关草案；

(7) 拟订公司及其所属企业重大资产抵押事项的相关草案；

(8) 拟订公司风险管理策略及内部控制草案；

(9) 拟订公司内部管理机构设置草案；

(10) 拟订公司基本管理制度；

(11) 制定公司的具体规章；

(12) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司副经理等高级管理人员；

(13) 按照有关规定，决定聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(14) 建立经理办公会制度，召集和主持公司经理办公会议，会议应编制经理办公会议纪要；

(15) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营管理和改革发展工作；

(16) 根据董事会的授权，决定企业发行中期票据、短期融资券、超短期融资券等债务融资的具体实施事项；

(17) 根据董事会的授权，对于经董事会决议通过的对外借款事项，可以决定企业对外借款的具体实施事宜；

(18) 根据董事会的授权，账面净值小于 50 万元的单项固定资产转让，由资产管理部门编制转让方案，经经理办公会议批准后实施；

(19) 法律法规、国资监管制度、本章程和董事会授予的其他职权。

(三) 发行人主要部门及职能情况

发行人成立以来，按照深圳市委市政府决策部署，基本架构已搭建完成，部门设置和主要人员已到岗，法人治理结构逐步形成。发行人根据战略定位和管理需要，内设办公室、财务部、人力资源部、审计法务部等 15 部门，各部门主要职责如下：

1. 办公室

负责综合文秘管理，为集团高层领导开展工作提供参谋、协调和辅助服务；集团对内对外文件、材料的起草、审核、制作、发布；集团公文管理；集团领导批示件、会议议定事项、重点工作等的督查督办；负责机要管理、会议会务管理、档案管理、行政后勤管理、固定资产管理、公共关系管理、统筹协调工作。

2. 财务部

负责财务规划与监控、财务制度体系建设、全面预算管理、资金管理、税务管理、会计核算管理、成本费用管理、财务信息化及档案管理、财务人员培训、下属公司财务管控、财务关系维护。

3. 人力资源部

负责制定人力资源规划方案、组织机构及人员编制管理、招聘管理、人员任免与调配管理、人事信息管理、劳动关系管理、薪酬与福利管理、企业年金管理、绩效管理、考勤和假期管理、培训管理、中高层领导证件管理、负责拟订总部门职责和岗位职责。

4. 党群工作部

负责创新加强党建、规范日常党建、党群队伍管理、企业文化管理、品牌建

设管理、形象宣传管理、工会事务管理、团青工作管理、履行社会责任、开展文体活动。

5.纪委监察室

纪检监察室作为集团公司纪委办事机构，负责贯彻落实党风廉政建设工作、负责落实公司纪委关于党风廉政建设监督责任各项工作任务、负责拟定公司党风廉政建设和反腐倡廉工作的制度并组织实施、负责执纪监督和案件办理、协助上级纪检监察部门和司法机关的办案工作、协助公司纪委指导所属企业纪检监察工作、协助公司党委组织落实巡察工作。

6.审计法务部

负责财务审计、管理审计、工程审计、经济责任审计、组织和实施内部控制评价、全面风险管理、合同法律审核、法律审核和专项法律支持工作、法律纠纷管理、组织法律、法规、政策宣传和培训。

7.信息管理部

负责信息化规划、信息化预算管理、信息系统标准管理、信息资源管理、系统建设与维护、信息安全管理、信息系统对接、信息化工作组织、协调、智能化新技术应用与推广。

8.经营管理部

负责组织绩效管理、经营管理、流程与制度管理、对标管理、创新管理、产权管理、股权管理、无形资产管理、营销管理。

9.战略研究部（董事会办公室）

负责董事会日常事务工作，按照法定程序筹备、组织董事会及其专门委员会会议的召开，保障其合法、合规、高效运作；负责研究集团发展战略，拟定集团战略发展规划并定期进行评估，及时调整完善；负责主导研究政策制度、产业动态；负责集团政策引导、跟踪研究、撰写专题分析报告、设立、管理和运作博士后创新实践基地、与国内外行业专业研究机构对接、负责协助国资、规土、住建等主管部门开展工作。

10.投资拓展部

负责组织年度投资预算的编制与审核、拟定年度投资计划、负责项目的立项和项目建议书及可行性研究报告进行初审、负责审核项目综合开发计划或投资实施计划、定期检查投资计划的执行情况以及运营情况、负责收集项目信息并建立

项目库、负责政府协议供地项目相关手续的办理、负责办理参与政府招、拍、挂的相关手续、负责土地出让合同签订及相关手续办理、负责制定集团项目开发前期报审方案与计划、负责集团项目报批报建手续办理、负责牵头制订项目营销策划方案和销售计划。

11.规划设计部

负责设计制度管理、人才住房的产品研发、项目规划研究与设计管理、项目建筑、装修设计管理、配建类项目建筑设计管理、技术服务管理、跨部门协同管理、设计相关培训管理、设计档案管理。

12.安全监管部

负责集团公司安委会各项具体工作；直管上级安全管理工作部署；外部安全检查布置、落实；各下属单位安全生产管理绩效考核、制定集团公司年度安全生产年度工作计划、集团公司内部及外部单位安全生产相关公文来往和处理、组织集团公司级安全生产会议、监督各部门和单位按规章制度开展安全生产管理工作、组织安全生产教育培训、定期对集团公司安全生产工作进行评估、建立安全管理人员沟通机制、对各部门和单位安全管理人员进行业务指导。

13.工程管理部

标准体系建立、服务、管理、监督职能、直属项目管理、棚改工作、工程质量监督管理、进度与计划管理、工程档案管理、工程交付评估、工程保修及满意度管理、工程变更审核、材料、设备变更审核。

14.成本合约部

组织制定集团公司成本管理的制度文件、负责成本管理工作的指导、监督、检查、考核工作、负责制定工程建设项目的成本管控目标、搭建工程项目造价指标体系、负责工程款计量与支付管理、负责组织集团公司预结算专业人员的业务培训、组织制定集团公司招标采购工作相关管理制度、负责编制招标采购文件示范文本及评、定标过程中的标准化文件、负责集团公司及所属子公司权责范围内招标采购工作的组织与实施、组织制定合同管理的相关制度，建立合同管理工作制度体系。

15.住房服务中心

负责监督指导考核租赁型保障房和商业物业的经营管理工作、负责房屋、商业、物业、运营管理、监督指导考核物业管理服务有关工作、资产经营管理、住

房服务标准化管理、监督指导考核保障房配租工作、监督指导保障房和商业物业的信访、咨询、投诉的处理工作、品牌管理。

（四）发行人内控制度

发行人根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》以及相关法律法规的要求，结合公司实际和特点，建立和完善公司的各项规章制度体系，根据公司建章立制的总体目标和要求，按照规定的权限和程序，科学、合理地规定公司各部门、各岗位的权利、义务、责任以及公司内部的管理秩序，以推动公司法制化管理，促进依法治企，有效提升管理水平，加强管理控制能力。

1.预算管理制度

发行人为了不断完善预算管理体制，下发《深圳市安居集团有限公司全面预算管理工作办法》，其主要内容包括编制年度预算方案、预算编制程序，预算草案修订，全面预算的分解、执行分析及调整，规定履行预算管理职责，审核监督预算工作，预算办设立，预算办及各预算责任单位的主要职责，相关部门的预算管理职责，全面预算的考核评价等内容，建立健全全面预算管理制度，提升预算管控水平，促进集团公司战略目标的实现。

2.财务管理制度

发行人为了不断完善财务管理体制，先后制定、下发《深圳市安居集团有限公司财务基础工作规范》《深圳市安居集团有限公司财务管理规定》《深圳市安居集团有限公司税务管理办法》《深圳市安居集团有限公司会计核算办法》《深圳市安居集团有限公司票据管理办法》《深圳市安居集团有限公司差旅费管理暂行办法》《深圳市安居集团有限公司财务印鉴章管理办法》《深圳市安居集团有限公司委托管理项目财务管理暂行办法》等制度，对加强公司财务管理体制、财务人员管理、会计核算、税务管理、关联交易等方面进行了全方位的管理，建立了适应市场经济发展的财务管理模式。

3.重大投资决策制度

发行人为了加强投资管理，下发《深圳市安居集团有限公司理财投资管理办法》，其主要内容包括投资项目决策原则和要求、投资项目决策权限、投资项目操作规范、投资项目立项、投资项目审批流程投资项目审核与备案、投资项目风险控制及责任追究等内容，进一步加强了对银行理财产品投资的管理。

4.融资及资金管理制度

发行人建立了完善的融资管理制度，由财务部负责制定融资草案，包括向银行金融机构申请授信额度及贷款和对外公开发行业务的方案，按照融资类型、涉及金额进行相应的层级审批流程，经有权审批部门审议通过后批准实施。发行人制定了《深圳市安居集团有限公司资金管理办法》《深圳市安居集团有限公司资金支付管理暂行办法》《深圳市安居集团有限公司网上银行管理办法》等管理制度，明确公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行监督和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。

5.担保制度

发行人为了防范担保业务中存在的风险，2018 年下发《深圳市安居集团有限公司担保业务管理办法》，办法规定发行人不得为自然人或非法人单位，以及与企业无产权关系的单位提供担保，原则上对非全资子公司可以有条件地提供担保，未经市国资委和政府其他有关部门批准，不得为境外融资提供担保。还规定了被担保申请人或被担保事项或反担保应符合的条件，担保业务的终止与资料归档及责任追究。公司担保必须经过公司董事会批准后实施，并承担责任的法律行为。通过规范财务担保行为，发行人将担保资源集中到支持集团成员单位重点项目的融资业务上。

6.信息披露制度

为提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进企业依法规范运行，保护投资者的合法权益，发行人根据中国银行间市场交易商协会最新要求，制定了《债务融资工具信息披露事务管理制度》。该制度要求由深圳市安居集团有限公司总经理办公室牵头，在规定的时间内，定期或不定期通过中国货币网、中国债券网及深圳市安居集团有限公司网站披露包括审计报告、发生的重大事项等相关内容，并保证披露信息的及时性、合法性和准确性。

7.突发事件应急管理制度

发行人为了防范保障性住房项目及商业配套的施工建设、出售、租赁等矛盾纠纷中存在的风险，2018 年下发《深圳市安居集团有限公司维稳应急处置工作预案》，主要内容包括风险事件的表现形式，建立应急处置工作领导小组，设立信访维稳应急处置工作小组，处置程序及工作要求，以确保集团经营发展稳定，将影响和损失减小到最低。

8.资金运营内控制度

公司资金运营内部控制组织体系由董事会、经营管理层和全资及控股公司内设的有风险管理职能的部门或岗位构成。公司遵循战略导向，健全性、合理性、福利性和实际需求以及防范控制的原则，确保资金运营内控制度的有效性。各级管理层，为了保护其经济资源的安全、完整，确保经济和会计信息的正确可靠，协调经济行为，控制经济活动，利用集团内部分工而产生的相符制约，相互联系的关系，形成一系列具有控制智能的方案、措施、程序，并予以规范化、系统化，使之成为一个严密的、较为完整的体系。

9.资金管理模式

为了加强公司资金的使用管理，完善内部控制体系，有效降低财务风险，根据公司章程和财务管理办法执行了资金收付管理办法。分为项目资金支付、投资款项资金支付、固定资产构建资金支付、备用金款项资金支付、税金款项资金支付、融资费用资金支付、上缴利润资金支付、对外捐赠资金支付、资金调配支付、委托银行自动扣款资金支付、日常费用报销资金支付以及预算外资金支付。上述每种款项的支付均设置不同的权限以及不同的流程已达到降低财务风险、完善内部控制制度的目的。

10.短期资金调度应急预案

在发生重大事件的情况下，应坚持快速、高效、稳妥和低成本的原则，及时掌握情况，果断采取措施，坚持快速高效、依法有序、积极稳妥进行处置，尽可能将危害和损失降到最低。成立重大风险事件应急处置管理小组，由公司领导班子成员组成。同时在管理小组下设办公室，组织相关部门有效开展突发事件处置工作。

七、发行人员工基本情况

（一）发行人董事及高管人员

发行人建立了适当的组织机构及议事规则，该等组织机构及议事规则符合法律、法规及发行人《公司章程》的相关规定。截至本募集说明书签署日，发行人董事、高管基本情况如下：

公司董事、高管的基本情况

	序号	姓名	性别	年龄	职务	任职期间
董事会	1	赵宏伟	男	56	董事长、党委书记、法定代表人	2021 年 2 月至今
	2	唐绍杰	男	56	董事、党委副书记、总经理	2021 年 2 月至今

	序号	姓名	性别	年龄	职务	任职期间
	3	李安	男	58	董事、党委副书记	2017 年 9 月至今
	4	汤卫忠	男	53	董事、财务总监	2020 年 6 月至今
	5	尹剑辉	男	56	董事	2024 年 5 月至今
	6	温珀玮	男	51	董事	2024 年 6 月至今
	7	魏捍平	女	58	董事	2021 年 11 月至今
高级管理人员	1	张放	男	57	副总经理	2017 年 4 月至今
	2	李东宁	男	51	副总经理	2017 年 1 月至今
	3	周柏新	男	46	副总经理	2022 年 12 月至今

注 1：发行人不存在政府公务员兼职公司高管，以及违反《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的其他情形。

根据《深圳市安居集团有限公司章程》规定，董事每届任期三年，连委（选）可以连任；根据《中国共产党国有企业基层组织工作条例》（试行）有关规定，国有企业党委由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期一般为五年，任期届满应当按期进行换届选举。以上人员均由上级主管机关按相关规定进行任免，合法合规。

注 2：2023 年 8 月，原董事高建柏因退休，不再担任安居集团有限公司董事职务；2023 年 12 月，原董事张瑞理因退休，不再担任安居集团有限公司董事职务；2023 年 8 月，王志楷因工作变动，不再担任安居集团副总经理；2024 年 5 月，深圳市国资委任命尹剑辉为公司外部董事；2024 年 6 月，深圳市国资委任命温珀玮为公司外部董事。

注 3：依据《中华人民共和国公司法》第一百七十六条，国有独资公司在董事会中设置由董事组成的审计委员会行使本法规定的监事会职权的，不设监事会或者监事。

1. 董事会成员情况介绍及简历

发行人董事会由 7 名董事组成，包括 4 名外部董事（含 1 名由财务总监兼任的外部董事）和 3 名内部董事（含职工董事 1 名）。董事中非职工董事由深圳市国资委委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生。

（1）赵宏伟先生，汉族，1968 年出生，中共党员，本科学历。曾任深圳石化集团（深圳石化综合商社）办公室科员、副科长、科长、副主任；深圳市亿鑫投资有限公司副总经理兼深业投资发展有限公司董事、副总经理；深圳市投资控股公司资产管理中心经理；深圳市国际招标有限公司总经理、党支部副书记；深圳市华晟达投资控股有限公司董事长、党委书记；2017 年 1 月起任深圳市振业（集团）股份有限公司董事长、党委书记；现任深圳市安居集团有限公司董事长、党委书记、法定代表人。

（2）唐绍杰先生，汉族，1968 年出生，湖南邵东人，中共党员，研究生学历，工学硕士。曾任深圳市规划国土局地质矿产处副处长、办公室副主任、建设用地处处长、光明管理局局长、土地利用处处长，深汕（尾）特别合作区工作委

员会委员、管理委员会副主任，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（前海湾保税港区管理局）副局长、前海合作区党工委委员，中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区管理委员会副主任、党组成员，深圳市地铁集团有限公司董事、总经理、党委副书记，现任深圳市安居集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

（3）李安先生，汉族，1966 年 10 月生，四川德阳人，1985 年 7 月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任四川华西集团有限公司党委常委、副总经理，中国华西企业有限公司董事长、党委书记、法定代表人，2017 年 9 月起任深圳市安居集团有限公司董事、党委副书记。

（4）汤卫忠先生，汉族，1971 年 2 月生，江苏启东人，1993 年 7 月参加工作，中共党员，硕士。曾任广东省深圳市审计局经济责任审计专业局审计三处二级调研员，2020 年 6 月起任深圳市安居集团有限公司董事、财务总监。

（5）尹剑辉先生，男，汉族，1968 年 4 月生，河北正定人，1992 年 7 月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市市政工程总公司常务副总经理；深圳市天健（集团）股份有限公司副总经理、深圳市市政工程总公司董事长；深圳市特区建工集团有限公司副总经理，兼深圳市特区建工检测中心有限公司执行董事、深圳市特区建工科工集团有限公司董事长等。现任深圳市机场（集团）有限公司董事、深圳市安居集团有限公司董事。

（6）温珀玮先生，男，汉族，1973 年 4 月生，广东连平人，1994 年 7 月参加工作，中共党员，工学硕士。曾任深圳市公路公司科员、副主任科员、局团委副书记、副处长；深圳市宝通公路建设开发有限公司董事长兼总经理；深圳市深国际物流发展有限公司副总经理；深圳高速公路股份有限公司副总经理。现任深圳市地铁集团有限公司董事、深圳市安居集团有限公司董事。

（7）魏捍平女士，女，汉族，1966 年 8 月生，江西南昌人，1989 年 7 月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市城市建设开发（集团）公司所属深圳市恒佳实业有限公司总经理；深圳市城市建设开发（集团）公司成本控制部经理；深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司副总经理。现任深圳市安居集团有限公司董事、深圳市特区建工集团有限公司董事。

2. 高管成员情况介绍及简历

公司现设总经理 1 名，副总经理 3 名，财务总监 1 名，符合《公司法》及《公

司章程》的相关规定。

(1) 张放先生，汉族，1967 年 9 月生，辽宁昌图人，1990 年 7 月参加工作，中共党员，本科学历，学士。曾任深圳市住宅发展事务中心主任，2016 年 9 月起任深圳市安居集团有限公司副总经理。

(2) 李东宁先生，汉族，1973 年 2 月生，河北武安人，1996 年 7 月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市宝安建设投资有限公司总经理兼党委副书记，2017 年 1 月起任深圳市安居集团有限公司副总经理。

(3) 周柏新先生，汉族，1978 年 6 月生，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市光明区人民政府副区长，2022 年 12 月起任深圳市安居集团有限公司副总经理，2023 年 3 月起兼任深圳市安居微棠住房租赁投资控股有限公司法定代表人。

(二) 发行人员工结构

截至 2025 年 3 月末，发行人（包括公司及纳入合并报表范围的子公司）共有在职员工 2,171 人，员工结构如下：按教育程度分类，本科及以上学历占 71.95%；按职称划分，中级及以上职称占 23.91%；按年龄构成划分，发行人员工 35 岁及以下占 56.29%。

截至 2025 年 3 月末发行人员工构成情况

单位：人、%

按教育程度			按职称			按年龄		
学历	人数	占比	职称	人数	占比	年龄	人数	占比
博士	7	0.32	正高	2	0.09	55 岁及以上	23	1.06
硕士	298	13.73	副高	123	5.67	46-54 岁	131	6.03
本科	1,257	57.90	中级	394	18.15	41-45 岁	276	12.71
大专及以下	609	28.05	初级	124	5.71	36-40 岁	519	23.91
-			无	1,528	70.38	35 岁及以下	1,222	56.29
合计	2,171	100.00	合计	2,171	100.00	合计	2,171	100.00

八、发行人主营业务情况

(一) 发行人经营范围

发行人的经营范围包括：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；

（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）

（二）发行人主营业务概况

发行人是深圳市国资委履行出资人职责的国有独资有限责任公司，为深圳市国资系统直管企业。根据深圳市委、市政府批准的《关于完善人才住房制度的若干措施》和《深圳市人才安居集团有限公司组建方案》以及深圳市委相关会议精神，安居集团是深圳市委、市政府保障深圳人才安居乐业的平台，具有政策性和功能性属性。

根据 2018 年 8 月深圳市人民政府发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）（以下简称住房制度改革意见）赋予安居集团更多新的使命和定位，明确以集团为主建设筹集保障性住房。发行人通过对标新加坡建屋发展局，坚持政策性、功能性导向，以及企业化管理和市场化运作，努力打造深圳市保障性住房投融资、建设筹集、运营管理和住房租赁四大平台，力争成为全国保障性住房企业的引领者，国际住房保障实施的示范者。

发行人主营业务为保障性住房的建设筹集和运营管理，根据住房制度改革意见，安居集团通过政府供地建设、棚户区改造、机关企事业单位合作等六类十五种渠道筹建房源；运营管理的保障性住房有租有售，未来主营业务收入主要来自于保障性住房租赁、销售和保障性住房配套商业的租赁。

1. 收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 384,766.74 万元、1,009,716.03 万元、685,332.69 万元和 63,822.96 万元，报告期内有所波动，主要受当期项目竣工交付和结转进度影响。

发行人主营业务突出，最近三年及一期，主营业务收入占总营业收入比例分别为 97.54%、97.31%、97.24%和 94.90%，其他业务收入占比低。发行人主营业务收入包括民生物业业务收入、租赁业务收入等及服务业务收入等，最近三年及一期，民生物业业务收入占主营业务收入的比重分别为 67.27%、86.39%、72.09%和 0.34%；租赁业务收入占主营业务收入的比重分别为 32.32%、13.12%、25.10%

和 85.11%；服务收入占主营业务收入的比例分别为 0.41%、0.49%、2.81%和 14.55%。发行人 2023 年实现主营业务收入 98.26 亿元,较上年同期增长 161.81%，主要由于可售型人才房交付结转收入。2024 年实现主营业务收入 66.64 亿元，较上年同期下降 32.18%，主要是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业收入减少所致。2025 年 1-3 月实现主营业务收入 6.06 亿元,较上年同期下降 23.25%，主要由于当期销售收入结转较少所致。

发行人最近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	60,569.19	94.90	666,386.12	97.24	982,587.93	97.31	375,300.34	97.54
其他业务	3,253.77	5.10	18,946.57	2.76	27,128.11	2.69	9,466.40	2.46
营业收入合计	63,822.96	100.00	685,332.69	100.00	1,009,716.03	100.00	384,766.74	100.00

发行人最近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
民生物业	203.05	0.34	480,412.27	72.09	848,869.35	86.39	252,458.19	67.27
其中：人才房	203.05	0.34	328,294.04	49.26	652,371.35	66.39	-	-
回迁房	-	-	152,118.23	22.83	196,498.00	20.00	252,458.19	67.27
租赁业务	51,552.49	85.11	167,267.78	25.10	128,890.35	13.12	121,306.63	32.32
服务业务	8,813.65	14.55	18,706.07	2.81	4,828.23	0.49	1,535.51	0.41
主营业务收入合计	60,569.19	100.00	666,386.12	100.00	982,587.93	100.00	375,300.34	100.00

注：回迁房的建设是因以棚户区改造方式筹集人才房所附带的业务，在拆除棚户区居民的旧房后给予置换新建住房。回迁房业务采用产权置换的方式进行，在会计上视同销售收入，但不涉及现金流入。棚户区改造项目的现金流入主要为人才房销售回款或租金收入。

2.成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 414,440.57 万元、988,194.07 万元、658,194.70 万元和 76,044.22 万元，报告期内有所波动，与收入波动情况一致，主要受当期项目竣工交付和结转进度影响所致。发行人营业成本主要为规模化租赁项目产生的需支付给供应商的租金，以及购入房源开始运营后相应计提折旧费用。

发行人主营业务突出，最近三年及一期，主营业务成本占总营业成本比例分别为 97.97%、96.30%、97.25%和 95.07%，其他业务成本占比低。报告期内，各板块营业成本与收入变动趋势一致。发行人 2023 年实现主营业务成本 95.17 亿

元，较上年同期增长 134.39%，主要是民生物业板块成本增长、租赁业务成本增加所致。2024 年实现主营业务成本 64.01 亿元，较上年同期下降 32.74%，主要是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业板块成本降低所致。2025 年 1-3 月实现主营业务成本 7.23 亿元，较上年同期下降 29.25%，主要由于当期销售收入减少，导致对应结转的营业成本金额减少。

发行人最近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	72,292.85	95.07	640,102.13	97.25	951,664.29	96.30	406,015.30	97.97
其他业务	3,751.37	4.93	18,092.57	2.75	36,529.77	3.70	8,425.26	2.03
营业成本合计	76,044.22	100.00	658,194.70	100.00	988,194.07	100.00	414,440.57	100.00

发行人最近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
民生物业业务	47.60	0.07	416,691.57	65.10	765,241.38	80.41	247,287.82	60.91
其中：人才房	47.60	0.07	265,611.84	41.50	568,167.92	59.70	-	-
回迁房	-	-	151,079.73	23.60	197,073.46	20.71	247,287.82	60.91
租赁业务	65,630.38	90.78	210,009.48	32.81	178,999.57	18.81	156,418.56	38.53
服务业务	6,614.86	9.15	13,401.07	2.09	7,423.34	0.78	2,308.93	0.57
主营业务成本合计	72,292.85	100.00	640,102.13	100.00	951,664.29	100.00	406,015.30	100.00

3.毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，发行人实现毛利润分别为-29,673.83 万元、21,521.97 万元、27,137.99 万元和-12,221.26 万元；发行人毛利率分别为-7.71%、2.13%、3.96%和-19.15%。

2022 年，发行人毛利润及毛利率为负，主要原因为公司在成立初期采取社会化购买方式筹集租赁房源成本较高，短期内租赁业务营业收入难以平衡营业成本。2023 年以来，随着发行人在建可售型人才房竣工交付，在业务利润上呈现为“以售补租”，毛利润及毛利率转正。2025 年 1-3 月，公司毛利率为负，主要由于租赁业务收入计提较高折旧成本，而当期收入未能覆盖所致。

发行人最近三年及一期毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
民生物业业务	155.45	-1.33	63,720.70	242.43	83,627.97	270.43	5,170.37	-16.83
其中：人才房	155.45	-1.33	62,682.20	238.48	84,203.43	272.29	-	-
回迁房	-	-	1,038.50	3.95	-575.46	-1.86	5,170.37	-16.83

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
租赁业务	-14,077.89	120.08	-42,741.70	-162.61	-50,109.22	-162.04	-35,111.92	114.32
服务业务	2,198.79	-18.76	5,304.99	20.18	-2,595.11	-8.39	-773.42	2.52
主营业务毛利润合计	-11,723.66	100.00	26,283.99	100.00	30,923.63	100.00	-30,714.97	100.00

发行人近三年及一期毛利率情况

单位：%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年	2022 年
民生物业业务	76.56	13.26	9.85	2.05
其中：人才房	76.56	19.09	12.91	-
回迁房	-	0.68	-0.29	2.05
租赁业务	-27.31	-25.55	-38.88	-28.94
服务业务	24.95	28.36	-53.75	-50.37
主营业务毛利率合计	-19.36	3.94	3.15	-8.18

(三) 发行人主要业务板块经营情况

发行人的经营范围、主营业务合法合规，符合国家相关政策。发行人最近三年及一期内不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。

1. 民生物业业务

(1) 民生物业业务概况

根据 2018 年 8 月深圳市人民政府发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）赋予安居集团更多新的使命和定位，明确以集团为主建设筹集保障性住房。发行人负责项目开发的主体资质明细请见：

发行人负责项目开发的经营主体及其开发资质情况

公司名称	证书资质	有效期截止日
深圳市安居集团有限公司	粤房开证字贰 0200351，二级资质	2025 年 8 月 8 日
深圳市福田安居有限公司	粤房开证字贰 0201030，二级资质	2027 年 1 月 24 日
深圳市南山安居有限公司	粤房开证字贰 0210838，二级资质	2028 年 4 月 25 日
深圳市盐田安居有限公司	粤房开证字贰 0210369，二级资质	2026 年 12 月 4 日
深圳市罗湖安居有限公司	粤房开证字贰 0200349，二级资质	2025 年 8 月 8 日
深圳市宝安安居有限公司	粤房开证字贰 0210376，二级资质	2026 年 12 月 15 日
深圳市龙岗安居有限公司	粤房开证字贰 0200326，二级资质	2025 年 8 月 4 日
深圳市龙华安居有限公司	粤房开证字贰 0210668，二级资质	2027 年 7 月 31 日
深圳市坪山安居有限公司	粤房开证字贰 0210410，二级资质	2027 年 1 月 12 日
深圳市光明安居有限公司	粤房开证字贰 0210626，二级资质	2027 年 5 月 23 日
深圳市大鹏安居有限公司	粤房开证字贰 0210391，二级资质	2026 年 12 月 27 日
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	粤房开证字贰 0200160，二级资质	2025 年 6 月 30 日

2022 年，发行人新增民生物业业务收入，主要为发行人棚户区改造项目所

涉及的回迁房部分；发行人 2023 年以来民生物业业务收入主要为发行人棚户区改造项目所涉及的回迁房部分，以及可售型人才房销售收入。

政府对发行人承担保障性安居工程项目的支持机制如下：

政策方面，积极推动和协助相关政府职能部门加快深圳市保障性住房制度建设，力争 2025 年形成系统完善的保障性住房体系，实现发行人集团职责法定化、业务规范化。根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2 号）、《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13 号）等规定，对深圳市使用年限 20 年以上，存在住房质量、消防等安全隐患或使用功能不齐全或配套设施不完善的住房可以纳入棚户区改造政策适用范围。对于使用年限不足 20 年，且按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为 D 级的住宅区，经区政府（含新区管理机构）批准可以纳入棚户区改造政策适用范围。深圳地区棚户区改造以保障性住房专营机构为主，主要通过拆旧建新的方式，改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举，统一由保障性住房专营机构运营管理。

资金方面，根据发行人公开披露经审计的财务报告，近三年收到的政府补助金额分别为 53,186.88 万元、30,376.36 万元和 19,296.90 万元，占发行人经营活动产生的现金流入比重分别为 7.99%、2.21%和 2.72%。整体而言，发行人财政现金流占经营性现金流入比重较低，发行人偿债来源为正常经营活动产生的现金流，不依赖于政府。

民生物业业务包括可售型人才住房的销售及棚户区改造项目回迁房。发行人通过棚户区改造模式获取只租不售人才房或者可售型人才房房源，在该模式下，棚改后新建的部分房源需要回迁给原业主，即回迁房。由于棚户区改造项目中被征收房屋的原业主，选择房屋产权置换的方式作为拆迁补偿，且发行人对这部分房屋资产执行收入准则，按回迁房公允价值确认为营业收入，将拆迁补偿确认为营业成本（主要是交付回迁房），以上营业收入和营业成本产生的实质是等价的房屋产权置换，该业务几乎不产生毛利。

民生物业业务 2022 年发生相关收入成本是因为宝安区 38、39 区棚户区改造项目已完工，发行人对回迁房确认相关营业收入和营业成本，2023-2024 年发生

的相关收入成本是可售型人才住房销售收入及成本，以及南山高新公寓项目回迁房相关营业收入和营业成本。

(2) 会计核算方法

发行人民生物业的棚户区改造，是根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）等文件，以公共利益为目的，通过拆旧建新方式进行的老旧住宅区改造项目。回迁房指棚户区改造项目中被征收房屋的原业主，选择房屋产权置换的方式作为拆迁补偿而取得的新建房屋。

A、会计科目设置

“开发成本-土地成本费用-拆迁补偿费”科目，核算棚户区改造项目涉及的：过渡期补偿费、拆迁货币补偿费、拆迁奖励金、房屋所有权补偿费、拆迁手续费、居民搬迁费、过渡安置小区相关费用、安置房费用等。

“合同负债-房款-预收回迁房增购款”科目，核算根据拆迁补偿协议合同，发行人已收或应收客户增购款。

“合同负债-回迁房补偿”科目，核算根据拆迁补偿协议合同，发行人应向原业主交付回迁房的合同义务。

B、结转收入及成本

a、结转收入

按照《拆迁补偿协议》回迁房不含增值税的公允价值（该公允价应为签订《拆迁补偿协议》时原业主被征收旧房的评估价值）确认营业收入，同时核销初始确认的“合同负债”。若有预收增购款的，增购款应一并结转营业收入。

b、结转成本

项目应在取得《竣工备案证》后一定时间内完成竣工预结算，确定项目的成本总额。无法完成预结算的，可根据已签订合同以及工程变更等对成本总额进行预估。成本总额应为项目达到可售（或可出租）状态前所发生的各类合理、必要的成本支出，这些支出包括直接发生的土地成本、建安成本，间接发生的开发费用、资本化利息等，也包括给予原业主的拆迁补偿（包括货币补偿及交付回迁房）。由于发行人交付回迁房实质为发行人以新建房屋向原业主换取其原自住的土地，换出回迁房的公允价值及相关税费应作为项目土地价款的一部分，应在项目所有回迁房及其他物业中进行分摊。

项目竣工备案后需将预估的开发成本结转至“开发产品”科目，再将满足收入

确认条件的开发产品结转至主营业务成本。项目成本总额除以项目总可售（或总可售+可出租）面积即为项目单位成本。回迁房结转成本按照本次交付实测面积乘以项目单位成本计算得出。

（3）业务合法合规情况

A、房地产项目开发资质

目前发行人具备相应房地产开发资质，其中本级负责本级公司具体房地产项目的开发建设，发行人控股公司负责对应市区域的具体房地产项目开发建设。发行人合并范围内且正在开发建设项目的控股公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质，具体资质文件请见本节“①棚户区改造回迁业务概况”部分。

B、信息披露的合规性

发行人将严格按照相关法律法规和监管机构的规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

C、诚信合法经营情况

发行人确认截至本募集说明书签署之日：

（1）发行人不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

（2）发行人不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

（3）发行人不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

（4）发行人不存在土地权属问题；

（5）发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形；

（6）发行人不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；

（7）发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

(8) 发行人所开发的项目的合法合规性，不涉及相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；

发行人不存在（1）违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为；（3）因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

D、涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目情况

发行人通过棚户区改造获取保障性住房房源，相关项目情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人通过棚户区改造获取保障性住房房源

单位：亿元

项目名称	项目获取流程及合规性	资金来源及比例	计划投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	项目建设进度	涉及诉讼情况
海岸悦府项目（宝安新安 38 区海乐花园棚户区改造项目）	棚户区改造，流程合法合规	自有 50%，棚改专项债 50%	17.22	13.41	已竣工	不涉及
海乐华府项目（宝安新安 39 区海乐花园棚户区改造项目）	棚户区改造，流程合法合规	自有 50%，棚改专项债 50%	11.67	9.60	已竣工	不涉及
宝安区庆宜华苑片区棚户区改造项目（一期）	棚户区改造，流程合法合规	自有 30%，融资 70%	5.68	3.32	施工中	不涉及
庆宜华苑片区棚户区改造项目（二期）	棚户区改造，流程合法合规	自有 20%，融资 80%	11.98	1.97	施工中	不涉及
南山区高新公寓棚户区改造项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 30%，融资 70%	55.85	32.05	已竣工	不涉及
南山区龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 20%，融资 80%	135.24	31.19	施工中	不涉及
华富北片区棚改项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 30%，融资 70%	123.40	32.68	施工中	不涉及
香蜜二村项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 30%，融资 70%	31.80	6.03	施工中	不涉及
景福花园棚改项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 30%，融资 70%	26.29	15.81	施工中	不涉及
边检二大院项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 24%，融资 76%	20.87	7.85	施工中	不涉及
船步街项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 30%，融资 70%	78.54	25.82	施工中	不涉及
罗湖海关草埔生活区片区棚户区改造项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 20%，融资 80%	23.68	1.88	施工中	不涉及
沙头角梧桐路棚户区改造项目	棚户区改造，流程合法合规	自有 30%，融资 70%	18.78	13.38	施工中	不涉及

发行人符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、新预算法、六真原则、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文等国家相关法律法规及相关行业政策。

(4) 业务开展情况

发行人民生物业业务为 2021 年以来新增业务，2022-2024 年及 2025 年 1-3

月民生物业业务收入分别为 252,458.19 万元、848,869.35 万元、480,412.27 万元和 203.05 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 67.27%、86.39%、72.09%和 0.34%。

截至 2025 年 3 月末，发行人已完工、在建和拟建项目情况如下：

A、已完工项目

截至 2025 年 3 月末，发行人主要已完工项目 40 个。具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工房地产项目情况

单位：m²、亿元

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
1	南山高新南地块人才住房项目	政府协议供地	集团本部	南山区	只租不售	45,709.00	深南山发改备案（2017）0106 号	7.40	出租期限为长期	7.40	0.06
2	高新公寓棚户区改造项目	棚户区改造	南山公司	南山区	只租不售	351,642.00	深南山发改备案〔2021〕0058 号	55.58	出租期限为长期	55.58	0.68
3	高新园 29-15 地块（人才公寓）项目	政府协议供地	南山公司	南山区	只租不售	74,855.37	深南山发改备案〔2018〕0585 号	12.38	出租期限为长期	12.38	0.29
4	南山区同乐 T503-0063 地块人才住房项目	市场招拍挂地块	南山公司	南山区	可售型人才房	18,313.00	深南山发改备案〔2020〕0684 号	5.70	2 年	5.70	6.61
5	福田安托山片区法定图则 13-01 地块人才住房项目	政府协议供地	福田公司	福田区	只租不售	61,634.00	深府函（2018）22 号	4.65	出租期限为长期	4.65	6.28
6	新沙税务局项目	政府协议供地	福田公司	福田区	只租不售	14,639.00	深福田发改备案（2019）0218 号	2.20	出租期限为长期	2.20	0.07
7	海岸悦府项目（宝安新安 38 区海乐花园棚户区改造项目）	棚户区改造	宝安公司	宝安区	可售型人才房	161,760.00	深宝安发改备案(2017)554 号	17.22	出租期限为长期	17.22	4.59
8	海乐华府项目（宝安新安 39 区海乐花园棚户区改造项目）	棚户区改造	宝安公司	宝安区	可售型人才房	113,040.00	深宝安发改备案(2017)553 号	11.67	出租期限为长期	11.67	9.62

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
9	西乡铁岗 A122-0364 地块人才住房项目	市场招拍挂地块	宝安公司	宝安区	可售性人才房/保租房	217,094.00	深宝安发改备案 (2020)0079 号	36.68	根据项目销售情况	36.68	33.50
10	安居福汇阁项目	市场招拍挂地块	宝安公司	宝安区	可售性人才房/保租房	89,460.00	深宝安发改备案 (2020)0293 号	18.15	根据项目销售情况	18.15	12.84
11	福永街道居住用地 A213-0386 宗地项目	市场招拍挂地块	宝安公司	宝安区	只租不售	91,519.19	深宝安发改备案 (2019)02683 号	16.81	长期	16.81	-
12	龙华安居尚龙苑 (06-06 地块)	政府协议供地	龙华公司	龙华区	只租不售	71,128.00	深龙华发改备案 (2021) 0030 号	7.04	出租期限为长期	7.04	0.50
13	龙华区 A917-0057 宗地项目 (安居峰景苑)	市场招拍挂地块	龙华公司	龙华区	可售型人才房	31,987.64	深龙华发改备案 (2020) 0219 号	3.75	2.5 年	3.75	5.20
14	龙华区 A811-0323 宗地项目 (安居瑞龙苑)	市场招拍挂地块	腾龙公司	龙华区	只租不售	113,100.00	深龙华发改备案 (2018) 0277 号	19.63	出租期限为长期	19.63	0.43
15	樟坑径应急隔离场所及保障性租赁住房项目	政府协议供地	龙华公司	龙华区	只租不售	173,740.00	深龙华发改备案 (2022) 0246 号	18.06	出租期限为长期	18.06	0.23
16	龙华 A916-0572 地块项目	市场招拍挂地块	龙华公司	龙华区	只租不售	26,476.00	深龙华发改备案 (2021) 0363 号	3.02	出租期限为长期	3.02	-
17	龙岗宝龙街道 G02405-0007 项目	市场招拍挂地块	集团本部	龙岗区	只租不售	133,420.00	深龙岗发改备案 (2018) 0538 号	14.00	出租期限为长期	14.00	0.52
18	龙岗平湖街道 G05425-1027 项目	市场招拍挂地块	集团本部	龙岗区	只租不售	48,987.00	深龙岗发改备案 (2018) 0531 号	7.00	出租期限为长期	7.00	0.21
19	龙岗 G02302-0022	市场招拍	龙岗	龙岗区	可售人	91,897.00	深龙岗发改备案 (2020)	10.64	根据项目	10.64	11.07

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
	宗地	挂地块	公司		才住房		0680 号		销售情况		
20	宝龙 G02203-0016 宗地项目	市场招拍挂地块	集团本部	龙岗区	可售人才住房	82,709.00	深龙岗发改备案（2020）0208 号	11.40	根据项目销售情况	11.40	3.20
21	大鹏新区 22-07 地块项目（安居东湾半岛花园）	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	140,239.00	深大鹏发财备案（2017）0041 号	9.54	出租期限为长期	9.54	0.55
22	大鹏坝光人才公寓 DY05-05 地块项目	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	115,542.25	深大鹏发财备案（2018）0009 号	9.82	出租期限为长期	9.82	-
23	大鹏坝光人才公寓 DY03-10 地块项目	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	93,093.00	深大鹏发财备案（2018）0008 号	7.38	出租期限为长期	7.38	0.00
24	大鹏中心区 08-13 地块人才住房（04、06 地块）项目	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	343,080.00	深大鹏发财备案（2018）0007 号	27.85	出租期限为长期	27.85	0.19
25	坝光地区 DY03-09 地块项目	市场招拍挂地块	大鹏公司	大鹏区	只租不售	49,352.49	深大鹏发财备案（2019）0039 号	5.03	出租期限为长期	5.03	-
26	坝光地区 DY03-08 地块项目	市场招拍挂地块	集团本部	大鹏区	可售人才住房	72,051.21	深大鹏发财备案（2019）0068 号	10.20	根据项目销售情况	10.20	0.30
27	光明中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目（分期开工）	政府协议供地	光明公司	光明区	只租不售	480,441.14	深光明发改备案（2020）0233 号	41.41	出租期限为长期	41.41	0.80
28	合水口花园违建控停处置项目	政府协议供地	光明公司	光明区	只租不售	285,304.00	深光明发改备案（2020）0236 号	15.30	出租期限为长期	15.30	0.10
29	光明长圳车辆段保障性安居工程二期项目	政府协议供地	光明公司	光明区	只租不售	454,435.45	深光明发财备案（2017）0186 号、深光明发改备案（2019）0204 号	39.61	出租期限为长期	39.61	0.50
30	光明 A614-0506 宗	市场招拍	集团	光明区	可售人	138,355.00	深光明发财备案（2020）	19.08	根据项目	19.08	14.90

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
	地项目	挂地块	本部		才住房		0174 号		销售情况		
31	光明区 A511-0037 宗地项目	市场招拍挂地块	集团本部	光明区	只租不售	54,392.56	深光明发财备案（2019）0022 号	7.00	出租期限为长期	7.00	-
32	安居海鸿居	政府协议供地	盐田公司	盐田区	只租不售	108,922.90	深盐田发改备案（2020）0014 号	8.00	出租期限为长期	8.00	0.32
33	盐田 J312-0044 地块项目	市场招拍挂地块	盐田公司	盐田区	可售型人才房/保租房	18,890.65	深盐田发改备案〔2022〕0043 号	2.48	根据项目销售情况	2.48	1.81
34	坪山人才安居秀新地块项目（秀馨苑）	政府协议供地	秀馨苑公司	坪山区	只租不售	87,774.00	深坪山发财备（2017）0058	5.20	出租期限为长期	5.20	0.32
35	坪山 G13302-8025 宗地招拍挂项目	市场招拍挂地块	集团本部	坪山区	只租不售	662,289.83	深坪山发改备案（2018）0055 号	5.71	出租期限为长期	5.71	0.24
36	坪山区 G14313-8018 宗地项目	市场招拍挂地块	集团本部	坪山区	可售型人才房	445,418.78	深坪山发改备案（2022）0093 号	28.27	2024-2025	28.27	7.40
37	中芯国际项目	政府协议供地	坪山公司	坪山区	只租不售	420,000.00	深坪山发改备案（2020）0101 号	31.85	出租期限为长期	31.85	0.11
38	老坑 01-21 地块项目	政府协议供地	坪山公司	坪山区	只租不售	210,000.00	深坪山发改备案（2024）0094 号	14.06	出租期限为长期	14.06	0.09
39	安居深乐村	市场招拍挂地块	深汕公司	深汕特别合作区	只租不售	442,729.80	项目代码： 2019-441500-70-03-012634	31.00	出租期限为长期	31.00	0.11
40	安居深乐花园	市场招拍挂地块	深汕公司	深汕特别合作区	可售型人才房	91,928.78	项目代码： 2020-441500-70-03-060496	6.00	2-8 年	6.00	1.30

B、在建项目

截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建项目 50 个，预计总投资 848.49 亿元，累计已投资 319.06 亿元。具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
1	南山区龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目	棚户区改造项目	南山区	配售、配租型保障房	自有资金 20%，融资 80%	135.24	31.19	8.38	20.00	25.00	深南山发改备案（2023）0181 号	2023-2029
2	深职院校区人才住房项目	国有企业事业单位合作	南山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	4.14	1.96	1.83	1.50	0.10	深南山发改备案（2022）0415 号	2022-2026
3	南方科技大学保租房项目	国有企业事业单位合作	南山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	4.50	2.98	1.53	3.00	0.50	深南山发改备案（2023）0364 号	2022-2026
4	深圳大学丽湖校区保租房项目	国有企业事业单位合作	南山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	3.00	1.73	0.05	3.00	0.70	深南山发改备案（2022）0607 号	2023-2026
5	深圳大学总医院保租房项目	国有企业事业单位合作	南山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	3.52	0.97	0.08	2.00	0.50	深南山发改备案（2022）0366 号	2023-2026
6	领亚地块保障性住房项目	政府协议供地	宝安区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	4.49	1.46	1.00	1.00	0.49	深宝安发改备案（2023）0248 号	2023-2026
7	燕罗 A426-0451 地块项目	政府协议供地（行政	宝安区	配售型保障性住房	自有资金 20%，融资 80%	13.21	3.27	2.50	3.00	2.34	深宝安发改备案（2023）0480 号	2023-2028

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
		划拨)										
8	航城扣车场地块项目	政府协议供地(行政划拨)	宝安区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	13.29	3.90	1.96	3.50	4.61	深宝安发改备案(2023)1474 号	2023-2028
9	庆宜华苑(一期)棚户区改造项目	棚户区改造项目	宝安区	可售型人才房	自有 20%，融资 80%	5.68	3.32	0.83	0.95	0.95	深宝安发改备案(2021)0926 号	2022-2026
10	庆宜华苑(二期)棚户区改造项目	棚户区改造项目	宝安区	可售型人才房	自有 20%，融资 80%	11.98	1.97	1.07	3.00	1.50	深宝安发改备案(2021)0893 号	2023-2027
11	华富北片区棚改项目	棚户区改造项目	福田区	未定	自有 30%，融资 70%	147.90	32.99	12.58	18.63	4.93	深福田发改备案(2021)0029 号	2021-2027
12	景田 07-26 地块项目	市场招拍挂地块项目	福田区	可售型人才房	自有 45%，融资 55%	3.79	3.54	0.18	-	-	深福田发改备案(2021)0068 号	2020-2025
13	竹子林地块 FT05-02-02-04 项目	政府协议供地	福田区	只租不售	自有 30%，融资 70%	2.19	0.43	0.27	0.30	0.30	深福田发改备案(2020)0090 号	2020-2027
14	香蜜二村项目	棚户区改造项目	福田区	可售型人才房/保租房	自有 45%，融资 55%	27.70	6.03	1.09	7.27	2.86	深福田发改备案(2022)0477 号	2022-2030
15	原车管所地块警察公寓项目	政府协议供地	福田区	只租不售	100% 自有资金	4.50	3.50	0.80	-	-	深福田发改备案(2022)0242 号	2022-2025
16	梅林公安街地块警察公寓项目	政府协议供地	福田区	只租不售	自有 28%，融	11.00	2.63	1.72	2.08	1.57	深福田发改备案(2023)0782 号	2023-2028

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
					资 72%							
17	公安街东地块项目	政府协议供地	福田区	只租不售	自有资金 30%，融资 70%	4.10	0.09	0.42	1.27	0.77	深福田发改备案（2023）0781 号	2023-2028
18	景福花园棚改项目	棚户区改造项目	罗湖区	可售型人才房	自有资金 20%，融资 80%	26.29	15.81	0.60	0.35	0.10	深罗湖发改备案（2021）0004 号	2020-2025
19	边检二大院棚户区改造项目	棚户区改造项目	罗湖区	可售型人才房	自有资金 20%，融资 80%	21.67	7.85	1.90	4.05	1.53	深 罗 湖 发 改 备 案 [2020]0129 号	2021-2027
20	船步街片区棚户区改造项目	棚户区改造项目	罗湖区	可售型人才房	自有资金 30%，融资 70%	70.00	25.82	10.11	10.11	8.32	深 罗 湖 发 改 备 案 [2021]0092 号	2022-2031
21	深圳中学回迁房项目	国有企业事业单位合作	罗湖区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	6.53	2.67	1.60	0.82	0.28	深罗湖发改备案【2022】0147 号	2022-2027
22	罗湖海关草埔生活区片区棚户区改造项目	棚户区改造项目	罗湖区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	22.48	1.88	0.68	3.66	4.21	深罗湖发改备案【2023】0145 号	2023-2026
23	龙华高峰水厂人才住房项目（峰华苑）	政府协议供地	龙华区	只租不售	自有资金 30%，融资 70%	6.21	1.56	0.65	0.50	-	深龙华发改备案（2022）0343 号	2022-2026
24	龙华区 A822-0422 宗地项目	市场招拍挂地块项目	龙华区	可售型人才房	自有资金 45%，融资 55%	26.86	13.39	0.47	0.43	1.00	深龙华发改备案（2021）0154 号	2021-2025
25	中华自行车厂地块 1	市场招拍挂地	龙华区	可售型人才房	自有资金 45%，融	28.54	20.29	0.35	-	-	深龙华发改备案（2020）0065 号	2020-2024

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
	(A822-0408)	块项目			资 55%							
26	龙华 A822-0409 (中华自行车厂 2)	市场招拍挂地块项目	龙华区	可售型人才房	自有 45%，融资 55%	26.81	21.33	1.36	1.68	-	深龙华发改备案（2020）0227 号	2020-2026
27	龙华区观湖街道观城城市更新单元第一期 10 地块	政府协议供地（行政划拨）	龙华区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	5.78	1.96	2.70	1.24	1.00	深龙华发改备案（2023）0807 号	2023-2027
28	龙华区民治 A819-0730 项目	政府协议供地（行政划拨）	龙华区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	6.92	3.69	3.88	1.30	1.15	深龙华发改备案（2023）0806 号	2023-2027
29	大运新城地区 04-03 地块项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 30%，融资 70%	3.42	1.93	0.69	-	-	深龙岗发改备案（2020）0090 号	2020-2025
30	阿波罗未来产业城 06-23、06-25 地块项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	7.52	4.87	-	-	-	深龙岗发改备案（2020）0030 号	2020-2025
31	龙岗区宝龙街道 G02309-0008 宗地	政府协议供地（行政划拨）	龙岗区	配售型保障性住房	自有 30%，融资 70%	8.60	0.61	2.56	1.23	1.71	深龙岗发改备案（2023）1457 号	2024-2028
32	龙岗区宝龙街道 G02309-0009 宗地	政府协议供地（行政划拨）	龙岗区	配售型保障性住房	自有 30%，融资 70%	7.60	0.61	2.22	1.10	1.50	深龙岗发改备案（2023）1456 号	2024-2028
33	宝龙街道	市场招	龙岗	只租不售	自有	4.32	3.29	0.78	-	-	深龙岗发改备案〔2022〕	2022-2026

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
	G02310-0001 地块项目	拍挂地块项目	龙岗区		35%，融资 65%						0215 号	
34	宝龙东地区 04-10 地块项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	8.18	0.89	1.38	2.02	2.36	深龙岗发改备案〔2022〕0364 号	2024-2028
35	坪山竹坑 05-07 地块项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.96	0.02	-	-	-	深坪山发改备案（2021）0198 号	2023-2025
36	坪山坪环项目 G14313-136 宗地)	市场招拍挂地块项目	坪山区	可售型人才房	自有 45%，融资 55%	13.66	11.54	0.43	-	-	深坪山发改备案（2020）0139 号	2020-2026
37	坪山 06-14 地块项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.61	2.44	0.03	-	-	深坪山发改备案（2022）0164 号	2021-2025
38	坪山沙湖保障性租赁住房项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.65	0.59	0.34	0.17	0.17	I 标段：深坪山发改备案（2022）0251 号 II 标段：深坪山发改备案（2023）0108 号	2022-2026
39	坪山沙湖消防站项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.65	0.60	1.16	0.31	0.18	深坪山发改备案（2022）0300 号	2023-2027
40	燕子岭及石井 06-16 地块	政府协议供地（行政划拨）	坪山区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	3.74	1.27	1.04	0.63	0.45	深坪山发改备案（2024）0101 号	2024-2028
41	燕子湖 02-11 招拍挂地块	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有 20%，融	4.80	1.53	1.16	0.74	0.35	深坪山发改备案（2024）0002 号	2024-2028

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
					资 80%							
42	内衣基地产业配套宿舍项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金 30%，融资 70%	14.36	7.66	-	-	-	深光明发改备案（2019）0124 号	2019-2025
43	薯田埔社区项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金 27%，融资 73%	16.47	7.42	-	-	-	深光明发改备案（2019）0118 号	2020-2025
44	万丈坡保障性住房项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	7.89	5.06	0.74	-	-	深光明发改备案（2021）0041 号	2022-2026
45	薯田埔花园控停违法统建楼处置改造项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金 27%，融资 73%	16.03	9.36	-	-	-	深光明发改备案（2020）0034 号	2020-2025
46	沙头角梧桐路棚户区改造项目	棚户区改造项目	盐田区	可售型人才房/保租房	自有资金 30%，融资 70%	16.10	13.38	2.18	0.30	-	深盐田发改备案（2021）0134 号	2020-2026
47	盐田变电站项目	国有企业事业单位合作	盐田区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	6.57	2.87	1.98	0.50	-	深盐田发改备案(2022)0163 号	2022-2026
48	盐田港公交综合车场项目	国有企业事业单位合作	盐田区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	6.76	0.84	1.87	1.00	1.00	深盐田发改备案(2024)248 号	2023-2027
49	安居深颐村（深汕炮台山安居深颐村人才住房项目）	政府协议供地	深汕特别合作区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	29.60	21.63	0.09	-	-	深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局备案，项目代码 2019-441500-70-03-038633	2019-2025
50	朝面山项目	政府协议供地	深汕特别合作区	安居型商品房	自有资金	12.52	2.49	1.98	1.94	0.42	深圳市深汕特别合作区发	2023-2027

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
		议供地	特别合作区	品房	20%，融资 80%						展改革和财政局备案，项目代码：2107-441500-04-01-957295	

C、拟建项目

截至 2025 年 3 月末，发行人主要拟建项目 7 个，具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	项目所在区	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
							2025 年	2026 年	2027 年		
1	福田区安托山 16-02 地块	政府协议供地（行政划拨）	福田区	配售型保障性住房	自有 25%，融资 75%	10.33	1.12	-	-	深福田发改备案（2023）0496 号	2025-2028
2	龙岗坪地综合车场项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	20.25	-	0.31	3.67	深龙岗发改备案（2023）0653 号	2025-2028
3	龙岗综合车场项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	6.08	-	0.23	1.98	深龙岗发改备案（2023）0654 号	2025-2028
4	深圳信息职业技术学院保障性租赁住房	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.27	0.25	1.35	1.19	深龙岗发改备案（2024）1779 号	2025-2028
5	龙岗区宝龙街道龙东	政府协议供地	龙岗区	配售型保	自有 20%，融资 80%	0.46	0.43	0.60	0.73	深龙岗发改	2025-2028

序号	项目名称	项目类型	项目所在区	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
							2025年	2026年	2027年		
	上井 02-16 地块项目	(行政划拨)		障性住房						备案（2024）1163 号	
6	公明将石 02-35 地块项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有 20%，融资 80%	8.30	-	1.50	2.00	-	2026-2030
7	公明综合车场项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有 20%，融资 80%	4.80	0.60	1.10	1.10	-	2025-2029

2.租赁业务板块

(1) 业务概述

根据 2018 年 8 月深圳市人民政府发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）（以下简称住房制度改革意见）赋予安居集团更多新的使命和定位，明确以集团为主建设筹集保障性住房。

发行人租赁业务收入包括市保障性住房商业配套设施租金收入和保障性租赁住房租金收入。保障性租赁住房筹集方式包括社会购买、规模化租赁、招拍挂配建接收及城市更新配建回购、自建。随着在建项目的陆续完工，发行人自建保障性住房项目的收入占比将会提升，其中自建的保障性租赁住房项目通过收取租金获得收入，出售型的保障性住房项目通过定向销售取得房地产销售收入。此外，为维持公司可持续性发展，发行人日后会围绕保障性住房物业开展配套的服务，取得物业服务收入。发行人子公司展业范围主要依照行政区域划分，未限定子公司获取房源的具体模式。

a.社会购买模式

社会购买项目为发行人 2017 年及 2018 年期间主要的房源获取方式，属于非自建模式，发行人直接购买有产权的物业用于出租。社会购买模式，源于企业成立初期，在自建项目尚未能形成有效供应的客观情况下，为能够尽快履行企业职能而采取的一种过渡期的房源获取模式；随着自建项目的规模不断形成，发行人已不再通过社会购买模式获取房源。社会购买项目的土地性质类型丰富，包括住宅用地、工业用地和商务公寓用地等。社会购买项目涉及的交易对手包括深圳市投资控股集团有限公司、深圳市地铁集团有限公司、深圳市特区建设发展集团有限公司、深业集团有限公司等国企。交易模式上，发行人通过与交易对手签订《深圳市房地产买卖合同（预售/一手房限售）》，以协议购买的模式交易物业。截至 2025 年 3 月末，发行人通过社会化购买模式获取房源 6,522 套。

发行人主要社会购买模式项目明细表

单位：元/月/平方米、%

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	合同签订情况	平均租金	租金收取模式	截至 2025 年 3 月末出租率	自持年限
1	前海铂寓	深圳市宝安区	社会购买	已签订	35.73	月结/半年结	89	长期

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	合同签订情况	平均租金	租金收取模式	截至 2025 年 3 月末出租率	自持年限
2	软件产业基地	深圳市南山区	社会购买	已签订	68.26	年结	66	长期
3	远洋新干线	深圳市龙岗区	社会购买	已签订	29.19	月结/季结	98	长期
				已签订	22.00	年结	95	长期
				已签订	27.53	月结/季结	100	长期
4	招商开元中心	深圳市罗湖区	社会购买	已签订	47.03	月结	89	长期
				已签订	48.05	月结	100	长期
				已签订	47.97	月结	97	长期
5	万科深南广场 (含盐田市场化房源)	深圳市罗湖区	社会购买	已签订	64.06	月结	97	长期
				已签订	57.43	月结	100	长期
				已签订	64.76	月结	25	长期
6	创智天地大厦	深圳市南山区	社会购买	已签订	56.17	月结/季结 /半年结	94	长期
7	深圳湾科技生态园 (A、B、D 座)	深圳市南山区	社会购买	已签订	72.55	月结	94	长期
				已签订	72.55	月结/半年 结	86	长期
8	电力花园	深圳市南山区	社会购买	已签订	59.68	月结	93	长期
				已签订	63.22	月结	51	长期
9	中粮紫云	深圳市宝安区	社会购买	已签订	31.34	月结/季结	84	长期
10	汇德大厦	深圳市龙华区	社会购买	已签订	49.57	月结	94	长期
				已签订	49.57	月结	94	长期
				已签订	49.57	月结	90	长期
11	地铁锦上花园	深圳市龙岗区	社会购买	已签订	26.65	月结	86	长期
12	华润银湖蓝山 10 号楼	深圳市罗湖区	社会购买	已签订	51.90	月结	99	长期
13	大鹏-招商东岸	深圳市大鹏新区	社会购买	已签订	16.53	月结/季结	93	长期
14	罗湖-深业泰富 广场	深圳市罗湖区	社会购买	已签订	45.70	月结	99	长期
15	招商盛世广场 201 栋	深圳市罗湖区	社会购买	已签订	44.82	月结	98	长期

b.规模化租赁模式

规模化租赁项目主要是指无产权的物业，非自建模式，主要通过发行人及子公司自筹以及通过两家合资公司获取房源，两家合资公司分别为房屋租赁公司同深圳市泊寓租赁服务有限公司合资成立的深圳市安居泊寓租赁服务有限公司（以下简称“安居泊寓”），以及同建信住房服务（深圳）有限责任公司合资成立的深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司（以下简称“安居建誉”）。公司通过规模化

租赁取得房源后，将房屋租赁给符合条件的人才，截至 2025 年 3 月末，通过规模化租赁模式合计获取房源 22,150 套。

发行人主要规模化租赁模式项目明细表

单位：元/月/平方米、%

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	合同签订情况	平均租金	租金收取模式	截至 2025 年 3 月末出租率
1	田贝花园	深圳市罗湖区	规模化租赁	已签订	34.44	月结	76
2	深业东岭及靖轩豪苑	深圳市罗湖区	规模化租赁	已签订	43.47	月结	90
3	绿景虹湾	深圳市福田区	规模化租赁	已签订	44.50	月结	91
4	宝能华佳公寓	深圳市龙华区	规模化租赁	已签订	31.69	月结	100
5	银星智界公寓	深圳市龙华区	规模化租赁	已签订	26.11	月结	100
6	教师之家	深圳市龙华区	规模化租赁	已签订	20.00	月结	100
7	嘉葆润金座（二期）	深圳市福田区	规模化租赁	已签订	52.61	月结	97
8	大鹏-金葵二期	深圳市大鹏新区	规模化租赁	已签订	17.29	月结	41
9	大鹏-花样年家天下	深圳市大鹏新区	规模化租赁	已签订	17.23	月结	72
10	万科云城	深圳市南山区	规模化租赁	已签订	67.80	季结	100

c.招拍挂配建接收及城市更新配建回购模式

根据《市委领导办公会议纪要》（深会纪〔2016〕26号），招拍挂及各类城市更新代建、配建的人才住房，第三方建成后统一由公司或其各区的控股子公司接收或回购，各建设单位与公司签订接收或回购协议。具体操作层面来看，其他房企在项目过程中配建一部分保障性住房，这部分保障性住房回购主体由发行人担任，回购价是成本价（包括建安成本、融资成本、管理成本、相关税费等），部分项目加上一定的额外加成，具体为：招拍挂配建接收项目为无偿移交，城市更新配建回购项目按照成本价加成 3%进行回购。截至 2025 年 3 月末，发行人通过招拍挂配建接收及城市更新配建回购模式获取房源 8,713 套。其余项目（由其他开发商招拍挂配建及城市更新配建的项目）待达到回购或运营条件后，将由发行人陆续接收。

发行人主要招拍挂配建接收及城市更新配建回购模式项目明细表

单位：元/月/平方米、%

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	合同签订情况	平均租金	租金收取模式	截至 2025 年 3 月末出租率	自持年限
1	星河智荟	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	已签订	19.17	年结	100	长期

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	合同签订情况	平均租金	租金收取模式	截至 2025 年 3 月末出租率	自持年限
2	远洋新天地	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	已签订	18.03	年结	100	长期
3	龙园大观	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	已签订	16.81	年结	93	长期
4	中粮祥云	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	已签订	20.06	月结	94	长期
5	大鹏-保利香槟苑	深圳市大鹏新区	配建移交	已签订	14.73	月结	90	长期
7	坪山-凤凰公馆	深圳市坪山区	配建移交	已签订	17.31	月结/季结/半年结	99	长期
8	深城投中城花园	深圳市坪山区	城市更新配建回购	已签订	19.21	月结	91	长期
7	坪山-中海万锦熙岸	深圳市坪山区	配建移交	已签订	16.52	月结/季结/半年结	99	长期
8	玖悦台	深圳市龙华区	配建移交	已签订	38.77	月结/季结/半年结	96	长期
9	宝安-和樾府	深圳市宝安区	配建移交	已签订	34.50	月结/季结/半年结	97	长期
10	坪山-玺悦台	深圳市坪山区	配建移交	已签订	18.56	月结/季结/半年结	98	长期
11	坪山-万樾府	深圳市坪山区	配建移交	已签订	21.70	月结/季结/半年结	100	长期
12	坪山-润樾山花园	深圳市坪山区	配建移交	已签订	19.30	月结/季结/半年结	98	长期
13	光明-华润九里花园	深圳市光明区	配建移交	已签订	21.71	月结/季结/半年结	95	长期
14	光明-电建洺悦府	深圳市光明区	配建移交	已签订	31.07	月结/季结/半年结	88	长期
15	光明-中海寰宇时代	深圳市光明区	配建移交	已签订	31.41	月结/季结/半年结	85	长期
16	光明-金融街华发融御花园	深圳市光明区	配建移交	已签订	26.00	月结/季结/半年结	97	长期
17	光明-玺云筑	深圳市光明区	配建移交	已签订	23.72	月结/季结/半年结	58	长期
18	龙华-中海汇德里	深圳市龙华区	配建移交	已签订	42.86	月结/季结/半年结	88	长期
20	龙岗-佳兆业未来花园	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	已签订	21.26	月结/季结/半年结	100	长期
21	龙岗-融湖盛世花园	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	已签订	25.34	月结/季结/半年结	100	长期
22	龙岗-丁山河畔花园	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	已签订	16.22	月结/季结/半年结	100	长期
23	福田-承福苑	深圳市福田区	城市更新配建回购	已签订	47.43	月结/季结/半年结	99	长期
24	福汇华苑	深圳市福田区	城市更新配建回购	已签订	55.16	月结/季结/半年结	93	长期
25	盐田-鹏广达时代广场	深圳市盐田区	城市更新配建回购	已签订	30.15	月结/季结/半年结	99	长期
26	盐田-臻湾云庭	深圳市盐田区	城市更新配建回购	已签订	29.23	月结/季结	99	长期

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	合同签订情况	平均租金	租金收取模式	截至 2025 年 3 月末出租率	自持年限
						/半年结		
27	盐田-东顺雅苑	深圳市盐田区	城市更新配建回购	已签订	34.68	月结/季结 /半年结	97	长期

*发行人在租的项目由深圳市市、区住房主管部门负责房源分配。

d.市保障性住房商业配套设施运营模式

据市政府的安排，将深圳市住房和建设局持有的约 33 万平方米市保障性住房商业配套设施自 2018 年 1 月 1 日移交给发行人持有经营，根据发行人与深圳市住房和建设局于 2019 年 12 月签订的《市本级政策性保障性住房商业配套设施买卖协议书》，上述资产的交易总对价为 10,000,983,230.00 元。移交中，带有租赁合约的继续履行原合约，没有合约的，由发行人根据市国资委的规定在国际招标或联交所平台进行公开招租，直至最后确定承租人签订租赁合同。该批商业配套设施为政策性住房和“十一五、十二五”期间保障性住房建设中配建的规划商业用房、“划拨物业商业用房”、“超面积物业办公用房”及配套设施，具有一定特殊性和政策性。其中“划拨物业商业用房”以低租金租赁给物业服务企业，由物业服务企业负责经营管理，出租用作商业经营活动，收入所得用于补充住宅小区的管理服务费；“超面积物业管理办公用房”有偿出租给物业服务企业用作物业办公用房以及物业公司员工居住用房；配套设施主要服务于小区居民，具有一定的服务性、保障性功能；配套设施的商业房产可按照市场化水平出租或是销售，在以服务小区居民为主、不以单纯盈利为目的的前提下，实现收入，提升公司整体盈利能力。

安居集团作为一个政策性、功能性国企，在后续配套商业运营中将继续以提升保障房小区的商业环境和服务于普通民众为宗旨。

截至 2025 年 3 月末发行人主要市保障性住房商业配套设施明细表

序号	小区名称	地点
1	梅山苑	福田梅林街道
2	梅山苑二期（7 号楼）	福田梅林街道
3	梅林一村	福田梅林街道
4	梅林二村	福田梅林街道
5	梅林三村	福田梅林街道
6	梅林四村（含梅林四村 16 栋的梅园公寓）	福田梅林街道
7	景鹏大厦	福田莲花街道

序号	小区名称	地点
8	景田南	福田莲花街道
9	彩田村	南邻莲花路北邻北环大道
10	莲花北（含吉莲大厦和富莲大厦）	西临新洲路北陵北环大道
11	莲花二村（含莲花大厦裙楼商业）	南邻红荔路
12	福华新村	北邻福华路距市民中心 1 公里
13	红荔村	福田华强北街道
14	四川大厦	福田华强北街道
15	益田村	益田路福荣路福强路益田五路
16	深康村	福田区西北部
17	侨香村	福田区北环大道安托山九路侨香路安托山七路
18	深云村	南山区东部南邻深安路北邻北环大道
19	桃源村	南山区龙珠五路龙珠八路龙珠大道
20	桃源村三期	南山区龙珠五路龙珠八路龙珠大道
21	龙祥苑	南山区龙珠大道珠光路
22	松坪村	南山区科技园北区
23	松坪村三期	南山区科技园北区
24	朗麓家园	南山区留仙大道
25	南山区高新公寓	南山区科技南路
26	龙海家园	南山区前海开发区
27	龙悦居	龙岗区民治街道
28	和悦居	龙岗区六约街道
29	金穗花园	龙岗区平湖街道
30	聚龙花园一期	坪山新区坪山街道
31	聚龙花园二期	坪山新区坪山街道
32	裕璟幸福家园	坪山新区坪山街道

e.自建模式

根据发行人围绕自身项目商业运营管理发展制定的《深圳市人才安居集团有限公司安居商业规划及招商运营管理体系（试行）》（深人安〔2020〕106号），增量商业项目按面积段划分为三大产品线：3,000-10,000（含）平方米为安居·乐邻系产品线，主要功能定位是服务于人才安居项目居民，为居民提供日常生活商业所需；10,000-30,000（含）平方米为安居·乐荟系产品线，主要功能定位是服务于本住宅项目的入住及周边居民，为区域商业空缺留白，培养周边居民就近解决购物习惯；30,000 平方米以上为安居·乐域系产品线，主要功能定位是可满足覆盖范围至直径 5 千米内的居民消费，与区域内城市级购物中心作衔接，形成差异化竞争，填补及扩容区域内的业态及品类。

增量商业现计划由发行人统筹，全部自行统一策划、统一招商、统一运营，并由发行人根据市国资委的规定在国际招标或联交所平台进行公开招租，直至最后确定承租人签订租赁合同。部分适合出售的项目经发行人审批决策可进行市场

化销售。

截至 2025 年 3 月末，发行人通过自建模式取得的房源中，竣工的销售和租赁项目已超过 40 个。

（2）盈利模式

由于保障性住房的租金均由政府核准，价格仅为市场价的 50%-60%，而发行人目前保障性租赁住房房源部分是按市场价成本取得，因此初期运营过程中几乎没有盈利空间；后期自建项目完成投入运营后情况会有一定的好转，但基本处于保本微利的状态。在此情况下，发行人未来将主要通过自建的保障性住房小区提升对配套商业房产的出租或是实现销售来获利，以及拓展可售型保障性住房业务从而获取一定的盈利空间。

（3）会计核算方法

在会计核算上，通过购买的模式取得的房源，借记“投资性房地产”，贷记相关科目，同时每月计提折旧，借记“主营业务成本”，贷记“投资性房地产累计折旧”；收到租金或租金补贴时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”。通过租入的模式取得的房源，支付租金及相关运营费用时，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”；收到租金或租金补贴时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”。在现金流量表项目会计处理上，发行人支付购买或是租入的房源款项时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到房屋租金或租金补贴时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

通过自建模式取得的房源，发行人在前期建设投入发生的相关成本，借记“开发成本”科目，在财务报表列报时根据项目是出租或是出售分别在“投资性房地产”或是“存货”列示，贷记相关科目。在现金流量表项目会计处理上，发行人根据审批的工程进度对应的工程量支付房屋建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。

（4）上下游产业链情况

根据筹集房源方式的不同，发行人的上游按照项目分类有以下三种：（1）对于政府供地项目、棚户区改造、企事业单位合作建设项目，上游为深圳市政府相关部门；（2）对于社会租购项目、配建代建项目，即通过租赁和购买产业园

区公寓、宿舍，以及社会存量住房筹集人才住房的项目，发行人的上游包括产业园区公寓、宿舍、社会存量住房的房地产开发商；（3）人才安居房、保障性住房、商业配套的承建关联公司。

下游客户主要为承租人才安居房、保障性住房、商业配套承租商的人才个人、人才企业或是商业租户。

（5）承租人（符合要求的人才）取得住房资格的流程

保障性租赁住房由政府组织配租，主要程序如下：

- a.在政府网站或者信息平台发布保障性租赁住房配租通告；
- b.申请人按照配租通告的要求，提交认租申请，并签署诚信申报声明；
- c.主管部门按照配租通告确定的规则组织资格审核；
- d.审核结果由主管部门在政府网站或者信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；
- e.主管部门按照配租通告确定的规则确定选房排序并组织选房；
- f.选定住房后，申请人应当在规定时间内办理租赁手续，与产权单位或者运营管理单位签订租赁合同。

申请人选房排序到位但未选定住房，或者虽选定住房但未在规定时间内签订合同，均视为放弃选房。放弃选房累计三次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年以内不得再次申请政府组织配租的保障性租赁住房。

社会主体出租的保障性租赁住房单次租赁合同期限应当在保障性租赁住房项目认定书的有效期限以内，且不超过三年，合同期限届满后仍然符合相关条件的，可以续租。

（6）合同签订以及租金收取模式

面向个人配租的合同模板已由市住建部门联合市场监督管理局印发；面向企业配租的，由发行人报送市局审批通过，并统一执行。审批完成后与人才或人才企业签订人才住房租赁合同，约定合同期限、起租日、具体房号、租金金额、双方权利义务等内容。

根据人才住房租赁合同，人才个人或人才企业通过银行转账、银行托收等方式定期缴交当期租金，缴交首期租金同时缴纳租赁保证金，出租方对应开具租赁发票和收据。

（7）租赁住房建设和运营业务的合规性

深圳市住房和建设局是发行人的业务主管部门，在发行人成立时，对其业务经营的范围就有明确的导向，发行人的首要任务就是完成市政府的人才住房筹集任务，无论是租赁型还是可售型人才住房，其最终提供服务和销售的对象都由深圳市住建局和各区住建局确定，在此基础为保持企业可持续性发展在不扰乱市场秩序的情况开展市场化业务。截至本募集说明书签署日，发行人没有处分记录和负面影响事件。发行人社会购买项目已依法取得不动产权证书，不动产权证书记载用途包括：工业用地（新型产业用地）/商务公寓、工业用地宿舍等，在租项目的获取、经营及管理均合法合规。

（8）行业地位

发行人作为深圳市保障性住房专营机构，统筹负责全市保障性住房的建设筹集、投融资及运营管理等业务，实现保障性住房全过程一体化建设运营管理。深圳市政府对发行人给予很大政策及财政支持，无论是资金规模还是承担的任务，安居集团将在深圳市保障性住房建设运营领域发挥领先和示范作用，发行人在深圳行业内占据地区垄断地位。“十三五”期间，安居集团实际筹建房源 12.7 万套。发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、符合“真公司、真资产、真项目、真支持、真偿债、真现金流”原则要求。

(9) 发行人主要在租项目情况

截至 2025 年 3 月末发行人主要在租项目明细表

单位：元/月/平方米、%、万元

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	建筑面积	平均租金	截至 2025 年 3 月末出租率	租赁业务收入			
							2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
1	前海铂寓	深圳市宝安区	社会购买	17,318.88	35.73	89	163.73	662.04	709.65	738.41
2	软件产业基地	深圳市南山区	社会购买	6,652.42	68.26	66	86.35	419.97	471.94	422.87
3	远洋新干线	深圳市龙岗区	社会购买	58,170.60	29.19	98	394.77	1,579.77	1,560.31	1,695.47
4	招商开元中心	深圳市罗湖区	社会购买	41,468.26	47.03	89	510.38	1,637.66	2,154.47	1,872.76
5	万科深南广场（含盐田市场化房源）	深圳市罗湖区	社会购买	21,721.31	64.06	97	252.12	1,275.96	1,327.88	1,655.53
6	创智天地大厦	深圳市南山区	社会购买	21,145.23	56.17	94	294.32	1,209.09	1,263.25	1,602.43
7	深圳湾科技生态园（A、B、D 座）	深圳市南山区	社会购买	37,393.06	72.55	94	951.69	3,681.12	3,990.62	4,983.98
8	电力花园	深圳市南山区	社会购买	34,439.04	59.68	93	717.05	2,768.27	2,518.95	3,078.65
9	中粮紫云	深圳市宝安区	社会购买	18,935.94	31.34	84	141.26	1,177.02	1,276.73	1,009.28

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	建筑面积	平均租金	截至 2025 年 3 月末出租率	租赁业务收入			
							2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
10	汇德大厦	深圳市龙华区	社会购买	2,334.75	49.57	94	137.61	554.51	587.81	694.93
11	地铁锦上花园	深圳市龙岗区	社会购买	36,620.16	26.65	86	432.54	2,240.19	2,812.87	1,051.92
12	华润银湖蓝山 10 号楼	深圳市罗湖区	社会购买	20,031.89	51.90	99	269.83	1,801.19	1,970.99	1,750.04
13	大鹏-招商东岸	深圳市大鹏新区	社会购买	19,469.00	16.53	93	93.63	476.87	454.36	144.79
14	罗湖-深业泰富广场	深圳市罗湖区	社会购买	26,742.78	45.70	99	1,145.51	2,357.21	2,300.33	2,153.25
15	招商盛世广场 201 栋	深圳市罗湖区	社会购买	31,071.90	44.82	98	371.75	2,513.48	2,502.34	-
16	田贝花园	深圳市罗湖区	规模化租赁	6,223.74	34.44	76	177.18	708.62	645.23	782.34
17	深业东岭及靖轩豪苑	深圳市罗湖区	规模化租赁	28,454.44	43.47	90	790.64	3,092.59	3,000.00	3,470.12
18	绿景虹湾	深圳市福田区	规模化租赁	12,556.12	44.50	91	393.19	1,622.77	1,591.61	1,505.71
19	宝能华佳公寓	深圳市龙华区	规模化租赁	30,330.38	31.69	100	-	1,830.39	2,307.74	2,257.99
20	银星智界公寓	深圳市龙华区	规模化租赁	12,480.13	26.11	100	-	45.95	65.62	75.96
21	教师之家	深圳市龙华区	规模化租赁	1,000.00	20.00	100	-	-	97.72	96.05

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	建筑面积	平均租金	截至 2025 年 3 月末出租率	租赁业务收入			
							2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
22	嘉葆润金座（二期）	深圳市福田区	规模化租赁	4,047.54	52.61	97	134.29	510.40	538.41	464.08
23	大鹏-金葵二期	深圳市大鹏新区	规模化租赁	8,956.00	17.29	41	13.99	77.58	121.09	26.48
24	大鹏-花样年家天下	深圳市大鹏新区	规模化租赁	29,007.00	17.23	72	134.53	1,589.32	1,171.78	31.65
25	万科云城	深圳市南山区	规模化租赁	7,408.14	67.80	100	76.00	352.00	443.30	-
26	星河智荟	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	3,779.52	19.17	100	20.87	79.87	84.68	84.79
27	远洋新天地	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	4,822.98	18.03	100	27.99	100.70	103.04	98.33
28	龙园大观	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	27,328.08	16.81	93	139.68	529.77	530.44	529.73
29	中粮祥云	深圳市龙岗区	城市更新配建回购	5,372.64	20.06	94	30.17	122.69	124.60	126.20
30	大鹏-保利香槟苑	深圳市大鹏新区	配建移交	19,000.00	14.73	90	76.74	345.07	-	423.12
31	坪山-凤凰公馆	深圳市坪山区	配建移交	57,400.00	17.31	99	263.82	1,143.74	43.63	859.24
32	深城投中城花园	深圳市坪山区	城市更新配建回购	18,540.25	19.21	91	79.73	336.57	-	-
33	坪山-中海万锦熙岸	深圳市坪山区	配建移交	37,144.82	16.52	99	166.84	-	-	-

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	建筑面积	平均租金	截至 2025 年 3 月末出租率	租赁业务收入			
							2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
34	玖悦台	深圳市龙华区	配建移交	36,701.86	38.77	96	341.70	-	-	-
35	宝安-和樾府	深圳市宝安区	配建移交	19,615.95	34.50	97	183.80	-	-	-
36	坪山-玺悦台	深圳市坪山区	配建移交	40,953.69	18.56	98	205.87	-	-	-
37	坪山-万樾府	深圳市坪山区	配建移交	11,089.54	21.70	100	66.84	-	-	-
38	坪山-润樾山花园	深圳市坪山区	配建移交	11,167.32	19.30	98	58.73	-	-	-
39	光明-华润九里花园	深圳市光明区	配建移交	8,116.50	21.71	95	44.82	-	-	-
40	光明-电建洺悦府	深圳市光明区	配建移交	19,058.80	31.07	88	111.41	-	-	-
41	光明-中海寰宇时代	深圳市光明区	配建移交	42,314.95	31.41	85	201.69	-	-	-
42	光明-金融街华发融御花园	深圳市光明区	配建移交	13,815.06	26.00	97	93.14	-	-	-
43	光明-玺云筑	深圳市光明区	配建移交	10,023.72	23.72	58	-1.19	52.78	-	-
44	龙华-中海汇德里	深圳市龙华区	配建移交	13,155.28	42.86	88	91.25	-	-	-

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	建筑面积	平均租金	截至 2025 年 3 月末出租率	租赁业务收入			
							2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
45	龙岗-佳兆业未来花园	深圳市龙岗区	城市更新 配建回购	16,121.82	21.26	100	102.22	410.21	393.67	346.68
46	龙岗-融湖盛世花园	深圳市龙岗区	城市更新 配建回购	23,289.60	25.34	100	176.60	701.96	678.86	-
47	龙岗-丁山河畔花园	深圳市龙岗区	城市更新 配建回购	67.17	16.22	100	0.37	0.62	1.50	-
48	福田-承福苑	深圳市福田区	城市更新 配建回购	14,638.52	47.43	99	192.93	1,117.12	-	-
49	福汇华苑	深圳市福田区	城市更新 配建回购	29,265.13	55.16	93	392.19	1,857.21	-	-
50	盐田-鹏广达时代广场	深圳市盐田区	城市更新 配建回购	17,663.00	30.15	99	132.76	405.46	48.14	-
51	盐田-臻湾云庭	深圳市盐田区	城市更新 配建回购	10,646.00	29.23	99	77.04	307.27	36.84	-
52	盐田-东顺雅苑	深圳市盐田区	城市更新 配建回购	7,179.17	34.68	97	63.82	225.64	20.25	-
53	市保障性住房商业配套	深圳市	-	-	-	-	7,549.12	30,414.67	30,481.13	15,405.78
54	安居南馨苑	深圳市南山区	自建	33,644.37	55.56	99	557.99	1,888.08	148.09	-
55	安居秀馨苑	深圳市坪山区	自建	52,896.40	17.10	93	233.24	972.21	963.33	906.60

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目所在地	运营模式	建筑面积	平均租金	截至 2025 年 3 月末出租率	租赁业务收入			
							2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
56	鸣鹿苑	深圳市光明区	自建	145,697.54	20.52	99	817.60	3,713.00	938.00	-
57	明汇府	深圳市光明区	自建	121,339.79	25.91	34	231.05	530.28	28.00	-
58	安居深乐村	深圳市深汕特别合作区	自建	81,355.45	16.80	58	277.17	809.03	91.00	-
59	安居东湾半岛花园	深圳市大鹏新区	自建	91,283.80	19.80	89	345.69	1,927.41	-	-
60	高新花园	深圳市南山区	自建	117,494.36	59.52	88	1,706.44	4,341.99	-	-
61	安居禧龙苑	深圳市龙岗区	自建	29,190.55	53.10	93	362.34	1,317.43	-	-
62	安居锦龙苑	深圳市龙岗区	自建	80,857.67	37.55	100	461.31	3,450.33	-	-
63	安居望湖轩	深圳市福田区	自建	13,575.18	55.94	55	106.23	458.47	-	-
64	安居瑞龙苑	深圳市龙华区	自建	76,630.54	60.17	89	861.91	3,123.87	-	-
65	安居澜庭	深圳市光明区	自建	298,961.33	20.20	100	1,694.17	6,640.75	-	-
66	安居凤凰苑	深圳市坪山区	自建	251,959.49	18.68	35	327.49	730.43	-	-

3.服务业务

发行人服务业务主要包括租赁运营服务、物业管理服务及棚改业务服务等。租赁运营服务主要由发行人的全资子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司进行运作，通过对租赁房源进行运营管理向房源的持有者收取一定金额的服务费，发行人内部各公司的房源委托该公司运营管理时，商业部分按租金收入的 8%收取管理费，人才住房部分按照每月每平方米 2.3 元标准收取服务费（根据项目所在的行政区域会有一定的下浮），同时，租赁运营公司还不断拓展市场化租赁业务服务，对拥有租赁房源的企事业单位提供运营服务或通过合作的模式提升企业的盈利能力。物业管理服务主要是对人才住房小区进行全方位的管理，主要是以合营企业深圳市万科安居物业服务有限公司为主体进行运作。棚改业务服务主要是指在棚改项目的前期向委托方提供向业主征求意见、拆迁谈判等服务，在项目完成后协助回迁房产权的办理等服务，该部分业务主要由发行人下属的安居棚改服务公司承担。

4.其他业务

发行人其他业务为龙岗回龙埔项目、罗湖翠苑花园项目和龙华民新派出所项目的项目管理业务。该类业务无代建管理费，发行人承担项目管理人的角色，该类项目占发行人在建项目比重很小，并非发行人主营业务。业主方支付工程款项先支付至发行人子公司、再由子公司支付至建设单位，不产生垫资，因账务处理原因，项目投资额同步计入了收入与成本，因此导致其他业务收入及成本占比较高。目前上述几个项目均已至收尾阶段。

九、发行人主要在建工程、拟建工程情况

发行人及发行人子公司建设的大部分项目都还在施工建设中，项目建成后属于出租型人才住房的，产权由各建设单位持有。属于可售型人才住房的，房源销售后，产权转移至定向的人才购买。发行人账面无在建工程科目，所有在建项目在会计核算中记入“开发成本”科目；在报表会计科目中记入“存货”和“投资性房地产”。

截至 2025 年 3 月末，发行人主要已完工项目 40 个。发行人主要在建项目 50 个，预计总投资约 848.49 亿元，已投资约 319.06 亿元，未来尚需投资支出较大。

（一）自建房源情况

1. 政府新供地（政府协议供地）

政府协议供地是发行人目前主要筹建房源渠道之一，大部分项目以发行人区域子公司作为运营主体同各区政府签订用地协议、个别项目以集团名义签订。该筹建渠道成本低，一般协议供地的地价约为关内每平米不超过 2,000 元，关外每平米不超过 1,000 元；且地块较成熟，一定程度上节省了开发建设的周期。但目前协议供地限制建成后的项目只能用于租赁，不得进行销售。以上地块均为各区政府已存在的自有地块，不涉及为政府融资买地行为。截至 2025 年 3 月末，主要在建政府协议供地项目共 27 个，计划总投资约 227.28 亿元，已投资约 91.44 亿元，发行人主要在建政府协议供地项目均在深圳市。

2. 棚户区改造项目

发行人参与棚改项目，棚改过程中一部分房屋作为回迁房，剩余的作为人才安居房（人才租赁或出售型房屋）。棚改项目资金来源为自有资金、政府专项债资金以及其他融资渠道资金。截至 2025 年 3 月末，棚改模式下在建项目共 10 个，仅有该类型项目涉及回迁房，计划总投资约 482.20 亿元，已投资约 140.23 亿元，发行人主要棚户区改造项目均在深圳市。

3. 市场招拍挂地块项目

市场招拍挂是发行人目前另一主要筹建房源渠道。根据市政府对集团“企业化运作、市场化手段”的战略定位，集团自 2017 年起参与公开市场土地竞买。截至 2025 年 3 月末，市场化招拍挂模式下在建项目共 6 个，计划总投资约 103.98 亿元，已投资约 73.37 亿元。在对项目进行审慎分析、对风险进行充分权衡的基础上，获取可售型人才住房用地有利于提高资金使用效率、促进国有资产保值增

值、实现集团可持续性发展。

截至 2025 年 3 月末，发行人通过市场招拍挂方式共计取得 28 个项目，用地面积共计 51.53 万平方米。地价款均已缴清，用地类型为只租不售或限价可售人才房，无普通商品房。发行人获取土地后会迅速进入开发状态，不会形成土地闲置情况。具体项目信息如下：

发行人市场招拍挂地块项目情况表（2020 年至今）

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	实施主体	所在区域	土地类型	招拍挂年月	面积	总投资金额	出让金额
1	安居云畔（J312-0044）	盐田公司	盐田区	限价可售人才房	2020 年 4 月	0.28	2.48	1.29
2	安居颢龙苑（宝龙 G02203-0016）	集团本部	龙岗区	限价可售人才房	2020 年 4 月	1.5	12.73	5.22
3	福永桥头 A207-0131 宗地	宝安公司	宝安区	限价可售人才房	2020 年 4 月	1.79	18.15	9.93
4	安居鸿栖台（西乡铁岗 A122-0364）	集团本部	宝安区	限价可售人才房	2020 年 3 月	3.47	36.38	21.17
5	龙华区 A822-0408 宗地项目	集团本部	龙华区	限价可售人才房	2020 年 3 月	2.96	28.54	12.40
6	龙华区 A822-0409 宗地项目	集团本部	龙华区	限价可售人才房	2020 年 6 月	3.15	26.81	12.76
7	沙田 G14313-8018 宗地	集团本部	坪山区	安居型商品房	2020 年 8 月	4.92	28.27	7.01
8	观澜 A917-0057 宗地	龙华公司	龙华区	限价可售人才房	2020 年 6 月	0.69	3.75	1.70
9	光明高新技术产业园区人才住房项目（A614-0506）	集团本部	光明区	限价可售人才房	2020 年 8 月	1.86	19.08	9.74
10	坪环 G11341-0136 宗地	集团本部	坪山区	限价可售人才房	2020 年 8 月	1.91	13.39	5.00
11	南山区同乐 T503-0063 宗地项目	南山公司	南山区	限价可售人才房	2020 年 10 月	0.33	5.49	3.91
12	景田 B407-0035 宗地	福田公司	福田区	限价可售人才房	2020 年 12 月	0.31	3.78	2.46
13	宝龙街道 G02302-0022 宗地项目	龙岗公司	龙岗区	限价可售人才房	2020 年 10 月	1.29	10.64	4.64
14	安居深乐花园（安居深乐村二期 E2020-0001）	深汕公司	深汕特别合作区	安居型商品房	2020 年 7 月	2.01	6.16	1.22
15	龙华区 A822-0422 宗地项目	集团本部	龙华区	限价可售人才房	2021 年 5 月	2.47	24.14	11.51
16	龙华区 A916-0572 宗地项目	龙华公司	龙华区	只租不售	2021 年 9 月	0.46	3.02	1.01
17	福永街道居住用地 A213-0386 宗地项目	福厦公司	宝安区	只租不售	2019 年 1 月	1.82	16.81	7.56
18	平湖 G05425-1027 宗地项目	汇龙公司	龙岗区	只租不售	2018 年 7 月	0.69	6.45	3.25
19	宝龙 G02405-0007 宗地项目	锦龙公司	龙岗区	只租不售	2018 年 7 月	1.83	14.22	5.86

序号	项目名称	实施主体	所在区域	土地类型	招拍挂年月	面积	总投资金额	出让金金额
					月			
20	龙华区 A811-0323 宗地项目	腾龙公司	龙华区	只租不售	2018 年 5 月	2.00	19.06	10.40
21	坪山区 G13302-8025 宗地项目	御龙公司	坪山区	只租不售	2018 年 7 月	0.93	5.71	2.07
22	光明区 A511-0037 地块项目	德明公司	光明区	只租不售	2018 年 12 月	0.98	7.2	3.92
23	坝光地区 DY03-09 地块项目	鹏厦公司	大鹏区	只租不售	2018 年 11 月	1.14	5.03	1.45
24	坝光地区 DY03-08 地块项目	集团本部	大鹏区	限价可售人才房	2019 年 11 月	1.55	10.2	4.89
25	燕子湖 02-11 招拍挂地块	坪山公司	坪山区	只租不售	2024 年 1 月	0.49	4.63	1.19
26	宝龙街道 G02310-0001 宗地项目	龙岗公司	龙岗区	只租不售	2022 年 4 月	0.54	5.01	1.49
27	安居怡海花园	集团本部	深汕特别合作区	安居型商品房/安置房	2022 年 11 月	5.02	12.07	1.49
28	云海湾花园	盐田公司	南山区	限价可售人才房/商品房	2021 年 12 月	5.14	121.55	86.65
合计						51.53	470.75	241.19

(二) 负责自建项目经营主体资质情况

发行人负责自建项目的经营主体及其开发资质情况

公司名称	证书资质	有效期截止日
深圳市安居集团有限公司	粤房开证字贰 0200351, 二级资质	2025 年 8 月 8 日
深圳市福田安居有限公司	粤房开证字贰 0201030, 二级资质	2027 年 1 月 24 日
深圳市南山安居有限公司	粤房开证字贰 0210838, 二级资质	2028 年 4 月 25 日
深圳市盐田安居有限公司	粤房开证字贰 0210369, 二级资质	2026 年 12 月 4 日
深圳市罗湖安居有限公司	粤房开证字贰 0200349, 二级资质	2025 年 8 月 8 日
深圳市宝安安居有限公司	粤房开证字贰 0210376, 二级资质	2026 年 12 月 15 日
深圳市龙岗安居有限公司	粤房开证字贰 0200326, 二级资质	2025 年 8 月 4 日
深圳市龙华安居有限公司	粤房开证字贰 0210668, 二级资质	2027 年 7 月 31 日
深圳市坪山安居有限公司	粤房开证字贰 0210410, 二级资质	2027 年 1 月 12 日
深圳市光明安居有限公司	粤房开证字贰 0210626, 二级资质	2027 年 5 月 23 日
深圳市大鹏安居有限公司	粤房开证字贰 0210391, 二级资质	2026 年 12 月 27 日
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	粤房开证字贰 0200160, 二级资质	2025 年 6 月 30 日

(三) 发行人已完工、在建、拟建项目：

1.截至 2025 年 3 月末，发行人主要已完工项目 40 个。具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工房地产项目情况

单位：m²、亿元

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
1	南山高新南地块人才住房项目	政府协议供地	集团本部	南山区	只租不售	45,709.00	深南山发改备案(2017)0106 号	7.40	出租期限为长期	7.40	0.06
2	高新公寓棚户区改造项目	棚户区改造	南山公司	南山区	只租不售	351,642.00	深南山发改备案〔2021〕0058 号	55.58	出租期限为长期	55.58	0.68
3	高新园 29-15 地块(人才公寓)项目	政府协议供地	南山公司	南山区	只租不售	74,855.37	深南山发改备案〔2018〕0585 号	12.38	出租期限为长期	12.38	0.29
4	南山区同乐 T503-0063 地块人才住房项目	市场招拍挂地块	南山公司	南山区	可售型人才房	18,313.00	深南山发改备案〔2020〕0684 号	5.70	2 年	5.70	6.61
5	福田安托山片区法定图则 13-01 地块人才住房项目	政府协议供地	福田公司	福田区	只租不售	61,634.00	深府函(2018)22 号	4.65	出租期限为长期	4.65	6.28
6	新沙税务局项目	政府协议供地	福田公司	福田区	只租不售	14,639.00	深福田发改备案(2019)0218 号	2.20	出租期限为长期	2.20	0.07
7	海岸悦府项目(宝安新安 38 区海乐花园棚户区改造项目)	棚户区改造	宝安公司	宝安区	可售型人才房	161,760.00	深宝安发改备案(2017)554 号	17.22	出租期限为长期	17.22	4.59
8	海乐华府项目(宝安新安 39 区海乐花园棚户区改造项目)	棚户区改造	宝安公司	宝安区	可售型人才房	113,040.00	深宝安发改备案(2017)553 号	11.67	出租期限为长期	11.67	9.62

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
9	西乡铁岗 A122-0364 地块人才住房项目	市场招拍挂地块	宝安公司	宝安区	可售性人才房/保租房	217,094.00	深宝安发改备案 (2020)0079 号	36.68	根据项目销售情况	36.68	33.50
10	安居福汇阁项目	市场招拍挂地块	宝安公司	宝安区	可售性人才房/保租房	89,460.00	深宝安发改备案 (2020)0293 号	18.15	根据项目销售情况	18.15	12.84
11	福永街道居住用地 A213-0386 宗地项目	市场招拍挂地块	宝安公司	宝安区	只租不售	91,519.19	深宝安发改备案 (2019)02683 号	16.81	长期	16.81	-
12	龙华安居尚龙苑 (06-06 地块)	政府协议供地	龙华公司	龙华区	只租不售	71,128.00	深龙华发改备案 (2021) 0030 号	7.04	出租期限为长期	7.04	0.50
13	龙华区 A917-0057 宗地项目 (安居峰景苑)	市场招拍挂地块	龙华公司	龙华区	可售型人才房	31,987.64	深龙华发改备案 (2020) 0219 号	3.75	2.5 年	3.75	5.20
14	龙华区 A811-0323 宗地项目 (安居瑞龙苑)	市场招拍挂地块	腾龙公司	龙华区	只租不售	113,100.00	深龙华发改备案 (2018) 0277 号	19.63	出租期限为长期	19.63	0.43
15	樟坑径应急隔离场所及保障性租赁住房项目	政府协议供地	龙华公司	龙华区	只租不售	173,740.00	深龙华发改备案 (2022) 0246 号	18.06	出租期限为长期	18.06	0.23
16	龙华 A916-0572 地块项目	市场招拍挂地块	龙华公司	龙华区	只租不售	26,476.00	深龙华发改备案 (2021) 0363 号	3.02	出租期限为长期	3.02	-
17	龙岗宝龙街道 G02405-0007 项目	市场招拍挂地块	集团本部	龙岗区	只租不售	133,420.00	深龙岗发改备案 (2018) 0538 号	14.00	出租期限为长期	14.00	0.52
18	龙岗平湖街道 G05425-1027 项目	市场招拍挂地块	集团本部	龙岗区	只租不售	48,987.00	深龙岗发改备案 (2018) 0531 号	7.00	出租期限为长期	7.00	0.21
19	龙岗 G02302-0022	市场招拍	龙岗	龙岗区	可售人	91,897.00	深龙岗发改备案 (2020)	10.64	根据项目	10.64	11.07

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
	宗地	挂地块	公司		才住房		0680 号		销售情况		
20	宝龙 G02203-0016 宗地项目	市场招拍挂地块	集团本部	龙岗区	可售人才住房	82,709.00	深龙岗发改备案（2020）0208 号	11.40	根据项目销售情况	11.40	3.20
21	大鹏新区 22-07 地块项目（安居东湾半岛花园）	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	140,239.00	深大鹏发财备案（2017）0041 号	9.54	出租期限为长期	9.54	0.55
22	大鹏坝光人才公寓 DY05-05 地块项目	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	115,542.25	深大鹏发财备案（2018）0009 号	9.82	出租期限为长期	9.82	-
23	大鹏坝光人才公寓 DY03-10 地块项目	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	93,093.00	深大鹏发财备案（2018）0008 号	7.38	出租期限为长期	7.38	0.00
24	大鹏中心区 08-13 地块人才住房（04、06 地块）项目	政府协议供地	大鹏公司	大鹏区	只租不售	343,080.00	深大鹏发财备案（2018）0007 号	27.85	出租期限为长期	27.85	0.19
25	坝光地区 DY03-09 地块项目	市场招拍挂地块	大鹏公司	大鹏区	只租不售	49,352.49	深大鹏发财备案（2019）0039 号	5.03	出租期限为长期	5.03	-
26	坝光地区 DY03-08 地块项目	市场招拍挂地块	集团本部	大鹏区	可售人才住房	72,051.21	深大鹏发财备案（2019）0068 号	10.20	根据项目销售情况	10.20	0.30
27	光明中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目（分期开工）	政府协议供地	光明公司	光明区	只租不售	480,441.14	深光明发改备案（2020）0233 号	41.41	出租期限为长期	41.41	0.80
28	合水口花园违建控停处置项目	政府协议供地	光明公司	光明区	只租不售	285,304.00	深光明发改备案（2020）0236 号	15.30	出租期限为长期	15.30	0.10
29	光明长圳车辆段保障性安居工程二期项目	政府协议供地	光明公司	光明区	只租不售	454,435.45	深光明发财备案（2017）0186 号、深光明发改备案（2019）0204 号	39.61	出租期限为长期	39.61	0.50
30	光明 A614-0506 宗	市场招拍	集团	光明区	可售人	138,355.00	深光明发财备案（2020）	19.08	根据项目	19.08	14.90

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目主体	项目所在地	经营模式	总建筑面积	项目批文	计划总投资额	回款期间	拟回款金额	截至 2025 年 3 月末已回款金额
	地项目	挂地块	本部		才住房		0174 号		销售情况		
31	光明区 A511-0037 宗地项目	市场招拍挂地块	集团本部	光明区	只租不售	54,392.56	深光明发财备案（2019）0022 号	7.00	出租期限为长期	7.00	-
32	安居海鸿居	政府协议供地	盐田公司	盐田区	只租不售	108,922.90	深盐田发改备案（2020）0014 号	8.00	出租期限为长期	8.00	0.32
33	盐田 J312-0044 地块项目	市场招拍挂地块	盐田公司	盐田区	可售型人才房/保租房	18,890.65	深盐田发改备案〔2022〕0043 号	2.48	根据项目销售情况	2.48	1.81
34	坪山人才安居秀新地块项目（秀馨苑）	政府协议供地	秀馨苑公司	坪山区	只租不售	87,774.00	深坪山发财备（2017）0058	5.20	出租期限为长期	5.20	0.32
35	坪山 G13302-8025 宗地招拍挂项目	市场招拍挂地块	集团本部	坪山区	只租不售	662,289.83	深坪山发改备案（2018）0055 号	5.71	出租期限为长期	5.71	0.24
36	坪山区 G14313-8018 宗地项目	市场招拍挂地块	集团本部	坪山区	可售型人才房	445,418.78	深坪山发改备案（2022）0093 号	28.27	2024-2025	28.27	7.40
37	中芯国际项目	政府协议供地	坪山公司	坪山区	只租不售	420,000.00	深坪山发改备案（2020）0101 号	31.85	出租期限为长期	31.85	0.11
38	老坑 01-21 地块项目	政府协议供地	坪山公司	坪山区	只租不售	210,000.00	深坪山发改备案（2024）0094 号	14.06	出租期限为长期	14.06	0.09
39	安居深乐村	市场招拍挂地块	深汕公司	深汕特别合作区	只租不售	442,729.80	项目代码： 2019-441500-70-03-012634	31.00	出租期限为长期	31.00	0.11
40	安居深乐花园	市场招拍挂地块	深汕公司	深汕特别合作区	可售型人才房	91,928.78	项目代码： 2020-441500-70-03-060496	6.00	2-8 年	6.00	1.30

主要已完工项目情况简要介绍如下：

（1）高新公寓棚户区项目位于南山区白石路与科技南路交界处，东临科技南八路，西临科技南路，南临白石路，距离在建地铁 9 号线（西延线）高新南站仅一步之遥，属于地铁口物业，原有 8 栋 1,828 套房屋。开工时间 2018 年 11 月，项目规定计容建筑面积 13.28 万平方米，总建筑面积 18.55 万平方米，总投资额 55.58 亿元，公共服务配套包括社区老年人日照中心、社区健康服务中心等，竣工时间 2023 年 12 月底，其中建成回迁房约 10 万平方米，人才房约 10.9 万平方米。

（2）宝安 38 区新乐花园、39 区海乐花园棚户区改造项目位于宝安区新安街道翻身路与新圳河交界处，占地面积约 3.23 万平方米，总建筑面积约 28.39 万平方米。两项目相邻并于 2017 年同时启动，其中，38 区新乐花园棚改项目总建筑面积约 16.69 万平方米，包含 5 栋塔楼。39 区海乐花园棚改项目总建筑面积约 11.7 万平方米，包含 4 栋塔楼和 1 栋幼儿园。项目建成人才住房和回迁住房共计 1,582 套，其中，39 区海乐花园棚户区改造项目共提供 636 套住房（回迁房 364 套、人才房 272 套）。

2.截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建项目 50 个，预计总投资 848.49 亿元，累计已投资 319.06 亿元。具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
1	南山区龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目	棚户区改造项目	南山区	配售、配租型保障房	自有资金 20%，融资 80%	135.24	31.19	8.38	20.00	25.00	深南山发改备案（2023）0181 号	2023-2029
2	深职院校区人才住房项目	国有企业事业单位	南山区	只租不售	自有资金 20%，融	4.14	1.96	1.83	1.50	0.10	深南山发改备案（2022）0415 号	2022-2026

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
		位合作			资 80%							
3	南方科技大学保租房项目	国有企业事业单位合作	南山区	只租不售	自有 20%，融资 80%	4.50	2.98	1.53	3.00	0.50	深南山发改备案（2023）0364 号	2022-2026
4	深圳大学丽湖校区保租房项目	国有企业事业单位合作	南山区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.00	1.73	0.05	3.00	0.70	深南山发改备案（2022）0607 号	2023-2026
5	深圳大学总医院保租房项目	国有企业事业单位合作	南山区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.52	0.97	0.08	2.00	0.50	深南山发改备案（2022）0366 号	2023-2026
6	领亚地块保障性住房项目	政府协议供地	宝安区	只租不售	自有 20%，融资 80%	4.49	1.46	1.00	1.00	0.49	深宝安发改备案（2023）0248 号	2023-2026
7	燕罗 A426-0451 地块项目	政府协议供地（行政划拨）	宝安区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	13.21	3.27	2.50	3.00	2.34	深宝安发改备案（2023）0480 号	2023-2028
8	航城扣车场地块项目	政府协议供地（行政划拨）	宝安区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	13.29	3.90	1.96	3.50	4.61	深宝安发改备案（2023）1474 号	2023-2028
9	庆宜华苑（一期）棚户区改造项目	棚户区改造项目	宝安区	可售型人才房	自有 20%，融资 80%	5.68	3.32	0.83	0.95	0.95	深宝安发改备案（2021）0926 号	2022-2026
10	庆宜华苑（二期）棚户区改造项目	棚户区改造项目	宝安区	可售型人才房	自有 20%，融资 80%	11.98	1.97	1.07	3.00	1.50	深宝安发改备案（2021）0893 号	2023-2027

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
11	华富北片区棚改项目	棚户区改造项目	福田区	未定	自有 30%，融资 70%	147.90	32.99	12.58	18.63	4.93	深福田发改备案（2021）0029 号	2021-2027
12	景田 07-26 地块项目	市场招拍挂地块项目	福田区	可售型人才房	自有 45%，融资 55%	3.79	3.54	0.18	-	-	深福田发改备案（2021）0068 号	2020-2025
13	竹子林地块 FT05-02-02-04 项目	政府协议供地	福田区	只租不售	自有 30%，融资 70%	2.19	0.43	0.27	0.30	0.30	深福田发改备案（2020）0090 号	2020-2027
14	香蜜二村项目	棚户区改造项目	福田区	可售型人才房/保租房	自有 45%，融资 55%	27.70	6.03	1.09	7.27	2.86	深福田发改备案（2022）0477 号	2022-2030
15	原车管所地块警察公寓项目	政府协议供地	福田区	只租不售	100% 自有资金	4.50	3.50	0.80	-	-	深福田发改备案（2022）0242 号	2022-2025
16	梅林公安街地块警察公寓项目	政府协议供地	福田区	只租不售	自有 28%，融资 72%	11.00	2.63	1.72	2.08	1.57	深福田发改备案（2023）0782 号	2023-2028
17	公安街东地块项目	政府协议供地	福田区	只租不售	自有 30%，融资 70%	4.10	0.09	0.42	1.27	0.77	深福田发改备案（2023）0781 号	2023-2028
18	景福花园棚改项目	棚户区改造项目	罗湖区	可售型人才房	自有 20%，融资 80%	26.29	15.81	0.60	0.35	0.10	深罗湖发改备案（2021）0004 号	2020-2025
19	边检二大院棚户区改造项目	棚户区改造项目	罗湖区	可售型人才房	自有 20%，融资 80%	21.67	7.85	1.90	4.05	1.53	深 罗 湖 发 改 备 案 [2020]0129 号	2021-2027
20	船步街片区棚户	棚户区	罗湖	可售型人	自有	70.00	25.82	10.11	10.11	8.32	深 罗 湖 发 改 备 案	2022-2031

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
	区改造项目	改造项目	区	才房	30%，融资 70%						[2021]0092 号	
21	深圳中学回迁房项目	国有企业事业单位合作	罗湖区	只租不售	自有 20%，融资 80%	6.53	2.67	1.60	0.82	0.28	深罗湖发改备案【2022】0147 号	2022-2027
22	罗湖海关草埔生活区片区棚户区改造项目	棚户区改造项目	罗湖区	只租不售	自有 20%，融资 80%	22.48	1.88	0.68	3.66	4.21	深罗湖发改备案【2023】0145 号	2023-2026
23	龙华高峰水厂人才住房项目（峰华苑）	政府协议供地	龙华区	只租不售	自有 30%，融资 70%	6.21	1.56	0.65	0.50	-	深龙华发改备案（2022）0343 号	2022-2026
24	龙华区 A822-0422 宗地项目	市场招拍挂地块项目	龙华区	可售型人才房	自有 45%，融资 55%	26.86	13.39	0.47	0.43	1.00	深龙华发改备案（2021）0154 号	2021-2025
25	中华自行车厂地块 1（A822-0408）	市场招拍挂地块项目	龙华区	可售型人才房	自有 45%，融资 55%	28.54	20.29	0.35	-	-	深龙华发改备案（2020）0065 号	2020-2024
26	龙华 A822-0409（中华自行车厂 2）	市场招拍挂地块项目	龙华区	可售型人才房	自有 45%，融资 55%	26.81	21.33	1.36	1.68	-	深龙华发改备案（2020）0227 号	2020-2026
27	龙华区观湖街道观城城市更新单元第一期 10 地块	政府协议供地（行政划拨）	龙华区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	5.78	1.96	2.70	1.24	1.00	深龙华发改备案（2023）0807 号	2023-2027
28	龙华区民治 A819-0730 项目	政府协议供地（行政	龙华区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	6.92	3.69	3.88	1.30	1.15	深龙华发改备案（2023）0806 号	2023-2027

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
		划拨)										
29	大运新城地区 04-03 地块项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有资金 30%，融资 70%	3.42	1.93	0.69	-	-	深龙岗发改备案（2020）0090 号	2020-2025
30	阿波罗未来产业城 06-23、06-25 地块项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	7.52	4.87	-	-	-	深龙岗发改备案（2020）0030 号	2020-2025
31	龙岗区宝龙街道 G02309-0008 宗地	政府协议供地（行政划拨）	龙岗区	配售型保障性住房	自有资金 30%，融资 70%	8.60	0.61	2.56	1.23	1.71	深龙岗发改备案（2023）1457 号	2024-2028
32	龙岗区宝龙街道 G02309-0009 宗地	政府协议供地（行政划拨）	龙岗区	配售型保障性住房	自有资金 30%，融资 70%	7.60	0.61	2.22	1.10	1.50	深龙岗发改备案（2023）1456 号	2024-2028
33	宝龙街道 G02310-0001 地块项目	市场招拍挂地块项目	龙岗区	只租不售	自有资金 35%，融资 65%	4.32	3.29	0.78	-	-	深龙岗发改备案〔2022〕0215 号	2022-2026
34	宝龙东地区 04-10 地块项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	8.18	0.89	1.38	2.02	2.36	深龙岗发改备案〔2022〕0364 号	2024-2028
35	坪山竹坑 05-07 地块项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	3.96	0.02	-	-	-	深坪山发改备案（2021）0198 号	2023-2025
36	坪山坪环项目 G14313-136 宗地)	市场招拍挂地块项目	坪山区	可售型人才房	自有资金 45%，融资 55%	13.66	11.54	0.43	-	-	深坪山发改备案（2020）0139 号	2020-2026

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
37	坪山 06-14 地块项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	3.61	2.44	0.03	-	-	深坪山发改备案（2022）0164 号	2021-2025
38	坪山沙湖保障性租赁住房项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	3.65	0.59	0.34	0.17	0.17	I 标段：深坪山发改备案（2022）0251 号 II 标段：深坪山发改备案（2023）0108 号	2022-2026
39	坪山沙湖消防站项目	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	3.65	0.60	1.16	0.31	0.18	深坪山发改备案（2022）0300 号	2023-2027
40	燕子岭及石井 06-16 地块	政府协议供地（行政划拨）	坪山区	配售型保障性住房	自有资金 20%，融资 80%	3.74	1.27	1.04	0.63	0.45	深坪山发改备案（2024）0101 号	2024-2028
41	燕子湖 02-11 招拍挂地块	政府协议供地	坪山区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	4.80	1.53	1.16	0.74	0.35	深坪山发改备案（2024）0002 号	2024-2028
42	内衣基地产业配套宿舍项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金 30%，融资 70%	14.36	7.66	-	-	-	深光明发改备案（2019）0124 号	2019-2025
43	薯田埔社区项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金 27%，融资 73%	16.47	7.42	-	-	-	深光明发改备案（2019）0118 号	2020-2025
44	万丈坡保障性住房项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金 20%，融资 80%	7.89	5.06	0.74	-	-	深光明发改备案（2021）0041 号	2022-2026
45	薯田埔花园控停	政府协议供地	光明区	只租不售	自有资金	16.03	9.36	-	-	-	深光明发改备案（2020）	2020-2025

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末累计投资金额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
								2025 年	2026 年	2027 年		
	违法统建楼处置改造项目	议供地	区		27%，融资 73%						0034 号	
46	沙头角梧桐路棚户区改造项目	棚户区改造项目	盐田区	可售型人才房/保租房	自有 30%，融资 70%	16.10	13.38	2.18	0.30	-	深盐田发改备案（2021）0134 号	2020-2026
47	盐田变电站项目	国有企业事业单位合作	盐田区	只租不售	自有 20%，融资 80%	6.57	2.87	1.98	0.50	-	深盐田发改备案(2022)0163 号	2022-2026
48	盐田港公交综合车场项目	国有企业事业单位合作	盐田区	只租不售	自有 20%，融资 80%	6.76	0.84	1.87	1.00	1.00	深盐田发改备案(2024)248 号	2023-2027
49	安居深颐村（深汕炮台山安居深颐村人才住房项目）	政府协议供地	深汕特别合作区	只租不售	自有 20%，融资 80%	29.60	21.63	0.09	-	-	深圳市深汕特别合作区发展和改革委员会和财政局备案，项目代码 2019-441500-70-03-038633	2019-2025
50	朝面山项目	政府协议供地	深汕特别合作区	安居型商品房	自有 20%，融资 80%	12.52	2.49	1.98	1.94	0.42	深圳市深汕特别合作区发展和改革委员会和财政局备案，项目代码：2107-441500-04-01-957295	2023-2027

主要建设项目情况介绍如下：

（1）龙辉、龙联花园棚户区改造项目位于南山区桃源街道龙井路、龙珠大道、龙珠二路、珠光路和铁路线围合的区域。项目棚户区改造范围用地面积 15.87 万平方米，开发建设用地面积 10.36 万平方米，其中住宅 57.06 万平方米(除回迁住房外，其余全部为公共住房)，公共配套设施(含地下)含幼儿园、文化活动室，社区健康服务中心，社区老年人日照中心，社区警务室，社区党群服务中心，邮政所，环卫工人作息房，小型垃圾转运站（含公共厕所），再生资源回收站，地下公共充电站，公交首末站，另配建社区体育活动现场

地。拟建设 6 栋回迁住房，1 栋混合楼，6 栋公共住房共 13 座塔楼，提供 5,767 套住房。

(2) 庆宜华苑片区棚改项目位于宝安区新安街道新乐社区、广深公路南侧，西临新圳河，东侧为新乐社区，南侧为顺天通工业区。本项目分为两期开发，开发建设用地面积 1.87 万平方米，规划容积 11.20 万平方米，其中住宅 9.95 万平方米（除回迁住房外，其余全部为可售性人才住房）。公共配套设施幼儿园，社区管理用房 1 处，社区警务处 1 处，便民服务站 1 处，文化活动室，社区健康服务中心，社区老年人日照中心，邮政所，配套社区体育活动场地。其中一期项目总用地面积 0.65 万平方米，可提供住房数量 350 套，其中人才房 156 套，回迁房 194 套。项目已于 2022 年 5 月 20 日正式开工。

(3) 沙头角梧桐路棚户区改造项目位于深圳市盐田沙头角街道街道，梧桐路与园林路。项目总用地面积 2.06 万平方米，可提供人才房数量约 950 套，回迁房约 351 套。项目于 2020 年 12 月开工。项目改造范围用地面积 2.27 万平方米，规划容积为 12.35 万平方米；其中住宅 10.85 万平方米（除还迁用房外其余均为人才住房与保障性住房），另有公共配套设施幼儿园，社区健康服务中心，老年人日照中心，文化活动室，社区警务室，便民服务站，环卫工人作息房，室内社区体育活动场地；另配建室外社区体育活动场地占地。

3.截至 2025 年 3 月末，发行人主要拟建项目 7 个，具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	项目所在区	经营模式	资金来源及比例	计划总投资额	未来计划投资额			项目批文	建设周期
							2025 年	2026 年	2027 年		
1	福田区安托山 16-02 地块	政府协议供地（行政划拨）	福田区	配售型保障性住房	自有 25%，融资 75%	10.33	1.12	-	-	深福田发改备案（2023）0496 号	2025-2028
2	龙岗坪地综合车场项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	20.25	-	0.31	3.67	深龙岗发改备案（2023）0653 号	2025-2028
3	龙岗综合车场项目	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	6.08	-	0.23	1.98	深龙岗发改备案（2023）0654 号	2025-2028
4	深圳信息职业技术学院保障性租赁住房	政府协议供地	龙岗区	只租不售	自有 20%，融资 80%	3.27	0.25	1.35	1.19	深龙岗发改备案（2024）1779 号	2025-2028
5	龙岗区宝龙街道龙东上井 02-16 地块项目	政府协议供地（行政划拨）	龙岗区	配售型保障性住房	自有 20%，融资 80%	0.46	0.43	0.60	0.73	深龙岗发改备案（2024）1163 号	2025-2028
6	公明将石 02-35 地块项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有 20%，融资 80%	8.30	-	1.50	2.00	-	2026-2030
7	公明综合车场项目	政府协议供地	光明区	只租不售	自有 20%，融资 80%	4.80	0.60	1.10	1.10	-	2025-2029

4.截至 2025 年 3 月末，发行人主要土地储备情况

截至 2025 年 3 月末，发行人无土地储备。

十、发行人发展战略

2016 年 6 月 30 日，市委常委会决定“由市人才安居集团统筹负责全市人才安居住房的投资建设和运营管理”（深常纪六届〔2016〕15 号）；10 月 9 日市委领导办公会议进一步指出，市人才安居集团是市委市政府保障深圳人才安居乐业的平台；2018 年 8 月 3 日，市政府发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，明确以集团为主建设筹集保障性住房。

集团通过对标新加坡建屋发展局，坚持政策性、功能性导向，以及企业化管理和市场化运作，努力将集团打造成为我市保障性住房投融资、建设筹集、运营管理和住房租赁四大平台，力争成为全国保障性住房企业的引领者，国际住房保障实施的示范者。

发行人的四大基本职能：

（1）投资职能

按照市政府关于深化住房制度改革意见及全市住房保障发展实施计划，多渠道建设筹集保障性住房。

（2）融资职能

通过银行贷款、长期票据融资、长期债券融资和信托保险资金融资等多种融资方式，为保障性住房建设筹集资金。

（3）建设管理职能

负责保障性住房的规划设计、工程建设、预算成本控制等建设过程管理，积极推广应用绿色建筑、海绵城市、装配式设计，实现绿色建造、绿色智造。

（4）运营管理职能

按照政府相关管理办法和定价规则，负责保障性住房日常运营管理，并协助市区住房主管部门开展租售服务业务。同时，承担市级专业化、市场化、规模化的住房租赁平台运营管理职责。

十一、发行人所处行业状况

根据深圳市委、市政府批准的《关于完善人才住房制度的若干措施》和《深圳市人才安居集团有限公司组建方案》以及市委相关会议精神，安居集团是深圳市专责从事保障性住房投资建设和运营管理的平台，具有政策性和功能性属性。

安居集团通过企业化运作和市场化手段，努力将集团打造成深圳市保障性住房投融资、建设筹集、运营管理和住房租赁四大平台，力争成为全国保障性住房企业的引领者，国际住房保障实施的示范者。

（一）保障性住房行业情况

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭以及重点人才所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有功能性和政策导向性。根据党的十九大报告，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

“十九大”报告强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，为新时代住房制度发展指明了总体方向。2020 年中央经济工作会议再次强调坚持“房住不炒”定位，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。2020 年 12 月，全国住房和城乡建设工作会议提出，要加强住房市场体系和住房保障体系建设，加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基础公共服务人员等住房困难群体的住房问题。加快构建以保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系。扩大保障性租赁住房供给，做好公租房保障，在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。规范发展住房租赁市场，加快培育专业化、规模化住房租赁企业，建立健全住房租赁管理服务平台。整顿租赁市场秩序，规范市场行为。

住房保障方面，2019 年，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出加快完善主要由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系。2020 年党的十九届五中全会强调“有效增加保障性住房供给”“扩大保障性租赁住房供给”等。新时代的住房保障将在对中低收入群体“应保尽保”的基础上，结合我国城镇化进程，进一步扩大保障覆盖面，面向“新市民”，解决新就业无房职工和外来务工人员特别是开发区和产业园区职工的住房困难。2019 年起国家将老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程，给予中央补助资金支持，并先后在多次重要会议中强调以老旧小区改造为基点扩内需惠民生的重要性。2020 年中央经济工作会议上习总书记提出“实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造”。

近年来，随着深圳市人口持续净流入，商品住房价格上涨较快，住房供需不平衡、结构不合理、保障不充分等问题日益突出，现行住房制度已难以满足广大市民对改善住房条件的新需求，难以满足深圳实施人才强市战略的新需要，难以满足深圳建设创新引领型全球城市的新要求。进入新时代，面对新任务，深圳亟需深化住房制度改革，加大住房供应，扩大保障范围，不断提升城市对人才的吸引力，不断增强市民群众的获得感、幸福感、归属感，努力让全体市民住有所居。

2018 年 7 月，深圳市人民政府出台了《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）（以下简称“13 号意见”），提出坚持以住房供给侧结构性改革为主线，突出多层次、差异化、全覆盖，针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。

在楼市调控政策的逐步发酵、融资面收紧等因素下，全国房地产开发投资额缓步下行，商品房增速明显放缓，但深圳市房地产市场总体保持稳定。根据 13 号意见，到 2035 年，深圳市将新增建设筹集各类住房共 170 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于 100 万套。主要措施包括：①完善住房规划和用地供应机制；②强化基本住房保障；③全面实施人才安居工程；④完善安居型商品房制度；⑤建立人才住房和安居型商品房封闭流转制度；⑥大力发展住房租赁市场；⑦促进房地产市场平稳健康发展；⑧加强人才住房、安居型商品房和公共租赁住房分配管理；⑨加大住房货币补贴和住房金融创新力度；⑩全面提升住房品质和物业服务水平。

综上，在国家和深圳市住房政策的大力支持下，深圳市保障性住房行业正处于蓬勃发展阶段。

（二）租赁住房行业现状

随着流动人口日益增多、房价攀升等给社会经济带来的问题愈加明显，建立合理的住宅租赁市场成为迫切的任务。建立购租并举的住房制度自 2015 年被首次提出，作为房地产长效机制的重要组成部分，租赁住房市场每一步发展都受到极大关注。尤其自 2017 年九部委联合发文并选取 12 个城市开展住房租赁市场试点后，整体推动了住房租赁市场发展进入大幅提速的快车道。据公开数据统计，2018 年我国租房人口已突破 2 亿人，房屋租赁行业市场租金规模达 2.19 万亿元，2019 年租房人口增长至 2.22 亿人，房屋租赁行业市场租金规模达到 2.38 万亿元，

较 2018 年增长 8.44%。预计到 2025 年，租金总量将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租金总量将达到 4.6 万亿元，将有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。

1. 租赁市场概况

(1) 住房租赁市场主要运营模式

目前住房租赁公司的运营方式主要为重资产运营和轻资产管理：重资产运营主要通过自持物业开展租赁业务；轻资产管理主要通过承租物业开展租赁业务。

(i) 重资产运营的三类模式

A. 政府主导型：购买存量商品房或自建住宅，作为房源

重资产运营的第一种模式为政府独立或与社会资本合作，购买存量商品房或自建住宅作为租赁房源。其中最为典型的是：政府为中低收入、经济夹心层人群打造的公租房或廉租房，以及吸引外来人才流入而提供的人才房。近年来，为实现去库存及发展住房租赁市场的目标，地方政府开始试点将库存商品房转化为公租房的模式。2016 年 6 月，广东肇庆开展试点，在商品房库存较严重的地段或小区购买房源，并改造成短租、长租等运营模式的保障性住房。

B. 国企主导型：通过自建、购买、资产划拨等方式获得房源

重资产运营的第二种模式是：国有房地产开发企业、国有购租并举投融资企业，通过自建、购买、资产划拨等方式获得房源，开展租赁业务。2017 年 7 月住建部等九部委在加快发展住房租赁市场的通知中提出，“人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期、积极盘活存量房屋用于租赁、增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用”。2017 年 7 月下旬以来，各地政府响应九部委号召，持续推出住房租赁利好政策，其中广州、沈阳、武汉、成都等地明确提出，要组建或改建国有住房租赁平台公司，支持国有企业转型、或带头发展住房租赁市场。预计接下来一段时间，国有企业将大力拓展租赁业务。

C. 私企主导型：竞得自持商品住宅、非住宅改造等

“限地价竞自持”是 2016 年以来一二线土地拍卖新形式，北京、上海、天津、杭州目前均有自持用地拍出。同时，为发展住房租赁市场，在一二线城市土地招拍挂中，往往规定一定比例商品住宅必须由企业自持，只能出租不能出售。因此自持性商品住宅成为市场化企业住房租赁业务的主要房源之一。另一房源是非

住宅用地改造。房企竞得的商业用房、办公用房或工业用房，因种种原因长期闲置，将其改作租赁住房，既充分利用闲置资源又满足人群居住需求。

(ii) 轻资产管理的两类模式

轻资产管理企业目前主要以私企为主。企业不拥有住房的产权，而是通过契约方式将松散的租赁房源整合起来，进行集约化的管理。主要有两种商业模式：

A.改造式长租

将独栋楼房整体包租后进行改造和长租。特点是租期长，通常在十年以上；前期改造资金需求大，多为一次性投入，后期管理成本小。近年来，政府鼓励非住宅房屋改建为集中式租赁住房，大大增加了整栋房源的供给。世联行、魔方公寓是此类模式的代表。

B.零散式长租

企业从个人等分散的房东手里取得房屋，通过标准化的简单改造，提供租赁服务。特点是租赁期限不定，业主流动性大；前期房屋改造投入较少，单个项目的现金流难以预测，市场监管难度极大。链家、自如、我爱我家相寓是此类模式的代表。

(2) 住房租赁需求群体现状及深圳住房需求矛盾

随着租房市场的健康发展和居住观念的变化，90后成为租赁市场的主力军，新一线城市的租客平均年龄在30岁左右，而在一线城市中，由于较高的房价压力，大龄租房人群仍占较高比例。调研显示，租房生活的白领人群占比最高，为45.1%，其中在北上广深等高房价的城市，租房生活的白领人群占比更高，北京租房生活的白领占比58.6%；上海为57.3%；深圳则高达68.8%。

(3) 深圳地区保障性住房政策及形势

近年来，随着深圳市人口持续净流入，商品住房价格稳定在历史高位，住房供需不平衡、结构不合理、保障不充分等问题日益突出。党的十九大提出的“坚持房子是用来住的不是用来炒的，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”将是国家和深圳市未来一段时期内重点构建的住房体系。

2018年8月深圳市政府发布的《深化住房制度改革实施意见》明确提出由人才住房专营机构为主，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。

2019年8月《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范

区的意见》，赋予深圳高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋的战略定位，并提出深圳市要打造国际人才高地，在住有宜居上下功夫。

2022 年 3 月，深圳市印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23 号），深圳市与国家住房保障体系全面衔接，构建以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

2023 年 9 月，国务院印发《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号），保障性住房体系调整为配售和配租两种方式，其中配租的保障性住房以公共租赁住房和保障性租赁住房为主。目前深圳市正在加紧制定具体的实施方案。

（4）深圳市人口快速增长

2023 年末，深圳市常住人口 1,779.01 万人，全市常住人口与 2010 年第六次全国人口普查的 1,042.40 万人相比，十余年共增加 736.61 万人，增长 70.66%，年平均增长率为 5.43%。在人口增速方面，国内特大型城市都采取严控户籍人口政策，人口结构基本稳定，人口增速和增量在逐渐放缓。与北上广不同，深圳市入户门槛较低，本科生毕业即可在深落户，未来深圳常住人口和户籍人口都将呈现快速增长态势，由此将给深圳民生及公共服务带来巨大压力，深圳市住房需求的矛盾仍将凸显。另外，从深圳人才政策来看，深圳一是外来人才多于本地人才，相对于深圳经济总量和产业结构，深圳市本地高校无论是规模还是数量都明显偏低，因此深圳人才以“引进”为主。二是由于深圳房价、房租处于高位，人才购房压力大，多种因素决定了人才住房政策是深圳市人才政策体系的核心和关键。

2. 租赁市场供应情况

（1）深圳市保障性住房供给情况

《深圳市住房建设规划（2016-2020）》指出，深圳市将加大住房及时有效供应，分层次满足本市不同收入居民家庭住房需求，深圳市计划实现新增住房有效供应 65 万套；其中，通过加快各类住房建设、加快商品住房批准预售、提高保障性住房和人才住房分配效率，力争新建商品住房批准预售与现售 30 万套；保障性住房和人才住房供应 35 万套（含“十二五”继建项目）。通过盘活存量住房、促进住房二手市场发展，力争二手商品住房成交 35 万套，实现 2020 年末全市常住家庭住房自有率提高至 40%。

《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》指出，结合深圳市未来住房需求，编制深圳市住房发展规划，合理确定商品住房、人才住房、安居型商品房、公共租赁住房供应规模，力争到 2022 年新增建设筹集各类住房 60 万套，其中租赁住房不少于 30 万套。该意见同时指出，深圳市将提高新增建设用地中租赁住房用地供应比例；新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于 30%；新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于 50%；产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，新增加部分主要用于建设租赁住房、公共租赁住房。探索利用市场机制，通过政府补贴、购买服务等方式，增加租赁住房供应；发挥规模化、专业化住房租赁企业的引领和带头作用，鼓励有资金实力、信用良好的相关企业或机构开展自持住房租赁经营；允许非房地产企业依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变的前提下，用于建设公共租赁住房；推进利用老旧小区和城中村改造用地、已批未建用地、征地返还用地等存量用地开发建设租赁住房。

（2）深圳市租赁住房用地供应

根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，“十四五”期间，深圳市以“保基本、广覆盖、促宜居”为总体发展目标，突出住房的民生属性，以公共租赁住房为主为户籍中低收入人群提供基本住房保障，以发展保障性租赁住房为重点缓解新市民、青年人等各类人群的住房困难，以共有产权住房为补充提升居民住房自有水平，稳定商品住房供应，满足合理住房消费需求，不断完善住房体系。

规划期内，深圳市计划供应居住用地不少于 15 平方公里，力争达到 17.5 平方公里，力争每年供应的居住用地占建设用地比例不低于 30%，规划期前三年供应居住用地不少于五年总量的 70%。

深圳市居住用地供应结构表

单位：公顷

类型	新供应用地	更新整备用地	工改保等其他用地	小计
商品住房	240	460	0	700
公共住房	440	140	220	800
合计	680	600	220	1500

注：1.以上指标不包含深汕特别合作区。2.居住用地供应标准为完成土地出让合同签订。3.城市更新用地范围包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区等拆除原建筑物后用于住宅建设的用地，其中旧住宅区拆除重建项目用地不超过 100 公顷。

“十四五”居住用地供应时序表

单位：公顷

年份	小计
2021 年	363.30
2022 年	350.00
2023 年	350.00
2024 年	230.00
2025 年	206.70
合计	1,500.00

(3) 深圳市人才住房户型情况

《深圳市住房和建设局关于发布人才住房户型面积及户内装饰装修设计指引的通知》（“深建规〔2017〕1 号文”）规定，人才住房户型分为：35 m²、65 m²、80 m²、100 m²、120 m²、150 m²六种基准户型。

深圳市人才住房建筑面积和户型设计指引

分类	户型面积类别					
	户型 I	户型 II	户型 III	户型 IV	户型 V	户型 VI
套内建筑面积 (m ²)	≥27	≥51	≥64	-	-	-
建筑面积 (m ²)	35	65	80	100	120	150
户型结构	单身公寓	二房二厅一卫或者二房一厅一卫	三房二厅一卫或者二房二厅一卫	三房二厅二卫或者三房二厅一卫	四房二厅二卫或者三房二厅二卫	四房二厅二卫及以上

其中，35 m²、65 m²和 80 m²三种基准户型建筑面积标准与深圳市保障性住房的面积标准相对接，并实行套内建筑面积最低控制值制度，套内建筑面积最低控制值分别为 27 m²、51 m²和 64 m²。在保证实现套内建筑面积的最小值的基础上，各类基准户型建筑面积允许上下浮动 10%。对于 100 m²、120 m²、150 m²三种基准户型建筑面积，各类基准户型建筑面积允许上下浮动 5%。

深建规〔2017〕1 号文同时规定，新建或配建人才住房项目各类户型的构成和比例由深圳各区人才住房主管部门研究批复，并报深圳市人才住房主管部门备案。面向杰出人才供应分配的人才住房的户型面积标准和户内装饰装修标准另行规定。

(4) 全国及深圳租赁房源面积供应情况

2021 年全国租赁房源主力供应面积集中在 50 m²以下和 70-90 m²两个区间，占比分别为 33.3%和 21.3%。小户型房源更受租房群体青睐。重点 19 城中 1 居

室的租赁房源占比 41.8%，2 居室占比 33.5%，4 居室及以上大户型租赁房源不足 5%。

“十四五”规划期内，深圳市计划建设筹集住房 89 万套（间）。其中，建设商品住房 35 万套；建设筹集公共住房 54 万套（间），包括公共租赁住房 6 万套（间）、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 8 万套。

十四五期间规划深圳市各类住房新增安排筹建结构表

单位：万套（间）

年份	商品住房建设套数	公共住房建设筹集套数	其中：保障性租赁住房
2021	7.00	13.00	9.60
2022	7.00	12.00	9.30
2023	8.00	14.00	11.40
2024	7.00	7.50	4.90
2025	6.00	7.50	4.80
合计	35.00	54.00	40.00

注：1.以上指标不包含深汕特别合作区。2.在保证总量目标完成的情况下，年度目标可以根据实际情况调整。3.保障性租赁住房建设筹集量包括符合规定的“十三五”续建项目和“十四五”新增建设筹集项目（含建设、改建、盘活、补贴、规范管理等渠道）。

“十四五”规划期内，深圳市计划供应分配住房 65 万套（间）。其中，供应商品住房 31 万套；供应分配公共住房 34 万套（间），包括公共租赁住房 6 万套（间）、保障性租赁住房 20 万套（间）、共有产权住房 8 万套。供应分配保障性租赁住房占供应分配住房总量的比例不低于 30%。探索建立公共住房跨区调剂机制，鼓励各区加大公共住房供应分配力度，分区分类逐步缩短公共住房轮候周期，促进供需平衡。

十四五期间规划深圳市各类住房新增安排供应结构表

单位：万套（间）

年份	商品住房供应套数	公共住房供应分配套数	其中：保障性租赁住房
2021	6.00	3.50	1.50
2022	5.00	6.50	4.00
2023	7.00	7.50	4.50
2024	7.00	8.00	5.00
2025	6.00	8.50	5.00
合计	31.00	34.00	20.00

同时，深圳市以“大集中、小分散”为原则，建立大型安居社区用地储备机制，计划在福田区、罗湖区、南山区、宝安区、龙岗区、坪山区、光明区范围内选址多个大型安居社区，以公共住房为主推动社区建设，实现交通、教育、医疗配套同步规划、同步建设，打造配套齐全的安居基本盘。规划期内计划将公共住房建设筹集 54 万套（间）、供应分配 34 万套（间）目标分解到各区，引导住房均衡

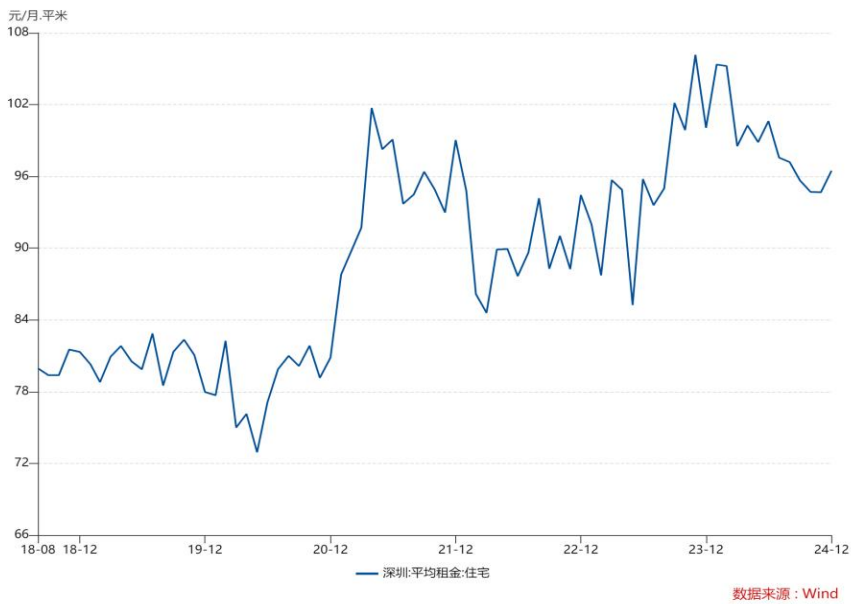
发展。

“十四五”各区公共住房建设筹集和供应分配目标一览表

年份	公共住房建设筹集套数	其中：保障性租赁住房	公共住房供应分配套数	其中：保障性租赁住房
福田区	4.00	3.40	2.60	1.80
罗湖区	2.90	2.40	2.50	1.50
盐田区	2.00	1.60	1.00	0.50
南山区	7.80	6.70	3.70	3.20
宝安区	9.80	7.00	5.10	3.40
龙岗区	9.80	7.00	5.20	3.20
龙华区	8.50	6.30	4.70	3.20
坪山区	3.80	2.20	2.40	1.40
光明区	4.00	2.40	3.20	1.40
大鹏新区	1.40	1.00	1.30	0.30
合计	54.00	40.00	34.00	20.00

(5) 租赁房源价格方面情况

根据 Wind 数据统计显示，自 2018 年以来，深圳市住宅平均月租金呈现波动增长趋势。截至 2024 年 12 月末，深圳地区住宅月平均租金为 96.48 元/平米。



(三) 行业前景

1.住房发展转向信号明显，住房租赁大发展格局已定

“十三五”开局以来，从中央到地方均发出了住房发展转向信号，如习近平总书记“要准确把握住房的居住属性”；中央经济工作会议“房子是用来住的，不是用来炒的”；雄安新区严禁大规模开发房地产、严控周边房价、严防炒地炒房投机；《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》深圳列入首批 12 个试点城市；深圳市从 2016 年 12 月份“双竞双限”到 2017 年 11 月份出让

的全年期自持用地等。透过这些信号，住房发展政策导向正在转向，自持物业租赁大发展格局已定。

2.人才住房与市场商品房、基本保障房三分市场前景可期

深圳住房供给的三个主要类型是人才住房、市场商品房、基本保障房。从市场份额来看，未来 5-10 年商品房的份额将由 78.7%（“十三五”，下同）下降至 71.1%（“十四五”，下同）；基本保障房的份额由 8.8%增至 9.6%，增幅趋缓；而人才住房的份额将由 12.5%增至 19.2%，快速增长。这一“此消彼长”的态势是契合科技强国、创新驱动、惠民富民政策，体现国家意志、深圳战略定位的大趋势。再者，考虑到集团拥有政策支持、资金雄厚、土地和房源成本相对较低、人才群体住房消费能力较高等诸多优势，人才住房、市场商品房、基本保障房三分市场前景可期。

3.政府加强对租赁房源的备案以及监管

租赁房源实际的备案在很多城市依然不完善，一方面不利于政府对于租赁市场的实现有效管理和精准调控，另一方面对于租赁双方的权利也缺乏相应保障。后续随着租赁市场的不断推进，各地备案和监管的力度将持续提升。

《深圳市住房租赁监管服务平台管理办法（暂行）》首次实现住房租赁在线登记备案，实现全市住房租赁信息全部纳入管理。明确相关部门业务系统应当实现与租赁平台的互联互通，积极配合实现用户通过租赁平台申领居住证、申请积分入学、积分入户、申领住房货币化补贴、提取住房公积金等功能。

4.租赁税收优惠的实际推力有望在全国加强

针对租赁税收优惠力度最大的当属深圳，2019 年 7 月 12 日深圳发布的《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》提出，对个人在政府租赁平台上签约且租金不高于指导价的，2023 年底前，税收综合征收率为 0%。

北上广深四个一线城市都推出了租房税减半的政策，通过税收优惠来促进了出租方依法缴纳税款。但现实中，个人出租房源的税收监管依然是个难点，通过降低税收比例的方式在虽然当下并不能起到税源的全面管理的作用，但对于稳定市场租金会起一定作用，对于租赁市场的平稳发展也将产生一定积极意义。

城市	租房税率下调前	租房税率下调后
北京	租金收入不管多少，统一按综合税率 5% 征收	月租金收入≤10 万元，税率为 2.5%；>10 万元，税率为 4%

上海	月租金收入≤3 万元，税率为 3.5%；>3 万元，税率为 5%	月租金收入≤10 万元，税率为 3.5%；>10 万元，税率为 5%
广州	月租金收入 2 千-3 万元，税率为 6%；3 万-10 万元，税率为 7.9%；10 万元以上，税率为 8%	月租金收入 2 千-3 万元，税率为 4%；3 万-10 万元，税率为 4.295%；10 万元以上，税率为 5.91%
深圳	月租金收入≤3 万元，税率为 4.5%；3 万-10 万元，税率为 6.105%；10 万元以上，税率为 6.18%（未调整前）7 月 12 日发布的《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》，提出 2023 年底前，税收综合征收率为 0%。	

5.“人才立市”是深圳市的长期发展战略

改革创新是深圳的一张闪亮名片。国家及深圳的一系列战略部署对深圳市人才资源规模和结构都提出了更高要求，无论是从深圳的城市定位来看，还是从深圳经济、社会、资源、政策等要素来看，“人才立市”不仅是深圳现阶段城市发展需要，也是深圳未来长期发展战略。而“人才立市”的基本方略就是要保持和强化深圳市“人才高地”的聚集效应，就是要通过实施包括人才住房政策在内的一系列人才战略，使人才“引得进、留得住”。

（四）行业政策

为了鼓励和推动住房租赁市场的健康发展，自 2015 年以来，国家出台了一系列政策文件，从各层面鼓励推进租房租赁市场的发展。从国家政策的相关内容来看，政策的着力点集中于以下几个方面：一是加快培育住房租赁市场主体、二是鼓励租赁住房消费、三是完善租售同权、四是增加租赁土地与房源供给、五是提供政策优惠、六是提供金融支持。相关政策如下：

时间	发布方	政策内容
2015/01/06	住建部	《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，首次提出购租并举，地方建立住房租赁信息政府服务平台、支持房地产企业出租持有房源、推进房地产投资信托基金（REITs）试点、从租赁市场筹集公共租赁房源等重大措施
2015/01/20	住建部、财政部、人民银行	《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》，明确提取公积金租房的条件、范围和额度
2015/11/22	国务院	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，提出加快发展生活性服务业、促进消费结构升级
2016/02/02	国务院	《深入推进新型城镇化建设意见》，提出住房保障采取实物与租赁补贴相结合，并逐步转向租赁补贴为主
2016/03/05	国务院	2016 年政府工作报告，提出建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围
2016/05/04	国务院常务会议	鼓励发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房
2016/05/17	国务院办公厅	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系
2016/11/14	国家税务总局	2016 年第 69 号营改增公告，第五条明确表明，“纳税人以长（短）租形式出租酒店式公寓并提供配套服务的，按照住宿服务缴纳增值税”

时间	发布方	政策内容
2016/12/14-2016/12/16	中央经济工作会议	要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，要加快机构化、规模化租赁企业的发展
2017/05/19	住建部	《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同；规范住房租赁和销售行为，保护当事人合法权益，保障交易安全
2017/07/18	住建部等 9 部委	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求大中城市发展住房租赁市场，并把广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市列为首批试点；培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应
2017/08/21	国土资源部住房城乡建设部	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定北京、上海等 13 个城市进行集体建设用地建设租赁住房试点
2018/2/13	住建部	为落实国务院“放管服”改革要求，住建部决定废止《建设部办公厅关于转发〈建筑施工机械租赁行业管理办法〉的通知》
2018/4/24	中国证监会、住建部	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件；明确优先支持大中型城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化；完善了住房租赁资产证券化的工作程序；明确提出加强住房租赁资产证券化的监督管理，支持开展住房租赁资产证券化。
2019/01/29	发改委等十部门	进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案。加快发展住房租赁市场，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。支持部分人口净流入、房价高、租赁需求缺口大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容。
2019/03/12	住建部	2019 年住建部将具体做到五个坚持：坚持调结构转方式，大力培育发展租房租赁市场。
2019/03/31	发改委	2019 年新型城镇化建设重点任务，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。
2019/05/11	国务院	国务院 2019 年立法工作计划，住建部负责起草《城镇住房保障条例》《住房租赁条例》和《建设工程抗震管理条例》。
2019/06/06	中央国家机关住房资金管理中心	《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》，国管公积金将加大租房消费支持力度。
2019/07/18	财政部、住建部	公示 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单。排名前 16 位的城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。
2019/09/19	住建部	住建部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会，集中力量在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治，严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益的行为。
2019/12/23	住建部	2020 年的重点工作，住建部工作会议亦明确，着力培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题。进一步培育机构化、规模化租赁企业，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台。重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。

在中央政策的指导下，截至 2018 年 6 月底，全国超过 40 城市多次发布相关政策，细化房地产租赁市场的发展和监管细则。地方政策从租赁双方权益、增加租赁住房供应以及发展租赁企业三个层面，就公共服务权益、住房公积金、税收优惠、租赁权益保障、租赁住房用地、个人房源、集体土地试点、国有租赁企业、开发企业、中介及物业服务企业的租赁扶持等多方面发布了实施细则，培育和推

动住房租赁市场健康有序发展。

2018 年 8 月，深圳市政府出台了《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》(以下简称“主文件”)。据悉，深圳市将针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，着力构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系，努力实现全体市民住有所居。“主文件”提出深圳市将在 2035 年前新增建设筹集 170 万套住房，其中市场商品住房 70 万套，占 40%左右；公租房、安居型商品房和人才住房共 100 万套，占 60%左右。

(五) 竞争格局

随着房地产逐渐由增量向存量市场过渡，住房租赁领域的政策红利刚刚打开。由于政府大力培育的住房租赁市场在我国兴起时间较短，政策保障上尚存在不完善之处，行业设计规范有待明确，租赁企业端面临盈利及运营难题，租客端租约及租赁权益保障有待进一步支持。目前中央正在推进住房租赁的立法工作，各地还将陆续出台完善相关政策文件，落实责任主体，推动住房租赁市场发展。

由此可见，我国正处于住房租赁产业初级阶段，发展不平衡、不充分是行业的主要特征。但在人口流动和“租购并举”政策利好驱动下，我国租赁人口和租金水平将有较大提升空间，租赁市场规模或将快速提升，租赁市场的竞争也将随之愈演愈烈。

我国房地产租赁市场的交易模式可大致分为四类：1、原始的 C2C 模式，即房东和租客直接交易的模式，存在较为严重的信息不对称问题；2、C2B2C 模式，即链家、我爱我家等房地产中介扮演房东和租客之间的桥梁，一定程度上减轻了信息不对称程度、提高了交易匹配效率；3、B2C 模式（长租公寓）应运而生，住房租赁企业直接成为房东（重资产模式下）或二房东（轻资产模式下），通过输出标准化的房源和规范化的租赁合同，使得交易匹配效率进一步提升；4、政府主导的 G2C 模式，主要目的在于通过供应公租房、廉租房、人才房满足居民的基本生活需求。

政府主导的 G2C 模式相对独立，不同于前三类，优劣势相对明显，比如前期资金投入较大和规模发展速度较慢，但其优势在于盈利能力强、装修改造额运营成本较低以及房源获取年均成本较低。在国家宏观政策的指引下，各地政府纷纷搭建住房租赁平台，提供便捷的租赁信息发布服务，及时披露租赁住房供应总量、租赁人口、租金等信息，引导市场合理定价，从根本上把握房源的真实性，

加快培育住房租赁市场。目前政府租房的相关政策主要是围绕两类主体，一是为本地户籍的低收入家庭给予补贴，提供租房支持，二是针对人才提供租赁住房和提供人才补贴。根据不同的受众群体，相关政策、相关租赁产品和运营模式将呈现多样化。

发行人竞争优势：

发行人的核心竞争力为基于政策性定位所独占的低成本优质资源获取渠道。

深圳市安居集团有限公司的竞争优势主要体现在如下五个方面：

(1) 政策优势

深圳市安居集团有限公司成立恰逢难得的历史机遇，与一般房地产开发企业相比，深圳市安居集团有限公司在政策性功能性定位下将获得相关政府部门给予的土地、地价、定向房源等关键生产要素的有力支持，在企业经营活动中形成竞争优势。

(2) 资金优势

深圳市安居集团有限公司与各区子公司将合计获得约 1,100 多亿元的财政注资，无论从资金成本还是从资金规模来看，资金优势显著。

(3) 资产优势

深圳市本级保障性住房商业配套设施逐步移交深圳市安居集团有限公司持有，在较短的时间内获得大量优质资产，将大大增强深圳市安居集团有限公司未来抵押融资、资产证券化等金融运作的空间，资产优势必然转化为企业经营优势。

(4) 主体优势

深圳市国资委和深圳市安居集团有限公司一并增补为深圳市保障性安居工程建设指挥部成员单位，获得市保障性安居工程建设指挥部的认可，主体优势在项目招投标中认可度大大增加。随着人才住房市场占有率不断上升和人才住房管理和服务不断加强，深圳市安居集团有限公司的主体优势将更加突出。

(5) 定位优势

深圳市安居集团有限公司作为专门从事保障性住房建设、管理和服务的国有独资企业，功能性、政策性定位易于获取社会认同和支持，社会效应较强，对深圳市安居集团有限公司各项业务开展、后续发展的各个方面均有不同程度的帮助。

(6) 城市经济优势

发行人主营业务均处于深圳地区，深圳经济社会发展总体高速稳定、态势良

好，区域性竞争优势较为显著；财政收入增速和负债情况均十分良好，显著优于其他一二线城市。此外，深圳人口净流入持续处于高位，住房市场供不应求的供需矛盾和供非所求的结构性矛盾较为突出，发行人作为深圳市住房改革发展的排头兵，将大有可为。

（六）符合国家法律法规及相关政策要求的说明

1、法律法规执行情况

（1）发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务，且不会用于非经营性资产，不会划转给政府使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

（2）发行人在生产经营过程中运作规范，市场补偿机制明确，符合国发[2014]43 号文等相关文件要求。

（3）不存在违反其他法律法规的情形。

2、政府职能剥离情况

（1）发行人本期中期票据属于公司债务，不纳入政府性债务管理，不增加政府性债务规模，市财政不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

（2）发行人不从事土地储备工作。

3、募集资金用途情况

本次中期票据总注册额度 73 亿元，其中 25 亿元拟用于偿还债务融资工具，48 亿元拟用于保障房项目建设。本期为本次注册额度下的第二期发行，基础发行规模 0 亿元，发行金额上限 10 亿元，拟用于偿还到期的债务融资工具本金。募集资金用途合法合规，发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

4、公司规范运作情况

（1）关于发行人公司治理结构的核查

发行人为依据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定成立的有限责任公司。发行人为规范公司经营管理行为，制定了公司章程，形成了包括出资人、党委、董事会在内的现代法人治理结构，公司依据公司章程进行公司

治理。深圳市国有资产监督管理委员会作为唯一出资人行使股东职权。发行人法人治理结构完整、有效。发行人治理结构符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

(2) 关于发行人董事和高级管理人员兼职情况的核查

发行人具有独立的劳动人事管理制度，董事长、总裁、副总裁及其他高级管理人员均在公司领取薪酬，未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。截至本募集说明书出具日，发行人不存在公司内部高级管理人员违规在外兼职的情况，其任职资格符合《公司法》《公司章程》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。且发行人董事、高级管理人员不存在拥有海外居留权情况。

(3) 关于发行人对控股子公司具有实际控制力的核查

根据发行人子公司章程，发行人对所属全资及控股子公司拥有重大事项的决定权，包括但不限于公司经营方针和投资计划、利润分配方案和执行董事的任命，发行人对纳入合并报表的子公司具有实际控制力。

(4) 关于发行人财务制度健全的核查

发行人财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求。发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。公司制定了完整的《财务管理制度》，主要包括财务管理体系、会计内部控制制度、预算管理制度、资金管理制度、费用报销管理办法、资产管理办法、财务档案管理及保密等制度。

发行人 2022 年度财务报告、2023 年度财务报告及 2024 年度财务报告按照《企业会计准则》的规定进行确认和计量，并基于该准则主要会计政策、会计估计进行编制。

发行人 2022 年度、2023 年度及 2024 年度会计报表均经深圳市皇嘉会计师事务所（普通合伙）审计，审计报告意见类型均为带强调事项段的无保留意见。

深圳市皇嘉会计师事务所（普通合伙）具备证券、期货审计从业资格。

(5) 关于发行人突发事件应急处理机制的核查

为预防和减少突发事件的发生，控制、减轻和消除突发事件引起的危害，规范突发事件应急管理工作，保障公众生命安全、环境安全和财产安全，根据《中华人民共和国突发事件应对法》《国家突发环境事件应急预案》及相关法律法规，

发行人制定了突发事件应急管理制度。发行人坚持预防为主、预防与应急相结合的原则，根据相关法律法规和标准规范的要求，开展了突发事件风险评估，完善突发事件风险防控措施，排查治理安全隐患，制定了突发事件应急预案并备案、演练，完善了突发事件应急能力保障建设。此外，针对在债务融资工具存续期间可能存在的突发事件，包括但不限于突然发生的、严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件，根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令[2008]第 1 号）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具突发事件应急管理工作指引》（NAFMII 指引 0007）以及交易商协会的相关自律规则，发行人在主承销商的协助下制定了突发事件应急处理机制。发行人董事长组织突发事件应急管理工作，分管领导按照分工负责相关类别突发事件的应急管理工作，融资部是突发事件应急管理的办事机构，负责公司应急管理组织工作，指导公司突发事件应急体系建设，履行值守应急职责，综合协调信息发布、情况汇总分析等工作，发挥运转枢纽作用。

5、资产真实性及合规性情况

截至 2023 年末发行人的公益性资产净值为 0 万元，发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况。发行人不存在注册资本未到位、虚增资产和土地评估增值等情况。发行人资产真实、合规。发行人资本公积中的土地使用权性质主要为作价出资和出让。

6、发行人其他融资情况

发行人主要通过银行和发债融资，不存在违规集资等方式变相融资的情况。

（1）发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。

（2）发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况。

（3）发行人对外融资的抵质押资产均为发行人自有资产，不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。

（4）发行人不存在以虚假或不合法的抵质（押）物、高估抵押物价值等方式取得债务资金等情况。

（5）发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

7、结论性意见

经发行人自我核查，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号以及“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策等要求。

根据银监会对地方政府融资平台的最新统计，目前，发行人不在政府融资平台名录之中。

第六章 企业主要财务状况

本募集说明书中的会计数据来源于本公司经审计的 2022 年、2023 年和 2024 年合并及母公司会计报表。经深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）审计，发行人 2022-2024 年合并及母公司会计报表均为带有强调事项段和其他事项段的无保留意见。根据深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）出具的专项说明，审计机构出具的 2022-2024 年度非标准无保留审计意见涉及事项对公司 2022-2024 年度财务状况和经营成果无重大影响。

报告期内非标审计意见涉及的强调事项均与公司同一重大未决诉讼有关，该重大未决诉讼事项对发行人的财务表现产生一定影响，80 亿元未付款占 2024 年底资产总额的 4.03%，随着发行人的资产规模持续扩张，且随着政府介入恒大事件的推进，发行人经营将继续维持稳定发展。发行人将按照相关法律规定，继续采取措施维护公司合法权益，并按照相关规定及时履行信息披露义务，截至募集说明书出具之日，相关事项未对公司的正常生产经营构成重大不利影响。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对本公司 2022 年的合并及母公司会计报表进行审计，并出具了皇嘉会审字第[2023]HJ201006 号的审计报告，审计意见类型为带有强调事项段和其他事项段的无保留意见。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）和发行人对 2022 年度财务报表涉及带强调事项段的相关事项出具专项说明，说明内容如下：深圳人才安居公司 2022 年 12 月 31 日的其他权益工具投资 200.00 亿元，为对恒大地产集团有限公司的投资款，占期末资产总额的 10.43%。上述投资款已支付 120 亿元，剩余尾款 80 亿元是否支付存在不确定性，目前深圳人才安居公司无法测算股权价值。公司拟采取应对措施，投资款是否存在减值迹象有不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。目前发行人的处置措施主要是跟进广东省人民政府工作组的处置结果，发行人货币资金已留存足额资金进行备付。上述涉及事项对发行人 2022 年度财务状况和经营成果无重大影响，对发行人向交易商协会申报发行债务融资工具无实质影响。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对本公司 2023 年的合并及母公司会计报表进行审计，并出具了皇嘉财审报字[2024]第 2-9-0120 号的审计报告，审计意见类型为带有强调事项段和其他事项段的无保留意见。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对 2023 年度财务报表涉及带强调事项段的相关事项内容如下：安居集团于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759% 的股权。安居集团已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求安居集团支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，安居集团收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。依照相关法律规定，安居集团提出了撤销仲裁裁决申请。安居集团已收到三份北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。截至本报告日，申请撤销仲裁裁决案件正在进行中，该事项不影响已发表的审计意见。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对本公司 2024 年的合并及母公司会计报表进行审计，并出具了皇嘉会审字[2025]HJ275316019 号的审计报告，审计意见类型为带有强调事项段和其他事项段的无保留意见。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对 2024 年度财务报表涉及带强调事项段的相关事项内容如下：安居集团公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759% 的股权。安居集团公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求安居集团公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关

费用。2024 年 3 月 15 日，安居集团公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 4 月 9 日，安居集团公司按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。2024 年 6 月，安居集团公司按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至报告日，上述案件尚未作出裁定。中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至报告期末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。该事项不影响已发表的审计意见。

在阅读下面会计报表中的信息时，应当参阅本公司上述经审计的审计报告以及本募集说明书中其他部分对于本公司的历史财务数据的注释。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、合并报表编制基础及变化

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司自当期告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

（三）合并报表编制方法

1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用

对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2.合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。

其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（四）会计政策变更

1.2022 年重要会计政策和会计估计变更如下：

（1）2022 年重要会计政策变更

本公司 2022 年度无重要的会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司 2022 年度无重大的会计估计变更。

（3）会计差错更正

本公司 2022 年度无会计差错更正。

2.2023 年重要会计政策和会计估计变更如下：

（1）2023 年重要会计政策变更

本公司 2023 年度无重要的会计政策变更。

（2）会计估计变更

根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》第十五条“企业应当根据固定资产

的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值”及《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第九条“采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号—固定资产》”，集团为了更加客观反映集团财务状况和经营成果，使得集团资产残值与资产折旧年限到期后的预计市场价值更加接近，集团房屋及建筑物的资产残值率从本期开始由 10%变更为 20%；会计估计变更采用未来适用法。

（3）会计差错更正

本公司 2023 年度无会计差错更正。

3.2024 年重要会计政策和会计估计变更如下：

（1）2024 年重要会计政策变更

2023 年 11 月 9 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。

2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），自本解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

《企业会计准则解释第 17 号》《企业会计准则解释第 18 号》对本公司没有影响。

本公司 2024 年度无需要披露的会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司 2024 年度无重大的会计估计变更。

（3）会计差错更正

本公司 2024 年度无会计差错更正。

（五）最近三年及一期发行人合并报表范围变化情况

1.2022 年发行人纳入合并报表范围变化情况

2022 年，发行人新纳入合并范围的新设基础设施证券投资基金 1 户、剔除 1 家子公司，具体情况如下表：

发行人 2022 年新纳入/剔除合并范围的主要公司

公司名称	新纳入/剔除合并范围的原因
红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	新设立
深圳市安居鼎祥管理有限公司	转让股权后不再具有控制权

2.2023 年发行人纳入合并报表范围变化情况

2023 年，发行人新纳入合并范围的公司 4 家、剔除 1 家，具体情况如下：

发行人 2023 年新纳入/剔除合并范围的主要公司

公司名称	新纳入/剔除合并范围的原因
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	已注销
深圳市安居微棠住房租赁投资控股有限公司	新设立
深圳市安居微棠开发建设有限公司	新设立
深圳市安居微棠第二开发建设有限公司	新设立
深圳市安居微棠运营管理有限公司	新设立

3.2024 年发行人纳入合并报表范围变化情况

2024 年，发行人新纳入合并范围的公司 2 家，具体情况如下：

发行人 2024 年新纳入合并范围的主要公司

公司名称	新纳入/剔除合并范围的原因
深圳市鼎致管理有限公司	同一控制下合并
深圳市安居鼎祥管理有限公司	同一控制下合并

4.2025 年 1-3 月发行人纳入合并报表范围变化情况

2025 年 1-3 月，发行人合并报表范围无变化。

二、发行人最近三年及一期主要财务数据

（一）发行人合并资产负债表、利润表及现金流量表

发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	751,322.62	773,756.01	2,126,798.32	1,326,037.35
应收账款	44,585.33	35,714.13	16,561.65	34,141.13
预付款项	47,075.70	45,193.58	72,755.73	69,095.42
其他应收款	180,496.42	172,112.51	210,461.73	268,989.64
存货	3,423,700.76	2,856,120.13	2,458,747.98	2,639,135.95
其他流动资产	1,578,894.42	1,757,726.88	1,603,556.60	1,078,151.13
流动资产合计	6,026,075.25	5,640,623.24	6,488,882.02	5,415,550.62
非流动资产：				
长期应收款	2,348.32	6,594.64	873.6	-
长期股权投资	1,326,802.75	1,329,325.48	1,443,431.01	1,707,272.70
投资性房地产	8,124,330.23	8,301,044.85	7,682,470.11	6,468,778.51
固定资产	92,926.96	93,606.47	93,970.93	89,059.53
在建工程	44,635.22	43,819.40	53.07	3,025.05
使用权资产	1,231,886.59	1,224,743.02	1,004,522.68	46,691.75
无形资产	3,246.70	3,130.05	2,809.43	1,913.51
开发支出	1,947.00	1,660.89	-	-
长期待摊费用	398,773.69	376,456.60	50,339.13	16,803.90

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
递延所得税资产	85,324.79	94,894.07	44,217.11	36,560.42
其他非流动资产	1,799,995.85	1,913,913.64	2,013,533.28	3,394,244.54
其他权益工具投资	824,515.00	823,900.00	823,900.00	2,000,000.00
非流动资产合计	13,936,733.10	14,213,089.12	13,160,120.36	13,764,349.90
资产总计	19,962,808.34	19,853,712.36	19,649,002.38	19,179,900.52
流动负债：				
短期借款	200,000.00	-	-	-
应付账款	878,096.33	961,082.74	836,326.20	448,337.78
预收款项	30,232.44	11,432.05	7,375.37	6,217.61
合同负债	670,673.18	616,986.45	665,510.85	394,978.00
应付职工薪酬	11,403.55	18,308.56	18,996.03	14,240.45
应交税费	46,372.01	53,459.71	30,315.73	14,323.64
其他应付款	107,190.96	89,046.72	79,134.07	32,459.33
一年内到期的非流动负债	582,602.79	641,406.70	1,068,497.47	1,304,547.59
其他流动负债	69,805.70	56,530.25	84,951.27	26,650.48
流动负债合计	2,596,376.96	2,448,253.17	2,791,106.98	2,241,754.87
非流动负债：				
长期借款	3,502,559.10	3,686,523.37	3,363,006.97	2,838,252.14
应付债券	415,797.84	404,644.92	715,974.26	1,230,893.38
租赁负债	1,268,849.90	1,162,846.87	944,378.34	38,583.85
递延收益	376,696.94	375,570.92	356,955.01	129,351.15
递延所得税负债	870.54	245.88	255.54	247.98
预计负债	822,569.74	822,569.74	820,367.82	818,822.22
其他非流动负债	228,226.80	261,230.00	230,880.00	245,279.00
非流动负债合计	6,615,570.86	6,713,631.70	6,431,817.93	5,301,429.71
负债合计	9,211,947.82	9,161,884.87	9,222,924.91	7,543,184.58
所有者权益：				
股本（实收资本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	282,116.36	235,741.49	31,494.03	30,900.00
其他综合收益	-1,200,000.00	-1,200,000.00	-1,200,000.00	-
盈余公积	34,429.67	34,360.56	28,677.56	26,383.22
未分配利润	113,683.43	130,393.10	132,502.51	149,508.33
归属于母公司所有者权益合计	9,230,229.46	9,200,495.15	8,992,674.10	10,206,791.55
少数股东权益	1,520,631.06	1,491,332.34	1,433,403.37	1,429,924.39
所有者权益合计	10,750,860.52	10,691,827.49	10,426,077.46	11,636,715.94
负债和所有者权益总计	19,962,808.34	19,853,712.36	19,649,002.38	19,179,900.52

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	63,822.96	685,332.69	1,009,716.03	384,766.74
减：营业成本	76,044.22	658,194.70	988,194.07	414,440.57
营业税金及附加	479.11	17,295.56	23,928.58	16,428.28
销售费用	659.72	8,128.92	6,565.58	698.07
管理费用	9,546.94	45,088.53	50,902.69	46,557.33
研发费用	2.77	747.27	-	-
财务费用	-3,381.17	31,191.09	-12,858.65	-8,097.46

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
其中：利息费用	21,401.01	118,866.29	132,960.29	136,223.73
利息收入	25,095.28	107,598.44	148,855.45	146,154.95
加：其他收益	667.44	15,598.84	16,646.46	23,199.70
投资收益(损失以“-”号填列)	7.29	63,374.05	35,060.41	72,897.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	61,670.17	34,971.41	34,944.82
资产处置收益(损失以“-”号填列)	127.78	41.00	94.70	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-569.11	-152.51	-132.99
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-18,726.13	3,131.39	4,632.82	10,703.88
加：营业外收入	228.70	909.71	525.15	945.85
减：营业外支出	1.78	411.60	266.28	131.95
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	-18,499.21	3,629.50	4,891.68	11,517.78
减：所得税费用	1,431.78	-1,198.94	11,777.94	9,210.71
四、净利润(亏损以“-”号填列)	-19,930.99	4,828.44	-6,886.26	2,307.07
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-19,930.99	4,828.44	-6,886.26	2,307.07
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,310.20	3,573.59	-14,711.49	-13,214.44
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,379.21	1,254.85	7,825.23	15,521.51
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-1,200,000.00	-
六、综合收益总额	-19,930.99	4,828.44	-1,206,886.26	2,307.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	3,573.59	-1,214,711.49	-13,214.44
归属于少数股东的综合收益综合	1,379.21	1,254.85	7,825.23	15,521.51

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	136,077.08	375,091.73	990,536.44	261,652.82
收到的税费返还	1,059.26	23,168.19	15,608.96	126,869.95
收到其他与经营活动有关的现金	45,985.17	310,049.36	368,214.77	277,474.81
经营活动现金流入小计	183,121.51	708,309.27	1,374,360.17	665,997.58
购买商品、接受劳务支付的现金	419,536.06	917,024.04	1,204,478.33	1,297,230.04
支付给职工以及为职工支付的现金	22,666.30	67,999.39	63,155.64	44,973.31
支付的各项税费	3,716.98	80,622.75	65,396.74	53,584.26
支付其他与经营活动有关的现金	55,163.70	337,757.14	44,953.44	170,042.02
经营活动现金流出小计	501,083.04	1,403,403.33	1,377,984.15	1,565,829.62
经营活动产生的现金流量净额	-317,961.53	-695,094.05	-3,623.98	-899,832.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	458,743.86	1,111,507.93	2,043,711.70	1,469,307.00
取得投资收益收到的现金	20,432.01	85,947.28	165,988.78	41,885.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	107.01	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	30,400.00	121,448.20	151,223.37
收到其他与投资活动有关的现金	14,077.25	3,576.24	539.63	-
投资活动现金流入小计	493,253.11	1,231,431.45	2,331,795.32	1,662,415.58

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,551.59	175,076.64	49,081.47	17,015.25
投资支付的现金	168,196.29	857,541.07	987,815.15	1,995,894.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	120.00	68,155.96	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	6,844.00	33,421.51	833.74	506.94
投资活动现金流出小计	208,711.87	1,134,195.19	1,037,730.35	2,013,416.18
投资活动产生的现金流量净额	284,541.24	97,236.26	1,294,064.96	-351,000.61
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	88,600.00	-	60,858.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	88,600.00	-	60,858.00
取得借款收到的现金	530,318.19	1,140,409.77	742,247.53	1,164,337.49
发行债券收到的现金	99,970.00	99,955.00	1,130,000.00	1,150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	20.00
筹资活动现金流入小计	630,288.19	1,328,964.77	1,872,247.53	2,375,215.49
偿还债务支付的现金	563,917.54	1,722,227.56	2,139,098.34	832,353.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,207.37	266,918.48	172,529.71	153,253.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	5,029.23	3,366.25	775.50
支付其他与筹资活动有关的现金	22,292.39	96,375.13	56,500.02	2,951.67
筹资活动现金流出小计	620,417.30	2,085,521.17	2,368,128.07	988,558.35
筹资活动产生的现金流量净额	9,870.88	-756,556.40	-495,880.54	1,386,657.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-23,549.40	-1,354,414.19	794,560.45	135,824.49
加：期初现金及现金等价物余额	758,289.85	2,116,226.00	1,321,665.55	1,185,841.06
六、期末现金及现金等价物余额	734,740.44	761,811.81	2,116,226.00	1,321,665.55

（二）发行人母公司资产负债表、利润表及现金流量表

发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	249,378.47	298,725.48	576,900.31	328,606.63
应收账款	7,972.44	6,654.26	3,547.48	3,114.60
预付款项	6,117.56	6,209.52	6,157.17	5,052.53
其他应收款	975,180.64	1,072,420.91	1,395,381.58	364,782.70
存货	1,003,202.79	999,165.57	1,143,660.40	1,263,302.78
其他流动资产	42,793.73	31,932.30	31,860.17	121,242.33
流动资产合计	2,284,645.63	2,415,108.05	3,157,507.10	2,086,101.57
非流动资产：				
长期股权投资	4,701,679.99	4,650,888.54	4,286,356.51	4,485,776.73
投资性房地产	2,109,249.39	2,116,950.05	2,138,632.64	2,149,029.26
固定资产	88,006.83	88,604.76	90,972.61	88,145.96
在建工程	703.15	14.15	53.07	3,025.05
无形资产	2,563.99	2,375.80	2,201.21	1,485.17
开发支出	1,220.35	1,219.53	-	-
长期待摊费用	9,665.64	14,424.65	9,486.42	1,955.49
递延所得税资产	33,649.41	31,456.91	31,059.88	26,333.63

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他非流动资产	2,424,394.98	2,542,791.28	2,857,796.74	4,348,147.81
其他权益工具投资	800,000.00	800,000.00	800,000.00	2,000,000.00
其他非流动金融资产	-	-	-	46,223.00
非流动资产合计	10,171,133.72	10,248,725.68	10,216,559.09	13,150,122.11
资产总计	12,455,779.35	12,663,833.73	13,374,066.19	15,236,223.68
流动负债：				
短期借款	200,000.00	-	-	-
应付账款	140,924.06	158,525.47	141,160.69	100,554.68
预收款项	2,070.64	1,735.34	1,520.92	1,385.43
合同负债	80,507.90	76,100.61	191,935.26	99,001.58
应付职工薪酬	2,127.78	3,094.33	5,098.57	4,657.15
应交税费	2,573.61	2,418.69	337.88	773.34
其他应付款	49,526.08	44,461.52	13,697.87	5,124.08
应付利息	-	1,372.44	-	-
一年内到期的非流动负债	572,000.00	537,416.19	1,019,104.31	1,294,469.25
其他流动负债	15,535.61	6,846.59	17,277.81	-
流动负债合计	1,065,265.69	830,598.75	1,390,133.31	1,505,965.52
非流动负债：				
长期借款	896,409.63	1,397,962.41	1,499,247.56	1,539,083.68
应付债券	415,797.84	404,644.92	715,974.26	1,230,893.38
递延收益	2,909.46	2,995.50	2,156.33	2,958.98
递延所得税负债	236.98	236.98	236.98	1,235.73
预计负债	818,822.22	818,822.22	818,822.22	818,822.22
其他非流动负债	13,230.00	13,230.00	13,230.00	25,941.98
非流动负债合计	2,147,406.13	2,637,892.03	3,049,667.34	3,618,935.97
负债合计	3,212,671.82	3,468,490.78	4,439,800.65	5,124,901.49
所有者权益：				
股本（实收资本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	282,116.36	235,147.46	30,900.00	30,900.00
其他综合收益	-1,200,000.00	-1,200,000.00	-1,200,000.00	-
盈余公积	34,429.67	34,360.56	28,677.56	26,383.22
未分配利润	126,561.50	125,834.94	74,687.98	54,038.96
归属于母公司所有者权益合计	9,243,107.53	9,195,342.95	8,934,265.53	10,111,322.19
所有者权益合计	9,243,107.53	9,195,342.95	8,934,265.53	10,111,322.19
负债和所有者权益总计	12,455,779.35	12,663,833.73	13,374,066.19	15,236,223.68

发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	12,400.72	255,259.35	384,546.69	39,637.75
减：营业成本	13,042.09	222,060.12	370,063.57	59,731.70
营业税金及附加	82.87	15,224.78	17,149.71	11,556.11
销售费用	521.10	5,205.91	5,723.33	335.23
管理费用	3,257.50	15,021.29	18,328.44	18,083.62
研发费用	1.25	192.78	-	-
财务费用	-4,451.99	9,917.77	-6,740.88	35,468.37
其中：利息费用	5,129.10	58,557.63	95,602.42	113,054.99

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
利息收入	9,585.08	49,533.71	104,150.86	79,011.71
加：其他收益	184.08	907.40	932.89	303.09
投资收益(损失以“-”号填列)	-	68,010.28	40,124.85	82,298.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	61,656.78	38,531.21	45,777.16
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-3,995.00	3,995.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	94.58	-
信用减值损失	-	-223.77	-20.80	0.72
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	131.98	56,330.61	17,159.03	1,059.65
加：营业外收入	7.45	103.73	70.53	153.64
减：营业外支出	-	1.42	11.21	22.27
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	139.43	56,432.92	17,218.36	1,191.02
减：所得税费用	34.86	-397.04	-5,724.99	-2,579.46
四、净利润(亏损以“-”号填列)	104.57	56,829.96	22,943.35	3,770.48
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	104.57	56,829.96	22,943.35	-
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-1,200,000.00	-
六、综合收益总额	104.57	56,829.96	-1,177,056.65	3,770.48

发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,693.24	145,367.11	514,117.34	125,613.25
收到的税费返还	-	1,946.18	16.58	40,910.64
收到其他与经营活动有关的现金	128,425.03	849,985.59	427,041.92	1,004,393.33
经营活动现金流入小计	141,118.27	997,298.88	941,175.83	1,170,917.22
购买商品、接受劳务支付的现金	16,031.69	157,215.14	198,372.88	196,799.91
支付给职工以及为职工支付的现金	3,595.09	10,195.96	11,604.49	10,541.13
支付的各项税费	235.65	18,113.60	36,404.65	30,998.20
支付其他与经营活动有关的现金	32,890.32	379,112.57	567,739.53	768,876.80
经营活动现金流出小计	52,752.76	564,637.26	814,121.56	1,007,216.03
经营活动产生的现金流量净额	88,365.51	432,661.62	127,054.28	163,701.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	198,858.74	472,047.82	1,423,978.35	540,492.40
取得投资收益收到的现金	1,480.79	55,935.10	105,278.39	34,117.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	106.87	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	53,166.74	122,489.53	158,493.50
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	200,339.53	581,149.65	1,651,853.14	733,103.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68.67	1,090.03	10,171.56	15,851.46
投资支付的现金	70,381.00	212,023.24	581,724.97	1,384,486.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	60.00	110,800.00	-	42,228.10
支付其他与投资活动有关的现金	-	4.18	-	44.74
投资活动现金流出小计	70,509.67	323,917.45	591,896.53	1,442,610.47
投资活动产生的现金流量净额	129,829.86	257,232.20	1,059,956.62	-709,507.35

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年	2022 年
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	200,000.00	189,000.00	97,821.21	525,512.55
发行债券收到的现金	99,970.00	99,955.00	1,130,000.00	1,150,000.00
筹资活动现金流入小计	299,970.00	288,955.00	1,227,821.21	1,675,512.55
偿还债务支付的现金	551,086.11	1,068,661.40	2,054,023.50	820,419.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,511.95	193,464.65	110,247.46	114,301.37
支付其他与筹资活动有关的现金	3.74	73.43	2,267.47	1,902.87
筹资活动现金流出小计	566,601.80	1,262,199.48	2,166,538.43	936,623.61
筹资活动产生的现金流量净额	-266,631.80	-973,244.48	-938,717.22	738,888.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-48,436.43	-283,350.66	248,293.68	193,082.78
加：期初现金及现金等价物余额	293,553.84	576,900.31	328,606.63	135,523.85
六、期末现金及现金等价物余额	245,117.42	293,549.65	576,900.31	328,606.63

三、发行人重大会计科目分析（合并口径）

（一）资产结构分析

发行人最近三年及一期末合并报表资产结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	751,322.62	3.76	773,756.01	3.90	2,126,798.32	10.82	1,326,037.35	6.91
应收账款	44,585.33	0.22	35,714.13	0.18	16,561.65	0.08	34,141.13	0.18
预付款项	47,075.70	0.24	45,193.58	0.23	72,755.73	0.37	69,095.42	0.36
其他应收款	180,496.42	0.90	172,112.51	0.87	210,461.73	1.07	268,989.64	1.40
存货	3,423,700.76	17.15	2,856,120.13	14.39	2,458,747.98	12.51	2,639,135.95	13.76
其他流动资产	1,578,894.42	7.91	1,757,726.88	8.85	1,603,556.60	8.16	1,078,151.13	5.62
流动资产合计	6,026,075.25	30.19	5,640,623.24	28.41	6,488,882.02	33.02	5,415,550.62	28.24
非流动资产：								
长期应收款	2,348.32	0.01	6,594.64	0.03	873.60	0.00	-	-
长期股权投资	1,326,802.75	6.65	1,329,325.48	6.70	1,443,431.01	7.35	1,707,272.70	8.90
投资性房地产	8,124,330.23	40.70	8,301,044.85	41.81	7,682,470.11	39.10	6,468,778.51	33.73
固定资产	92,926.96	0.47	93,606.47	0.47	93,970.93	0.48	89,059.53	0.46
在建工程	44,635.22	0.22	43,819.40	0.22	53.07	0.00	3,025.05	0.02
使用权资产	1,231,886.59	6.17	1,224,743.02	6.17	1,004,522.68	5.11	46,691.75	0.24
无形资产	3,246.70	0.02	3,130.05	0.02	2,809.43	0.01	1,913.51	0.01
开发支出	1,947.00	0.01	1,660.89	0.01	-	-	-	-
长期待摊费用	398,773.69	2.00	376,456.60	1.90	50,339.13	0.26	16,803.90	0.09
递延所得税资产	85,324.79	0.43	94,894.07	0.48	44,217.11	0.23	36,560.42	0.19
其他非流动资产	1,799,995.85	9.02	1,913,913.64	9.64	2,013,533.28	10.25	3,394,244.54	17.70
其他权益工具投资	824,515.00	4.13	823,900.00	4.15	823,900.00	4.19	2,000,000.00	10.43
非流动资产合计	13,936,733.10	69.81	14,213,089.12	71.59	13,160,120.36	66.98	13,764,349.90	71.76
资产总计	19,962,808.34	100.00	19,853,712.36	100.00	19,649,002.38	100.00	19,179,900.52	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 19,179,900.52 万元、19,649,002.38

万元、19,853,712.36 万元和 19,962,808.34 万元，资产规模持续增长、实力雄厚。2023 年末较上年末增加 469,101.86 万元，增幅 2.45%，主要是 2023 年新成立安居乐寓对城中村租赁业务按照新租赁准则确认了使用权资产 95.47 亿元；2024 年末较上年末增加 204,709.98 万元，增幅 1.04%，主要系开发或购买的拟出租物业增加所致；2025 年 3 月末较上年末增加 109,095.98 万元，增幅为 0.55%，变动不大。最近一年及一期末，总资产中占比较大的科目主要是货币资金、存货、其他流动资产、长期股权投资、投资性房地产、使用权资产、其他非流动资产和其他权益工具投资等科目。

1.流动资产

发行人近一年及一期总资产占比较高或变化较大的流动资产科目主要为货币资金、应收账款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

发行人货币资金主要为银行存款。最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 1,326,037.35 万元、2,126,798.32 万元、773,756.01 万元和 751,322.62 万元，占总资产比例分别为 6.91%、10.82%、3.90%和 3.76%，总体呈波动趋势。2023 年末较 2022 年末增加 800,760.97 万元，增幅达到 60.39%，主要是收回投资增加货币资金所致。2024 年末较 2023 年末减少 1,353,042.31 万元，降幅为 63.62%，主要系自有资金偿还借款所致。2025 年 3 月末较 2024 年末减少 22,433.39 万元，降幅为 2.90%，变动不大。

截至 2024 年末，货币资金中受限资金 11,944.19 万元，为抵押、质押或冻结等原因使用受限，主要是发行人经营中对开展的工程项目支付保函保证金。

发行人最近一年末货币资金科目明细

单位：万元

项目	2024 年末
银行存款	762,204.97
其他货币资金	11,551.03
合计	773,756.01

(2) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 34,141.13 万元、16,561.65 万元、35,714.13 万元和 44,585.33 万元，总体呈波动趋势，占总资产比例分别为 0.18%、0.08%、0.18%和 0.22%，占比较小。2023 年末较 2022 年末减少 17,579.48 万元，减幅达到 51.49%，主要是收回应收租金所致。2024 年末较 2023 年末增加

19,152.48 万元，增幅为 115.64%；2025 年 3 月末较 2024 年末增加 8,871.20 万元，增幅为 24.84%。应收账款主要是产生于发行人租赁业务板块中的规模化租赁业务。

发行人最近一年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	2024.12.31			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
1 年以内	18,747.46	83.78	-	-
1 至 2 年	2,297.02	10.27	229.70	10
2 至 3 年	24.10	0.11	7.23	30
3 至 4 年	1,250.00	5.59	625.00	50
4 至 5 年	-	-	-	-
5 年以上	58.41	0.26	58.41	100
合计	22,376.98	100.00	920.34	

发行人近一年末应收账款前五名客户名单

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	6,647.58	2 年以内	18.15
深圳市龙华区住房和建设局	2,406.36	2 年以内	6.57
深圳市南山区住宅保障中心	2,227.84	1 年以内	6.08
深圳乐荣超市有限公司	1,673.64	1-2 年	4.57
深圳中核集团有限公司	1,250.00	1-2 年	3.41
合计	14,205.41	--	38.78

(3) 预付款项

发行人预付款项主要为已支付对价，但收款方尚未交付房产的款项。最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 69,095.42 万元、72,755.73 万元、45,193.58 万元和 47,075.70 万元，占总资产比例分别为 0.36%、0.37%、0.23%和 0.24%。报告期内有所波动主要系受预付工程款影响所致，预付账款主要是产生于发行人的保障性质人才房业务，经征询深圳市财政局相关部门意见，发行人预付账款存在经营业务背景，且不存在替政府融资行为。

发行人最近一年末预付款项明细

单位：万元、%

账龄	2024.12.31	
	金额	比例
1 年以内	40,669.36	89.99
1 至 2 年	3,363.67	7.44
2 至 3 年	29.41	0.07
3 年及以上	1,131.13	2.50

账龄	2024.12.31	
	金额	比例
合计	45,193.58	100.00

发行人最近一年末预付款项前五名单位明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付账款总额的比例	账龄	备注
深圳市水围实业股份有限公司	4,884.92	10.81	1 年以内	购房款
中国建筑一局（集团）有限公司	3,701.98	8.19	1 年以内	工程款
深圳市建设（集团）有限公司	3,297.10	7.30	1 年以内	工程款
中铁建工集团华南有限公司	3,102.37	6.86	1 年以内	工程款
中海建筑有限公司	2,990.99	6.62	1 年以内	工程款
合计	17,977.36	39.78	--	

(4) 其他应收款

发行人其他应收款主要是应收银行理财利息、租用物业等的押金、保证金和单位往来款。最近三年及一期末，其他应收款分别为 268,989.64 万元、210,461.73 万元、172,112.51 万元和 180,496.42 万元，整体呈下降趋势，占总资产比例分别为 1.40%、1.07%、0.87%和 0.90%。2023 年末较 2022 年末减少 58,527.91 万元，降幅为 21.76%，主要是收回安居鼎祥公司股权转让款。2024 年末较 2023 年末减少 38,349.22 万元，降幅为 18.22%，主要系改造工程补偿款和往来款回款所致。2025 年 3 月末较 2024 年末增加 8,383.91 万元，增幅为 4.87%，变动不大。经征询深圳市财政局相关部门意见，其他应收款存在经营业务背景，且不存在替政府融资行为。

发行人最近两年末其他应收款明细

单位：万元

项目	2024.12.31	2023.12.31
应收利息	49,985.07	45,069.46
应收股利	1,221.31	-
其他应收款	152,981.35	197,393.52
减：坏账准备	32,075.21	32,001.25
合计	172,112.51	210,461.73

发行人最近两年末其他应收款项（不含应收利息、应收股利）性质分类情况

单位：万元

款项性质	2024.12.31	2023.12.31
押金、保证金	16,769.29	7,943.15
改造工程补偿款	-	22,860.83
东莞安厦公司 51%股权转让款	123,930.00	123,930.00
垫付、暂付款	6,962.71	1,835.92
往来款及其他	5,319.35	40,823.62
合 计	152,981.35	197,393.52

(5) 存货

发行人的存货为开发成本及开发产品，开发成本是指建设中的房产项目；开发产品指发行人自行开发的已完工房产或向其他开发商批量购入的房产。最近三年及一期末，发行人存货分别为 2,639,135.95 万元、2,458,747.98 万元、2,856,120.13 万元和 3,423,700.76 万元，整体呈上升趋势，占总资产比例分别为 13.76%、12.51%、14.39%和 17.15%。2023 年末较 2022 年末减少 180,387.97 万元，降幅 6.84%，主要是开发产品销售结转收入所致。2024 年末较 2023 年末增加 397,372.15 万元，增幅 16.16%，2025 年 3 月末较 2024 年末增加 567,580.63 万元，增幅 19.87%，主要是伴随着项目建设进度推进，开发成本增加所致。

发行人最近两年末存货科目明细

单位：万元

项目	2024.12.31		2023.12.31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	2,335,867.83	-	1,701,224.49	-
开发产品	520,239.50	-	756,432.23	-
其他	12.80	-	1,091.26	-
合计	2,856,120.13	-	2,458,747.98	-

发行人最近两年末开发成本明细

单位：万元

项目名称	2024.12.31	2023.12.31
庆宜项目（一期）	21,677.80	-
宝安 38 区新乐花园棚户区改造项目	-	28,076.59
龙珠花园棚户区改造项目	598.53	375.51
庆宜项目（二期）	14,298.05	-
宝安燕罗 A426-0451 地块项目	3,478.98	-
航城扣车场	5,277.18	-
罗湖区边检总站二大院子棚户区改造项目	279,939.41	58,331.70
罗湖区景福花园片区棚户区改造项目	318,031.10	293,538.64
罗湖船步街棚户区改造项目	231,924.74	188,228.65
海关草埔棚户区改造项目	26,838.74	7,801.79
梅观创新产业走廊土地整备利益统筹项目	170,090.03	91,517.57
观城第一期城市更新单元 10 地块项目	2,278.09	-
龙华区 A819-0730 宗地项目	3,397.30	-
香蜜二村棚户区改造项目	59,083.78	47,326.74
景田 07-26 地块可售型人才住房项目	34,784.50	33,187.11
华富北片区棚改项目	217,457.23	173,000.72
安托山 16-02 地块项目	529.46	28.48
龙岗区宝龙街道 G02309-0008 宗地项目-雅龙阁	4,858.25	-
龙岗区宝龙街道 G02309-0009 宗地项目-璿龙阁	4,592.88	-
燕子岭及石井 06-16 地块项目	2,897.61	-
龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目	271,708.03	-
白花片区保障性住房项目	0.53	-

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

项目名称	2024.12.31	2023.12.31
盐田区 J312-0044 地块项目	-	19,524.57
龙华区 A822-0408 地块项目	199,423.61	188,725.80
龙华区 A822-0409 地块项目	205,410.92	193,238.61
龙华区 A822-0422 地块项目	132,106.24	120,687.35
坪山区 G11341-0136 宗地人才住房项目	105,090.64	87,946.33
光明区 A614-0506 宗地人才住房项目	-	150,120.27
深汕合作区 H2022-0003 宗地	20,094.20	19,568.04
合计	2,335,867.83	1,701,224.49

发行人最近两年末开发产品明细

单位：万元

项目名称	2024.12.31	2023.12.31
38、39 区棚户区改造项目	138,560.83	217,850.88
宝安福永桥头项目	9,173.41	58,308.53
安居空港花园	-	38,653.15
高新公寓棚改项目回迁房	-	8,907.25
同乐 05-05-05 地块项目	319.76	7,038.64
龙华 A917-0057（原居住-16）宗地项目	276.96	1,584.88
龙岗区宝龙街道 G02302-0022 宗地项目	2,933.67	3,936.72
大鹏 G15401-1508 宗地可售人才住房项目	83,831.33	84,058.57
宝安区 A122-0364 地块项目	-	3,512.32
龙岗宝龙 G02203-0016 地块项目	70,688.48	97,837.37
坪山区 G14313-8018 宗地人才住房项目	167,736.34	193,591.10
安居深乐村二期人才住房项目	38,648.28	41,152.83
安居云畔(盐田区 J312-0044 地块项目)-住宅	1,717.10	-
光明凤桐苑	4,501.33	-
宝安鸿栖台	1,851.99	-
合计	520,239.50	756,432.23

截至 2024 年末发行人存货中主要土地资产情况

序号	项目名称	土地使用权证/土地出让合同	土地取得方式	使用权类型	用途	土地面积 (万平方米)	取得时间	入账科目	入账依据	获取土地权益合法合规性	应缴土地出让金金额 (亿元)	实缴土地出让金金额 (亿元)	所在区域土地均价
1	坝光 DY03-08 (G15401-1508)	深地合字（2019）5027 号	市场招拍挂	二类居住用地，商品性	可售型人才房	1.552	2019	存货	成本法	是	4.89	4.89	大鹏：1.07-1.61 万元/m²
2	盐田 01-21 地块项目（J312-0044）	深地合字（2020）3001 号	市场招拍挂	二类居住用地，商品性	可售型人才房	0.28	2020	存货	成本法	是	1.29	1.29	盐田：1.52-3.05 万元/m²
3	中华自行车厂地块 1（A822-0408）	深地合字（2020）4001 号	市场招拍挂	二类居住用地，商品性	可售型人才房	2.962	2020	存货	成本法	是	12.4	12.4	龙华：1.64-4.04 万元/m²
4	宝安福永桥头 A207-0131 项目	粤（2021）深圳市不动产权第 0082888 号	市场招拍挂	二类居住用地，商品性	可售型人才房	1.789	2021	存货	成本法	是	9.93	9.93	宝安：1.34-4.90 万元/m²
5	龙岗 G02302-0022 宗地	深地合字（2020）2040 号	市场招拍挂	二类居住用地，商品性	可售型人才房	1.285	2020	存货	成本法	是	4.64	4.64	龙岗：1.00-2.63 万元/m²
6	光明高新园人才住房项目（A614-0506）	深地合字（2020）7002 号	市场招拍挂	二类居住用地，商品性	可售型人才房	1.857	2020	存货	成本法	是	9.74	9.74	光明：1.32-2.31 万元/m²
7	安居鸿栖台（西乡铁岗 A122-0364）	深地合字（2020）1003 号	市场招拍挂	二类居住用地，商品性	可售型人才房	3.467	2020	存货	成本法	是	21.17	21.17	宝安：1.34-4.90 万元/m²

序号	项目名称	土地使用权证/土地出让合同	土地取得方式	使用权类型	用途	土地面积 (万平方米)	取得时间	入账科目	入账依据	获取土地权益合法合规性	应缴土地出让金金额 (亿元)	实缴土地出让金金额 (亿元)	所在区域土地均价
8	龙华 A822-0409(中华自行车厂 2)	暂无	市场招拍挂	二类居住用地, 商业性	可售型人才房	3.15		存货	成本法	是	12.76	12.76	龙华: 1.64-4.04 万元/m²
9	安居颢龙苑 (G02203-0016 宗地)	深地合字 (2020) 2007 号	市场招拍挂	二类居住用地, 商业性	可售型人才房	1.504	2020	存货	成本法	是	5.22	5.22	龙岗: 1.00-2.63 万元/m²
10	坪山沙田项目 (G14313-8018 宗地)	深地合字 (2020) 9007 号	市场招拍挂	二类居住用地, 商业性	可售型人才房	4.921	2020	存货	成本法	是	7.01	7.01	坪山: 1.09-1.80 万元/m²
11	坪山坪环项目 G14313-136 宗地)	深地合字 (2020) 9008 号	市场招拍挂	二类居住用地, 商业性	可售型人才房	1.907	2020	存货	成本法	是	5	5	坪山: 1.09-1.80 万元/m²
12	安居峰景苑 (龙华区 A917-0057 宗地)	深地合字 (2020) 4003 号	市场招拍挂	二类居住用地, 商业性	可售型人才房	0.69	2020	存货	成本法	是	1.7	1.7	龙华: 1.64-4.04 万元/m²
13	安居深乐村二期 (深汕 E2020-0001 宗地人才住房项目)	深汕地合字 (2020) 0014 号	市场招拍挂	二类居住用地, 商业性	可售型人才住房	2.011	2020	存货	成本法	是	1.22	1.22	深山合作区: 0.09-0.16 万元/m²

(6) 其他流动资产

发行人其他流动资产主要为银行理财产品。最近三年及一期末, 发行人其他流动资产分别为 1,078,151.13 万元、1,603,556.60 万元、1,757,726.88 万元和 1,578,894.42 万元, 呈波动趋势, 占总资产比例分别为 5.62%、8.16%、8.85%和 7.91%。报告期各期末其他流动资产有所波动, 主要系理财产品持有规模波动所致。

发行人最近两年末其他流动资产科目明细

单位: 万元

项目	2024 年末	2023 年末
增值税	153,357.93	201,047.31
企业所得税	1,153.75	3,427.10
银行理财产品	1,602,700.00	1,397,967.00
委托贷款	515.20	1,115.20
合计	1,757,726.88	1,603,556.60

2.非流动资产

发行人近一年及一期总资产占比较高或变化较大的非流动资产科目主要为长期股权投资、投资性房地产、使用权资产、其他非流动资产和其他权益工具投资。

(1) 长期股权投资

发行人对合营、联营公司的投资计入长期股权投资科目。最近三年及一期末, 发行人长期股权投资分别为 1,707,272.70 万元、1,443,431.01 万元、1,329,325.48 万元和 1,326,802.75 万元, 占总资产比例分别为 8.90%、7.35%、6.70%和 6.65%。

报告期各期末长期股权投资账面价值呈下降趋势，主要系投资规模减少所致。

发行人最近一年末长期股权投资科目明细

单位：万元

被投资单位	2024 年初余额	投资增减数	权益法下确认的投资收益/（损失）	分红	2024 年末余额
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	3,226.75	-	64.86	-	3,291.61
深圳市万科安居物业服务有限公司	403.18	-	-42.27	-	360.91
深圳市平稳发展投资有限公司	1,103,618.67	-30,000.00	28,904.29	30,919.71	1,071,603.25
招商安居建设（深圳）有限公司	409.28	-400.00	3.97	13.25	-
深圳市鼎致管理有限公司(注)	115,125.07	-	-3,630.14	-	-
深圳市安居建业投资运营有限公司	89,826.04	-	5,895.05	2,947.81	92,773.27
东莞市安厦房地产有限公司	130,319.16	-	-1,945.64	-	128,373.53
深圳市安万置业有限公司	-	-	32,429.24	-	32,429.24
深圳市深业华居地产有限公司	-	-	-	-	-
深圳市安居信建住房租赁私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	502.86	-	-9.20	-	493.66
合计	1,443,431.01	-30,400.00	61,670.17	33,880.77	1,329,325.48

注：公司 2024 年对深圳市鼎致管理有限公司追加投资达到控制，将其纳入合并范围。

（2）投资性房地产

发行人投资性房地产主要为开发或购买的拟出租物业。最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 6,468,778.51 万元、7,682,470.11 万元、8,301,044.85 万元和 8,124,330.23 万元，占总资产比例分别为 33.73%、39.10%、41.81%和 40.70%。报告期各期末，公司投资性房地产整体呈上升趋势，主要系外购及自建房地产项目持续增加所致。

发行人最近一年投资性房地产科目变动情况

单位：万元

项目	出租建筑物	未完工拟出租建筑物	合计
一、账面原值			
1、年初余额	5,220,340.04	2,846,500.30	8,066,840.34
2、本年增加金额	1,020,117.48	523,993.85	1,544,111.33
（1）外购及自建	-	523,993.85	523,993.85
（2）完工转入	804,442.68	-	804,442.68
（3）无偿移交	215,674.79	-	215,674.79
3、本年减少金额	-	804,442.68	804,442.68
（1）处置	-	-	-
（2）完工转出	-	804,442.68	804,442.68
4、年末余额	6,240,457.52	2,566,051.47	8,806,508.99
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	370,338.92	14,031.31	384,370.23
2、本年增加金额	135,125.22	-	135,125.22
（1）计提或摊销	135,125.22	-	135,125.22
（2）其他转出	-	-	-
3、本年减少金额	-	14,031.31	14,031.31

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

项目	出租建筑物	未完工拟出租建筑物	合计
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	14,031.31	14,031.31
4、年末余额	505,464.13	-	505,464.13
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	5,734,993.39	2,566,051.47	8,301,044.85
2、年初账面价值	4,850,001.12	2,832,468.99	7,682,470.11

发行人投资性房地产所涉及主要土地资产情况

序号	项目名称	土地使用权证/土地出让合同	土地取得方式	使用权类型	用途	土地面积(万平方米)	取得时间	入账科目	入账依据	获取土地权益合法合规性	应缴土地出让金额(亿元)	实缴土地出让金额(亿元)	所在区域土地均价
一、政府协议供地项目													
1	大鹏坝光人才公寓 DY05-05 地块项目	深地合字（2018）5008 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	3.008	2018	投资性房地产	成本法	是	2.06	2.06	大鹏：1.07-1.61 万元/m²
2	大鹏坝光人才公寓 DY03-10 地块项目	深地合字（2018）5007 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	2.452	2019	投资性房地产	成本法	是	1.29	1.29	大鹏：1.07-1.61 万元/m²
3	光明长圳车辆段保障性安居工程二期项目	深地合字（2019）7022、深地合字（2019）7023	政府协议供地	三类居住用地，非商品房	只租不售	7.322	2019	投资性房地产	成本法	是	6.1966	6.197	光明：1.32-2.31 万元/m²
4	坪山人才安居老坑 01-21 地块项目	暂无	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	3.182	2018	投资性房地产	成本法	是	2.55	2.55	坪山：1.09-1.80 万元/m²
5	盐田区第八期人才住房项目	深地合字（2018）3014 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.433	2018	投资性房地产	成本法	是	1.55	1.55	盐田：1.52-3.05 万元/m²
6	坪山人才安居秀新地块项目（秀馨苑）	粤（2019）深圳市不动产权第 0061642 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.226	2019	投资性房地产	成本法	是	0.76	0.76	坪山：1.09-1.80 万元/m²
7	大鹏新区 22-07 地块项目（安居东湾半岛花园）	深地合字（2018）5006 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	2.446	2018	投资性房地产	成本法	是	0.77	0.77	大鹏：1.07-1.61 万元/m²
8	罗湖笋岗片区深业物流 12-08 地块人才住房项目	深地合字（2018）0009 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	0.556	2018	投资性房地产	成本法	是	0.43	0.43	罗湖：1.50-4.62 万元/m²
9	福田安托山片区法定图则 13-01 地块人才住房项目	深地合字（2018）6015 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	0.708	2018	投资性房地产	成本法	是	0.96	0.96	福田：2.35-5.77 万元/m²
10	南山高新园 29-15 地块（人才公寓）项目	粤（2019）深圳市不动产权第 0197412 号	政府协议供地	三类居住用地，文体设施用地，非商品房	只租不售	0.806	2019	投资性房地产	成本法	是	5.87	5.87	南山区：2.34-6.54 万/m²
11	南山高新南地块人才住房项目	粤 2019 深圳市不动产权第 0244007 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	1	2019	投资性房地产	成本法	是	2.36	2.36	南山区：2.34-6.54 万/m²
12	龙华安居尚龙苑 (06-06 地块)	粤 2019 深圳市不动产权第 0055985 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.32	2019	投资性房地产	成本法	是	2.92	2.92	龙华：1.64-4.04 万/m²
13	光明中山大学深圳校区人才保障性住房（一期）项目（分期开工）	暂无	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	5.968		投资性房地产	成本法	是	4.6474	4.647	光明：1.32-2.31 万元/m²
14	大鹏中心区 08-13 地块人才住房（04、06 地块）项目	04 地块：深地合字（2019）5017 号 06 地块：深地合字（2019）5024 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	7.942	2019	投资性房地产	成本法	是	4.69	4.69	大鹏：1.07-1.61 万/m²
15	深汕炮台山安居深颐村人才住房项目	深汕地合字(2020)0015 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	8.306	2020	投资性房地产	成本法	是	4.91	4.91	深汕合作区：0.09-0.16 万元/m²

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

序号	项目名称	土地使用权证/土地出让合同	土地取得方式	使用权类型	用途	土地面积(万平方米)	取得时间	入账科目	入账依据	获取土地权益合法性合规性	应缴土地出让金额(亿元)	实缴土地出让金额(亿元)	所在区域土地均价
16	阿波罗未来产业城 06-23、06-25 地块项目	深地合字（2020）2080 号（06-23 地块）	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.434	2020	投资性房地产	成本法	是	0.56	0.56	龙岗：1.00-2.63 万/m²
17	内衣基地产业配套宿舍项目	暂无	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.893		投资性房地产	成本法	是	1.3282	1.328	光明：1.32-2.31 万/m²
18	薯田埔社区项目	深地合字（2021）7005 号（04-10 地块）	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	2.31	2021	投资性房地产	成本法	是	1.1398	1.14	光明：1.32-2.31 万/m²
19	深汕创文路北项目（深乐村一期）	深汕地合字(2020)0010 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	7.42	2020	投资性房地产	成本法	是	3.54	3.54	深汕合作区：0.09-0.16 万元/m²
20	坪山人才安居中芯国际 11-2 地块项目	粤（2019）深圳市不动产权第 0026701 号	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	5.124	2019	投资性房地产	成本法	是	8.4	8.4	坪山：1.09-1.80 万/m²
21	机场集团 DU09-69 地块项目	暂无	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	4.036		投资性房地产	成本法	是	3.25	3.25	宝安：1.34-4.90 万/m²
22	市地税新沙项目（02-1-03 地块）	暂无	政府协议供地	二类居住用地，非商品房	只租不售	0.244		投资性房地产	成本法	是	0.17	0.17	福田：2.35-5.77 万/m²
二、棚户区改造项目													
23	宝安新安 38 区海乐花园棚户区改造项目	暂无	棚户区改造项目	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.899		投资性房地产	成本法	是	3.06	3.06	宝安：1.34-4.90 万/m²
24	宝安新安 39 区海乐花园棚户区改造项目	暂无	棚户区改造项目	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.334		投资性房地产	成本法	是	1.78	1.78	宝安：1.34-4.90 万/m²
25	南山区高新公寓棚户区改造项目	深地合字（2021）N003 号（T205-0124 地块） 深地合字（2021）N002 号（T205-0125 地块）	棚户区改造项目	二类居住用地，非商品房	只租不售	3.282	2021	投资性房地产	成本法	是	1.92	1.92	南山区：2.34-6.54 万/m²
26	景福花园棚改项目	暂无	棚户区改造项目	二类居住用地，非商品房	只租不售	1.713		投资性房地产	成本法	是	2.869	2.869	福田：2.35-5.77 万元/m²
三、市场招拍挂地块项目													
27	龙华 A811-0323 号宗地招拍挂项目	粤(2019)深圳市不动产权第 0055989 号	市场招拍挂	二类居住用地，非商品性	只租不售	2.004	2019	投资性房地产	成本法	是	10.1	10.1	龙华：1.64-4.04 万/m²
28	龙岗宝龙街道 G02405-0007 项目	粤(2019)深圳市不动产权第 0031823 号	市场招拍挂	二类居住用地，非商品性	只租不售	1.828	2019	投资性房地产	成本法	是	5.86	5.86	龙岗：1.00-2.63 万/m²
29	龙岗平湖街道 G05425-1027 项目	粤(2019)深圳市不动产权第 0032565 号	市场招拍挂	二类居住用地，非商品性	只租不售	0.69	2019	投资性房地产	成本法	是	3.25	3.25	龙岗：1.00-2.63 万/m²
30	光明区 A511-0037 宗地项目	深地合字（2018）7014 号、深地合字（2018）7014 号之补充合同一	市场招拍挂	二类居住用地，商业用地	只租不售	0.978	2018	投资性房地产	成本法	是	3.3	3.3	光明：1.32-2.31 万/m²

(3) 固定资产

发行人固定资产主要为办公及电子设备，最近三年及一期末，固定资产分别为 89,059.53 万元、93,970.93 万元、93,606.47 万元和 92,926.96 万元，占总资产比例分别为 0.46%、0.48%、0.47%和 0.47%，占比极小且较为稳定。

发行人最近一年固定资产变动情况

单位：万元

项目	房屋建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
账面原值					
1、年初余额	96,543.47	1,084.39	1,879.18	175.62	99,682.67
2、本年增加金额	2,257.77	30.47	105.16	8.96	2,402.35
(1)购置	-	30.47	105.16	8.96	144.58
(2)在建工程转入	2,031.11	-	-	-	2,031.11
(3)企业合并增加	226.65	-	-	-	226.65
3、本年减少金额	-	-	1.33	31.82	33.15
(1)处置或报废	-	-	1.33	31.82	33.15
(2)合并范围减少	-	-	-	-	-
4、年末余额	98,801.24	1,114.85	1,983.01	152.77	102,051.87
累计折旧					
1、年初余额	3,873.13	347.56	1,395.11	95.94	5,711.74
2、本年增加金额	2,324.81	219.99	262.49	10.14	2,817.44
(1)计提	2,324.81	219.99	262.49	10.14	2,817.44
(2)企业合并增加	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	55.02	28.75	83.78
(1)处置或报废	-	-	55.02	28.75	83.78
(2)合并范围减少	-	-	-	-	-
4、年末余额	6,197.95	567.55	1,602.57	77.32	8,445.40
1、年末账面价值	92,603.29	547.30	380.44	75.44	93,606.47
2、年初账面价值	92,670.34	736.83	484.08	79.69	93,970.93

(4) 无形资产

发行人无形资产主要为所购买的软件。最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 1,913.51 万元、2,809.43 万元、3,130.05 万元和 3,246.70 万元，占总资产比例分别为 0.01%、0.01%、0.02%和 0.02%，占比极小且较为稳定。

(5) 递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要为可抵扣的亏损。最近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 36,560.42 万元、44,217.11 万元、94,894.07 万元和 85,324.79 万元，占总资产比例分别为 0.19%、0.23%、0.48%和 0.43%，占总资产比例较小。

发行人最近两年未经抵消的递延所得税资产科目明细

单位：万元

项目	2024 年末余额		2023 年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	35,561.33	142,245.33	41,821.39	167,285.58
集团内部交易未实现利润	10,009.41	3,977.40	2,380.81	9,523.25
预收房款按税法核定利润	45,203.92	180,815.66	13.51	54.03
预提费用	1,203.60	4,814.41	-	-

递延收益	2,484.24	9,936.94	-	-
信用减值准备	252.38	1,009.53	-	-
其他	179.20	716.78	1.39	5.57
合计	94,894.07	343,516.05	44,217.11	176,868.43

(6) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 3,394,244.54 万元、2,013,533.28 万元、1,913,913.64 万元和 1,799,995.85 万元；占总资产比例分别为 17.70%、10.25%、9.64%和 9.02%。报告期内其他非流动资产呈下降趋势，主要系收回部分借款所致。

发行人最近两年末其他非流动资产科目明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
预付深圳市罗湖区住房保障事务中心购房款	1,300,000.00	1,300,000.00
深圳市云湾置业有限公司借款	-	37,611.41
深圳市安万置业有限公司借款	233,392.70	265,534.28
深圳市深业华居地产有限公司借款	181,371.88	215,516.15
深超科技投资有限公司借款（注）	100,620.31	98,145.31
深圳市龙华建设发展有限公司借款	69,278.23	69,271.12
东莞市安厦房地产有限公司借款	29,250.51	27,455.01
合计	1,913,913.64	2,013,533.28

公司其他非流动资产主要为：

(1) 发行人预付深圳市罗湖区住房保障事务中心购房款 130 亿元。

(2) 发行人与深超科技投资有限公司（以下简称“深超科技”）于 2019 年 10 月签订借款合同，约定向深超科技借款 30 亿元，用于深超科技向国家集成电路产业投资基金二期（以下简称“二期基金”）出资，借款期限为 10 年（2019 年 10 月 21 日到 2029 年 10 月 22 日）。借款年利率为 2.75%固定利率加超额收益分配。如二期基金年收益率超过 2.75%，但是低于 4.9%（含）的，发行人按实际收益率享有超额收益分配，超出 4.9%部分的收益归深超科技所有。由于二期基金的收益具有不确定性，双方约定计息和超额收益分配年度均为深超科技收到二期基金分红年度。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人已向深超科技提供借款人民币 9 亿元。

(3) 发行人在 2021 年经有权决策机构研究决定将对东莞市安厦房地产有限公司的无息周转资金 41,445 万元转为借款，并自 2021 年 1 月 1 日起向安厦公司计收利息，年利率 6.65%。

截至 2024 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额合计为 15.92 亿元，

占最近一年末经审计总资产和净资产的比例分别为 0.80%和 1.49%。明细情况如下：

发行人最近一年末非经营性往来占款和资金拆借余额

单位：万元

单位名称	与发行人关系	期末余额
深超科技投资有限公司	非关联方	90,000.00
深圳市龙华建设发展集团有限公司借款	关联方	69,200.00
合计	-	159,200.00

(1) 根据《深圳市国资委关于国家集成电路产业投资基金二期出资主体有关事项的函》（深国资委函[2019]493 号），截至报告期末，发行人向非关联方深圳市深超科技投资有限公司提供借款 90,000.00 万元，借款用途为向国家集成电路产业投资基金二期出资，利率为 2.75%+超额收益分配，期限 10 年，到期后一次还本付息，发行人已收到该笔借款此前期间利息。

(2) 根据市政府办公厅转办领导小组会议及龙华区政府二届 32 次常务会议精神指示，由发行人下属企业龙华公司向深圳市龙华建设发展集团有限公司按利息不低于筹资成本的年利率提供 6.92 亿元借款，专项用于观禧项目风险处置工作。2022 年 8 月，龙华公司向关联方深圳市龙华建设发展集团有限公司提供 6.92 亿元借款，年固定利率为合同签订日中国人民银行公布实施的一年期贷款利率（3.7%），借款期限为不超过五年，按季度付息，可提前还款。截至 2024 年末，借款余额为 69,271.12 万元，已提款部分已按月付息。

最近三年及一期，发行人产生的非经营性资金拆借均符合有关法律法规、部门规章及规范性文件的相关规定，并严格履行了公司内部决策程序报董事会审议通过。同时，发行人与拆借方签署了借款协议，并结合市场实际情况，参考银行同期基准利率进行定价，约定了较为合理的借款利率以及明确的借款期限。上述借款方均为深圳市属国企，资质情况良好，无法正常回收的风险较小，预计不会对发行人的正常生产经营产生重大影响。发行人承诺债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

(二) 负债结构分析

发行人最近三年及一期末合并报表负债结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								

短期借款	200,000.00	2.17	-	-	-	-	-	-
应付账款	878,096.33	9.53	961,082.74	10.49	836,326.20	9.07	448,337.78	5.94
预收款项	30,232.44	0.33	11,432.05	0.12	7,375.37	0.08	6,217.61	0.08
合同负债	670,673.18	7.28	616,986.45	6.73	665,510.85	7.22	394,978.00	5.24
应付职工薪酬	11,403.55	0.12	18,308.56	0.20	18,996.03	0.21	14,240.45	0.19
应交税费	46,372.01	0.50	53,459.71	0.58	30,315.73	0.33	14,323.64	0.19
其他应付款	107,190.96	1.16	89,046.72	0.97	79,134.07	0.86	32,459.33	0.43
一年内到期的非流动负债	582,602.79	6.32	641,406.70	7.00	1,068,497.47	11.59	1,304,547.59	17.29
其他流动负债	69,805.70	0.76	56,530.25	0.62	84,951.27	0.92	26,650.48	0.35
流动负债合计	2,596,376.96	28.18	2,448,253.17	26.72	2,791,106.98	30.26	2,241,754.87	29.72
非流动负债：								
长期借款	3,502,559.10	38.02	3,686,523.37	40.24	3,363,006.97	36.46	2,838,252.14	37.63
应付债券	415,797.84	4.51	404,644.92	4.42	715,974.26	7.76	1,230,893.38	16.32
租赁负债	1,268,849.90	13.77	1,162,846.87	12.69	944,378.34	10.24	38,583.85	0.51
递延收益	376,696.94	4.09	375,570.92	4.10	356,955.01	3.87	129,351.15	1.71
递延所得税负债	870.54	0.01	245.88	0.00	255.54	0.00	247.98	0.00
预计负债	822,569.74	8.93	822,569.74	8.98	820,367.82	8.89	818,822.22	10.86
其他非流动负债	228,226.80	2.48	261,230.00	2.85	230,880.00	2.50	245,279.00	3.25
非流动负债合计	6,615,570.86	71.82	6,713,631.70	73.28	6,431,817.93	69.74	5,301,429.71	70.28
负债合计	9,211,947.82	100.00	9,161,884.87	100.00	9,222,924.91	100.00	7,543,184.58	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 7,543,184.58 万元、9,222,924.91 万元、9,161,884.87 万元和 9,211,947.82 万元。发行人 2023 年末负债总额较 2022 年末增加 1,679,740.33 万元，增幅 22.27%，主要是租赁负债增加所致。2024 年末较 2023 年末减少 61,040.04 万元，减幅 0.66%，2025 年 3 月末较 2024 年末增加 50,062.95 万元，增幅 0.55%，变化较小。

1.流动负债

发行人近一年及一期总资产占比较高或变化较大的流动负债科目主要是应付账款、合同负债及一年内到期的非流动负债。

(1) 应付账款

发行人应付账款主要为应付购房款与应付工程款，该部分购房款对应的项目主要是社会化购买房源作为人才住房项目，作为人才住房纳入政府的房源库供政府进行配租；该部分工程款对应的自建项目与精装修设计。最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 448,337.78 万元、836,326.20 万元、961,082.74 万元和 878,096.33 万元，占总负债比例分别为 5.94%、9.07%、10.49%和 9.53%。报告期各期末发行人应付账款有所波动，主要系受应付工程款及工程暂估款影响所致。

发行人最近两年末应付账款科目明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
应付工程款及工程暂估款	896,772.84	795,286.48
房款	22,858.30	25,555.96
租金	6,620.50	8,966.54
其他	34,831.10	6,517.22
合计	961,082.74	836,326.20

发行人最近一年末应付账款前五名供应商名单

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占期末比例
中国建筑第四工程局有限公司	111,564.06	一年以内	11.61
中国建筑一局（集团）有限公司	51,786.63	一年以内	5.39
中建五局第三建设有限公司	49,729.92	一年以内	5.17
中建三局第一建设工程有限责任公司	43,473.31	一年以内	4.52
中国建筑第二工程局有限公司	42,395.19	一年以内	4.41
合计	298,949.11	/	31.11

(2) 预收款项

发行人预收款项主要是租赁项目收到的预交租金。最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 6,217.61 万元、7,375.37 万元、11,432.05 万元和 30,232.44 万元，占总负债比例分别为 0.08%、0.08%、0.12%和 0.33%，占比较小。报告期各期末，发行人预收款项逐年增加，主要系收到预收租金所致。

发行人最近两年末预收款项科目明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
预收租金	8,227.97	5,849.39
其他	3,204.08	1,525.99
合计	11,432.05	7,375.37

(3) 合同负债

截至最近三年及一期末，发行人合同负债总额分别为 394,978.00 万元、665,510.85 万元、616,986.45 万元和 670,673.18 万元，占总负债比例分别为 5.24%、7.22%、6.73%和 7.28%。报告期内变动主要是执行新会计准则，预收的已生效合同款项从预收款项科目被重分类至合同负债科目所致。2023 年末较 2022 年末增加 270,532.85 万元，增幅为 68.49%，主要是开展回迁房业务所致。2024 年末较 2023 年末减少 48,524.40 万元，降幅为 7.29%，2025 年 3 月末较 2024 年末增加 53,686.73 万元，增幅为 8.70%，变动不大。

发行人最近两年合同负债科目明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
----	---------	---------

回迁房补偿	529,343.59	417,784.16
预收房款	86,348.00	244,404.24
其他	1,294.86	3,322.45
合计	616,986.45	665,510.85

(4) 应交税费

发行人应交税费主要是企业所得税。最近三年及一期末，发行人应交税费分别为 14,323.64 万元、30,315.73 万元、53,459.71 万元和 46,372.01 万元，占总负债比例分别为 0.19%、0.33%、0.58%和 0.50%，占总负债比例较小。随着发行人业务逐年开展，人才住房也陆续达到可出租状态，并开始对外配租，2023 年首次交付结转可售型人才房，使部分公司盈利额增加，导致应交企业所得税增加。为了提高资金收益，发行人主要通过银行做资金理财业务，大幅提升资金利息收入，应交企业所得税也随之增长。

发行人最近两年末应交税费科目明细

单位：万元

税项	2024 年末	2023 年末
增值税	32,939.64	2,361.48
企业所得税	11,519.92	18,904.50
个人所得税	273.81	281.12
城市维护建设税	35.12	51.58
教育费附加	15.25	19.66
地方教育附加	9.83	13.83
印花税	221.65	219.61
房产税	5,596.35	5,655.52
土地增值税	2,848.14	2,808.42
合计	53,459.71	30,315.73

(5) 其他应付款

发行人其他应付款主要为应付利息及关联公司的押金、保证金、棚改项目代扣代缴的拆迁地价款、单位往来款等。最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 32,459.33 万元、79,134.07 万元、89,046.72 万元和 107,190.96 万元，占总负债比例分别为 0.43%、0.86%、0.97%和 1.16%。报告期各期末，公司其他应付债逐年增长，主要系往来款增加所致。

发行人最近两年末其他应付款科目明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
应付利息	5,146.78	4,788.74
其他应付款	83,899.94	74,345.33
合计	89,046.72	79,134.07

公司其他应付款按款项性质明细如下：

发行人最近两年末其他应付款按款项性质明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
单位往来	38,526.25	51,172.52
个人往来	490.31	456.04
押金、保证金	35,771.42	22,716.77
预提费用	9,111.96	-
合计	83,899.94	74,345.33

(6) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的应付债券和一年内到期的租赁负债。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,304,547.59 万元、1,068,497.47 万元、641,406.70 万元和 582,602.79 万元，占总负债比例分别为 17.29%、11.59%、7.00%和 6.32%。报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债逐渐减少，主要系偿还负债所致。

发行人最近两年末一年内到期的非流动负债科目明细

单位：万元

项目	2024 末	2023 年末
一年内到期的应付债券	537,416.19	1,019,104.31
一年内到期的租赁负债	103,990.51	49,393.16
合计	641,406.70	1,068,497.47

2.非流动负债

发行人近一年及一期总资产占比较高或变化较大的非流动负债科目主要是长期借款、应付债券、租赁负债和预计负债。

(1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 2,838,252.14 万元、3,363,006.97 万元、3,686,523.37 万元和 3,502,559.10 万元，占总负债比例分别为 37.63%、36.46%、40.24%和 38.02%。具体情况如下：

发行人最近两年末长期借款科目明细

单位：万元

借款类别	2024 年末	2023 年末
信用借款	3,378,677.65	2,612,037.85
抵押借款	175,606.64	750,969.12
政府债	132,239.08	-
合计	3,686,523.37	3,363,006.97

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 1,230,893.38 万元、715,974.26 万元、404,644.92 万元和 415,797.84 万元，占总负债的比例分别为 16.32%、7.76%、

4.42%和 4.51%。报告期各期末应付债券规模有所波动，与当期发行或偿还债券的净规模有关。

发行人最近两年末应付债券负债科目明细

单位：万元

借款类别	2024 年末	2023 年末
中期票据	511,861.60	790,232.43
公司债券	329,877.64	640,913.53
超短期融资券	100,321.88	303,932.60
减：一年内到期的部分	537,416.19	1,019,104.31
合计	404,644.92	715,974.26

(3) 租赁负债

最近三年及一期末，发行人租赁负债分别为 38,583.85 万元、944,378.34 万元、1,162,846.87 万元和 1,268,849.90 万元，占总负债比例分别为 0.51%、10.24%、12.69%和 13.77%。报告期各期末租赁负债逐年增加，主要系整租项目增加所致。

(4) 预计负债

最近三年及一期末，发行人预计负债分别为 818,822.2 万元、820,367.82 万元、822,569.74 万元和 822,569.74 万元，占总负债比例分别为 10.86%、8.89%、8.98%和 8.93%，报告期各期末，公司预计负债规模和占比均较为稳定，公司预计负债主要是山东高速有限公司要求发行人支付恒大地产集团有限公司股权的未付股权转让款 80 亿元及其相关费用。

发行人最近两年末预计负债科目明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
山东高速资源开发管理集团有限公司	368,470.00	368,470.00
山东高速投资控股有限公司	245,646.67	245,646.67
济南畅赢金程股权投资合伙企业	204,705.56	204,705.56
其他	3,747.52	1,545.60
合计	822,569.74	820,367.82

(5) 其他非流动负债

最近三年及一期末，发行人其他非流动负债分别为 245,279.00 万元、230,880.00 万元、261,230.00 万元和 228,226.80 万元，占总负债比例分别为 3.25%、2.50%、2.85%和 2.48%。2018 年发行人发行 24.8 亿元 REITs 专项计划（不包含自持部分）产生 24.8 亿元未偿还本金余额计入此科目。发行人其他非流动负债总额 2023 年末较 2022 年末减少 14,399.00 万元，减幅为 5.87%；2024 年末较 2023 年末增加 30,350.00 万元，增幅为 13.15%；2025 年 3 月末较 2024 年末减少

33,003.20 万元，减幅为 12.63%，报告期各期末较为稳定。

发行人最近两年末其他非流动负债科目明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
REITs 专项计划未偿本金余额	248,000.00	217,650.00
东莞市安厦房地产有限公司	13,230.00	13,230.00
合计	261,230.00	230,880.00

(三) 所有者权益分析

发行人最近三年及一期末所有者权益情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本（实收资本）	10,000,000.00	93.02	10,000,000.00	93.53	10,000,000.00	95.91	10,000,000.00	85.93
资本公积	282,116.36	2.62	235,741.49	2.20	31,494.03	0.30	30,900.00	0.27
其他综合收益	-1,200,000.00	-11.16	-1,200,000.00	-11.22	-1,200,000.00	-11.51	0	0.00
盈余公积	34,429.67	0.32	34,360.56	0.32	28,677.56	0.28	26,383.22	0.23
未分配利润	113,683.43	1.06	130,393.10	1.22	132,502.51	1.27	149,508.33	1.28
归属于母公司所有者权益合计	9,230,229.46	85.86	9,200,495.15	86.05	8,992,674.10	86.25	10,206,791.55	87.71
少数股东权益	1,520,631.06	14.14	1,491,332.34	13.95	1,433,403.37	13.75	1,429,924.39	12.29
所有者权益合计	10,750,860.52	100.00	10,691,827.49	100.00	10,426,077.46	100.00	11,636,715.94	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别 11,636,715.94 万元、10,426,077.46 万元、10,691,827.49 万元和 10,750,860.52 万元。2023 年末较 2022 年末减少 1,210,638.48 万元，减幅 10.40%，主要系确认恒大地产股权投资款公允价值减损 120 亿元所致。2024 年末较 2023 年末增加 265,750.03 万元，增幅为 2.55%；2025 年 3 月末较 2024 年末增加 59,033.03 万元，增幅为 0.55%，变动不大。

1.实收资本

报告期各期末，发行人实收资本均为 10,000,000.00 万元，占所有者权益比例分别为 85.93%、95.91%、93.53%和 93.02%。实收资本系货币出资，报告期内无变动。

发行人最近两年末实收资本情况

单位：万元

股东名称	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00

2.资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 30,900.00 万元、31,494.03 万元、235,741.49 万元和 282,116.36 万元。2023 年末较 2022 年末增加 594.03 万元，主

要是收购子公司少数股东权益所致。2024 年末较 2023 年末增加 204,247.46 万元，主要系无偿划转资产所致。2025 年 3 月末较 2024 年末增加 46,374.87 万元，增幅为 19.67%，主要系无偿划转资产所致。

发行人最近两年末资本公积情况

单位：万元				
股东名称	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
无偿划转资产	30,900.00	204,247.46	-	235,147.46
收购子公司少数股东权益	594.03	-	-	594.03
合计	31,494.03	204,247.46	-	235,741.49

3.未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 149,508.33 万元、132,502.51 万元、130,393.10 万元和 113,683.43 万元，占所有者权益比例分别为 1.28%、1.27%、1.22%和 1.06%。报告期各期末，公司未分配利润逐年减少，主要系归属于母公司净利润减少所致。

（四）盈利能力分析

1.营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 384,766.74 万元、1,009,716.03 万元、685,332.69 万元和 63,822.96 万元，报告期内有所波动，主要受当期项目竣工交付和结转进度影响。发行人主营业务突出，最近三年及一期，主营业务收入分别为 375,300.34 万元、982,587.93 万元、666,386.12 万元和 60,569.19 万元，占总营业收入比例分别为 97.54%、97.31%、97.24%和 94.90%，其他业务收入占比较低。发行人主营业务收入包括民生物业收入、租赁收入及服务业务收入等。

发行人营业收入 2023 年较 2022 年增加 624,949.29 万元，增幅为 162.42%，主要系 2023 年首次结转交付可售型人才房确认销售收入所致。发行人营业收入 2024 年较 2023 年减少 324,383.34 万元，降幅为 32.13%，主要受当期项目竣工交付和结转进度影响。2025 年 1-3 月，发行人营业收入为 63,822.96 万元，较去年同期下降 15,298.59 万元，降幅为 19.34%，主要由于当期销售收入结转较少所致。

2.营业成本

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 414,440.57 万元、988,194.07 万元、658,194.70 万元和 76,044.22 万元，报告期内有所波动。2023 年较 2022 年增加 573,753.50 万元，增幅为 138.44%，主要系 2023 年首次结转交付可售型人才房确认销售成本所致。2024 年较 2023 年减少 329,999.37 万元，降幅为 33.39%，主要

受当期项目竣工交付和结转进度影响，与收入波动情况一致。2025 年 1-3 月，发行人营业成本为 76,044.22 万元，较上年同期减少 26,553.02 万元，降幅为 25.88%，主要由于当期销售收入减少，导致对应结转的营业成本金额减少。

3.期间费用

发行人最近三年及一期期间费用明细

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例
销售费用	659.72	1.03	8,128.92	1.19	6,565.58	0.65	698.07	0.18
管理费用	9,546.94	14.96	45,088.53	6.58	50,902.69	5.04	46,557.33	12.10
研发费用	2.77	0.00	747.27	0.11	-	-	-	-
财务费用	-3,381.17	-5.30	31,191.09	4.55	-12,858.65	-1.27	-8,097.46	-2.10
合计	6,828.26	10.70	85,155.81	12.43	44,609.62	4.42	39,157.94	10.18

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 39,157.94 万元、44,609.62 万元、85,155.81 万元和 6,828.26 万元，占营业总收入的比例分别为 10.18%、4.42%、12.43%和 10.70%。报告期内部分年度财务费用为负的原因为发行人资金收益产生利息较多。报告期内期间费用波动的原因主要为财务费用波动所致。

(1) 销售费用

发行人 2022 年及以前暂未开展可售型人才房的营销活动，故 2022 年营销费用金额较小。2022 年末公司可售型人才房开始预售，故 2023 年及以后年度公司营销活动增多、销售费用增加。2025 年 1-3 月，发行人销售费用较去年同期增加 418.86 万元，增幅为 173.90%。发行人销售费用持续增加，主要系营销力度加大所致。

(2) 管理费用

最近三年及一期，发行人管理费用分别为 46,557.33 万元、50,902.69 万元、45,088.53 万元和 9,546.94 万元，整体规模较为稳定，主要构成为职工薪酬。

(3) 财务费用

最近三年及一期，发行人财务费用分别为-8,097.46 万元、-12,858.65 万元、31,191.09 万元和-3,381.17 万元。2023 年财务费用较上年减少 4,761.19 万元，主要是归还外部融资，利息费用减少所致。2024 年财务费用较上年增加 44,049.74 万元，主要系新增租赁负债确认利息费用所致。2025 年 1-3 月，发行人财务费用较去年同期增加 1,091.89 万元，增幅为 24.41%。

4.投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 72,897.22 万元、35,060.41 万元、63,374.05 万元和 7.29 万元。发行人投资收益主要系发行人购买理财产品获得的收益、发放委托贷款收取的利息和股权投资收益。报告期内，发行人投资收益呈波动趋势，主要受权益法核算的长期股权投资收益和当期购买理财产品收益波动影响。最近三年，发行人投资收益构成情况如下：

发行人最近三年投资收益明细

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	61,670.17	34,971.41	36,734.41
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	1,221.31	-	-
转让子公司股权投资收益	-	-	35,475.02
委托他人投资或管理资产的投资收益	-	-	566.40
委托贷款利息	482.57	89.00	121.39
合计	63,374.05	35,060.41	72,897.22

5.营业利润和净利润

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 10,703.88 万元、4,632.82 万元、3,131.39 万元和-18,726.13 万元。2023 年发行人营业利润较 2022 年减少 6,071.06 万元，同比减少 56.72%，主要是业务开展导致费用支出增多，以及投资收益减少所致。2024 年发行人营业利润较 2023 年减少 1,501.43 万元，同比减少 32.41%，主要系财务费用增加所致。

最近三年及一期，发行人净利润分别为 2,307.07 万元、-6,886.26 万元、4,828.44 万元和-19,930.99 万元。2023 年发行人净利润较 2022 年减少 9,193.33 万元，同比减少 398.48%，主要是营业利润减少以及所得税费用较多所致。2024 年发行人净利润较 2023 年增加 11,714.70 万元，同比增加 170.12%，主要是所得税费用较少所致。

2025 年 1-3 月，发行人营业利润和净利润均为负，主要由于租赁业务收入计提较高折旧成本，而当期收入未能覆盖所致。

6.盈利能力指标分析

发行人最近三年及一期盈利能力指标

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
毛利率 (%)	-19.15	3.96	2.13	-7.71
总资产收益率 (%)	-0.10	0.02	-0.04	0.01
净资产收益率 (%)	-0.19	0.05	-0.06	-0.02

发行人最近三年及一期毛利率分别为-7.71%、2.13%、3.96%和-19.15%。2022 年，发行人毛利率为负，主要原因为公司在成立初期采取社会化购买方式筹集租赁房源成本较高，短期内租赁业务营业收入难以平衡营业成本。2023 年以来，随着发行人在建可售型人才房竣工交付，在业务利润上呈现为“以售补租”，毛利率转正。2025 年 1-3 月，公司毛利率为负，主要由于租赁业务收入计提较高折旧成本，而当期收入未能覆盖所致。

发行人最近三年及一期末总资产收益率分别为 0.01%、-0.04%、0.02%和-0.10%，净资产收益率分别为-0.02%、-0.06%、0.05%和-0.19%。发行人资本资产实力较强，但尚处于房源筹集和业务拓展初期阶段，实现利润规模相对较小，故总资产收益率和净资产收益率处于较低水平，资本运营效率有较大提升空间。

（五）偿债能力分析

发行人最近三年及一期末偿债能力指标

项目	2025 年 3 月末 /2025 年 1-3 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
资产负债率 (%)	46.15	46.15	46.94	39.33
流动比率	2.32	2.30	2.32	2.42
速动比率	1.00	1.14	1.44	1.24
EBITDA (万元)	-	282,731.46	262,084.86	252,921.90

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 39.33%、46.94%、46.15%和 46.15%。2023 年末增加主要系建设项目增加融资所致，但整体负债率处于较低水平。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.42、2.32、2.30 和 2.32，速动比率分别为 1.24、1.44、1.14 和 1.00，整体水平较高，主要原因为发行人资金较为充裕，货币资金及银行理财产品金额较大，资产流动性较高。

发行人最近三年的 EBITDA 分别为 252,921.90 万元、262,084.86 万元和 282,731.46 万元。发行人货币资金存款产生的利息收入较大，使得经营性业务利润表现良好，同时，发行人购买理财产品获得的投资收益亦成为利润总额的重要来源，较低的债务规模以及部分利息支出的资本化使得发行人费用化利息支出保持较低水平。

（六）资产运营效率指标

发行人最近三年及一期资产运营效率指标

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年	2022 年末
应收账款周转率	1.59	26.22	39.83	13.77
存货周转率	0.02	0.25	0.39	0.19

总资产周转率	0.00	0.03	0.05	0.02
--------	------	------	------	------

注：近一期数据未年化

最近三年及一期末，发行人应收账款周转率分别为 13.77、39.83、26.22 和 1.59，整体处于较高水平，主要原因为发行人租赁对象稳定，租金收入稳定；发行人存货周转率为 0.19、0.39、0.25 和 0.02，发行人存货规模较大，存货周转率相对较低；发行人总资产周转率分别为 0.02、0.05、0.03 和 0.00，总资产周转率极低，主要原因为发行人实收资本金 1,000 亿元，总资产余额较高。

（七）现金流量分析

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年	2022 年
经营活动现金流入小计	183,121.51	708,309.27	1,374,360.17	665,997.58
经营活动现金流出小计	501,083.04	1,403,403.33	1,377,984.15	1,565,829.62
经营活动产生的现金流量净额	-317,961.53	-695,094.05	-3,623.98	-899,832.04
投资活动现金流入小计	493,253.11	1,231,431.45	2,331,795.32	1,662,415.58
投资活动现金流出小计	208,711.87	1,134,195.19	1,037,730.35	2,013,416.18
投资活动产生的现金流量净额	284,541.24	97,236.26	1,294,064.96	-351,000.61
筹资活动现金流入小计	630,288.19	1,328,964.77	1,872,247.53	2,375,215.49
筹资活动现金流出小计	620,417.30	2,085,521.17	2,368,128.07	988,558.35
筹资活动产生的现金流量净额	9,870.88	-756,556.40	-495,880.54	1,386,657.14
现金及现金等价物净增加额	-23,549.40	-1,354,414.19	794,560.45	135,824.49
期初现金及现金等价物余额	758,289.85	2,116,226.00	1,321,665.55	1,185,841.06
期末现金及现金等价物余额	734,740.44	761,811.81	2,116,226.00	1,321,665.55

1.经营活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人经营活动现金净流量分别为-899,832.04 万元、-3,623.98 万元、-695,094.05 万元和-317,961.53 万元。发行人 2023 年经营活动现金净流入较上年同期增加 896,208.06 万元，增幅为 99.60%，主要是购买商品接受劳务支付的现金及支付的其他与经营活动有关的现金合计减少所致。发行人 2024 年经营活动现金净流入较上年同期减少 691,470.07 万元，降幅为 19,080.41%，主要是受房地产市场及政府配售节奏的影响，报告期内销售商品，提供劳务收到的现金同比减少所致。2025 年一季度发行人经营活动现金净流入较上年同期减少 282,259.77 万元，降幅为 790.60%，主要是当期销售商品，提供劳务收到的现金同比减少所致。

2.投资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人投资活动现金净流量分别为-351,000.61 万元、1,294,064.96 万元、97,236.26 万元和 284,541.24 万元。发行人 2023 年投资活动

现金净流入较上年同期增加 1,645,065.57 万元，增幅为 468.68%，主要是发行人收回投资以及取得投资收益的现金增多，以及投资支付的现金减少所致。发行人 2024 年投资活动现金净流入较上年同期减少 1,196,828.70 万元，降幅为 92.49%，主要由于 2024 年收回对外借款较 2023 年少所致。2025 年一季度发行人投资活动现金净流入较上年同期增加 193,613.03 万元，增幅为 212.93%，主要系当期投资支付的现金减少所致。

3.筹资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人筹资活动现金净流量分别为 1,386,657.14 万元、-495,880.54 万元、-756,556.40 万元和 9,870.88 万元。发行人 2023 年筹资活动现金净流入较上年同期减少 1,882,537.68 万元，降幅为 135.76%，主要是发行人筹资活动现金流入减少，同时偿还债务支付的现金增多所致。发行人 2024 年筹资活动现金净流入较上年同期减少 260,675.86 万元，降幅为 52.57%，主要系发行债券融资规模减少，导致借贷净流出所致。2025 年一季度发行人筹资活动现金净流入较上年同期增加 447,667.95 万元，增幅为 102.25%，主要系当期取得借款收到的现金增加所致。

四、发行人有息债务情况

(一) 有息债务结构

截至 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额合计 4,916,748.33 万元，主要构成为银行贷款和信用类债券，这与发行人从事的业务周期较长相匹配，具体如下：

最近一年及一期末发行人有息债务情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	有息债务	占比	有息债务	占比
短期借款	200,000.00	4.07	-	-
长期借款	3,359,509.25	68.33	3,142,878.13	64.80
应付债券	405,000.00	8.24	405,000.00	8.35
其他非流动负债	380,239.08	7.73	780,239.08	16.09
一年内到期的非流动负债	572,000.00	11.63	522,000.00	10.76
合计	4,916,748.33	100.00	4,850,117.21	100.00

截至 2025 年 3 月末发行人有息债务余额担保结构

单位：万元、%

项目	抵押借款	保证借款	质押借款	信用借款	合计
短期借款	-	-	-	200,000.00	200,000.00

长期借款	254,606.64	-	-	3,104,902.61	3,359,509.25
应付债券	-	-	-	405,000.00	405,000.00
其他非流动负债	-	-	-	380,239.08	380,239.08
一年内到期的非流动负债	-	-	-	572,000.00	572,000.00
合计					4,916,748.33

(二) 银行借款情况

截至 2025 年 3 月末银行借款情况

单位：万元、%

贷款种类	担保结构	金额	占比
5 年以上的借款	质押及抵押	2,292,271.26	64.40
3-5 年的借款	信用借款	38,585.16	1.08
1-3 年的借款	信用借款	593,205.65	16.67
1 年内到期的借款	信用借款	635,447.17	17.85
合计	-	3,559,509.24	100.00

截至 2025 年 3 月末，发行人银行借款余额为 3,559,509.24 万元，其中 1 年以上长期借款余额为 2,924,062.07 万元，占银行借款的比例为 82.15%。具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人及子公司银行借款明细

单位：万元

公司名称	放款机构	借款余额	贷款期限	借款起始	利率	借款到期
深圳市福田安居有限公司	建设银行	72,050.00	25 年	2021 年	2.00%-3.50%	2046 年
深圳市福田安居有限公司	中国银行	3,958.60	3 年	2022 年		2024 年
深圳市福田安居有限公司	农业银行	25,014.37	8 年	2023 年		2030 年
深圳市福田安居有限公司	工商银行	79,365.00	25 年	2021 年		2046 年
深圳市福田安居有限公司	中国银行	14,497.90	5 年	2025 年		2029 年
深圳市罗湖安居有限公司	农业银行	69,816.27	25 年	2021 年		2046 年
深圳市罗湖安居有限公司	工商银行	108,000.00	5 年	2022 年		2027 年
深圳市罗湖安居有限公司	工商银行	32,569.34	15 年	2024 年		2049 年
深圳市罗湖安居有限公司	中国银行	30,000.00	5 年	2023 年		2028 年
深圳市盐田安居有限公司	建设银行	50,057.01	9 年	2023 年		2032 年
深圳市南山安居有限公司	国家开发银行	117,047.56	25 年	2021 年		2046 年
深圳市南山安居有限公司	农业银行	72,290.02	5 年	2024 年		2029 年
深圳市南山安居有限公司	国家开发银行	-	25 年	2021 年		2046 年
深圳市南山安居有限公司	兴业银行	4,174.88	10 年	2022 年		2032 年
深圳市宝安安居有限公司	农业银行	74,940.00	25 年	2023 年		2048 年
深圳市宝安安居有限公司	工商银行	5,371.06	3 年	2024 年		2027 年
深圳市宝安安居有限公司	农业银行	2,222.75	4 年	2023 年		2027 年
深圳市龙岗安居有限公司	中国银行	12,209.16	25 年	2023 年		2048 年
深圳市龙岗安居有限公司	农业银行	11,006.42	25 年	2022 年		2047 年
深圳市龙岗安居有限公司	光大银行	27,785.51	25 年	2024 年		2049 年
深圳市龙岗安居有限公司	工商银行	7,005.54	25 年	2021 年		2046 年
深圳市龙华安居有限公司	工商银行	26,838.00	25 年	2021 年		2046 年
深圳市龙华安居有限公司	中国银行	38,585.16	5 年	2023 年		2028 年
深圳市龙华安居有限公司	工商银行	45,344.20	3 年	2024 年		2027 年

公司名称	放款机构	借款余额	贷款期限	借款起始	利率	借款到期
深圳市龙华安居有限公司	建设银行	5,085.91	25 年	2023 年		2048 年
深圳市龙华安居有限公司	建设银行	6,301.19	25 年	2023 年		2048 年
深圳市坪山安居有限公司	中国银行	10,315.12	25 年	2021 年		2046 年
深圳市坪山安居有限公司	中国银行	67,443.20	25 年	2022 年		2047 年
深圳市坪山安居有限公司	工商银行	4,571.13	25 年	2022 年		2047 年
深圳市坪山安居有限公司	国家开发银行	11,240.55	18 年	2024 年		2042 年
深圳市坪山安居有限公司	国家开发银行	137,559.07	18 年	2024 年		2042 年
深圳市坪山安居有限公司	农业银行	41,490.00	5 年	2025 年		2029 年
深圳市坪山安居有限公司	国家开发银行	40,000.00	18 年	2025 年		2043 年
深圳市光明安居有限公司	中国银行	161,566.73	15 年	2024 年		2039 年
深圳市光明安居有限公司	工商银行	172,772.31	23 年	2024 年		2047 年
深圳市光明安居有限公司	交通银行	36,343.42	25 年	2022 年		2047 年
深圳市光明安居有限公司	农业银行	37,915.82	25 年	2022 年		2047 年
深圳市光明安居有限公司	工商银行	10,000.00	3 年 +15 年	2025 年		2043 年
深圳市光明安居有限公司	农业银行	67,238.48	25 年	2022 年		2047 年
深圳市光明安居有限公司	农业银行	64,609.24	25 年	2022 年		2047 年
深圳市光明安居有限公司	工商银行	24,459.56	25 年	2023 年		2048 年
深圳市大鹏安居有限公司	工商银行	62,271.86	23 年	2024 年		2047 年
深圳市大鹏安居有限公司	中国银行	26,333.18	25 年	2021 年		2046 年
深圳市大鹏安居有限公司	中国银行	45,103.15	25 年	2023 年		2048 年
深圳市安居鹏厦房地产有限公司	工商银行	9,661.41	25 年	2021 年		2046 年
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	工商银行	67,733.09	25 年	2021 年		2046 年
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	农业银行	20,594.69	25 年	2021 年		2046 年
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	交通银行	25,237.15	25 年	2021 年		2046 年
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	农业银行	83,930.99	25 年	2021 年		2046 年
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	交通银行	15,291.78	25 年	2021 年		2046 年
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	招商银行	6,942.62	25 年	2021 年		2046 年
深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	工商银行	49,299.53	3 年	2023 年		2026 年
深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	深圳农商行	20,558.71	3 年	2024 年		2027 年
深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	平安银行	30,000.00	3 年	2024 年		2027 年
深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	建设银行	30,924.85	3 年	2024 年		2027 年
深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	建设银行	29,500.00	3 年	2024 年		2027 年
深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	国家开发银行	67,889.19	13 年	2025 年		2038 年
深圳市安居乐寓开发建设有限公司	中国银行	19,610.01	3 年	2023 年		2026 年
深圳市安居乐寓开发建设有限公司	农业银行	8,864.94	10 年	2023 年		2033 年
深圳市安居乐寓第二开发建设有限公司	中国银行	5,874.56	3 年	2023 年		2026 年
深圳市安居乐寓第二开发建设有限公司	农业银行	8,267.45	10 年	2023 年		2033 年
深圳市安居集团有限公司	中国银行	66,500.00	7 年	2020 年		2027 年
深圳市安居集团有限公司	中国银行	24,106.06	3 年	2022 年		2024 年
深圳市安居集团有限公司	工商银行	180,000.00	7 年	2020 年		2027 年
深圳市安居集团有限公司	农业银行	99,100.00	5 年	2020 年		2025 年
深圳市安居集团有限公司	农业银行	38,800.00	11 年	2024 年		2035 年
深圳市安居集团有限公司	农业银行	55,000.00	25 年	2024 年		2049 年
深圳市安居集团有限公司	农业银行	116,000.00	10 年	2021 年		2031 年
深圳市安居集团有限公司	农业银行	24,937.50	25 年	2024 年		2049 年
深圳市安居集团有限公司	农业银行	9,975.00	25 年	2024 年		2049 年

公司名称	放款机构	借款余额	贷款期限	借款起始	利率	借款到期
深圳市安居集团有限公司	农业银行	19,950.00	25 年	2024 年		2049 年
深圳市安居集团有限公司	农业银行	38,902.50	25 年	2024 年		2049 年
深圳市安居集团有限公司	建设银行	11,671.61	3 年	2022 年		2024 年
深圳市安居集团有限公司	建设银行	57,670.40	25 年	2022 年		2047 年
深圳市安居集团有限公司	建设银行	253,946.56	25 年	2022 年		2047 年
深圳市安居集团有限公司	华兴银行	100,000.00	6 个月	2025 年 3 月		2025 年 9 月
合计		3,559,509.25				

(三) 债务融资工具及其他债券发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司发行债务融资工具、公司债、企业债等直接融资产品合计 522.65 亿元，其中存续期债券总额 120.14 亿元，详细情况如下表所示：

发行人及其子公司债务融资工具及其他债券发行情况

单位：亿元

债券品种	债券名称	债券简称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	状态
类 REITs	中信建投-深圳人才安居租赁住房 2024 年第 1 期资产支持专项计划	24 安居 1A；24 安居 1C	8.65	8.64	2024-02-28	2079-6-3	存续
	深创投深创投安居集团人才租赁住房第一期资产支持专项计划	安居 01 优；安居 01 中；安居 01 次	31.00	31.00	2018-11-7	2037-11-7	存续
公司债	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第一期）	20 安纾 01	57.00	0.00	2020-6-23	2023-6-23	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第二期）	20 安纾 02	10.00	0.00	2020-8-25	2023-8-25	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第三期）	20 安纾 03	23.00	0.00	2020-12-15	2023-12-15	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第一期）	21 安居 01	10.00	0.00	2021-1-29	2024-1-29	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 深安居	10.00	0.00	2022-6-1	2025-6-1	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(保障性租赁住房)(第二期)	22 深安 02	10.00	0.00	2022-06-17	2025-06-17	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 深安 01	15.00	12.50	2023-06-14	2026-06-14	存续
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23 深安 02	8.00	8.00	2023-07-06	2026-07-06	存续
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	23 深安 03	10.00	10.00	2023-08-30	2026-08-30	存续
	深圳市安居集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 深安 01	10.00	10.00	2025-07-01	2028-07-01	存续
中期票据	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 人才安居 MTN001	30.00	0.00	2020-4-22	2025-4-22	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第一期	21 人才安居 MTN001	30.00	0.00	2021-3	2024-3	已兑

深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

债券品种	债券名称	债券简称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	状态
	中期票据				-15	-15	付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 人才安居 MTN002	15.00	0.00	2021-1-3	2024-1-3	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 人才安居 MTN001	5.00	0.00	2022-1-28	2025-1-28	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 人才安居 GN001	10.00	10.00	2022-1-28	2027-1-28	存续
	深圳市安居集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 深圳安居 MTN001	10.00	10.00	2025-6-11	2030-6-11	存续
短期融资券	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券	22 人才安居 CP001	10.00	0.00	2022-1-29	2023-1-19	已兑付
超短期融资券	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	21 人才安居 SCP001	20.00	0.00	2021-8-5	2022-2-2	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	21 人才安居 SCP002	10.00	0.00	2021-8-6	2022-5-3	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	21 人才安居 SCP003	10.00	0.00	2021-1-2	2022-7-30	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 人才安居 SCP001	10.00	0.00	2022-1-26	2022-1-0-23	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 人才安居 SCP002	10.00	0.00	2022-3-21	2022-1-2-16	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 人才安居 SCP003	10.00	0.0	2022-3-30	2022-1-2-25	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第四期超短期融资券	22 人才安居 SCP004	10.00	0.00	2022-6-16	2023-3-13	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第五期超短期融资券	22 人才安居 SCP005	10.00	0.00	2022-0-8-31	2023-0-2-27	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第六期超短期融资券	22 人才安居 SCP006	10.00	0.00	2022-1-2-14	2023-0-3-06	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第七期超短期融资券	22 人才安居 SCP007	10.00	0.00	2022-1-2-23	2023-0-5-05	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 人才安居 SCP001	10.00	0.00	2023-1-17	2023-5-17	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 人才安居 SCP002	10.00	0.00	2023-0-3-03	2023-0-8-30	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	23 人才安居 SCP003	10.00	0.00	2023-0-3-09	2023-1-1-20	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	23 人才安居 SCP004	10.00	0.00	2023-0-3-16	2023-0-6-06	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	23 人才安居 SCP005	10.00	0.00	2023-0-4-27	2024-0-1-19	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第六期超短期融资券	23 人才安居 SCP006	10.00	0.00	2023-0-5-15	2023-1-1-10	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第七期超短期融资券	23 人才安居 SCP007	10.00	0.00	2023-0-5-30	2024-0-2-23	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第八期超短期融资券	23 人才安居 SCP008	10.00	0.00	2023-0-8-28	2024-0-5-06	已兑付
	深圳市安居集团有限公司 2024 年度第一期超短	24 深圳安居	10.00	10.00	2024-1	2025-0	存续

债券品种	债券名称	债券简称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	状态
	期融资券(保障性租赁住房)	SCP001(保障性租赁住房)			1-01	7-29	
	深圳市安居集团有限公司 2025 年度第一期超短期融资券(保障性租赁住房)	25 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)	10.00	10.00	2025-01-24	2025-10-21	存续
合计			522.65	120.14			

(四) 非传统融资情况

截至 2025 年 3 月末，发行人不存在非传统融资情况。

五、发行人关联交易情况

(一) 关联方

1. 发行人母公司情况

截至 2024 年末，发行人的母公司为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例和表决权比例为 100%。

2. 发行人子公司情况

发行人子公司情况请参见本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人全资及控股子公司”。

3. 发行人的合营和联营企业情况

发行人合营、联营企业情况请参见本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（二）发行人参股公司”。

(二) 定价依据及定价原则

因目前发行人涉及与纳入合并范围之外的关联方的关联交易量较少，因此还没有制定相关关联交易制度及定价依据原则，对存在的关联交易，采取一事一议，基本遵循市场定价原则。

(三) 关联方交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况

关联交易：采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
深圳市安居建营房屋租赁服务有限公司	服务收入	-	173.97	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	租金收入及服务收入	-	4,473.95	-
深圳市安居建营房屋租赁服务有限公司	租赁费和服务费	-	851.94	2,558.48

深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	租赁费和管理费	-	65.33	3,675.56
深圳市万科安居物业服务有限公司	服务运营费用	592.32	575.43	38.78
合计		592.32	6,140.62	6,272.82

(2) 销售商品/提供劳务情况:

单位: 万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	服务收入	226.02	173.97	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	租金收入及服务收入	5,176.66	4,473.95	-
合计		5,402.69	4,647.92	-

2.关联受托管理/承包及委托管理/出包情况: 无

3.关联租赁情况: 无

4.关联担保情况: 无

5.关联方资金拆借: 无

6.关联方资产转让、债务重组情况: 无

7.关键管理人员报酬: 无

8.其他关联交易: 无

9.关联方应收应付款项

(1) 应收项目:

关联交易: 应收项目情况

单位: 万元

科目名称	关联方名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	1,067.56	299.4	1,406.05
其他应收款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	515.2	1,115.20	2,115.20
其他应收款	深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	-	1.16	1.16
其他应收款	东莞市安厦房地产有限公司	-	-	6.67
其他非流动资产	东莞市安厦房地产有限公司	29,250.51	27,455.01	42,497.44
其他非流动资产	深圳市安万置业有限公司	233,392.70	265,534.28	362,159.00
其他非流动资产	深圳市深业华居地产有限公司	181,371.88	215,516.15	201,429.96
其他非流动资产	深圳市云湾置业有限公司	-	37,611.41	472,037.32
其他非流动资产	深圳市龙华建设发展集团有限公司	69,278.23	69,271.12	69,200.00
合计		514,876.09	616,803.72	1,150,852.81

(2) 应付项目:

关联交易: 应付项目情况

单位: 万元

项目名称	关联方名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	3,631.42	6,969.30	4,958.48
应付账款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	-	-	5,902.57
应付账款	深圳市万科安居物业服务有限公司	836.98	837.29	29.53
其他应付款	深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	-	570.14	63.15
其他应付款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	609.66	1,186.63	27.18

其他应付款	深圳市万科安居物业服务有限公司	23.77	14.88	9.26
其他应付款	深圳市泊寓租赁服务有限公司	10.04	817.16	1,575.68
其他非流动负债	东莞市安厦房地产有限公司	13,230.00	13,230.00	13,230.00
合计		18,341.88	23,625.40	25,795.85

(四) 关联方承诺

截至 2024 年末，发行人无关联方承诺。

六、或有事项

(一) 对外担保

截至 2025 年 3 月末，发行人子公司为棚改项目回迁房业主提供抵押贷款担保，尚未结清的担保金额如下：

截至 2025 年 3 月末发行人对外担保情况

作为担保方的公司	担保余额 (万元)	担保期限	担保结束时间
深圳市福田安居有限公司	138,177.19	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市龙华安居有限公司	136.50	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市盐田安居有限公司	6,153.30	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市南山安居有限公司	129,627.45	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市罗湖安居有限公司	54,361.79	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市宝安安居有限公司	5,480.70	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
合计	333,936.93		

截至 2025 年 3 月末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 333,936.93 万元，占报告期末净资产比例为 3.11%，占总资产比例为 1.67%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。发行人不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。以上事项未有对发行人本期注册发行产生不利影响。

(二) 未决诉讼（仲裁）

发行人于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权转让给发行人。发行人已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢

金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求发行人支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，发行人收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024 年 4 月 9 日，发行人按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。

2024 年 6 月，发行人按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至本募集说明书出具之日，上述案件尚未作出裁定。

中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至 2024 年末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。

公司将严格按照相关法律法规及内控制度开展相关工作，采取措施维护公司合法权益。上述事项不会影响公司的正常生产经营。

（三）重大事项承诺

截至报告期末，发行人不存在重大资本承诺、重大经营租赁承诺或与合营企业投资相关的未确认承诺。

（四）与合营企业或联营企业投资相关的或有事项

截至 2024 年末，发行人无与合营企业或联营企业投资相关的或有事项。

（五）其他或有事项

截至 2024 年末，对恒大地产集团有限公司的股权投资款占发行人期末资产总额的 4.03%，上述投资款已支付 120 亿元，剩余尾款 80 亿元是否支付存在不确定性。根据中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至 2024 年末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度会计报表进行审计，并分别出具了皇嘉会审字第[2023]HJ201006 号、皇嘉财审报字[2024]第 2-9-0120 号和皇嘉会审字[2025]HJ275316019 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

七、受限制资产情况

截至 2024 年末，发行人受限资产占总资产比例为 5.12%，占净资产比例为 9.51%，明细如下：

截至 2024 年末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产类型	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,651.06	保函保证金
货币资金	293.14	司法冻结
投资性房地产	471,599.42	抵押受限
恒大地产股权	533,321.99	质押及冻结受限
合计	1,016,865.61	

截至 2024 年末发行人受限资产（除货币资金外）明细情况

单位：万元

资产类别	抵押人/出质人	截至 2024 年末 账面价值	到期日期	抵质押权人
投资性房地产	深圳市坪山安居有限公司	199,644.46	2045 年	国开开发银行
投资性房地产	深圳市南山安居有限公司	271,954.96	2046 年	国家开发银行
恒大地产股权	深圳市安居集团有限公司	533,321.99	2025 年	法院冻结

发行人受限的货币资金主要为保函保证金，按主体划分具体如下：

截至 2024 年末发行人受限货币资金明细情况

单位：万元

主体	受限金额
深圳市安居集团有限公司	5,175.86
深圳市福田安居有限公司	350.00
深圳市南山安居有限公司	2,278.18
深圳市宝安安居有限公司	493.14
深圳市龙岗安居有限公司	1,800.00
深圳市龙华安居有限公司	1,327.02
深圳市坪山安居有限公司	220.00
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	100.00
深圳市深汕特别合作区安居有限公司	200.00
合计	11,944.20

八、公司购买金融衍生品、大宗商品期货情况

截至 2025 年 3 月末，发行人无衍生品投资。

九、公司重大投资理财产品情况

截至 2025 年 3 月末，发行人无理财产品投资。

十、海外投资情况

截至 2025 年 3 月末，发行人及其子公司无海外投资的情况。

十一、直接债务融资计划

除本期中期票据外，公司将根据后续实际需要开展直接债务融资。

十二、其他重要事项

截至本募集说明书签署日，根据对发行人近一年及一期经营情况、财务情况及资信情况排查，根据重大（重要）事项排查结果，发行机构涉及 MQ.7 表（涉及重要事项的信息披露表）中部分内容，具体如下：

1.2025 年一季度出现亏损，2024 年营业收入、营业利润下滑

最近三年及一期，发行人净利润分别为 2,307.07 万元、-6,886.26 万元、4,828.44 万元和-19,930.99 万元。2025 年 1-3 月，发行人净利润为负，主要原因为租赁业务收入计提较高折旧成本，而当期收入未能覆盖所致。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 384,766.74 万元、1,009,716.03 万元、685,332.69 万元和 63,822.96 万元，报告期内有所波动，主要受当期项目竣工交付和结转进度影响。其中，2024 年实现主营业务收入 66.64 亿元，较上年同期下降 32.18%，主要是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业收入减少所致。2025 年 1-3 月实现主营业务收入 6.06 亿元，较上年同期下降 23.25%，主要由于当期销售收入结转较少所致。

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 10,703.88 万元、4,632.82 万元、3,131.39 万元和-18,726.13 万元。2023 年发行人营业利润较 2022 年减少 6,071.06 万元，同比减少 56.72%，主要是业务开展导致费用支出增多，以及投资收益减少所致。2024 年发行人营业利润较 2023 年减少 1,501.43 万元，同比减少 32.41%，主要系财务费用增加所致。

未来，随着发行人项目逐渐建成并出租出售，资金将逐年回流，预计不会对

发行人偿债能力造成重大不利影响。

2.2024 年度及 2025 年一季度经营活动现金流净额同比下降较多、2024 年度投资活动现金流净额同比下降较多、2024 年度筹资活动现金流净额同比下降较多

最近三年及一期，发行人经营活动现金净流量分别为-899,832.04 万元、-3,623.98 万元、-695,094.05 万元和-317,961.53 万元。发行人 2024 年经营活动现金净流入较上年同期减少 691,470.07 万元，降幅为 19,080.41%，主要是受房地产市场及政府配售节奏的影响，报告期内销售商品，提供劳务收到的现金同比减少所致。2025 年一季度发行人经营活动现金净流入较上年同期减少 282,259.77 万元，降幅为 790.60%，主要是当期销售商品，提供劳务收到的现金同比减少所致。

最近三年及一期，发行人投资活动现金净流量分别为-351,000.61 万元、1,294,064.96 万元、97,236.26 万元和 284,541.24 万元。发行人 2024 年投资活动现金净流入较上年同期减少 1,196,828.70 万元，降幅为 92.49%，主要由于 2024 年收回对外借款较 2023 年少所致。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金净流量分别为 1,386,657.14 万元、-495,880.54 万元、-756,556.40 万元和 9,870.88 万元。发行人 2024 年筹资活动现金净流入较上年同期减少 260,675.86 万元，降幅为 52.57%，主要系发行债券融资规模减少，导致借贷净流出所致。

未来，随着发行人项目逐渐建成并出租出售，资金将逐年回流，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。发行人账上现金充足，银行借款、发行债券等融资渠道畅通，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

3.发行人涉及重大仲裁事项

发行人于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权转让给发行人。发行人已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢

金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求发行人支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，发行人收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024 年 4 月 9 日，发行人按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。

2024 年 6 月，发行人按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至本募集说明书出具之日，上述案件尚未作出裁定。

中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至 2024 年末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。

发行人将严格按照相关法律法规及内控制度开展相关工作，采取措施维护公司合法权益。上述事项不会影响发行人的正常生产经营。

4. 发行人完成更名

发行人由“深圳市人才安居集团有限公司”更名为“深圳市安居集团有限公司”，上述更名事项已于 2024 年 4 月 12 日完成了工商变更登记，登记机关为深圳市市场监督管理局。

上述事项不会影响公司的正常经营，不影响公司履行存续债项还本付息的义务。

5. 发行人董事、高管发生变动

2023 年 8 月，原董事高建柏因退休，不再担任安居集团有限公司董事职务；2023 年 12 月，原董事张瑞理因退休，不再担任安居集团有限公司董事职务；2023 年 8 月，王志楷因工作变动，不再担任安居集团副总经理；2024 年 5 月，深圳市国资委任命尹剑辉为公司外部董事；2024 年 6 月，深圳市国资委任命温珀玮为公司外部董事。

截至本募集说明书签署日，安居集团一切经营活动正常，上述事项不影响公司的正常经营。

第七章 企业资信状况

一、发行人获得银行授信的情况

截至 2025 年 3 月末，发行人获得银行的授信总额度合计为 1,345.00 亿元，其中已使用授信额度 355.95 亿元，未使用授信余额 989.05 亿元。

截至 2025 年 3 月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	存续有效授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行深圳分行	3,000,000.00	373,736.38	2,626,263.62
2	中国农业银行深圳分行	2,600,000.00	990,866.44	1,609,133.56
3	中国银行深圳分行	1,600,000.00	526,102.83	1,073,897.17
4	交通银行深圳分行	300,000.00	76,872.35	223,127.65
5	中国工商银行深圳分行	2,400,000.00	885,262.01	1,514,737.99
6	建设银行深圳分行	1,250,000.00	517,207.53	732,792.47
7	招商银行深圳分行	500,000.00	6,942.62	493,057.38
8	兴业银行深圳分行	100,000.00	4,174.88	95,825.12
9	深圳农商行	100,000.00	20,558.71	79,441.29
10	光大银行	300,000.00	27,785.51	272,214.49
11	广东华兴银行	300,000.00	100,000.00	200,000.00
12	宁波银行	500,000.00	-	500,000.00
13	平安银行深圳分行	500,000.00	30,000.00	470,000.00
合计		13,450,000.00	3,559,509.25	9,890,490.75

此外，截至本募集说明书签署之日，发行人在国家开发银行、工商银行、招商商银行、中国银行及交通银行等合计获批意向授信额度超过 3,000 亿元，发行人将根据公司业务进展及资金需求逐步签订相关授信协议。

二、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日，近三年发行人无违约记录。

三、发行及偿付直接债务融资工具（债券）的历史情况

发行人债券发行历史情况一览表

单位：亿元

债券品种	债券名称	债券简称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	状态
类 REITs	中信建投-深圳人才安居租赁住房 2024 年第 1 期资产支持专项计划	24 安居 1A；24 安居 1C	8.65	8.64	2024-02-28	2079-6-3	存续
	深创投深创投安居集团人才租赁住房第一期资产支持专项计划	安居 01 优；安居 01 中；安居 01 次	31.00	31.00	2018-1-1-7	2037-1-1-7	存续
公司债	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第一期）	20 安纾 01	57.00	0.00	2020-6-23	2023-6-23	已兑付

债券品种	债券名称	债券简称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	状态
	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第二期）	20 安纾 02	10.00	0.00	2020-8-25	2023-8-25	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第三期）	20 安纾 03	23.00	0.00	2020-12-15	2023-12-15	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券（第一期）	21 安居 01	10.00	0.00	2021-1-29	2024-1-29	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 深安居	10.00	0.00	2022-6-1	2025-6-1	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(保障性租赁住房)(第二期)	22 深安 02	10.00	0.00	2022-06-17	2025-06-17	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 深安 01	15.00	12.50	2023-06-14	2026-06-14	存续
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23 深安 02	8.00	8.00	2023-07-06	2026-07-06	存续
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	23 深安 03	10.00	10.00	2023-08-30	2026-08-30	存续
	深圳市安居集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 深安 01	10.00	10.00	2025-07-01	2028-07-01	存续
中期票据	深圳市人才安居集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 人才安居 MTN001	30.00	0.00	2020-4-22	2025-4-22	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 人才安居 MTN001	30.00	0.00	2021-3-15	2024-3-15	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 人才安居 MTN002	15.00	0.00	2021-1-13	2024-1-13	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 人才安居 MTN001	5.00	0.00	2022-1-28	2025-1-28	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 人才安居 GN001	10.00	10.00	2022-1-28	2027-1-28	存续
	深圳市安居集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 深圳安居 MTN001	10.00	10.00	2025-6-11	2030-6-11	存续
短期融资券	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券	22 人才安居 CP001	10.00	0.00	2022-1-29	2023-1-19	已兑付
超短期融资券	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	21 人才安居 SCP001	20.00	0.00	2021-8-5	2022-2-2	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	21 人才安居 SCP002	10.00	0.00	2021-8-6	2022-5-3	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	21 人才安居 SCP003	10.00	0.00	2021-1-12	2022-7-30	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 人才安居 SCP001	10.00	0.00	2022-1-26	2022-10-23	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 人才安居 SCP002	10.00	0.00	2022-3-21	2022-12-16	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 人才安居 SCP003	10.00	0.0	2022-3-30	2022-12-25	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第四期超短期融资券	22 人才安居 SCP004	10.00	0.00	2022-6-16	2023-3-13	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第五期超短期融资券	22 人才安居 SCP005	10.00	0.00	2022-0	2023-0	已兑

债券品种	债券名称	债券简称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	状态
	超短期融资券				8-31	2-27	付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第六期超短期融资券	22 人才安居 SCP006	10.00	0.00	2022-12-14	2023-03-06	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年度第七期超短期融资券	22 人才安居 SCP007	10.00	0.00	2022-12-23	2023-05-05	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 人才安居 SCP001	10.00	0.00	2023-1-17	2023-5-17	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 人才安居 SCP002	10.00	0.00	2023-03-03	2023-08-30	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	23 人才安居 SCP003	10.00	0.00	2023-03-09	2023-11-20	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	23 人才安居 SCP004	10.00	0.00	2023-03-16	2023-06-06	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	23 人才安居 SCP005	10.00	0.00	2023-04-27	2024-01-19	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第六期超短期融资券	23 人才安居 SCP006	10.00	0.00	2023-05-15	2023-11-10	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第七期超短期融资券	23 人才安居 SCP007	10.00	0.00	2023-05-30	2024-02-23	已兑付
	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年度第八期超短期融资券	23 人才安居 SCP008	10.00	0.00	2023-08-28	2024-05-06	已兑付
	深圳市安居集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券(保障性租赁住房)	24 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)	10.00	10.00	2024-1-01	2025-07-29	存续
	深圳市安居集团有限公司 2025 年度第一期超短期融资券(保障性租赁住房)	25 深圳安居 SCP001(保障性租赁住房)	10.00	10.00	2025-01-24	2025-10-21	存续
	合计		522.65	120.14			

四、其他事项

无。

第八章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无信用增进，能否如期兑付取决于发行人信用。

本期中期票据依法发行后，发行人经营状况变化导致的投资风险，由投资者自行承担。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）等交易商协会认可的渠道向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）及公司章程等相关规定，制定了《信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

为提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进企业依法规范运行，保护投资者的合法权益，发行人根据中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，制定了《债务融资工具信息披露事务管理制度》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露标准和管理要求。该制度要求由深圳市安居集团有限公司总经理办公室牵头，在规定的时间内，定期或不定期通过中国货币网、中国债券网及深圳市安居集团有限公司网站披露包括审计报告、发生的重大事项等相关内容，并保证披露信息的及时性、合法性和准确性。

（三）信息披露事务负责人

公司信息披露事务负责人由汤卫忠先生担任,其负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作,接受投资者问询,维护投资者关系。

姓名:汤卫忠

职务:董事、财务总监

部门:财务部

联系地址:深圳市南山区粤海街道深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 61F

电话:0755-83080121

电子邮箱:a20240179@szrcgj.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定,进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

(一) 发行前的信息披露安排

发行人在本期债务融资工具发行日前 2 个工作日,通过中国货币网和上海清算所网站等交易商协会认可的渠道披露如下文件:

- 1、深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书;
- 2、深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据法律意见书;
- 3、深圳市安居集团有限公司 2022-2024 年度经审计的合并及母公司财务报告以及深圳市安居集团有限公司 2025 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表;
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内,向市场定期公开披露以下信息:

- 1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息;
- 2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告;
- 3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度

财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行

政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

20、企业拟分配股利,或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;

21、企业涉及需要说明的市场传闻;

22、债务融资工具信用评级发生变化;

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同;

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 本息兑付的信息披露

企业将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的,企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的,企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告;存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间,企业及存续期管理机构将披露违约处置进展,企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的,将在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

债务融资工具存续期内,企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求,或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的,其信息披露义务人在境外披露的信息,在境内同时披露。

第十一章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议、同意议案、反对议案或放弃投票权、有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人联系方式：

机构名称：招商银行股份有限公司

联络人姓名：曹翀、刘倩倩

联系方式：0755-88026137、0755-88023711

联系地址：深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二)【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

(三)【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；2、发行人拟解散，申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4、单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五)【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 qianqian_liu@cmbchina.com 或寄送至广东省深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式____/____发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议的召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送至持有人。议案内容与发行人、提供增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人（如有）、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) **【表决权】** 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) **【关联方回避】** 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；
- 4、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) **【会议有效性】** 参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 2/3，会议方可生效。

(四) **【表决要求】** 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) **【表决统计】** 召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) **【表决比例】** 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超 1/2 通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七) **【决议披露】** 召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括：参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) **【律师意见】** 本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由

律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行

书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

(1) 本期债务融资工具基本信息；

(2) 同意征集的实施背景及事项概要；

(3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

(4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

(5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

(6) 相关中介机构及联系方式（如有）；

(7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同

意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十三章 受托人管理机制

本期债券不涉及受托管理人及受托管理人机制。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

(二) 发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，

并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1. 将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2. 重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3. 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，**发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；**注销协议应明确注销流程和时间安排；**不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；**

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商、联席主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交深圳国际仲裁院根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 发行有关机构

一、发行人

名称：深圳市安居集团有限公司

住所：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F-29F（27 楼-29 楼）

法定代表人：赵宏伟

联系人：杨艳

电话：0755-83080124

传真：0755-83080100

二、牵头主承销商/簿记管理人

名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

联系人：曹翀、刘倩倩

电话：0755-88026137、0755-88023711

传真：0755-88023111

三、其他联席主承销商

名称：北京银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

法定代表人：霍学文

联系人：任聪

电话：010-66225520

传真：010-66225594

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：李晨毓、周嘉胤

电话：0755-88604112

传真：0755-23953850

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：孙妙月、罗冠斌、徐莹敏

电话：0755-23976329

传真：0755-23976329

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

住所：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：张为忠

联系人：李彦荪

电话：021-31884090

传真：021-63604215

名称：渤海银行股份有限公司

住所：天津市河东区海河东路 218 号

法定代表人：王锦虹

联系人：乔汉青

电话：0755-36806128

传真：0755-36806128

名称：广发银行股份有限公司

住所：广州市越秀区东风东路 713 号广发银行大厦

法定代表人：王凯

联系人：汪祥波

电话：020-38322393

传真：/

五、律师事务所

名称：北京中银（深圳）律师事务所

联系地址：益田路 6003 号荣超商务中心 A 栋 05 层 01 号、06 层 01a 号

负责人：谭岳奇

联系人：陈玉青

联系电话：0755-82531588

六、会计师事务所

名称：深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）

联系地址：深圳市福田区华强北街道深南路佳和华强大厦 B 座 2507、08 室

执行事务合伙人：王扬

联系人：王扬

联系电话：0755-83295048

邮政编码：518042

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

八、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街乙 17 号楼

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之

间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 交易商协会的接受注册通知书；
- (二) 深圳市安居集团有限公司有权机构决议；
- (三) 深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书；
- (四) 深圳市安居集团有限公司 2022-2024 年度经审计的合并及母公司财务报告以及深圳市安居集团有限公司 2025 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 深圳市安居集团有限公司 2025 年度第二期中期票据法律意见书；
- (六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

- (一) 发行人：深圳市安居集团有限公司
联系地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾创新科技中心
联系电话：0755-83080121、0755-83080124
联系人：杨艳
- (二) 牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：招商银行股份有限公司
地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
联系人：曹翀、刘倩倩
电话：0755-88026137、0755-88023711

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com>) 下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附件：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	$\text{息、税前利润} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入}$
流动资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均流动资产}$
指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	$\text{息、税前利润} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入}$
流动资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均流动资产}$

(本页无正文，为《深圳市安居集团有限公司2025年度第二期中期票据募集说明书》盖章页)



2025 年 7 月 15 日