

债券简称：22 福控 01

债券代码：148003.SZ

深圳市福田区投资控股有限公司 2023 年公司债券

定期受托管理事务报告

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	6
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	9
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
22 福控 01	指	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）
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	2023 年 1 月 1 日至 2023 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

英文名称：SHENZHEN FUTIAN INVESTMENT HOLDINGS CO., LTD

二、债券基本情况

（一）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）

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：简称为 22 福控 01，代码为 148003.SZ。

3、发行规模及利率：人民币 100,000 万元，发行利率为 2.80%。

4、债券余额：人民币 100,000 万元，本年度利率为 2.80%。

5、债券期限：本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、起息日：2022 年 07 月 27 日

7、债券担保情况：无担保

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。

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 2023 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。

(二) 公司主要经营情况

2023 年，发行人实现营业收入 192,853.49 万元，同比上年同期增加 166,938.52 万元，同比增长 644.18%；实现利润总额 38,538.47 万元，比上年同期增加 10,609.16 万元，同比增长 37.99%；实现净利润 25,972.30 万元，比上年同期增加 1,879.46 万元，同比增长 7.80%；归属于母公司的净利润 26,083.84 万元，比上年同期增加 1,976.45 万元，同比增长 8.20%。

2023 年度，公司主营业务收入同比增加 666.76%，主营业务成本同比增加 828.49%，毛利率同比下降 37.49%，主要系公司商品销售（城市更新及旧改）业务中的福投控大厦（回迁房）完成建设工作，按会计准则的相关规定，部分物业视同销售确认已交付房产的收入及成本，对原毛利率较高的物业租赁业务及场馆

经营业务在综合毛利率上造成影响所致。其他业务收入同比增加 54.66%，成本同比增加 70.73%，毛利率同比下降 28.90%，主要系公司本期成立物业服务子公司承接福投控大厦及华富村的物业管理工作，处于前期投入阶段，成本支付较多所致。

三、发行人 2023 年度财务情况

(一) 发行人 2023 年度主要财务数据

单位：万元、%

项目	2023 年末/度	2022 年末/度	同比变动
总资产	2,776,189.27	2,201,350.53	26.11
流动资产合计	518,841.01	234,282.10	121.46
非流动资产合计	2,257,348.25	1,967,068.43	14.76
总负债	1,207,311.17	824,922.08	46.35
流动负债合计	488,464.10	151,593.78	222.22
非流动负债合计	718,847.07	673,328.30	6.76
所有者权益合计	1,568,878.09	1,376,428.45	13.98
归属母公司股东的净资产	1,569,155.18	1,376,729.00	13.98
营业总收入	192,853.49	25,914.97	644.18
营业总成本	164,967.03	26,993.44	511.14
归属母公司股东的净利润	26,083.83	24,107.39	8.20
经营活动产生的现金流净额	32,253.49	11,160.60	188.99
投资活动产生的现金流净额	-117,809.81	-402,315.88	70.72
筹资活动产生的现金流净额	196,154.69	330,901.73	-40.72
期末现金及现金等价物余额	292,498.65	181,900.26	60.80

(二) 发行人 2023 年度主要财务指标

主要财务指标	2023 年末/度	2022 年末/度	同比变动 (%)
流动比率	1.06	1.55	-31.27
速动比率	1.06	1.55	-31.27
资产负债率 (%)	43.49	37.47	16.05

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；

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

22 福控 01 发行规模为人民币 10 亿元。

根据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)募集说明书相关内容及约定, 22 福控 01 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、募集资金用途变更调整情况

2023 年度, 22 福控 01 的募集资金用途未发生变更。

三、临时补流情况

不适用, 2023 年度, 22 福控 01 无临时补流情况。

四、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2023 年末, 22 福控 01 的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还借款及补充营运资金。使用情况与 22 福控 01 募集说明书的约定一致。

五、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香林支行和中国建设银行股份有限公司深圳泰然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。

报告期内, 发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

六、募集资金使用披露情况

发行人已于 2023 年半年度报告及 2022 年年度报告等定期报告中披露了公司债券募集资金使用情况。

七、募投项目建设及运营核查情况

不适用，22 福控 01 募集资金用途不涉及固定资产项目投资建设及运营。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期披露

发行人已按时披露 2022 年度报告、2023 年中期报告等相关报告。

二、临时披露

2023 年，发行人未发生需要披露临时公告的事项，未披露临时公告。

三、付息兑付

2023 年，发行人已按时披露付息兑付相关公告。

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

22 福控 01 自发行以来，发行人均按时完成付息工作，偿债意愿较强。

二、发行人偿债能力分析

发行人业务结构较为稳定，经营情况良好。资产负债结构方面，截至 2023 年末，发行人总资产为 2,776,189.27 万元，负债总额为 1,207,311.17 万元，资产负债率为 43.49%。盈利能力方面，2023 年度，发行人实现营业收入 192,853.49 万元，归属于母公司所有者的净利润为 26,083.84 万元。发行人偿债能力较强。

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

22 福控 01 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 已完成 2023 年付息工作，发行人均按时支付应付付息资金。

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 2023 年公司债券定期受托管理事务报告》之盖章页）

