

深圳市人才安居集团有限公司公司债券半年度报告 (2023 年)

2023 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2023 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	13
一、公司债券基本信息	13
二、公司债券募集资金使用和整改情况	22
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	26
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	27
五、增信措施情况	27
第三节 重大事项	28
一、审计情况	28
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	28
三、合并报表范围变化情况	28
四、资产情况	28
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	29
六、负债情况	29
七、重要子公司或参股公司情况	31
八、报告期内亏损情况	31
九、对外担保情况	31
十、信息披露事务管理制度变更情况	32
第四节 向普通投资者披露的信息	33
第五节 财务报告	34
一、财务报表	34
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	52
第七节 备查文件	53

释义

释义项	指	释义内容
23 深安 03	指	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 02	指	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 01	指	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)
22 深安 02	指	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 深安居	指	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)
21 安居 01	指	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公司债券(第一期)
20 安纾 03	指	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)
募集说明书	指	《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)募集说明书》《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)募集说明书》《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)募集说明书》《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)募集说明书》《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)募集说明书》《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公司债券(第一期)募集说明书》、《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)募集说明书》
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	元人民币/万元人民币/亿元人民币

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市人才安居集团有限责任公司
中文简称	深圳市人才安居
外文名称（如有）	SHENZHEN TALENTS HOUSING GROUP CO. , LTD.
外文名称缩写（如有）	SZTH
法定代表人	赵宏伟
注册资本（万元）	10,000,000
实缴资本（万元）	10,000,000
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）
办公地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 楼
邮政编码	518000
公司网址（如有）	https://www.szrcaj.com/
电子信箱	xfjt@szrcaj.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	朱大华
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	副总经理
联系地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 楼
电话	0755-83080121
传真	0755-83080100

电子信箱	A20200021@szrcaj.com
------	----------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

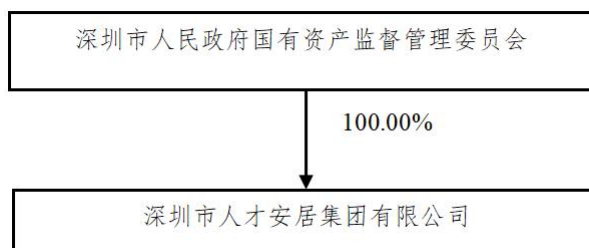
名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2004 年 04 月 02 日
注册资本（万元）	—
主要业务	国有资产监督管理
资产规模（万元）	—
资信情况	良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2004 年 04 月 02 日
注册资本（万元）	—
主要业务	国有资产监督管理
资产规模（万元）	—
资信情况	良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
赵宏伟	董事长、党委书记、法定代表人
唐绍杰	董事、党委副书记、总经理
张瑞理	董事
李安	董事、党委副书记
高建柏	董事
魏捍平	董事
汤卫忠	董事、财务总监
左雄	党委委员、纪委书记、监事会主席
肖杰安	监事
包四明	职工监事
李彦杰	职工监事
张放	副总经理
朱大华	副总经理
王志楷	副总经理
李东宁	副总经理
周柏新	副总经理

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

公司业务独立于股东及其他关联方，公司资产独立、完整，人员、机构、财务独立，公司具有面向

市场自主经营的能力。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1. 公司业务范围及主营业务情况

公司的经营范围为：（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）。公司主营业务为公共住房的投资和运营，根据住房制度改革意见，人才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；运营管理的公共住房有租有售，未来主营业务收入主要来自于公共住房租赁、销售和公共住房配套商业的租赁。

（1）租赁业务板块

公司目前营业收入主要来自于房屋出租租金收入，其中一部分为市保障性住房商业配套设施租金收入，一部分为人才住房租金收入。其中，人才住房租金收入分为规模化租赁房源的收入和社会购买、城市更新新建购买房源的收入。随着在建项目的陆续完工，公司自建人才住房项目的收入占比将会提升，其中出租型自建人才房项目通过收取租金获得收入，未来可售型人才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，公司日后会围绕人才住房物业开展配套的服务，取得物业服务收入。

（2）服务业务及其他业务板块

公司服务业主要包括租赁运营服务、物业管理服务及棚改业务服务等；其他业务主要系项目代建服务，目前对公司营业总收入贡献较小。租赁运营服务主要由公司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，公司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米 2.3 元的标准收取服务费（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服务、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，该部分业务主要由公司的安居棚改服务公司承担。项目代建服务主要是指政府将相关项目委托给发包人进行建设管理，项目投资由政府承担，视情况给予代建人一定的服务费，目前公司代建的项目都是以零代建费的模式，但个别项目在项目完工后会根据管理的情况给予一定的奖励费用。

2. 公司业务发展目标

以服务人才多元化、多样性需求，让人才居住更美好为宗旨，全力推动集团核心竞争力由政策资源型向“资源+创新+能力”复合型转型升级。以规模化自有物业长期运营为基础，力争至 2025 年实现专业化经营、特色化道路、精细化管理、创新型发展的战略总目标。

3. 所在行业状况

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 万亿，2019 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，较 2018 年增长 8.68%。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”。

4. 公司所处行业地位及面临的主要竞争状况

（1）公司所处行业地位

发行人是深圳市最重要的人才安居房建设主体，主要从事深圳市范围内的人才住房建设、租赁运营或销售。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。在支持深圳市又好又快发展的大背景下，发行人的业务发展纵深以及政府支持力度得到极大的提升，随着深圳市经济的快速发展，发行人拥有良好的发展前景。

（2）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。深圳市人才安居集团有限公司的竞争优势主要体现在如下六个方面：

①政策优势

深圳市人才安居集团有限公司成立恰逢难得的历史机遇，深圳市人才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地价土地、定向房源等关键生产要素的有力支持，反映在企业经营活动中形成竞争优势。

②资金优势

深圳市人才安居集团有限公司与各区子公司获得较大财政注资，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人才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，将大大增强深圳市人才安居集团有限公司未来融资、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人才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，深圳市人才安居集团有限公司的主体优势将更加突出。

⑤定位优势

深圳市人才安居集团有限公司作为专门从事人才住房建设、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，对深圳市人才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，将大有作为。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
民生业务	0	0%	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%
租赁业务	64,237.22	13.6%	92.52%	82,068.22	11.07%	91.72%	-27.76%	-9.49%	88.96%
服务业务	2,456.96	0%	3.54%	1,795.48	0%	2.01%	26.92%	42.69%	-3.3%
其他	2,738.02	0%	3.94%	5,612.56	0%	6.27%	-104.99%	166.83%	14.34%
合计	69,432.2	12.94%	100%	89,476.26	12.5%	100%	-28.87%	-1.69%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

截至 2023 年 6 月末，发行人的营业利润为 326.47 万元，较上年同期的营业利润-67.81 万元增加 394.28 万元，同比增长 581.48%，主要系 2022 年发行人响应政府助力市场主体纾困解难执行免租减租政策，2022 年上半年租赁业务收入减少，营业利润减少。

2. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
债券名称	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)
发行日	2023 年 07 月 04 日
起息日	2023 年 07 月 06 日
最近回售日	
到期日	2026 年 07 月 06 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	2.92
还本付息方式	每年付息 1 次
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 深安 01
债券代码	148324.SZ
债券名称	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)
发行日	2023 年 06 月 12 日
起息日	2023 年 06 月 14 日
最近回售日	2024 年 06 月 14 日
到期日	2026 年 06 月 14 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.55
还本付息方式	每年付息 1 次

最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种: 人民币

债券简称	22 深安居
------	--------

债券代码	149925.SZ
债券名称	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)
发行日	2022 年 05 月 27 日
起息日	2022 年 06 月 01 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 01 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.88
还本付息方式	本期债券每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 深安 02
债券代码	149947. SZ
债券名称	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)
发行日	2023 年 06 月 15 日
起息日	2023 年 06 月 17 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 17 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.98
还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 安居 01
债券代码	149373.SZ
债券名称	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公司债券(第一期)
发行日	2021 年 01 月 26 日
起息日	2021 年 01 月 29 日
最近回售日	
到期日	2024 年 01 月 29 日

债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.69
还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 深安 03
债券代码	148446.SZ
债券名称	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)
发行日	2023 年 08 月 28 日
起息日	2023 年 08 月 30 日
最近回售日	
到期日	2026 年 08 月 30 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.76
还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、海通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款

报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	20 安纾 03
债券代码	149328.SZ
债券名称	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)
发行日	2020 年 12 月 10 日
起息日	2020 年 12 月 15 日
最近回售日	
到期日	2023 年 12 月 15 日
债券余额（亿元）	23
票面利率（%）	3.8
还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金。
已使用金额（亿元）	8
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	募集资金专项账户运作正常。
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

币种：人民币

债券简称	23 深安 01
债券代码	148324. SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	募集资金专项账户运作正常。
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

币种：人民币

债券简称	22 深安 02
债券代码	149947. SZ

募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务本金及其利息（含置换已偿还到期债务自有资金）和补充流动资金等法律法规允许的用途。
已使用金额（亿元）	9.2212
未使用金额（亿元）	0.7788
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 募集资金专项账户运作正常。
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

币种：人民币

债券简称	22 深安居
债券代码	149925. SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司本部及子公司债务、补充流动资金等法律法规允许的用途。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 募集资金专项账户运作正常。
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

币种：人民币

债券简称	21 安居 01
债券代码	149373.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 募集资金专项账户运作正常。
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

币种：人民币

债券简称	20 安纾 03
债券代码	149328.SZ
募集资金总额（亿元）	23
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换前期对深圳市民营企业平稳发展基金注资而融入的资金,纾解民营企业流动性风险。
已使用金额（亿元）	23
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 募集资金专项账户运作正常。

项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

币种：人民币

债券简称	23 深安 03
债券代码	148446.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金。
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	10
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 募集资金专项账户运作正常。
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一） 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二） 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

第三节 重大事项

一、审计情况

本公司 2023 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
存货	开发成本（建设中的房产项目）及开发产品（自行开发的已完工房产或购入的房产）
投资性房地产	开发或购买的拟出租物业
其他权益工具投资	恒大地产集团股权投资款

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	1,765,888.64	8.98%	1,326,037.36	33.17%

发生变动的的原因：

2022 年 12 月起，发行人可售型人才房开始预售，2023 年上半年收到部分预售款，因此货币资金增幅较大。

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
货币资金	4,371.8	4,371.8		0.25%
投资性房地产	759,004.38	759,004.38		11.21%
存货	282,968.59	282,968.59		10.19%
合计	1,046,344.77	1,046,344.77	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 1,007,706.1 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 11,360.8 万，回收 267,107.88 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 751,959.02 万元，占报告期末公司净资产比例为 6.46%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 5,041,157.33 万元和 4,683,035.12 万元，报告期内有息债务余额同比变动 7.65%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	38,450.12	245,959.1	828,975.9	1,113,385.12	23.77%
公司信用类	0	630,000	750,000	672,000	2,052,000	43.82%

债券						
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	800,000	0	717,650	1,517,650	32.41%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 780,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,272,000 万元，且共有 1,230,000 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 6,367,621.69 万元和 6,365,901.49 万元，报告期内有息债务余额同比变动-0.03%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	38,450.12	322,417.42	2,290,283.95	2,651,151.49	41.65%
公司信用类 债券	0	630,000	750,000	672,000	2,052,000	32.23%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	800,000	0	862,750	1,662,750	26.12%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 780,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,272,000 万元，且共有 1,230,000 万元公司信用类债券在 2023

年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

（三）负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
合同负债	8,893,237,611.4	11.07%	3,949,779,959.84	125.16%
应付债券	6,815,318,348.35	8.48%	12,308,933,750.07	-44.63%

发生变动的原因：

报告期末合同负债较上年末增加 125.16%，主要系开展回迁房业务所致；

报告期末应付债券较上年末减少 44.63%，主要系债券到期兑付所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

截至报告期末，不存在单个子公司的净利润或者对单个参股公司的投资收益占发行人合并报表范围净利润达到 20%以上的情况。

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损-1,083.34 万元，占上年末净资产比例为 0.01%，未超过 10%。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 367,801.23 万元，截至报告期末，公司尚

未履行及未履行完毕的对外担保总额为 371,307.84 万元，占报告期末净资产比例为 3.19%。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。

公司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 10%的情形。

十、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	17,658,886,430.63	13,260,373,546.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	188,783,449.06	341,411,300.28
应收款项融资		
预付款项	531,115,985.75	690,954,170.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,418,864,514.55	2,689,896,402.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	27,764,224,280.58	26,391,359,459.29
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,872,671,234.57	10,781,511,292.75
流动资产合计	59,434,545,895.14	54,155,506,171.92
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	16,779,496,027.47	17,072,727,006.11
其他权益工具投资	20,000,000,001	20,000,000,001
其他非流动金融资产		
投资性房地产	67,695,839,341.46	64,687,785,072.76
固定资产	882,311,447.84	890,595,331.3
在建工程	34,371,380.98	30,250,466.31
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	436,203,847.92	466,917,464.29
无形资产	25,183,252.89	19,135,089.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	219,401,713.53	168,038,953.34
递延所得税资产	349,990,007.29	365,604,225.19
其他非流动资产	30,808,580,126.06	33,942,445,426.85

非流动资产合计	137,231,377,146.44	137,643,499,036.9
资产总计	196,665,923,041.58	191,799,005,208.82
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,491,684,282.22	4,483,377,798.69
预收款项	77,724,952.07	62,176,097.21
合同负债	8,893,237,611.4	3,949,779,959.84
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	92,930,717.08	142,404,524.48
应交税费	441,202,348.49	143,236,352.08
其他应付款	678,895,819.94	324,593,273.57
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	13,827,188,794.17	13,045,475,908.52
其他流动负债	480,831,575.47	266,504,771.72
流动负债合计	27,983,696,100.84	22,417,548,686.11
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	32,619,024,643.06	28,382,521,372.49
应付债券	6,815,318,348.35	12,308,933,750.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	438,515,500.28	385,838,491.17
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	8,188,222,223	8,188,222,223
递延收益	1,603,253,196.34	1,293,511,477.33
递延所得税负债	2,479,838.19	2,479,838.19
其他非流动负债	2,679,620,161.6	2,452,789,957.08
非流动负债合计	52,346,433,910.82	53,014,297,109.33
负债合计	80,330,130,011.66	75,431,845,795.44
所有者权益：		
实收资本（或股本）	100,000,000,000	100,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	309,000,000	309,000,000

减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	263,832,246.75	263,832,246.75
一般风险准备		
未分配利润	1,461,937,208.63	1,495,083,281.24
归属于母公司所有者权益合计	102,034,769,455.38	102,067,915,527.99
少数股东权益	14,301,023,574.54	14,299,243,885.39
所有者权益合计	116,335,793,029.92	116,367,159,413.38
负债和所有者权益总计	196,665,923,041.58	191,799,005,208.82

法定代表人：赵宏伟 主管会计工作负责人：朱大华 会计机构负责人：杨惠岚

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,989,560,510.07	3,286,066,263.48
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,064,054.62	31,145,995.62
应收款项融资		
预付款项	54,703,749.41	50,525,338.64
其他应收款	2,989,163,438.22	3,647,827,016.1
其中：应收利息		

应收股利		
存货	13,386,160,106.08	12,633,027,771.79
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,026,530,875.47	1,212,423,308.16
流动资产合计	20,461,182,733.87	20,861,015,693.79
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	44,616,536,368.8	44,857,767,347.44
其他权益工具投资	20,000,000,001	20,000,000,001
其他非流动金融资产	462,230,000	462,230,000
投资性房地产	21,255,576,574.6	21,490,292,584.24
固定资产	873,300,447.77	881,459,598.59
在建工程	34,371,380.98	30,250,466.31
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	17,982,662.74	14,851,701.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	45,436,334.34	19,554,933.95

递延所得税资产	248,100,977.46	263,336,338.36
其他非流动资产	43,576,221,095.08	43,481,478,088.12
非流动资产合计	131,129,755,842.77	131,501,221,059.68
资产总计	151,590,938,576.64	152,362,236,753.47
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,011,865,024.81	1,005,546,796.37
预收款项	20,886,368.3	13,854,272.68
合同负债	3,812,462,855.68	990,015,829.56
应付职工薪酬	29,870,910.27	46,571,523.69
应交税费	5,115,664.24	7,733,414.82
其他应付款	30,050,687.12	51,240,820.1
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	13,804,357,731.11	12,944,692,527.81
其他流动负债		
流动负债合计	18,714,609,241.53	15,059,655,185.03
非流动负债：		
长期借款	16,133,851,178.5	15,390,836,832.68
应付债券	6,815,318,348.35	12,308,933,750.07

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	8,188,222,223	8,188,222,223
递延收益	29,589,830.98	29,589,830.98
递延所得税负债	12,357,250.05	12,357,250.05
其他非流动负债	538,062,565.3	259,419,825.43
非流动负债合计	31,717,401,396.18	36,189,359,712.21
负债合计	50,432,010,637.71	51,249,014,897.24
所有者权益：		
实收资本（或股本）	100,000,000,000	100,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	309,000,000	309,000,000
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	263,832,246.75	263,832,246.75
未分配利润	586,095,692.18	540,389,609.48
所有者权益合计	101,158,927,938.93	101,113,221,856.23
负债和所有者权益总计	151,590,938,576.64	152,362,236,753.47

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	694,322,032.18	614,795,332.35
其中：营业收入	694,322,032.18	614,795,332.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	780,127,461.84	627,040,121.93
其中：营业成本	894,762,622.51	795,331,626.61
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	18,180,257.12	3,041,695.99
销售费用	1,221,341.65	833,022.91
管理费用	190,496,724.31	163,266,663.04
研发费用		
财务费用	-324,533,483.75	-335,432,886.62
其中：利息费用	417,519,154.86	470,005,381.54
利息收入	751,116,060.35	823,770,568.99

加：其他收益	84,636,804.44	5,496,629.39
投资收益（损失以“-”号填列）	4,583,086	6,070,105.7
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-149,755.59	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,264,705.19	-678,054.49
加：营业外收入	1,971,173.62	3,902,343.19
减：营业外支出	118,870.15	1,035,888.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,117,008.66	2,188,400.66
减：所得税费用	15,950,428.04	54,140,378.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,833,419.38	-51,951,977.7
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,833,419.38	-51,951,977.7
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	22,123,103.87	-69,051,423.95
2. 少数股东损益	-32,956,523.25	17,099,446.25
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		

（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-10,833,419.38	-51,951,977.7
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,123,103.87	-69,051,423.95
归属于少数股东的综合收益总额	-32,956,523.25	17,099,446.25
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：赵宏伟 主管会计工作负责人：朱大华 会计机构负责人：杨惠岚

(四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	217,622,875.92	174,315,351.1
减：营业成本	287,466,641.92	303,993,194.57
税金及附加	11,946,010.76	630,762.49
销售费用	2,179,880.34	619,443.67
管理费用	66,643,664.52	51,923,670.2
研发费用		
财务费用	-210,499,670.87	-5,108,677.3
其中：利息费用	329,560,445.14	379,200,887.71
利息收入	544,313,810.98	397,718,907.39
加：其他收益	874,909.09	
投资收益（损失以“-”号填列）		2,675,963.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-149,755.59	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,611,502.75	-175,067,079.19
加：营业外收入	442,050.79	1,121,130.07
减：营业外支出	112,109.94	

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,941,443.6	-173,945,949.12
减：所得税费用	15,235,360.9	-44,155,478.12
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	45,706,082.7	-129,790,471
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	45,706,082.7	-129,790,471
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	45,706,082.7	-129,790,471
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

(五) 合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	6,075,707,448.86	785,986,707.2
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	56,938,983.76	930,269,202.18
收到其他与经营活动有关的现金	918,906,323.75	1,597,510,355.42
经营活动现金流入小计	7,051,552,756.37	3,313,766,264.8
购买商品、接受劳务支付的现金	5,682,834,830.83	7,631,576,223.48
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	253,555,421.31	238,442,482.84
支付的各项税费	343,116,550.06	115,397,290.23
支付其他与经营活动有关的现金	557,877,478.89	2,829,524,909.27
经营活动现金流出小计	6,837,384,281.09	10,814,940,905.82
经营活动产生的现金流量净额	214,168,475.28	-7,501,174,641.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,975,363,420.44	10,240,239,251.39
取得投资收益收到的现金	469,957,195.16	944,919,351.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,236,618,230.94	
收到其他与投资活动有关的现金	16,174,244.45	2,577,665.48
投资活动现金流入小计	5,698,113,090.99	11,187,736,267.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	113,952,953.09	131,708,400.46
投资支付的现金	1,336,518,100	6,818,060,633.75
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	29,400,000	2,964,846,654.86
投资活动现金流出小计	1,479,871,053.09	9,914,615,689.07
投资活动产生的现金流量净额	4,218,242,037.9	1,273,120,578.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	49,000,000	200,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,314,959,695.33	3,689,461,356.78

发行债券收到的现金	8,499,701,666.67	8,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	145,677,442.54	30,422,991.54
筹资活动现金流入小计	13,009,338,804.54	12,220,084,348.32
偿还债务支付的现金	13,015,198,636.92	4,180,205,550
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	862,879,130.52	822,182,823.7
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	24,636,034.5	8,843,192.56
筹资活动现金流出小计	13,902,713,801.94	5,011,231,566.26
筹资活动产生的现金流量净额	-893,374,997.4	7,208,852,782.06
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	3,539,035,515.78	980,798,719.95
加：期初现金及现金等价物余额	14,119,850,914.85	12,411,038,949.8
六、期末现金及现金等价物余额	17,658,886,430.63	13,391,837,669.75

（六） 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	3,320,167,524.51	94,998,787.94
收到的税费返还	165,831.71	253,919,778.82
收到其他与经营活动有关的现金	2,546,672,790.57	4,420,452,595.98
经营活动现金流入小计	5,867,006,146.79	4,769,371,162.74
购买商品、接受劳务支付的现金	839,166,537.17	2,759,035,556.66
支付给职工以及为职工支付的现金	62,801,402.46	56,041,505.43
支付的各项税费	150,101,811.76	4,935,311.07

支付其他与经营活动有关的现金	5,783,516,888.5	1,808,196,344.26
经营活动现金流出小计	6,835,586,639.89	4,628,208,717.42
经营活动产生的现金流量净额	-968,580,493.1	141,162,445.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,749,398,333.33	3,264,450,000
取得投资收益收到的现金	439,657,659	322,670,271.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,224,895,315.59	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,413,951,307.92	3,587,120,271.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,224,936.71	123,427,751.77
投资支付的现金	474,090,000	7,699,491,337.76
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		547,143.82
投资活动现金流出小计	528,314,936.71	7,823,466,233.35
投资活动产生的现金流量净额	4,885,636,371.21	-4,236,345,961.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	786,818,550.29	926,731,134.23
发行债券收到的现金	8,499,701,666.67	8,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	145,668,787.02	
筹资活动现金流入小计	9,432,189,003.98	9,426,731,134.23
偿还债务支付的现金	12,975,169,689.46	4,179,360,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	666,420,675.34	659,778,754.01

支付其他与筹资活动有关的现金	4,160,270.7	6,326,035.62
筹资活动现金流出小计	13,645,750,635.5	4,845,464,789.63
筹资活动产生的现金流量净额	-4,213,561,631.52	4,581,266,344.6
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	-296,505,753.41	486,082,828.56
加：期初现金及现金等价物余额	3,286,066,263.48	1,355,238,457.03
六、期末现金及现金等价物余额	2,989,560,510.07	1,841,321,285.59

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☒适用 ☐不适用

截至本半年度报告签署之日，山东高速下属企业向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，要求深圳市人才安居支付剩余 80 亿元股权转让款并承担利息、违约金等，中国国际经济贸易仲裁委员会尚未就本案做出裁决。

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市人才安居集团有限公司
具体地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 楼
查阅网站	http://www.szse.cn/www/disclosure/

(本页无正文，为《深圳市人才安居集团有限公司公司债券半年度报告(2023 年)》盖章页)



深圳市人才安居集团有限公司

2023 年 08 月 30 日

合并资产负债表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司（合并）

2023年6月30日

会企01表
单位：元

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	17,658,886,430.63	13,260,373,546.56	短期借款	-	-
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	188,783,449.06	341,411,300.28	应付账款	3,491,684,282.22	4,483,377,798.69
预付款项	531,115,985.75	690,954,170.65	预收款项	77,724,952.07	62,176,097.21
其他应收款	1,418,864,514.55	2,689,896,402.39	合同负债	8,893,237,611.40	3,949,779,959.84
存货	27,764,224,280.58	26,391,359,459.29	应付职工薪酬	92,930,717.08	142,404,524.48
合同资产	-	-	应交税费	441,202,348.49	143,236,352.08
持有待售资产	-	-	其他应付款	678,895,819.94	324,593,273.57
一年内到期的非流动资产	-	-	持有待售负债	-	-
委托贷款	-	-	一年内到期的非流动负债	13,827,188,794.17	13,045,475,908.52
其他流动资产	11,872,671,234.57	10,781,511,292.75	其他流动负债	480,831,575.47	266,504,771.72
流动资产合计	59,434,545,895.14	54,155,506,171.92	流动负债合计	27,983,696,100.84	22,417,548,686.11
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资	-	-	长期借款	32,619,024,643.06	28,382,521,372.49
其他债权投资	-	-	应付债券	6,815,318,348.35	12,308,933,750.07
长期应收款	-	-	其中：优先股	-	-
长期股权投资	16,779,496,027.47	17,072,727,006.11	永续债	-	-
其他权益工具投资	20,000,000,001.00	20,000,000,001.00	租赁负债	438,515,500.28	385,838,491.17
其他非流动金融资产	-	-	长期应付款	-	-
投资性房地产	67,695,839,341.46	64,687,785,072.76	专项应付款	-	-
固定资产	882,311,447.84	890,595,331.30	预计负债	8,188,222,223.00	8,188,222,223.00
在建工程	34,371,380.98	30,250,466.31	递延收益	1,603,253,196.34	1,293,511,477.33
使用权资产	436,203,847.92	466,917,464.29	递延所得税负债	2,479,838.19	2,479,838.19
无形资产	25,183,252.89	19,135,089.75	其他非流动负债	2,679,620,161.60	2,452,789,957.08
商誉	-	-	非流动负债合计	52,346,433,910.82	53,014,297,109.33
长期待摊费用	219,401,713.53	168,038,953.34	负债合计	80,330,130,011.66	75,431,845,795.44
递延所得税资产	349,990,007.29	365,604,225.19	所有者权益（或股东权益）		
其他非流动资产	30,808,580,126.06	33,942,445,426.85	实收资本（或股本）	100,000,000,000.00	100,000,000,000.00
非流动资产合计	137,231,377,146.44	137,643,499,036.90	其他权益工具	-	-
			其中：优先股	-	-
			永续债	-	-
			资本公积	309,000,000.00	309,000,000.00
			其他综合收益	-	-
			盈余公积	263,832,246.75	263,832,246.75
			未分配利润	1,461,937,208.63	1,495,083,281.24
			本年利润	-	-
			归属于母公司所有者权益合计	102,034,769,455.38	102,067,915,527.99
			少数股东权益	14,301,023,574.54	14,299,243,885.39
			所有者权益（或股东权益）合计	116,335,793,029.92	116,367,159,413.38
资产总计	196,665,923,041.58	191,799,005,208.82	负债和所有者权益（或股东权益）总计	196,665,923,041.58	191,799,005,208.82

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并利润表



会企02表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司（合并）

2023年6月30日

单位：元

项目	本年累计金额	上年同期金额
一、营业总收入	694,322,032.18	614,795,332.35
减：营业成本	894,762,622.51	795,331,626.61
税金及附加	18,180,257.12	3,041,695.99
销售费用	1,221,341.65	833,022.91
管理费用	190,496,724.31	163,266,663.04
研发费用	-	
财务费用	-324,533,483.75	-335,432,886.62
其中：利息费用	417,519,154.86	470,005,381.54
利息收入	751,116,060.35	823,770,568.99
加：其他收益	84,636,804.44	5,496,629.39
投资收益（损失以“-”号填列）	4,583,086.00	6,070,105.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-149,755.59	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	
二、营业利润	3,264,705.19	-678,054.49
加：营业外收入	1,971,173.62	3,902,343.19
减：营业外支出	118,870.15	1,035,888.04
三、利润总额	5,117,008.66	2,188,400.66
减：所得税费用	15,950,428.04	54,140,378.36
四、净利润	-10,833,419.38	-51,951,977.70
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,833,419.38	-51,951,977.70
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	22,123,103.87	-69,051,423.95
少数股东损益	-32,956,523.25	17,099,446.25

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并现金流量表



编制单位：深圳市人才安居集团有限公司（合并）

2023年6月30日

会企03表

单位：元

项目	本年累计数金额	上年同期数金额
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	6,075,797,448.86	785,986,707.20
收到的税费返还	56,988,983.76	930,269,202.18
收到的其他与经营活动有关的现金	918,906,323.75	1,597,510,355.42
经营活动现金流入小计	7,051,552,756.37	3,313,766,264.80
购买商品, 接受劳务支付的现金	5,682,834,830.83	7,631,576,223.48
支付给职工以及为职工支付的现金	253,555,421.31	238,442,482.84
支付的各项税费	343,116,550.06	115,397,290.23
支付的其他与经营活动有关的现金	557,877,478.89	2,829,524,909.27
经营活动现金流出小计	6,837,384,281.09	10,814,940,905.82
经营活动产生的现金流量净额	214,168,475.28	-7,501,174,641.02
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	3,975,363,420.44	10,240,239,251.39
取得投资收益收到的现金	469,957,195.16	944,919,351.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,236,618,230.94	-
收到的其他与投资活动有关的现金	16,174,244.45	2,577,665.48
投资活动现金流入小计	5,698,113,090.99	11,187,736,267.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	113,952,953.09	131,708,400.46
投资支付的现金	1,336,518,100.00	6,818,060,633.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	29,400,000.00	2,964,846,654.86
投资活动现金流出小计	1,479,871,053.09	9,914,615,689.07
投资活动产生的现金流量净额	4,218,242,037.90	1,273,120,578.91
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	49,000,000.00	200,000.00
取得借款收到的现金	4,314,959,695.33	3,689,461,356.78
发行债券收到的现金	8,499,701,666.67	8,500,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	145,677,442.54	30,422,991.54
筹资活动现金流入小计	13,009,338,804.54	12,220,084,348.32
偿还债务支付的现金	13,015,198,636.92	4,180,205,550.00
分配股利利润或偿付利息支付的现金	862,879,130.52	822,182,823.70
支付的其他与筹资活动有关的现金	24,636,034.50	8,843,192.56
筹资活动现金流出小计	13,902,713,801.94	5,011,231,566.26
筹资活动产生的现金流量净额	-893,374,997.40	7,208,852,782.06
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	3,539,035,515.78	980,798,719.95
加：期初现金及现金等价物余额	14,119,850,914.85	12,411,038,949.80
六、期末现金及现金等价物余额	17,658,886,430.63	13,391,837,669.75

公司法定代表人：

赵若伟

主管会计工作的公司负责人：

朱大祥

公司会计机构负责人：

杨廷友

资产负债表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

2023年6月30日

会企01表
单位：元

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	2,989,560,510.07	3,286,066,263.48	短期借款	-	-
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	15,064,054.62	31,145,995.62	应付账款	1,011,865,024.81	1,005,546,796.37
预付款项	54,703,749.41	50,525,338.64	预收款项	20,886,368.30	13,854,272.68
其他应收款	2,989,163,438.22	3,647,827,016.10	合同负债	3,812,462,855.68	990,015,829.56
存货	13,386,160,106.08	12,633,027,771.79	应付职工薪酬	29,870,910.27	46,571,523.69
合同资产	-	-	应交税费	5,115,664.24	7,733,414.82
持有的待售资产	-	-	其他应付款	30,050,687.12	51,240,820.10
一年内到期的非流动资产	-	-	持有待售负债	-	-
委托贷款	-	-	一年内到期的非流动负债	13,804,357,731.11	12,944,692,527.81
其他流动资产	1,026,530,875.47	1,212,423,308.16	其他流动负债	-	-
流动资产合计	20,461,182,733.87	20,861,015,693.79	流动负债合计	18,714,609,241.53	15,059,655,185.03
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资	-	-	长期借款	16,133,851,178.50	15,390,836,832.68
其他债权投资	-	-	应付债券	6,815,318,348.35	12,308,933,750.07
长期应收款	-	-	其中：优先股	-	-
长期股权投资	44,616,536,368.80	44,857,767,347.44	永续债	-	-
其他权益工具投资	20,000,000,001.00	20,000,000,001.00	租赁负债	-	-
其他非流动金融资产	462,230,000.00	462,230,000.00	长期应付款	-	-
投资性房地产	21,255,576,574.60	21,490,292,584.24	专项应付款	-	-
固定资产	873,300,447.77	881,459,598.59	预计负债	8,188,222,223.00	8,188,222,223.00
在建工程	34,371,380.98	30,250,466.31	递延收益	29,589,830.98	29,589,830.98
使用权资产	-	-	递延所得税负债	12,357,250.05	12,357,250.05
无形资产	17,982,662.74	14,851,701.67	其他非流动负债	538,062,565.30	259,419,825.43
商誉	-	-	非流动负债合计	31,717,401,396.18	36,189,359,712.21
长期待摊费用	45,436,334.34	19,554,933.95	负债合计	50,432,010,637.71	51,249,014,897.24
递延所得税资产	248,100,977.46	263,336,338.36	所有者权益（或股东权益）		
其他非流动资产	43,576,221,095.08	43,481,478,088.12	实收资本（或股本）	100,000,000,000.00	100,000,000,000.00
非流动资产合计	131,129,755,842.77	131,501,221,059.68	其他权益工具	-	-
			其中：优先股	-	-
			永续债	-	-
			资本公积	309,000,000.00	309,000,000.00
			其他综合收益	-	-
			盈余公积	263,832,246.75	263,832,246.75
			未分配利润	586,095,692.18	540,389,609.48
			本年利润	-	-
			归属于母公司所有者权益合计	101,158,927,938.93	101,113,221,856.23
			少数股东权益	-	-
			所有者权益（或股东权益）合计	101,158,927,938.93	101,113,221,856.23
资产总计	151,590,938,576.64	152,362,236,753.47	负债和所有者权益（或股东权益）总计	151,590,938,576.64	152,362,236,753.47

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

2023年6月30日

会企02表
单位：元

项目	本年累计金额	上年同期金额
一、营业总收入		
减：营业成本	217,622,875.92	174,315,351.10
税金及附加	287,466,641.92	303,993,194.57
销售费用	11,946,010.76	630,762.49
管理费用	2,179,880.34	619,443.67
研发费用	66,643,664.52	51,923,670.20
财务费用	-	-
其中：利息费用	-210,499,670.87	-5,108,677.30
利息收入	329,560,445.14	379,200,887.71
加：其他收益	544,313,810.98	397,718,907.39
投资收益（损失以“-”号填列）	874,909.09	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	2,675,963.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-149,755.59	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润	-	-
加：营业外收入	60,611,502.75	-175,067,079.19
减：营业外支出	442,050.79	1,121,130.07
三、利润总额	112,109.94	-
减：所得税费用	60,941,443.60	-173,945,949.12
四、净利润	15,235,360.90	-44,155,478.12
（一）按经营持续性分类	45,706,082.70	-129,790,471.00
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	45,706,082.70	-129,790,471.00
（二）按所有权归属分类	-	-
归属于母公司所有者的净利润		
少数股东损益	45,706,082.70	-129,790,471.00
	-	-

公司法定代表人：

赵希伟

主管会计工作的公司负责人：

朱凡

公司会计机构负责人：

杨晓霞

现金流量表



会企03表
单位：元

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

项目	本年累计数金额	上年同期数金额
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	3,320,167,524.51	94,998,787.94
收到的税费返还	169,831.71	253,919,778.82
收到的其他与经营活动有关的现金	2,546,672,790.57	4,420,452,595.98
经营活动现金流入小计	5,867,006,146.79	4,769,371,162.74
购买商品,接受劳务支付的现金	839,166,537.17	2,759,035,556.66
支付给职工以及为职工支付的现金	62,801,402.46	56,041,505.43
支付的各项税费	150,101,811.76	4,935,311.07
支付的其他与经营活动有关的现金	5,783,516,888.50	1,808,196,344.26
经营活动现金流出小计	6,835,586,639.89	4,628,208,717.42
经营活动产生的现金流量净额	-968,580,493.10	141,162,445.32
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	3,749,398,333.33	3,264,450,000.00
取得投资收益收到的现金	439,657,659.00	322,670,271.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,224,895,315.59	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	5,413,951,307.92	3,587,120,271.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,224,936.71	123,427,751.77
投资支付的现金	474,090,000.00	7,699,491,337.76
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	547,143.82
投资活动现金流出小计	528,314,936.71	7,823,466,233.35
投资活动产生的现金流量净额	4,885,636,371.21	-4,236,345,961.36
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	786,818,550.29	926,731,134.23
发行债券收到的现金	8,499,701,666.67	8,500,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	145,668,787.02	-
筹资活动现金流入小计	9,432,189,003.98	9,426,731,134.23
偿还债务支付的现金	12,975,169,689.46	4,179,360,000.00
分配股利利润或偿付利息支付的现金	666,420,675.34	659,778,754.01
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,160,270.70	6,326,035.62
筹资活动现金流出小计	13,645,750,635.50	4,845,464,789.63
筹资活动产生的现金流量净额	-4,213,561,631.52	4,581,266,344.60
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	-296,505,753.41	486,082,828.56
加：期初现金及现金等价物余额	3,286,066,263.48	1,355,238,457.03
六、期末现金及现金等价物余额	2,989,560,510.07	1,841,321,285.59

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：