

债券代码：112962.SZ

债券简称：19 深建 01

中信证券股份有限公司
关于深圳市特区建设发展集团有限公司
2022年度财务报表更正事项之
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

2024 年 5 月

声明

本报告依据《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》、《受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告仅对公司债券受托的有关事项进行说明，不构成针对公司债券的任何投资建议。投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

中信证券股份有限公司作为深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称“19 深建 01”，债券代码“112962.SZ”）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就下述事项予以报告。

根据深圳市特区建设发展集团有限公司近期披露的《关于深圳市特区建设发展集团有限公司 2022 年度财务报表更正事项的专项鉴证报告》，发行人发生前期差错事项，具体情况如下：

一、差错更正事项

深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）根据《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》和中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号-财务信息的更正及相关披露》的规定，对发行人 2022 年度由于子公司深圳市城市规划设计研究院股份有限公司 IPO 审计差异和发行人本部税会差异调整导致的的前期会计差错进行更正，并对相关财务报表数据进行追溯调整和重述。

（一）更正事项的财务影响和更正后的财务指标

1、对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	合并报表		
	2022年12月31日 （更正前）	前期差错更正影 响数	2023年1月1日（更正 后）金额
货币资金	14,580,094,271.06	-70.00	14,580,094,201.06
应收票据	15,199,400.00	-49,800.00	15,149,600.00
应收账款	2,742,774,564.41	26,773,917.78	2,769,548,482.19
预付款项	1,948,479,848.57	-19,805,913.24	1,928,673,935.33
其他应收款	17,950,381,311.85	-1,735,203.82	17,948,646,108.03
其他流动资产	1,809,125,439.63	-2,716,263.16	1,806,409,176.47
长期股权投资	10,049,294,331.02	0.01	10,049,294,331.03
投资性房地产	14,006,958,272.45	-400,243.28	14,006,558,029.17
固定资产	536,564,739.28	-6,032.52	536,558,706.76
使用权资产	340,878,690.37	522,718.57	341,401,408.94
长期待摊费用	161,357,801.10	1,703,285.89	163,061,086.99
递延所得税资产	308,883,873.10	5,031,953.23	313,915,826.33

报表项目	合并报表		
	2022年12月31日 (更正前)	前期差错更正影 响数	2023年1月1日(更正 后) 金额
其他非流动资产	11,256,841,063.78	4,972,765.52	11,261,813,829.30
应付账款	3,878,240,195.48	19,186,759.26	3,897,426,954.74
合同负债	5,583,724,258.52	-47,070,823.38	5,536,653,435.14
应付职工薪酬	584,021,651.34	10,194,045.85	594,215,697.19
应交税费	1,139,348,490.26	340,880,819.70	1,480,229,309.96
其他应付款	2,146,742,367.54	15,806,058.48	2,162,548,426.02
一年内到期的非流动负债	8,209,783,826.48	176,002.26	8,209,959,828.74
租赁负债	312,597,132.40	-116,239.60	312,480,892.80
递延收益	1,986,241,182.18	-1,025,799.05	1,985,215,383.13
未分配利润	6,756,453,009.45	-329,689,263.84	6,426,763,745.61
少数股东权益	5,726,862,427.52	5,949,555.30	-323,739,708.54
营业收入	5,402,200,287.02	-4,222,811.79	5,397,977,475.23
营业成本	3,555,960,524.09	-51,079,608.07	3,504,880,916.02
销售费用	58,455,334.20	1,327,039.91	59,782,374.11
管理费用	452,293,916.97	50,552,439.89	502,846,356.86
研发费用	77,401,576.99	-5,158,439.35	72,243,137.64
财务费用	851,409,746.01	4,384,856.10	855,794,602.11
其他收益	176,309,182.20	2,868,038.97	179,177,221.17
投资收益	-433,896,640.93	-19,005,733.70	-452,902,374.63
公允价值变动损益	-4,747,147.82	18,309,148.42	13,562,000.60
信用减值损失	-7,840,186.50	-1,357,367.70	-9,197,554.20
营业外收入	7,726,673,758.64	-956,095.57	7,725,717,663.07
营业外支出	4,204,520.68	4,444,595.59	8,649,116.27
所得税费用	158,114,191.48	334,441,038.48	492,555,229.96
以前年度损益调整		19,537,035.38	

2、对 2022 年 12 月 31 日，母公司资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	合并报表		
	2022 年 12 月 31 日 (更正前)	前期差错更正影 响数	2023 年 1 月 1 日(更正 后) 金额
应交税费	957,654,676.74	335,638,819.13	1,293,293,495.87
所得税费用	12,413,726.63	335,638,819.13	348,052,545.76

(二) 其他说明

为了更好地理解本次会计差错更正的情况，本临时受托管理事务报告应当与更正后财务报表一并阅读。

二、差错更正事项的影响

目前，发行人经营情况正常，该事项对发行人的存续债券兑付不构成重大不利影响。

中信证券作为19深建01的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本受托管理临时公告。

中信证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于深圳市特区建设发展集团有限公司 2022 年度财务报表更正事项之临时受托管理事务报告》之盖章页)



中信证券股份有限公司

2024 年 5 月 9 日