

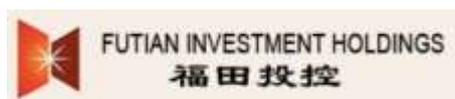
债券简称：22 福控 01

债券代码：148003.SZ

深圳市福田投资控股有限公司

公司债券 2022 年定期受托管理事务报告

发行人



深圳市福田投资控股有限公司

（深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城（南区）T2 栋 2101）

债券受托管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

重点声明

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳市福田区投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》、《深圳市福田区投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源，编制本定期受托管理事务报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明.....	2
释义.....	4
第一章 本次债券概况	5
第二章 受托管理人履职情况	5
第三章 发行人经营与财务状况	7
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	10
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	11
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	12
第七章 增信措施的有效性分析	13
第八章 债券本息偿付情况	14
第九章 债券持有人会议召开情况	15
第十章 其他事项	16

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	深圳市福田区投资控股有限公司
国信证券/受托管理人	指	国信证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日

注：报告中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳市福田投资控股有限公司

二、债券基本情况

1、债券名称：深圳市福田投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：深圳证券交易所，简称为 22 福控 01，代码为 148003.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 10 亿元，发行利率为 2.80%。

4、债券余额：人民币 10 亿元，本年度利率为 2.80%。

5、债券期限：5 年（3+2）。

6、起息日：2022 年 7 月 27 日。

7、债券担保情况：无。

第二章 受托管理人履职情况

国信证券作为本次债券的受托管理人，已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及债券受托管理协议的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。具体情况如下：

国信证券作为“22 福控 01”的受托管理人，在债券存续期间对发行人履行公司债券募集说明书所约定义务的执行情况进行持续跟踪和监督，持续关注发行人的资信状况、偿债保障措施实施情况及对债券持有人权益有重大影响的事项，并对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：深圳市福田区投资控股有限公司

办公地址：深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城(南区) T2 栋 2101

经营范围：通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；产业园区及区属国有经营性物业运营管理；旧城改造项目及人才安居房投资建设；按照区国资委要求进行政策性和策略性投资；区国资委授权开展的其他业务。

二、发行人 2022 年度经营情况

(一) 公司业务情况

发行人主营业务板块包括体育场馆经营和物业出租运营，运营物业来自自有物业、政府授权物业。自有物业包括大型仓储、住宅、工业厂房、办公、商业用房等；政府授权物业包括福田体育公园等。

发行人作为福田区国资局下属的重点国有投资控股企业，按照区政府相关要求，积极落实国家及区政府相关政策，承担重点项目及投资的落地实施，推动区域经济快速发展。目前的重点工作是按照区政府要求实施的棚改项目及城市更新的规划、建设以及相关配套设施的建设。

(二) 公司主要经营情况

业务板块/产品（服务）	营业收入（万元）	收入占比（%）
物业及场馆经营业务	13,005.86	50.19
志愿者之家项目运营收入	11,953.12	46.12
其他业务	955.99	3.69
合计	25,914.97	100.00

三、发行人 2022 年度财务情况

(一) 发行人 2022 年度主要财务数据

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	同比变动
总资产	2,201,350.53	1,817,903.97	21.09
流动资产合计	234,282.10	287,392.83	-18.48
非流动资产合计	1,967,068.43	1,530,511.14	28.52
总负债	824,922.08	550,291.79	49.91
流动负债合计	151,593.78	107,092.08	41.55
非流动负债合计	673,328.30	443,199.71	51.92
所有者权益合计	1,376,428.45	1,267,612.18	8.58
归属母公司股东的净资产	1,376,729.00	1,267,898.18	8.58
营业总收入	25,914.97	15,707.00	64.99
营业总成本	26,993.44	23,672.01	14.03
归属母公司股东的净利润	24,107.39	17,545.14	37.40
经营活动产生的现金流净额	11,160.60	15,277.51	-26.95
投资活动产生的现金流净额	-402,315.88	-157,748.62	155.04
筹资活动产生的现金流净额	330,901.73	152,445.42	117.06
期末现金及现金等价物余额	181,900.26	242,154.09	-24.88

(二) 发行人 2022 年度主要财务指标

单位：万元、%

主要财务指标	2022 年度/末	2021 年度/末	同比变动
流动比率	1.55	2.68	-42.41
速动比率	1.55	2.68	-42.41
资产负债率	37.47	30.27	23.79
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

（三）财务数据及财务指标变动分析

1、资产负债分析

随着业务增长以及融资规模增加，发行人资产规模呈增长趋势。截至 2022 年末，发行人总资产为 2,201,350.53 万元，同比增长 21.09%。其中非流动资产合计 1,967,068.43 万元，同比增长 28.52%，主要系投资性房地产和在建工程等科目同比大幅增长所致。

截至 2022 年末，发行人总负债为 824,922.08 万元，同比增长 49.91%。其中，流动负债 151,593.78 万元，同比增长 41.55%，主要系 2022 年度应付账款和一年内到期的非流动负债同比大幅增加所致；非流动负债 673,328.30 万元，同比增长 51.92%，主要系 2022 年度发行人新增发行棚改和保障性租赁住房专项债券导致长期应付款大幅增加以及发行公司债券导致应付债券大幅增加所致。

2、现金流量分析

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 11,160.60 万元，同比变动-26.95%，主要系发行人 2022 年度购买商品、接受劳务支出增加所致。

2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-402,315.88 万元，同比变动 155.04%，主要系发行人 2022 年度购建工程项目支付的现金增加所致。

2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 330,901.73 万元，同比变动 117.06%，主要系 2022 年度发行人新增发行棚改和保障性租赁住房专项债券和公司债券引起筹资活动现金流入增加所致。

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

发行人发行了 22 福控 01，发行规模为人民币 10 亿元。

根据发行人披露的本期公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 7 亿元用于偿还有息债务，不超过 3 亿元用于补充公司流动资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，22 福控 01 的募集资金余额为 1.80 亿元。

发行人已将 22 福控 01 募集资金中的 8.20 亿元用于偿还有息债务和补充自身流动资金，使用情况与募集说明书的约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人已在广东华兴银行股份有限公司深圳分行、中信银行股份有限公司深圳分行和中国建设银行股份有限公司深圳福田支行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

四、募集资金使用披露情况

截止本报告出具之日，发行人已于 2022 年债券年度报告中披露了 22 福控 01 的募集资金使用情况。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期披露

截止本报告出具之日，发行人已按时披露 2022 年债券年度报告。

二、临时披露

报告期内，发行人未发生需要披露临时公告的事项，未披露临时公告。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

结合发行人过去及现在的债务履行情况，贷款偿还率、利息偿付率均为 100%。发行人偿债意愿较强。

二、发行人偿债能力分析

发行人有大量货币资金，截至 2022 年 12 月 31 日，公司货币资金 21.12 亿元，能为相关债券的付息兑付提供一定的资金支持，但需注意货币资金未来可能大幅减少或者受限的风险。

从偿债能力指标来看，截至 2022 年末，发行人资产负债率为 37.47%，公司资产负债规模保持良好水平，资产负债率较低；截至 2022 年末，发行人流动比率为 1.55，速动比率为 1.55，发行人流动比率保持较高水平，资产流动性较好，短期偿债能力较强。

综上，发行人目前货币资金充足，具有一定的偿债能力。但由于发行人所处行业与国家宏观经济形势密切相关，应当警惕经济下滑造成借款企业信用风险影响公司盈利水平，进而危及本期债券本息的按期偿付。

第七章 增信措施的有效性分析

一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

本次债券为无担保债券，无信用增进安排。

二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

第八章 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，22 福控 01 尚未到首个付息日，暂无需付息。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，22 福控 01 不存在召开持有人会议的情况。

第十章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

无。

二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

无。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市福田区投资控股有限公司公司债券 2022 年定期受托管理事务报告》之盖章页）

