

深圳市福田投资控股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募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”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	10
六、公司合规性情况	11
七、公司业务及经营情况	11
第二节 公司信用类债券基本情况	15
一、公司债券基本信息	15
二、公司债券募集资金使用和整改情况	16
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	17
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	17
五、增信措施情况	17
第三节 重大事项	18
一、审计情况	18
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	18
三、合并报表范围变化情况	18
四、资产情况	18
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	19
六、负债情况	19
七、重要子公司或参股公司情况	21
八、报告期内亏损情况	22
九、对外担保情况	23
十、信息披露事务管理制度变更情况	23
第四节 向普通投资者披露的信息	24
第五节 财务报告	25
一、财务报表	25
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	43
第七节 备查文件	44

释义

释义项	指	释义内容
本报告	指	深圳市福田投资控股有限公司公司债券 2023 年半年度报告
本公司/公司/福田投控	指	深圳市福田投资控股有限公司
控股股东/实际控制人/福田区国资局/区国资局	指	深圳市福田区国有资产监督管理局
金地集团	指	金地(集团)股份有限公司
董事	指	本公司董事
董事会	指	本公司董事会
监事	指	本公司监事
监事会	指	本公司监事会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	现行有效的《深圳市福田投资控股有限公司章程》
企业会计准则	指	中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》
中国/我国	指	中华人民共和国，就本年度报告而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
工作日	指	全国商业银行的对公营业日
交易日	指	本期债券流通转让的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括中国香港特别行政区、中国澳门特

		别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
报告期末	指	2023 年 6 月末
元/万元/亿元	指	无特别说明，指人民币元/万元/亿元

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	深圳市福田投资控股有限公司
中文简称	福田投控
外文名称（如有）	Shenzhen Futian Investment Holdings Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	FUTIAN INVESTMENT HOLDINGS
法定代表人	季彤
注册资本（万元）	402,600
实缴资本（万元）	402,600
注册地址	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
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
邮政编码	518033
公司网址（如有）	http://www.ftid.com.cn/
电子信箱	fttk@ftid.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	胡翔群
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	职工董事、总经理助理、财务部部长
联系地址	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
电话	0755-82078758
传真	0755-82078378

电子信箱	liuyb@ftid.com.cn
------	-------------------

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

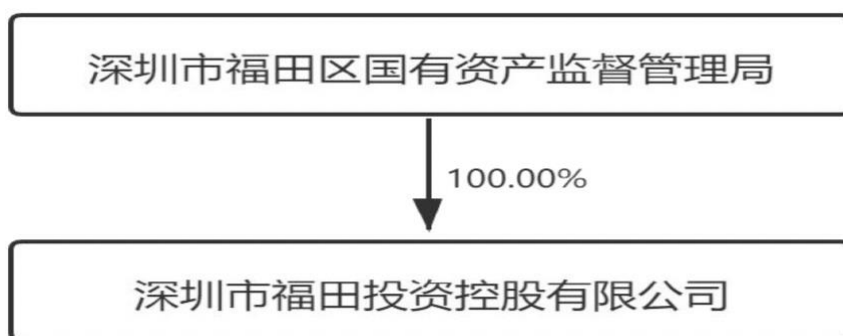
名称	深圳市福田区国有资产监督管理局
成立日期	—
注册资本（万元）	—
主要业务	根据深圳市福田区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规，以及区政府相关规定履行出资人职责
资产规模（万元）	—
资信情况	资信情况良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不存在
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	主要持有深圳市福田区地方国有企业股权，不存在受限情况

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市福田区国有资产监督管理局
成立日期	—
注册资本（万元）	—
主要业务	根据深圳市福田区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规，以及区政府相关规定履行出资人职责
资产规模（万元）	—
资信情况	资信情况良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不存在
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	主要持有深圳市福田区地方国有企业股权，不存在受限情况

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
季彤	董事长
杨宇球	董事
丁峰	董事、副总经理
郭维	外部董事
麦志愉	外部董事、财务总监
胡翔群	职工董事、总经理助理、财务部部长
李岚	职工监事
张友琳	外部监事
刘湘敏	外部监事
卞雪梅	总经理
曾皓	副总经理

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	邱涛	副总经理	离任	2023 年 5 月 11 日	不涉及
高级管理人员	曾皓	副总经理	就任	2023 年 5 月 11 日	不涉及

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 9.09%。

五、公司独立性情况

（一）独立性

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，公司资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、资产独立

公司独立开展经营活动，拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配；公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权，不存在公司资产及资金被股东占用而损害公司利益的情况。

2、人员独立

公司设立董事会，董事会对出资人负责，出资人可以授权公司董事会行使出资人的部分职权，决定公司的重大事项。公司设立监事会，监事会对出资人负责。公司在劳动、人事及工资管理等各方面较为独立。公司总经理、其他高级管理人员和主要员工均在公司工作并领取报酬；人员方面，公司总经理和其他高管人员均属专职，未在公司股东单位任职，在公司领取薪酬。

3、机构独立

公司完善了各项规章制度，建立了独立于控股股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，形成了公司独立与完善的管理机构和生产经营体系。

4、财务独立

公司设立了独立的财务管理部门，执行国家统一财务会计制度，建立了独立的会计核算体系和财务管理体系，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

5、业务经营独立

公司具有独立的企业法人资格，进行资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）关联交易决策程序、决策机制和定价原则

公司根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

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、经营范围

公司的经营范围包括：（1）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；（2）产业园区及区属国有经营性物业运营管理；（3）旧城改造项目及人才安居房投资建设；（4）按照区国资委要求进行政策性和策略性投资；（5）区国资委授权开展的其他业务。许可经营项目是：劳务派遣服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、主营业务情况及经营模式

公司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。

（1）体育场馆经营业务

公司的体育场馆经营业务具体由其子公司体育公司负责运营，体育公司下设 4 个体育场地，分别是福田体育公园（体育场馆部分）、莲花体育中心、黄木岗网球中心和香蜜体育中心，占地共计约 14 万平方米。根据《福田区政府物业授权使用证》，福田区政府将福田体育公园（体育场馆部分）、莲花体育中心、黄木岗网球中心和香蜜体育中心场地授权给公司子公司体育公司使用，无须支付租金成本，旨

在推进福田区文体建设，提升居民生活质量。体育公司自行负责以上物业的日常管理、维修、维护、消防安全和生产安全工作。

体育公司采用“市场化运作兼顾公益”的运营模式，实行全面预算管理，自主经营，自负盈亏。收入主要来源包括体育运动项目收费以及承接大型活动收入，政府不再补贴，也不收取资产使用费，成本支出主要由人工成本、物业管理费、水电费、燃气费、场馆维修修缮费、日常经营费用等构成，利润按规定比例上缴公司本部。

体育公司的运动收费项目包括游泳、网球、足球、篮球、羽毛球等，2023 年 6 月末体育场馆注册会员人数为 20 万，会员年龄分布较广，各个行业均有涉及；服务形式包括散客单次票、年卡、半年卡等、还提供各类体育项目培训服务及承接大型活动。

（2）物业租赁经营

除政府授权的体育场外，公司的运营物业来源还包括自有物业，提供的服务涉及住宅、写字楼、商铺等综合物业服务，还包括园区仓储服务等。租户均按月缴纳租金，公司以现金或银行存款方式收取。

（3）投资业务

公司投资标的围绕政府的战略部署，一般长期持有，投资遵循以下基本原则：符合《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》等法律法规、规章和规范性文件的规定；符合国家、地方的发展规划和产业政策，符合福田区区属国有经济布局和发展战略；符合公司主导产业和发展方向，原则上不得从事非主业投资；公司的主导产业和发展方向以公司章程或区财政局（国资局）的通知文件为准。

公司投资立项、项目初审等投资流程均严格按照《深圳市福田区区属企业国有资产监督管理办法》《深圳市福田区区属企业投资管理规定》的相关规定执行。针对项目的投后管理及评价工作，根据《深圳市福田区区属企业投资管理规定》及公司相关的管理细则进行评价和判断形成投后报告。

针对投后评价中发现的项目管控问题，及时采取整改措施，防止项目出现风险；针对投后评价中发现的决策机制问题，及时调整完善内部管理制度，进一步提高决策的科学性；结合投后评价中总结的经验教训，作为指导后续投资项目论证和决策的重要参考并形成年度投后报告。

每年董事会对所有投资项目的背景、可行性研究论证、决策、准备、实施、运营结果和影响进行全
面回顾和评价，总结经验教训，形成年度投资评价报告并向区国资局报备。

（4）城市更新及棚旧改业务

公司作为福田区城市更新和棚旧改项目的主要经营主体，具有较强的区域专营性。

1) 城市更新业务

公司城市更新项目需要向政府交纳土地出让金，拆迁期间按季度支付业主临时安置费用。拆迁补偿
方面，业主在《搬迁安置补偿协议》规定的产权置换标准内无需支付购买价款，超出面积部分须按优惠
价（给予一定折扣）或市场价进行购买。

2) 棚旧改业务

公司在建棚旧改项目建设资金主要来自区国资局注资、政府专项债资金及中央财政资金，区国资局
先注资至公司本部，而后公司本部根据项目公司建设需要分次注资项目公司。政府专项债的发行主体是
深圳市政府，由政府定期还本付息，同时项目公司按区财政下发的付款通知把利息本金交付财政。

（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 (%)
物业及场馆经营 业务	6,808.55	12.73%	94.34%	2,322.78	-17.58%	86.21%	65.88%	23.53%	99.19%
其他业务	408.36	-7.13%	5.66%	371.52	17.54%	13.79%	9.02%	-67.91%	0.81%
合计	7,216.91	11.38%	100.00%	2,694.30	-14.04%	100.00%	62.67%	21.39%	100.00%

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

2023 年上半年其他业务毛利率下降主要是福兴及福鹏产业园因升级改造需要，清退园区租客导致
电费收入减少但其他业务成本未与收入同比下降所致，其他业务成本主要是公司承担的变压器等基本电
费。

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	22 福控 01
债券代码	148003
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人公司债券（第一期）
发行日	2022 年 07 月 22 日
起息日	2022 年 07 月 27 日
最近回售日	2025 年 07 月 27 日
到期日	2027 年 07 月 27 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.8
还本付息方式	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、万和证券股份有限公司
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、协商成交、点击成交、询价成交、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	22 福控 01
债券代码	148003
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	募集资金不超过 7 亿元用于偿还公司有息债务，不超过 3 亿元用于补充日常生产经营周转所需流动资金
已使用金额（亿元）	8.55
未使用金额（亿元）	1.45
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☒是 ☐否 “22 福控 01”分别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募集资金专项账户，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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

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、会计估计变更和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
其他权益工具投资	主要为发行人股权投资，具体项目包括金地(集团)股份有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、深圳深港科技创新合作区发展有限公司等。
投资性房地产	主要为发行人自有在租物业，具体包括深业上城、锦锋大厦等
在建工程	主要为发行人在建棚旧改项目，包括华富村棚改项目、南华村棚改项目、福投控大厦项目等

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 (%)
投资性房地产	840,848.13	34.22%	512,023.943	64.22%
其他应收款	9,287.36	0.38%	4,248.96	118.58%
其他流动资产	18,260.58	0.74%	13,386.09	36.41%

发生变动的原因：

投资性房地产较年初增加 328,824.18 万元，增幅 64.22%，主要系公司本部收到区物业管理中心无偿划转深业上城（南区）二期物业，初始计量按无偿划转协议约定的账面净值 328,824.18 万元入账所致。

其他应收款较年初增加 5,038.40 万元，增幅 118.57%，主要系公司本部按金地集团已确定的利润分配方案计提应收股利 4,784.18 万元所致。

其他流动资产较年初增加 4,874.49 万元，增幅 36.41%，主要是三家项目公司本期增加待抵扣进项税额所致。

（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	28,961.77	28,961.77	-	16.51%
投资性房地产	109,034.37	109,034.37	109,034.37	12.97%
合计	137,996.14	137,996.14	——	——

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 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，回收 0 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 0 万元，占报告期末公司净资产比例为 0%，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 233,797.66 万元和 267,882.29 万元，报告期内有息债务余额同比变动 14.58%。

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	-	35,330.17	1,500.00	131,052.12	167,882.29	62.67%
公司信用类 债券	-	-	-	100,000.00	100,000.00	37.33%
非银行金融 机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 100,000.00 万元，企业债券余额 0.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 万元，且共有 0.00 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 578,597.66 万元和 612,682.29 万元，报告期内有息债务余额同比变动 5.89%。

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	-	35,330.17	1,500.00	131,052.12	167,882.29	27.40%
公司信用类	-	-	-	100,000.00	100,000.00	16.32%

债券						
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	-	1,800.00	343,000.00	344,800.00	56.28%

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 100,000 万元，企业债券余额 0.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 万元，且共有 0.00 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 0.00 万元，且在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期的境外债券余额 0.00 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（%）
一年内到期的非流动负债	48,963.01	5.89%	37,058.62	32.12%

发生变动的的原因：

本期一年内到期的非流动负债变动比例较大主要系本公司新增应付利息 7,819.76 万元、新增银行借款 4,084.63 万元所致。

（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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市福兴智慧运营有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	公司业务包括经营租赁服务、运营及物业管理等，公司主营业务运营正常。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	2,577.25	3,787.25
主营业务利润	1,900.20	2,941.89
净资产	190,787.06	189,095.62
总资产	261,452.50	260,310.94

公司名称	金地集团（股份）有限公司	
发行人持股比例（%）	7.79%	
主营业务运营情况	公司业务包括住宅开发与销售及装修、商业地产开发与销售及持有运营、房地产金融、物业服务与社区经营、以网球为特色的国际教育及体育产业运营等，公司主营业务运营正常。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	-	2,796,598.89
主营业务利润	-	614,470.74
净资产	-	11,625,676.45
总资产	-	41,938,321.76

备注：1、截至本报告报出日，金地集团（股份）有限公司尚未披露 2023 年半年度财务数据。后期，投资者可通过中国证监会指定的上市公司信息披露网站巨潮资讯网查询该公司相关信息。

公司名称	深圳市创新投资集团有限公司	
发行人持股比例（%）	2.44%	

主营业务运营情况	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；股权投资；投资股权投资基金；股权投资基金管理、受托管理投资基金；受托资产管理、投资管理；投资咨询；企业管理咨询；企业管理策划；全国中小企业股份转让系统做市业务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营业务	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	81,835.93	83,837.03
主营业务利润	73,553.95	78,600.25
净资产	3,021,330.23	2,921,829.89
总资产	5,451,851.63	5,351,899.25

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

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 48,500 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 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。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	1,754,547,534.47	2,111,620,321.05
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	50,093,968.10	54,152,264.75
应收款项融资		
预付款项	464,928.54	529,799.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	92,873,649.03	42,489,640.79
其中：应收利息	2,896,649.97	12,698,762.96
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	173,178.16	168,092.48
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	182,605,811.39	133,860,926.05
流动资产合计	2,080,759,069.69	2,342,821,044.77
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	5,378,145.97	
其他权益工具投资	3,897,426,943.37	4,750,992,413.69
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,408,481,283.82	5,120,239,443.80
固定资产	45,243,056.81	47,044,282.85
在建工程	9,858,132,980.21	9,513,650,866.09
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	397,394.42	520,603.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,692,929.47	5,657,793.72
递延所得税资产	6,796,707.11	6,858,065.39
其他非流动资产	263,668,779.63	225,720,799.13

非流动资产合计	22,490,218,220.81	19,670,684,268.58
资产总计	24,570,977,290.50	22,013,505,313.35
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	858,540,086.73	923,860,043.57
预收款项	971,833.08	927,784.79
合同负债	9,606,932.07	7,270,899.58
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	10,786,396.67	19,653,523.62
应交税费	8,940,421.85	11,566,158.90
其他应付款	154,492,913.00	181,636,953.98
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	489,630,131.02	370,586,189.42
其他流动负债	576,415.92	436,253.98
流动负债合计	1,533,545,130.34	1,515,937,807.84
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,310,521,187.78	1,010,521,187.78
应付债券	999,414,181.42	999,272,671.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,430,000,000.00	3,430,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	333,490,046.04	324,703,046.04
递延所得税负债	684,307,242.67	950,786,110.24
其他非流动负债	18,000,000.00	18,000,000.00
非流动负债合计	6,775,732,657.91	6,733,283,016.02
负债合计	8,309,277,788.25	8,249,220,823.86
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,026,000,000.00	4,007,594,956.78
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,390,666,158.28	5,120,829,361.48

减：库存股		
其他综合收益	1,550,878,202.55	2,350,314,805.30
专项储备		
盈余公积	314,002,056.72	314,002,056.72
一般风险准备		
未分配利润	1,983,296,191.52	1,974,548,780.47
归属于母公司所有者权益合计	16,264,842,609.07	13,767,289,960.75
少数股东权益	-3,143,106.82	-3,005,471.26
所有者权益合计	16,261,699,502.25	13,764,284,489.49
负债和所有者权益总计	24,570,977,290.50	22,013,505,313.35

法定代表人：季彤

主管会计工作负责人：曾皓

会计机构负责人：胡翔群

（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	310,537,615.13	368,788,151.80
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,751,545.40	578,719.61
应收款项融资		
预付款项	21,279.24	21,279.24
其他应收款	55,917,004.45	6,994,293.33
其中：应收利息		

应收股利		
存货		
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	52,102,133.18	50,695,099.50
流动资产合计	420,329,577.4	427,077,543.48
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	616,199,418.22	506,248,577.64
长期股权投资	9,726,775,950.71	9,721,397,804.74
其他权益工具投资	3,897,426,943.37	4,750,992,413.69
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,799,395,840.02	1,511,154,000.00
固定资产	2,582,719.45	2,681,217.63
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,666.67	18,666.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,667,394.15	2,040,746.23

递延所得税资产	4,788,018.78	4,788,018.78
其他非流动资产	49,405,776.72	49,405,776.72
非流动资产合计	19,098,244,728.09	16,548,727,222.12
资产总计	19,518,574,305.49	16,975,804,765.60
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		
预收款项	700,787.13	76,938.26
合同负债		
应付职工薪酬	4,506,994.13	8,427,350.48
应交税费	5,247,926.60	376,698.24
其他应付款	111,020,150.10	137,354,853.77
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	395,458,248.67	340,392,307.01
其他流动负债		
流动负债合计	516,934,106.63	486,628,147.76
非流动负债：		
长期借款	1,310,521,187.78	1,010,521,187.78
应付债券	999,414,181.42	999,272,671.96

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		
递延收益		
递延所得税负债	600,094,542.53	866,573,410.10
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,910,029,911.73	2,876,367,269.84
负债合计	3,426,964,018.36	3,362,995,417.60
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,026,000,000.00	4,007,594,956.78
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,391,613,832.97	5,121,777,036.17
减：库存股		
其他综合收益	1,550,878,202.55	2,350,314,805.30
专项储备		
盈余公积	314,002,056.72	314,002,056.72
未分配利润	1,809,116,194.89	1,819,120,493.03
所有者权益合计	16,091,610,287.13	13,612,809,348.00
负债和所有者权益总计	19,518,574,305.49	16,975,804,765.60

(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	72,169,135.85	64,792,714.90
其中：营业收入	72,169,135.85	64,792,714.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	85,037,248.74	66,233,349.93
其中：营业成本	26,943,025.46	31,344,079.47
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	7,398,461.84	3,236,242.09
销售费用		
管理费用	17,552,364.20	15,136,951.00
研发费用		
财务费用	33,143,397.24	16,516,077.37
其中：利息费用	37,793,799.63	25,091,363.06
利息收入	4,751,591.56	8,622,622.11

加：其他收益	2,896,773.97	1,592,694.86
投资收益（损失以“-”号填列）	77,937,034.64	245,801,310.12
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）		577,628.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）		7,090.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	793.14	-189,593.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	67,966,488.86	246,348,495.64
加：营业外收入	12,909,900.99	12,955,059.01
减：营业外支出	355,937.67	131,839.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	80,520,452.18	259,171,715.65
减：所得税费用	-411,498.79	349,992.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	80,931,950.97	258,821,723.63
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	80,931,950.97	258,821,723.63
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	81,069,586.53	258,347,404.19
2. 少数股东损益	-137,635.56	474,319.44
六、其他综合收益的税后净额	-799,436,602.75	119,074,093.97
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-799,436,602.75	119,074,093.97

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-799,436,602.75	119,074,093.97
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	-799,436,602.75	119,074,093.97
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	-718,504,651.78	377,895,817.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	-718,367,016.22	377,421,498.16
归属于少数股东的综合收益总额	-137,635.56	474,319.44
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：季彤

主管会计工作负责人：曾皓

会计机构负责人：胡翔群

(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	20,201,022.79	4,372,726.23
减：营业成本	2,349,587.90	960,376.18
税金及附加	5,158,955.61	817,290.90
销售费用		
管理费用	12,940,400.56	12,261,413.87
研发费用		
财务费用	30,359,001.23	14,004,182.47
其中：利息费用	37,610,247.53	24,356,834.97
利息收入	7,260,222.16	10,345,918.49
加：其他收益	2,612,629.55	52,693.02
投资收益（损失以“-”号填列）	77,937,034.64	245,801,310.12
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）		
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）	49,942,741.68	222,183,465.95
加：营业外收入	12,731,073.33	12,571,691.96
减：营业外支出	355,937.67	128,651.00

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	62,317,877.34	234,626,506.91
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	62,317,877.34	234,626,506.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	62,317,877.34	234,626,506.91
（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	-799,436,602.75	119,074,093.97
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-799,436,602.75	119,074,093.97
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	-799,436,602.75	119,074,093.97
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	-737,118,725.41	353,700,600.88
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	85,001,882.22	70,370,272.52
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		5,754,893.04
收到其他与经营活动有关的现金	21,482,873.11	74,170,550.61
经营活动现金流入小计	106,484,755.33	150,295,716.17
购买商品、接受劳务支付的现金	54,924,540.92	23,320,063.86
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	30,353,479.07	25,289,147.36
支付的各项税费	8,448,633.55	22,542,578.73
支付其他与经营活动有关的现金	16,039,530.31	14,723,406.21
经营活动现金流出小计	109,766,183.85	85,875,196.16
经营活动产生的现金流量净额	-3,281,428.52	64,420,520.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	29,717,131.13	23,550,527.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,280.00	849,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,106.78	
投资活动现金流入小计	29,721,517.91	24,399,527.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	388,977,625.65	1,646,928,595.83
投资支付的现金	242,303,473.38	610,216,822.61
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		
投资活动现金流出小计	631,281,099.03	2,257,145,418.44
投资活动产生的现金流量净额	-601,559,581.12	-2,232,745,890.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,060,000,000.00
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	377,046,331.26	994,269,501.36

收到其他与筹资活动有关的现金	8,787,000.00	1,080,000,000.00
筹资活动现金流入小计	385,833,331.26	3,134,269,501.36
偿还债务支付的现金	36,200,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,865,108.20	29,853,376.45
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		167,337,170.71
筹资活动现金流出小计	138,065,108.20	207,190,547.16
筹资活动产生的现金流量净额	247,768,223.06	2,927,078,954.20
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	-357,072,786.58	758,753,583.56
加：期初现金及现金等价物余额	2,111,620,321.05	2,711,158,571.83
六、期末现金及现金等价物余额	1,754,547,534.47	3,469,912,155.39

（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	21,267,992.50	4,463,463.88
收到的税费返还		4,783,779.73
收到其他与经营活动有关的现金	18,265,808.39	20,503,889.67
经营活动现金流入小计	39,533,800.89	29,751,133.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,651,823.55	960,711.80
支付给职工以及为职工支付的现金	13,191,801.20	10,903,578.13
支付的各项税费	391,845.30	233,286.13
支付其他与经营活动有关的现金	9,183,155.18	6,121,392.01

经营活动现金流出小计	24,418,625.23	18,218,968.07
经营活动产生的现金流量净额	15,115,175.66	11,532,165.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	29,717,131.13	23,550,527.79
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	29,717,131.13	23,550,527.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,426.88	1,090,416,327.23
投资支付的现金	242,303,473.38	1,673,254,118.39
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		
投资活动现金流出小计	242,410,900.26	2,763,670,445.62
投资活动产生的现金流量净额	-212,693,769.13	-2,740,119,917.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,060,000,000.00
取得借款收到的现金	377,046,331.26	994,269,501.36
收到其他与筹资活动有关的现金	303,000,000	4,000,000.00
筹资活动现金流入小计	680,046,331.26	2,058,269,501.36
偿还债务支付的现金	36,200,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,865,108.20	29,853,376.45
支付其他与筹资活动有关的现金	402,653,166.26	213,886,672.07
筹资活动现金流出小计	540,718,274.46	253,740,048.52

筹资活动产生的现金流量净额	139,328,056.80	1,804,529,452.84
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	-58,250,536.67	-924,058,299.78
加：期初现金及现金等价物余额	368,788,151.80	1,038,298,542.52
六、期末现金及现金等价物余额	310,537,615.13	114,240,242.74

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市福田投资控股有限公司办公场所
具体地址	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
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《深圳市福田投资控股有限公司公司债券半年度报告(2023 年)》盖章页)



深圳市福田投资控股有限公司

2023 年 8 月 31 日



合并资产负债表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

报表截止日：2023年6月30日

单位：人民币元

资产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	行次	期末余额	年初余额
流动资产：		-	-	流动负债：		-	-
货币资金	1	1,754,547,534.47	2,111,620,321.05	短期借款	35	-	-
交易性金融资产	2	-	-	交易性金融负债	36	-	-
衍生金融资产	3	-	-	衍生金融负债	37	-	-
应收票据	4	-	-	应付票据	38	-	-
应收账款	5	50,093,968.10	54,152,264.75	应付账款	39	858,540,086.73	923,860,043.57
应收款项融资	6	-	-	预收账款	40	971,833.08	927,784.79
预付账款	7	464,928.54	529,799.65	合同负债	41	9,606,932.07	7,270,899.58
其他应收款	8	92,873,649.03	42,489,640.79	应付职工薪酬	42	10,786,396.67	19,653,523.62
存货	9	173,178.16	168,092.48	应交税费	43	8,940,421.85	11,566,158.90
合同资产	10	-	-	其他应付款	44	154,492,913.00	181,636,953.98
持有待售资产	11	-	-	持有待售负债	45	-	-
一年内到期的非流动资产	12	-	-	一年内到期的非流动负债	46	489,630,131.02	370,586,189.42
其他流动资产	13	182,605,811.39	133,860,926.05	其他流动负债	47	576,415.92	436,253.98
流动资产合计	14	2,080,759,069.69	2,342,821,044.77	流动负债合计	48	1,533,545,130.34	1,515,937,807.84
非流动资产：		-	-	非流动负债：		-	-
债权投资	15	-	-	长期借款	49	1,310,521,187.78	1,010,521,187.78
其他债权投资	16	-	-	应付债券	50	999,414,181.42	999,272,671.96
长期应收款	17	-	-	租赁负债	51	-	-
长期股权投资	18	5,378,145.97	-	长期应付款	52	3,430,000,000.00	3,430,000,000.00
其他权益工具投资	19	3,897,426,943.37	4,750,992,413.69	预计负债	53	-	-
其他非流动金融资产	20	-	-	递延收益	54	333,490,046.04	324,703,046.04
投资性房地产	21	8,408,481,283.82	5,120,239,443.80	递延所得税负债	55	684,307,242.67	950,786,110.24
固定资产	22	45,243,056.81	47,044,282.85	其他非流动负债	56	18,000,000.00	18,000,000.00
在建工程	23	9,858,132,980.21	9,513,650,866.09	非流动负债合计	57	6,775,732,657.91	6,733,283,016.02
生产性生物资产	24	-	-	负债合计	58	8,309,277,788.25	8,249,220,823.86
油气资产	25	-	-	所有者权益（或股东权益）：		-	-
使用权资产	26	-	-	实收资本（或股本）	59	4,026,000,000.00	4,007,594,956.78
无形资产	27	397,394.42	520,603.91	其他权益工具	60	-	-
开发支出	28	-	-	资本公积	61	8,390,666,158.28	5,120,829,361.48
商誉	29	-	-	减：库存股	62	-	-
长期待摊费用	30	4,692,929.47	5,657,793.72	其他综合收益	63	1,550,878,202.55	2,350,314,805.30
递延所得税资产	31	6,796,707.11	6,858,065.39	专项储备	64	-	-
其他非流动资产	32	263,668,779.63	225,720,799.13	盈余公积	65	314,002,056.72	314,002,056.72
非流动资产合计	33	22,490,218,220.81	19,670,684,268.58	未分配利润	66	1,983,296,191.52	1,974,548,780.47
		-	-	归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	67	16,264,842,609.07	13,767,289,960.75
		-	-	少数股东权益	68	-3,143,106.82	-3,005,471.26
		-	-	所有者权益（或股东权益）合 计	69	16,261,699,502.25	13,764,284,489.49
资产合计	34	24,570,977,290.50	22,013,505,313.35	负债和所有者权益（或股东权 益）合计	70	24,570,977,290.50	22,013,505,313.35

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群



合并利润表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司 报表期间：2023年1-6月 单位：人民币元

项目	行次	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	72,169,135.85	64,792,714.90
减：营业成本	2	26,943,025.46	31,344,079.47
税金及附加	3	7,398,461.84	3,236,242.09
销售费用	4	-	-
管理费用	5	17,552,364.20	15,136,951.00
研发费用	6	-	-
财务费用	7	33,143,397.24	16,516,077.37
其中：利息费用	8	37,793,799.63	25,091,363.06
其中：利息收入	9	4,751,591.56	8,622,622.11
加：其他收益	10	2,896,773.97	1,592,694.86
投资收益（损失以“-”号填列）	11	77,937,034.64	245,801,310.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	13	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16	-	577,628.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17	-	7,090.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18	793.14	-189,593.31
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	67,966,488.86	246,348,495.64
加：营业外收入	20	12,909,900.99	12,955,059.01
减：营业外支出	21	355,937.67	131,839.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	80,520,452.18	259,171,715.65
减：所得税费用	23	-411,498.79	349,992.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24	80,931,950.97	258,821,723.63
（一）按所有权归属分类：	25	-	-
归属于母公司所有者的净利润	26	81,069,586.53	258,347,404.19
少数股东损益	27	-137,635.56	474,319.44
（二）按经营持续性分类：	28	-	-
持续经营净利润	29	80,931,950.97	258,821,723.63
终止经营净利润	30	-	-
五、其他综合收益的税后净额	31	-799,436,602.75	119,074,093.97
（一）、不能重分类进损益的其他综合收益	32	-799,436,602.75	119,074,093.97
其中：1. 重新计量设定受益计划变动额	33	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	34	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	35	-799,436,602.75	119,074,093.97
4. 企业自身信用风险公允价值变动	36	-	-
（二）、将重分类进损益的其他综合收益	37	-	-
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益	38	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动损益	39	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	40	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	41	-	-
5. 现金流量套期储备	42	-	-
6. 外币财务报表折算差额	43	-	-
六、综合收益总额	44	-718,504,651.78	377,895,817.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	45	-718,367,016.22	377,421,498.16
*归属于少数股东的综合收益总额	46	-137,635.56	474,319.44
七、每股收益：	47	-	-
（一）基本每股收益	48	-	-
（二）稀释每股收益	49	-	-

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群

合并现金流量表

编制单位：深圳市福田区福田投资控股有限公司

报表期间：2023年1-6月

单位：人民币元

项目	行次	本年累计数	上年同期数
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	1	85,001,882.22	70,370,272.52
收到的税费返还	2	-	5,754,893.04
收到的其他与经营活动有关的现金	3	21,482,873.11	74,170,550.61
经营活动产生的现金流入小计	4	106,484,755.33	150,295,716.17
购买商品、接受劳务支付的现金	5	54,924,540.92	23,320,063.86
支付给职工以及为职工支付的现金	6	30,353,479.07	25,289,147.36
支付的各项税费	7	8,448,633.55	22,542,578.73
支付的其他与经营活动有关的现金	8	16,039,530.31	14,723,406.21
经营活动产生的现金流出小计	9	109,766,183.85	85,875,196.16
经营活动产生的现金流量净额	10	-3,281,428.52	64,420,520.01
二、投资活动产生的现金流量		-	-
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	29,717,131.13	23,550,527.79
处置固定资产无形资产和其他长期资产收到的现金	13	1,280.00	849,000.00
处置子公司及其营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	15	3,106.78	-
投资活动产生的现金流入小计	16	29,721,517.91	24,399,527.79
购建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金	17	388,977,625.65	1,646,928,595.83
投资所支付的现金	18	242,303,473.38	610,216,822.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20	-	-
投资活动产生的现金流出小计	21	631,281,099.03	2,257,145,418.44
投资活动产生的现金流量净额	22	-601,559,581.12	-2,232,745,890.65
三、筹资活动产生的现金流量		-	-
吸收投资所收到的现金	23	-	1,060,000,000.00
取得借款所收到的现金	24	377,046,331.26	994,269,501.36
收到的其他与筹资活动有关的现金	25	8,787,000.00	1,080,000,000.00
筹资活动产生的现金流入小计	26	385,833,331.26	3,134,269,501.36
偿还债务所支付的现金	27	36,200,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	28	101,865,108.20	29,853,376.45
支付的其他与筹资活动有关的现金	29	0.00	167,337,170.71
筹资活动产生的现金流出小计	30	138,065,108.20	207,190,547.16
筹资活动产生的现金流量净额	31	247,768,223.06	2,927,078,954.20
四、汇率变动对现金的影响	32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	33	-357,072,786.58	758,753,583.56
加：期初现金及现金等价物余额	34	2,111,620,321.05	2,711,158,571.83
六、期末现金及现金等价物余额	35	1,754,547,534.47	3,469,912,155.39

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群



母公司资产负债表

编制单位：深圳市福田区投资控股有限公司

报表截止日：2023年6月30日

单位：人民币元

资产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	行次	期末余额	年初余额
流动资产：		-	-	流动负债：		-	-
货币资金	1	310,537,615.13	368,788,151.80	短期借款	35	-	-
交易性金融资产	2	-	-	交易性金融负债	36	-	-
衍生金融资产	3	-	-	衍生金融负债	37	-	-
应收票据	4	-	-	应付票据	38	-	-
应收账款	5	1,751,545.40	578,719.61	应付账款	39	-	-
应收款项融资	6	-	-	预收账款	40	700,787.13	76,938.26
预付账款	7	21,279.24	21,279.24	合同负债	41	-	-
其他应收款	8	55,917,004.45	6,994,293.33	应付职工薪酬	42	4,506,994.13	8,427,350.48
存货	9	-	-	应交税费	43	5,247,926.60	376,698.24
合同资产	10	-	-	其他应付款	44	111,020,150.10	137,354,853.77
持有待售资产	11	-	-	持有待售负债	45	-	-
一年内到期的非流动资产	12	-	-	一年内到期的非流动负债	46	395,458,248.67	340,392,307.01
其他流动资产	13	52,102,133.18	50,695,099.50	其他流动负债	47	-	-
流动资产合计	14	420,329,577.40	427,077,543.48	流动负债合计	48	516,934,106.63	486,628,147.76
非流动资产：		-	-	非流动负债：		-	-
债权投资	15	-	-	长期借款	49	1,310,521,187.78	1,010,521,187.78
其他债权投资	16	-	-	应付债券	50	999,414,181.42	999,272,671.96
长期应收款	17	616,199,418.22	506,248,577.64	租赁负债	51	-	-
长期股权投资	18	9,726,775,950.71	9,721,397,804.74	长期应付款	52	-	-
其他权益工具投资	19	3,897,426,943.37	4,750,992,413.69	预计负债	53	-	-
其他非流动金融资产	20	-	-	递延收益	54	-	-
投资性房地产	21	4,799,395,840.02	1,511,154,000.00	递延所得税负债	55	600,094,542.53	866,573,410.10
固定资产	22	2,582,719.45	2,681,217.63	其他非流动负债	56	-	-
在建工程	23	-	-	非流动负债合计	57	2,910,029,911.73	2,876,367,269.84
生产性生物资产	24	-	-	负债合计	58	3,426,964,018.36	3,362,995,417.60
油气资产	25	-	-	所有者权益（或股东权益）：		-	-
使用权资产	26	-	-	实收资本（或股本）	59	4,026,000,000.00	4,007,594,956.78
无形资产	27	2,666.67	18,666.69	其他权益工具	60	-	-
开发支出	28	-	-	资本公积	61	8,391,613,832.97	5,121,777,036.17
商誉	29	-	-	减：库存股	62	-	-
长期待摊费用	30	1,667,394.15	2,040,746.23	其他综合收益	63	1,550,878,202.55	2,350,314,805.30
递延所得税资产	31	4,788,018.78	4,788,018.78	专项储备	64	-	-
其他非流动资产	32	49,405,776.72	49,405,776.72	盈余公积	65	314,002,056.72	314,002,056.72
非流动资产合计	33	19,098,244,728.09	16,548,727,222.12	未分配利润	66	1,809,116,194.89	1,819,120,493.03
		-	-	归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	67	16,091,610,287.13	13,612,809,348.00
		-	-	少数股东权益	68		
		-	-	所有者权益（或股东权益）合 计	69	16,091,610,287.13	13,612,809,348.00
资产合计	34	19,518,574,305.49	16,975,804,765.60	负债和所有者权益（或股东权 益）合计	70	19,518,574,305.49	16,975,804,765.60

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群

母公司利润表

编制单位：深圳市福田区福田投资控股有限公司

报表期间：2023年1-6月

单位：人民币元

项目	行次	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	20,201,022.79	4,372,726.23
减：营业成本	2	2,349,587.90	960,376.18
税金及附加	3	5,158,955.61	817,290.90
销售费用	4	-	-
管理费用	5	12,940,400.56	12,261,413.87
研发费用	6	-	-
财务费用	7	30,359,001.23	14,004,182.47
其中：利息费用	8	37,610,247.53	24,356,834.97
其中：利息收入	9	7,260,222.16	10,345,918.49
加：其他收益	10	2,612,629.55	52,693.02
投资收益（损失以“-”号填列）	11	77,937,034.64	245,801,310.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	13	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	49,942,741.68	222,183,465.95
加：营业外收入	20	12,731,073.33	12,571,691.96
减：营业外支出	21	355,937.67	128,651.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	62,317,877.34	234,626,506.91
减：所得税费用	23	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24	62,317,877.34	234,626,506.91
（一）按所有权归属分类：	25	-	-
归属于母公司所有者的净利润	26	62,317,877.34	234,626,506.91
少数股东损益	27	-	-
（二）按经营持续性分类：	28	-	-
持续经营净利润	29	62,317,877.34	234,626,506.91
终止经营净利润	30	-	-
五、其他综合收益的税后净额	31	-799,436,602.75	119,074,093.97
（一）、不能重分类进损益的其他综合收益	32	-799,436,602.75	119,074,093.97
其中：1. 重新计量设定受益计划变动额	33	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	34	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	35	-799,436,602.75	119,074,093.97
4. 企业自身信用风险公允价值变动	36	-	-
（二）、将重分类进损益的其他综合收益	37	-	-
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益	38	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动损益	39	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	40	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	41	-	-
5. 现金流量套期储备	42	-	-
6. 外币财务报表折算差额	43	-	-
六、综合收益总额	44	-737,118,725.41	353,700,600.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	45	-737,118,725.41	353,700,600.88
*归属于少数股东的综合收益总额	46	-	-
七、每股收益：	47	-	-
（一）基本每股收益	48	-	-
（二）稀释每股收益	49	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

胡翔群

季彤

曾皓



母公司现金流量表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

报表期间：2023年1-6月

单位：人民币元

项目	行次	本年累计数	上年同期数
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	1	21,267,992.50	4,463,463.88
收到的税费返还	2	-	4,783,779.73
收到的其他与经营活动有关的现金	3	18,265,808.39	20,503,889.67
经营活动产生的现金流入小计	4	39,533,800.89	29,751,133.28
购买商品、接受劳务支付的现金	5	1,651,823.55	960,711.80
支付给职工以及为职工支付的现金	6	13,191,801.20	10,903,578.13
支付的各项税费	7	391,845.30	233,286.13
支付的其他与经营活动有关的现金	8	9,183,155.18	6,121,392.01
经营活动产生的现金流出小计	9	24,418,625.23	18,218,968.07
经营活动产生的现金流量净额	10	15,115,175.66	11,532,165.21
二、投资活动产生的现金流量		-	-
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	29,717,131.13	23,550,527.79
处置固定资产无形资产和其他长期资产收到的现金	13	-	-
处置子公司及其营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	15	-	-
投资活动产生的现金流入小计	16	29,717,131.13	23,550,527.79
购建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金	17	107,426.88	1,090,416,327.23
投资所支付的现金	18	242,303,473.38	1,673,254,118.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20	-	-
投资活动产生的现金流出小计	21	242,410,900.26	2,763,670,445.62
投资活动产生的现金流量净额	22	-212,693,769.13	-2,740,119,917.83
三、筹资活动产生的现金流量		-	-
吸收投资所收到的现金	23	-	1,060,000,000.00
取得借款所收到的现金	24	377,046,331.26	994,269,501.36
收到的其他与筹资活动有关的现金	25	303,000,000.00	4,000,000.00
筹资活动产生的现金流入小计	26	680,046,331.26	2,058,269,501.36
偿还债务所支付的现金	27	36,200,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	28	101,865,108.20	29,853,376.45
支付的其他与筹资活动有关的现金	29	402,653,166.26	213,886,672.07
筹资活动产生的现金流出小计	30	540,718,274.46	253,740,048.52
筹资活动产生的现金流量净额	31	139,328,056.80	1,804,529,452.84
四、汇率变动对现金的影响	32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	33	-58,250,536.67	-924,058,299.78
加：期初现金及现金等价物余额	34	368,788,151.80	1,038,298,542.52
六、期末现金及现金等价物余额	35	310,537,615.13	114,240,242.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：