远东资信评估有限公司

远东信评（2026）0579 号

深圳市福田产业投资服务有限公司
2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
信用等级通知书

深圳市福田产业投资服务有限公司：

远东资信评估有限公司对贵公司及“深圳市福田产业投资服务有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”进行了信用评级。经远东资信信用评审委员会审定，贵公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债券的信用等级为 AAA。

特此通知

远东资信评估有限公司

评级总监：

二〇二六年十一月十八日

远东资信评估有限公司
Fareast Credit Rating Co., Ltd.

深圳市福田产业投资服务有限公司

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告

远东信评（2026）0579 号

主体信用等级：AAA

评级展望：稳定

债券信用等级：AAA

2026 年 11 月

www.sfecr.com

北京市东直门南大街 11 号中汇广场 B 座 11 层

上海市大连路 990 号海上海新城 9 层

服务金融市场　助力信用中国

声　明

本次评级为评级对象委托评级。除因本次评级事项使远东资信与评级对象构成受托委托关系外，远东资信及本次评级分析师与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

远东资信及本次评级分析师已履行尽职调查与诚信尽责的义务，保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正原则。远东资信依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，远东资信对评级信息进行审慎分析，但对相关信息的真实性、准确性和完整性不作任何保证。远东资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

远东资信出具的评级结论是根据远东资信信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织及个人的影响改变评级意见。

本次评级结果自本评级报告出具之日起至受评债券到期兑付日有效，在受评债券存续期内，远东资信将根据《跟踪评级安排》定期或不定期对评级对象实施跟踪评级，决定维持、变更或终止评级对象信用评级。

本评级报告对评级对象信用状况的表述和判断仅供相关决策参考，并非某种决策的结论和建议。远东资信不对任何投资者使用本评级报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级对象使用本评级报告或将本评级报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

未经远东资信书面同意，本评级报告及评级结果不得用于其他债券的发行。远东资信对本评级报告的未授权使用、超越授权使用或不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

深圳市福田产业投资服务有限公司

2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告

评级结果

主体信用等级：AAA　　评级展望：稳定　　债券信用等级：AAA　　评级时间：2026 年 11 月 18 日

评级观点

远东资信评估有限公司（以下简称“远东资信”）对深圳市福田产业投资服务有限公司（以下简称“公司”）的评级，反映了公司作为深圳市福田区以产业投资、园区运营、保障房运营和人才服务为核心发展方向的新兴产业综合平台，业态趋于多元化，且主要物业地处福田区核心地段，整体出租率水平高；公司主体地位较为突出，在资本金注入、财政补贴等方面得到了福田区人民政府的有力支持。福田区是深圳市中心城区，经济总量位列全国区县前列，以金融等服务业为主导的产业特征突出，财政实力强，公司外部发展环境良好。远东资信同时关注到，公司资产受限比例较高，债务负担较重、偿债压力较大，盈利能力有待提升等因素可能对其信用基本面造成一定不利影响。

主要优势与关注

优势	关注
外部环境良好。福田区是深圳市中心城区，毗邻香港，交通便捷，重点发展科创、金融、时尚三大产业，经济总量位列全国区县前列，以金融等服务业为主导的产业特征突出，财政实力强，公司外部发展环境良好。	**资产受限比例较高。**公司近年通过资产抵押扩大融资规模，资产受限比例较高。
物业区位良好，整体出租率高。近年来，公司通过股权或资产收购等方式持续扩大经营规模，业态趋于多元化，物业地处福田区核心地段，整体出租率水平高。	**债务负担较重，偿债压力较大。**公司近年来融资力度加大，财务杠杆大幅提高，债务负担较重，偿债压力较大。
主体地位较为突出，外部支持有力。作为福田区的新兴产业综合平台，公司主体地位较为突出，在资本金注入、财政补贴等方面得到了福田区人民政府的有力支持。	**盈利能力有待提升。**公司融资扩张推升财务费用，费用侵蚀利润明显，盈利能力有待提升。

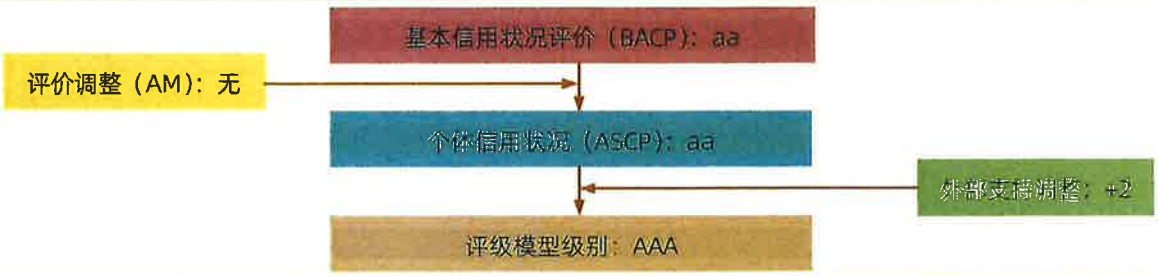
评级展望

深圳市福田产业投资服务有限公司的评级展望为稳定。公司作为福田区的新兴产业综合平台，未来将持续推动辖区产业发展相关工作，能够得到福田区人民政府的支持。

评级模型

地方产业投资（运营）公司信用评级方法与模型（FECR-DFCT-V03-202512）

外部支持专项评价方法（FECR-WBZC-V02-202407）



模型评估与调整说明：受评企业的评级模型级别在个体信用状况的基础上考虑外部支持调整得到。其中个体信用状况综合反映了基本信用状况评价以及个体相关的评价调整因素，外部支持主要考虑了股东/政府的外部支持因素。最终评级结果由信评委投票决定，可能与评级模型级别存在差异。

主要财务数据及指标（人民币：亿元）

项目	2023	2024	2025	2026.6
资产总额	60.10	111.73	124.62	128.54
所有者权益	38.99	54.48	56.80	57.78
总债务	10.13	43.43	59.44	61.23
营业收入	**2.46**	**2.98**	**5.02**	**2.44**
净利润	0.71	0.51	0.62	0.06
EBITDA	1.18	1.58	2.64	--
营业利润率(%)	39.36	22.53	17.72	6.50
资产负债率(%)	35.13	51.24	54.42	55.05
总债务资本化比率(%)	**20.62**	**44.35**	**51.13**	**51.45**
EBITDA 利息保障倍数(倍)	**18.87**	**2.58**	**1.81**	--
总债务/EBITDA(倍)	8.60	27.46	22.48	--

数据来源：公司 2021~2023 年及 2024 年 9 月连审审计报告、2024~2025 年审计报告及 2026 年 6 月未经审计合并财务报表。

历史评级信息

主体评级	债项评级	评级日期	项目组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	AAA	2026.8.10	高朝群 孙静	地方产业投资（运营）公司信用评级方法与模型（FECR-DFCT-V03-202512） 外部支持专项评价方法（FECR-WBZC-V02-202407）	阅读原文

项目组成员

高朝群 gaochaoqun@fecr.com.cn
孙 静 sunjing@fecr.com.cn

联系方式

电话：010-57277666 021-65100651
网址：www.sfecr.com
地址：北京市东直门南大街 11 号中汇广场 B 座 11 层
上海市大连路 990 号海上海新城 9 层

一、公司概况

深圳市福田产业投资服务有限公司（以下简称“福田产投”或“公司”）前身是深圳福田燃机电力有限公司，是经深圳市市场监督管理局批准于1990年12月成立的中外合资企业，初始注册资本为0.07亿美元（折人民币0.33亿元）。经多次股权转让及变更，2012年10月，公司股东变更为深圳市福田投资发展公司（现深圳市福田投资控股有限公司，以下简称“福田投控”），11月，公司更名为深圳新一代信息技术产业园投资有限公司。截至2018年末，公司注册资本变更为10.00亿元。2019年4月，根据福国委〔2019〕6号文件，为深化区属国有企业改革，优化区级国有资本布局，福田区委常委会通过《深圳新一代信息技术产业园投资有限公司调整设立为区直企业的实施方案》，将福田产投以无偿划拨的方式调整设立为区财政局（国资委）100.00%持股企业。同期，公司股东由福田投控变更为深圳市福田区国有资产监督管理局（以下简称“福田区国资局”），企业类型由有限责任公司（法人独资）变更为有限责任公司（国有独资），并更名为深圳市福田新一代产业投资服务有限公司。2023年8月，公司更为现名。截至2026年6月末，公司注册资本及实收资本均为10.00亿元，福田区国资局持有100.00%股权，为公司唯一股东及实际控制人。

福田产投系福田区以产业投资、园区运营、保障房运营和人才服务为三大核心发展方向的新兴产业综合平台，业务发展以“资本、空间、人才、服务”为关键要素，围绕“强链延链补链”布局，推动区域产业发展。目前，公司已形成以产业投资为核心，以产业人才、产业空间、产业服务等为重要支撑的“一体多翼”发展格局。公司主营业务包括租赁业务、物业管理业务、运营管理业务、人力资源服务业务等，其中租赁业务、物业管理业务、运营管理业务等在福田区具备一定竞争优势。截至2026年6月末，公司合并范围内子公司共计7家（含结构化主体1个），详见附录2。

二、本期债券概况

公司拟发行“深圳市福田产业投资服务有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（以下简称“本期债券”），本期债券发行总额不超过人民币7.00亿元（含7.00亿元）；本期债券的期限为5年，附第3年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券无增信措施。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司及公司合并范围子公司有息债务。本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债务。

图表1：本期债券概况

项目	具体情况
债券名称	深圳市福田产业投资服务有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
发行规模	不超过人民币 7.00 亿元（含 7.00 亿元）
债券期限	债券期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权
债券利率	固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
募集资金用途	扣除发行费用后拟全部用于偿还公司及公司合并范围子公司有息债务
增信措施	无增信措施

资料来源：公司提供，远东资信整理

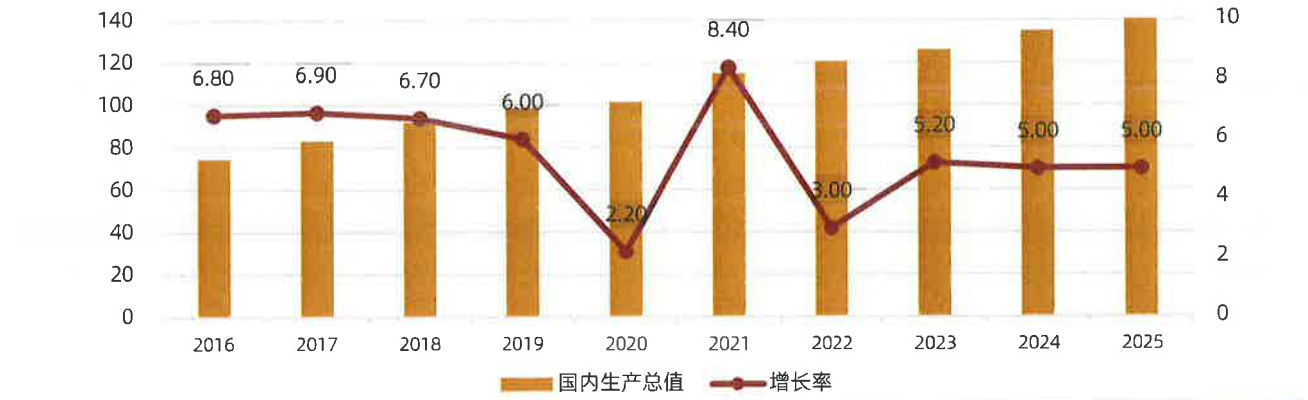
三、运营环境

2025年，中国经济在复杂的内外环境中顺利实现预期增长目标，经济运行整体呈现“前高后稳、结构优化”的特征；其中，高技术产业、设备更新投资及韧性较强的出口成为经济增长的重要支撑，高质量发展持续推进，创新驱动发展的态势更加明显；与此同时，内需偏弱仍在制约供需良性循环的形成，经济周期调整与债务周期调整之间仍存在一定错位，宏观经济政策仍将在稳增长、防风险与促转型之间继续寻求动态平衡

2025年中国经济在全球复杂环境中展现出较强韧性，全年国内生产总值首次突破140万亿元，同比增长5.0%。从生产端来看，工业增加值累计同比为5.9%，服务业生产指数累计同比为5.5%，生产端的稳定增长依然是全年实现GDP增长5%的重要支撑。其中，高技术产业增加值同比增长超过9%，信息传输、软件和信息技术服务生产指数同比增长超过10%。从内需端来看，虽然固定资产投资增速由正转负，基建投资、制造业投资、房地产投资增速皆边际下行，但从投资构成来看，设备工器具购置投资增长依然保持在10%以上，表明设备更新政策仍在促进企业设备更新周期快速迭代与演进。在消费方面，虽然社零额同比增速仍向下偏离常态增长趋势线，但以旧换新支持的耐用品零售表现相对较好，服务线上化与即时零售成为服务消费的新动能。从外需端来看，我国作为全球制造业中心和产业链关键节点的地位依然稳固，全年贸易顺差创历史新高，对东盟及“一带一路”共建国家出口增长较快，外需为进一步提振内需的紧迫性提供了缓冲。

图表2：2016~2025 年我国国内生产总值及增长率

单位：万亿元、%、年



资料来源：国家统计局，远东资信整理

虽然宏观经济运行总量稳健、结构优化，但也依然存在多重压力与风险：一是外部环境的不确定性与不稳定性依然存在，全球产业链布局依然面临重构的压力；二是供强需弱的特征持续存在，需求端对于外需的依赖依然偏大，居民资产负债表的修复和消费能力的提升仍需要时间；三是债务周期调整依然制约各部门的加杠杆能力与意愿，在财政收支紧平衡的状态下，地方政府部门依然面临一定的化债约束；四是新旧动能转换的节奏仍需加快，经济增长的内生动能仍需要宏观经济政策持续托底与支撑。

在此背景下，宏观经济政策将在稳增长、防风险与促转型之间继续寻求动态平衡，财政政策将在保持必要赤字率的条件下进一步提质增效，做好“投资于物”与“投资于人”的结合，力促有效投资的稳定与增长；货币政策将在避免大水漫灌的条件下进一步适度宽松，放大结构性货币政策工具的引导效能，呵护流动性合理充裕，相机抉择降准降息。随着“十五五”规划的实施推进，新质生产力的系统培育、全国统一大市场的深化建设以及制度型开放的持续推进，中国经济的发展基础将进一步夯实，中国经济长期稳中向好的基本面未变。

地方产投以市场化手段贯彻地方政府战略意图，是区域产业政策实施的重要载体；地方产投立足资源整合和资源利用，通过盘活和提高地区国有资源和资产利用与使用效率、引导地区产业集聚和升级，可有效促进地区经济和产业的可持续发展

党的二十大报告提出，着力推动经济高质量发展，建设现代化产业体系。在此背景下，地方产业投资（运营）公司（以下简称“地方产投”）作为地方政府实际控制的市场主体，通过直接经营、参控股其他实体企业以及设立或投资引导基金等方式，履行盘活和提高地区国有资源、资产和资金利用与使用效率、引导地区产业集聚和升级等职能。

地方产投以市场化手段贯彻地方政府战略意图，在从事具有产业引导、产业培育和促进产业转型升级等功能保障性质的业务过程中，自主经营、自负盈亏，运营的市场化程度较高。同时，地方产投作为区域产业政策实施的重要载体，通过发挥强链、补链、延链等作用，可有效促进地区经济和产业的可持续发展。

地方产投将直面市场竞争，业务板块分散带来的风险多样化、业务模式多元带来的管理复杂化等都对地方产投的经营提出

了更高要求，而产业引导和产业培育所存在的投资周期长、政策要求高等特征，也给地方产投带来更好平衡盈利导向和功能保障关系的挑战。

福田区是深圳市中心城区，是全市的行政、文化、金融、商务和国际交往中心，交通便捷通畅，毗邻香港，特色产业发达，重点发展科创、金融、时尚三大产业，经济总量位列全国区县前列，三产结构以金融等服务业为主的特征突出，财政实力强，公司外部发展环境良好

深圳市福田区于1990年1月设立，位于深圳市中南部，是深圳市的中心城区，市委市政府机关驻地，全市的行政、文化、金融、商务和国际交往中心。福田区辖区总面积78.66平方公里，下辖园岭、香蜜湖等10个街道。福田经济总量位列全国区县前列，地均GDP、地均税收、社会消费品零售总额、进出口总额、金融业增加值多年稳居深圳第一，连续两年获评全市“招商优胜区”，蝉联赛迪中国“投资竞争力百强区”第一名、连续第5年获评赛迪中国“百强区”前三。福田区交通便捷通畅，交通网络辐射全市、连接香港、通达全国，其中皇岗、福田两大口岸和福田保税区一号通道直连直通香港；福田地下高铁站14分钟直通香港西九龙、38分钟可达广州南站，形成“广深港半小时通勤圈”；10条地铁线在福田总里程110公里，11号线30分钟可达深圳宝安国际机场。2025年，福田区人均GDP为41.55万元，年末常住人口为155.44万人。

福田区经济实力强，特色产业发达，呈现出五大特征。总部企业高度集聚，福田区总部经济领跑全市，共有3家本土世界500强企业，市级总部企业111家，总部企业呈现显著头部效应，福田区获评2024中国楼宇经济发展指数标杆城区。金融高地优势突出，深圳证券交易所、深圳市地方金融管理局、中国证券监督管理委员会深圳监管局、深交所科技成果与知识产权交易中心等金融基础设施和金融监管机构齐驻福田，拥有平安集团、招商银行等全国金融龙头企业，香蜜湖国际风投创投街区是大湾区首个“国家+本土+外资”风投创投集聚街区，引进百行征信等金融科技基础设施项目等，福田区金融业增加值连续20年全市第一。都市型科创区加速建设，国家高新技术企业突破1,500家，战略性新兴产业增加值超1,100亿元；拥有智能终端、新能源、软件与信息服务业等3个千亿级新质产业集群，以及生物医药、半导体与集成电路、人工智能等百亿级集群，获批全市唯一国家知识产权服务业高质量集聚发展示范区。时尚产业引领潮流，福田区是深圳时尚大区，时尚业态多元丰富，高端女装产业、空间设计行业全国领先，中国十大高端女装品牌有四家在福田，时尚类品牌企业全市第一；时尚产业集群发展迅速，高标准建设湾区时尚总部中心；国际合作推动“深圳品牌”海外拓展，六家本土时尚品牌首次组团进入米兰、巴黎时装周“官方日程”。专业服务业态发达，福田区资产评估机构、会计师事务所、律师事务所、人力资源服务机构占全市比重分别约为61%、42%、38%、23%，均居全市第一。

制度建设方面，2023年8月，国务院印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》，赋予福田规划建设河套合作区、打造世界级科研枢纽的战略使命，河套深港科技创新合作区深圳园区是福田区“三大新引擎”之一，聚焦深港协同创新。发展目标方面，到2025年，基本建立高效的深港科技创新协同机制，深港科技创新开放合作取得积极成效；到2035年，与香港园区协同创新的格局全面形成，科技创新国际化程度居于全球领先地位，创新要素跨境自由有序流动，培育一批世界一流的创新载体和顶尖科技企业研发中心，成为世界级的科研枢纽，有力支撑粤港澳大湾区国际科技创新中心广深港科技创新走廊建设。

2023~2025年，福田区地区生产总值持续扩大，保持较快增长。具体看，2025年，福田区第二产业实现增加值634.07亿元，增长1.0%；第三产业实现增加值5,782.83亿元，增长8.8%；福田区一、二、三产结构调整为0.05:9.88:90.07，服务业主导特征突出。

图表3：福田区主要经济指标

单位：亿元、%

项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	5,704.55	2.8	5,948.82	5.1	6,420.22	8.0
人均地区生产总值（万元）	37.58	--	38.92	--	41.55	--
金融业增加值	2,450.36	3.3	2,208.93	6.8	2,577.23	16.5
营利性服务业增加值	1,075.88	6.1	1,167.77	5.8	1,264.87	4.9
规模以上工业增加值	--	4.7	--	12.5	--	6.5
固定资产投资	--	-7.9	--	10.1	--	-7.8
社会消费品零售总额	2,414.79	6.0	--	-3.3	1,562.31	-3.9

项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
三次产业结构	0.03:9.95:90.02		0.05:10.21:89.74		0.05:9.88:90.07	

资料来源：公开资料，远东资信整理

2023~2025年，福田区支柱行业中金融业增加值有所波动，占地区生产总值比重由42.9%降至40.1%；营利性服务业增加值持续扩大，占地区生产总值比重由18.9%提升至19.7%。特色经济平稳增长，2025年，福田区总部企业实现增加值3,329.01亿元，增长9.0%；现代服务业实现增加值4,754.98亿元，增长10.7%。新质生产力加快发展，2025年，福田区战略性新兴产业实现增加值1,270.53亿元，增长6.2%。其中，新一代电子信息产业实现增加值402.98亿元，增长7.5%；数字与时尚产业实现增加值508.54亿元，增长5.8%。

2025年末，深圳市金融机构（含外资）本外币各项存款余额146,346.95亿元，比上年末增长7.8%；金融机构（含外资）本外币各项贷款余额99,658.76亿元，增长5.1%。

工业经济方面，2025年，福田区实现工业增加值491.19亿元，比上年增长6.6%。规模以上工业增加值增长6.5%。其中，高新技术工业企业产值增长10.4%，电子通信设备制造业产值增长12.6%。固定资产投资方面，2025年，福田区固定资产投资额比上年下降7.8%。工业投资增长112.5%，其中技术改造投资增长146.1%。

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2026年前三季度，福田区实现地区生产总值5,188.89亿元，按不变价格计算，同比增长7.1%。其中，第一产业增加值2.74亿元，增长1.8%；第二产业增加值464.56亿元，增长8.8%；第三产业增加值4,721.58亿元，增长6.9%。其中，福田区金融业增加值2,233.67亿元，同比增长9.4%;规模以上工业增加值同比增长16.4%；全区社会消费品零售总额1,155.61亿元，同比增长3.0%；全区固定资产投资同比增长27.2%，其中工业投资同比增长56.4%。

财政方面，2023~2025年，福田区一般公共预算收入有所波动，其中2025年同比增长10.86%，税收收入占比均超过89%，收入质量好。同期，福田区财政平衡率有所增长，2025年为80.10%。福田区政府性基金预算收入规模不大。

图表4：福田区财政收支情况

单位：亿元、%

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	207.78	193.99	215.05
其中：税收收入	185.64	176.40	197.51
一般公共预算支出	268.85	261.62	268.47
财政平衡率	77.28	74.15	80.10
政府性基金预算收入	6.86	8.31	6.65

注：2025 年数据来自《福田区 2025 年预算执行情况和 2026 年预算（草案）报告》，2023~2024 年来自政府决算报告。
资料来源：公开资料，远东资信整理

政府债务方面，截至2025年末，福田区地方政府债务限额284.51亿元，地方政府债务余额281.89亿元，其中一般债务余额7.70亿元，专项债务余额274.19亿元。

2026年1~7月，福田区一般公共预算收入152.84亿元，同比增长26.95%，主要系受资本市场回暖、金融业及相关行业税收增加拉动所致。其中税收收入147.22亿元，同比增长27.29%。同期，福田区一般公共预算支出139.88亿元，同比下降2.89%。

四、业务运营

作为福田区新兴产业综合平台，福田产投主业围绕辖区企业需求推进产业空间建设及收购开展，营收以物业租赁及物业管理为主；近年来公司通过股权或资产收购持续扩大经营规模，业态趋于多元化，经营物业地处福田区核心地段，整体出租率水平高，但新购买的海岸环庆大厦项目存在一定的出租压力

福田产投系福田区以产业投资、园区运营、保障房运营和人才服务为三大核心发展方向的新兴产业综合平台，业务发展以

“资本、空间、人才、服务”为关键要素，围绕“强链延链补链”布局，推动区域产业发展。2023~2025年，公司营收规模持续扩大，其中租赁业务及物业管理收入占比超过80%，主业突出。具体看，公司租赁业务收入持续扩大，系公司通过收购扩大租赁标的物及入驻企业增加，此外，2025年，湾区时尚总部多家客户续租，续约周期覆盖2024年相关月份，故当年租赁收入大幅增长。公司物业管理收入持续小幅增长，系公司受托为园区内企业提供传统物业管理服务，并根据客户不同需求提供个性化物业服务，相应收取综合设施服务费用综合所致。为推动福田区产业发展，公司联动政府部门、行业协会、金融机构、龙头企业等多方主体，为产业空间企业提供市场、资本、政策、产研赋能，相应提供产业空间物业服务等增值运营服务，2023~2025年，公司运营管理业务收入持续扩大。子公司深圳市福田鸿博人力资源有限公司（以下简称“鸿博人力”）作为区属人力资源服务机构，市场化提供人才招聘、定制化培训、管理咨询、人力外包等系列服务，近年公司人力资源服务业务收入规模持续扩大。公司其他业务整体规模不大，是收入的一定补充。

图表5：公司营业收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2023 年		2024 年		2025 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
租赁业务	11,284.36	74.66	15,401.98	85.63	34,152.33	94.14
物业管理	8,577.58	36.25	8,694.62	28.12	9,647.07	41.96
运营管理	2,740.79	55.35	3,687.43	18.54	4,191.37	-27.77
人力资源服务	1,644.57	37.11	1,826.89	34.55	1,841.52	29.62
其他业务	351.90	75.84	168.61	-39.02	351.70	54.66
合计	24,599.20	56.62	29,779.54	56.69	50,183.99	71.28

注：公司其他业务主要为活动策划、工程装饰、清洁服务等；尾差是四舍五入所致。
资料来源：公司提供，远东资信整理

毛利率方面，公司投资性房地产采用公允价值模式计量，营业成本以人工成本和维护成本为主，租赁业务毛利率保持较高水平；其中，因收购湾区时尚总部项目相应装修及绿化等支出增加，公司2023年租赁业务毛利率相对较低；2025年毛利率水平大幅提升，主要系湾区时尚总部出租面积扩大及确认全年租金收入所致。公司物业管理业务毛利率处于较高水平，2024年较低，系收购湾区时尚总部项目物业管理成本大幅上升，同时因租约尚未落地故未确认物业管理收入综合所致。公司运营管理业务毛利率波动较大，2025年该业务毛利率为负，主要系因部分包括移动机器人展览项目在内的原运营管理业务合同到期、新拓展的委托运营管理业务合同尚未产生可观收入所致。公司人力资源服务业务因市场竞争加剧，相应毛利率持续下降。综上，公司综合毛利率持续增长，2025年同比大幅增长。

2026年1~6月，公司实现营业收入2.44亿元，综合毛利率为63.87%。其中，公司新增1,444.07万元的商品销售收入，均来自深博（福田）产业园部分厂房对外销售，毛利率为2.22%。

租赁业务

公司物业租赁业务主由本部负责，租赁标的主要为深圳新一代产业园、湾区时尚总部、佐邻虹湾购物中心和中宝物流园等。截至2026年6月末，公司租赁标的总建筑面积40.83万平方米，可租赁面积40.83万平方米，出租率为89.86%，出租率水平高。

图表6：截至 2026 年 6 月末公司租赁标的物出租情况

单位：万平方米

项目名称	投运时间及获取方式	项目业态	建筑面积	可租赁面积	已出租面积
深圳新一代产业园	2021 年自建	产业研发用房、商业用房	15.44	15.44	15.44
湾区时尚总部	2023~2024 年分批收购	产业研发用房、办公及商业	9.12	9.12	8.65
佐邻虹湾购物中心	2024 年收购	商业	3.32	3.32	3.32
中宝物流园	2025 年收购	仓储	3.76	3.76	2.81
海岸环庆大厦	2025 年收购	商业、办公	2.55	2.55	0.92
深博（福田）产业园	2026 年自建	厂房	6.64	6.64	5.55
合计		--	40.83	40.83	36.69

注：尾差系四舍五入所致。
资料来源：公司提供，远东资信整理

深圳新一代产业园由公司自建，位于深圳市中轴、福田CBD北部核心，由6栋甲级写字楼组成，占地面积约3.8万平方米，公司产权对应的总建筑面积15.44万平方米。深圳新一代产业园项目总投资23.66亿元（含土地价值），建设资金由福田区国资局以注资形式注入，项目定位为湾区创新总部基地、湾区智能产城社区等，招引企业以数字科技、智能科技、5G应用及金融科技等领域为主，承担深圳市重点培育及发展“20+8”产业集群的重要职责，主要租户有荣耀终端有限公司、深圳依时货拉拉科技有限公司、深圳市德明利技术股份有限公司等企业。具体招商方面，深圳新一代产业园产业用房入驻企业需审批，具体通过福田区金融中心、科工局等政府职能部门（产业主管部门）提请区政府相关会议并审议，审议通过后由福田产投与入驻企业签订租赁合同。租期方面，出租期一般为三至五年。房租按月支付，押金一般为两个月租金。

湾区时尚总部所在的车公庙片区是福田区重要的国际化产商融合街区。湾区时尚总部由公司于2023~2024年以48.50亿元对价分批收购泰然立城A、B两栋楼宇组成，项目业态由产业研发用房、办公楼、地上和地下商业组成，公司规划将项目发展成为车公庙片区集产业研发、办公、购物一体化、多功能的高档产业综合体和湾区时尚总部。项目产业研发、办公用房建筑面积共计9.12万平方米，2026年6月末出租率为94.85%。项目汇聚时尚企业总部及国际时尚品牌，围绕高价值链打造综合型时尚运营中心和国际产商融合街区，已入驻赢家、影儿、歌力思、汇洁、ANNAKIKI、意大利马兰戈尼学院等时尚总部企业、时尚媒体、时尚教育、国际时尚品牌顶级时尚价值链资源。租赁方面，湾区时尚总部产业用房入驻企业审批需通过福田区科工局、文体局等政府职能部门会议（产业主管部门）提请区政府相关会议并审议，公司与入驻企业签订租赁合同。出租期一般为三至五年，房租按月支付，押金一般为两个月租金。租金结算方式为银行转账，账期不超过一年。2025年，湾区时尚总部实现租金收入1.71亿元，较上年的0.21亿元大幅增长，主要系租赁面积增加，相应深圳市珂莱蒂尔服饰有限公司、深圳市智慧城市科技发展集团有限公司等租户的租约落地，带动收入大幅增长所致。

佐邻虹湾购物中心项目坐落于深圳市福田区福田街道北环大道北，于2017年1月开业，物业包括地上3层和地下5层，购物中心主要物业形态包括餐饮、零售、超市、影院等配套商业。公司于2024年4月向深圳市绿景房地产开发有限公司（以下简称“绿景地产”）收购标的物业土地使用权、房屋所有权及其配套的商业停车位，支付对价7.98亿元，该标的总建筑面积3.32万平方米。为维持经营稳定，公司将佐邻虹湾购物中心全部标的物业整租给绿景地产，出租率为100.00%，租赁期为2024年4月至2029年4月，并约定租赁期限履行满三年后，公司与绿景地产均有权提前6个月书面通知对方提前解除合同。租金约定方面，佐邻虹湾购物中心项目月租金为125.9元/平方米，自租赁物交付之日起每年按1.5%标准递增，租金按月支付。2025年6月，公司以佐邻虹湾购物中心为底层资产发行资产证券化产品，募集资金合计9.00亿元（含次级0.05亿元）。

中宝物流园地处河套深港科技创新合作区，占地面积约22.5亩，总建筑面积为3.76万平方米，由3栋仓库楼和一栋附属楼构成，项目含地下停车位110个、地上停车位64个。2024年12月，公司以6.75亿元收购该标的公司股权（2025年支付尾款），当月完成股权变更登记，该物业资产现由公司运营管理，截至2026年6月末，中宝物流园出租率为74.73%。公司将中宝物流园租赁给飞力达物流（深圳）有限公司等，双方约定租赁期限、免租期及租金等，租金按月支付。

海岸环庆大厦项目紧邻福田与皇岗两大跨境口岸，标的建筑面积合计2.55万平方米，包括福田区福田东路东岸环庆大厦110套房地产。2025年，公司预付约9.9亿元资金收购海岸环庆项目，交易对手为深圳市福田区政府物业管理中心（以下简称“区物管中心”），双方于2026年一季度交割，并计入投资性房地产。公司用来布局高端医疗、健康管理、生物科技服务等核心方向，发展健康服务业特色示范楼宇，共享深港协同发展红利。截至2026年6月末，海岸环庆项目已出租面积为0.92万平方米，出租率处于36.08%的较低水平。

公司自建的深博（福田）产业园项目位于惠州博罗园洲镇的博罗智能装备产业园内，总用地面积102亩，项目建设内容为22栋4层高标准厂房及1栋五层宿舍（含食堂），产业园总建筑面积11.7万平方米，项目已于2026年3月建设完工，其中4.80万平方米物业用于对外销售计入存货，6.64万平方米[1]用于自持对外出租转入投资性房地产。自持部分主要用于招引新能源、新型储能、智能制造等方向企业入驻，截至2026年6月末，公司自持部分已出租面积为5.55万平方米，出租率为83.58%。其中计入存货部分厂房于2026年上半年实现销售金额0.62亿元，当期确认0.14亿元商品销售收入，对应毛利率为2.22%。

截至2026年6月末，公司暂无租赁物业拟建计划和产业空间收购计划。

[1] 另有园区食堂 0.26 万平方米资产转入固定资产。

总体看，公司主业围绕辖区企业需求推进产业空间建设及收购开展，近年通过并购持续扩大经营规模，业态更趋多元，整体出租水平高，但收购的海岸环庆大厦项目存在一定的出租压力；此外，随着园区服务能力提升，公司未来或仍有股权或资产收购的可能，届时仍存在一定的融资需求。

物业管理

公司物业管理业务主要为对园区内企业提供传统物业管理服务和个性化物业服务，主要由子公司深圳福田新一代智慧运营服务有限公司（以下简称“新一代运营公司”）负责。传统物业管理方面，福田产投本部及区物管中心将深圳新一代产业园内相关物业日常管理工作委托新一代运营公司，合同期限为自2020年7月起五年，后续再续签合同，物业服务费计费方式采用包干制，产业研发用房、配套商业用房的月收费标准分别为13.9元/平方米、22.0元/平方米，公司按月收取物业服务费，一般要求月底前支付。同时，公司对业主方或租户提供水电费代收代付服务。个性化物业服务主要针对荣耀终端有限公司等企业提供入户服务，收取综合设施服务费用，该类服务包括办公区内的建筑设施运维、安全服务、清洁、消杀、工程管理等，综合设施服务相关的服务费用单独签订专项服务合同，产业研发用房、配套商业用房的月收费标准与传统物业管理服务业务相同，综合设施服务费用分为包干费用即固定费用和非包干费用，中央空调费及水电费等非包干费用据实结算，账期一般为2个月。

随着收购湾区时尚总部等物业资产，公司物业管理业务收入有所扩大，2023~2025年，公司物业管理业务收入分别为0.86亿元、0.87亿元和0.96亿元，有所增长，主要来自深圳新一代产业园，2025年占87.53%。

运营管理业务

运营管理业务由公司本部统筹开展。为发展成为福田区高质量发展平台，公司联动政府部门、行业协会、金融机构、龙头企业等多方主体，为产业空间企业提供市场、资本、政策、产研赋能，以及提供城市公共空间运营服务，如深圳新一代产业园、湾区时尚总部中心、深圳数据要素产业园等产业空间增值运营。其中深圳数据要素产业园由福田区发改局委托公司运营。经营模式方面，根据福田区政府相关文件，区物管中心将创新型产业用房及配套用房设施（以下统称“委托物业”）以市场化运营方式委托给公司本部或子公司深圳福汇创新发展有限公司（以下简称“福汇发展”），具体包括区物管中心现有物业及未来3年拟接收的创新型产业用房及配套用房设施（含少量商业、配套停车场等），具体物业面积由区物管中心结合资产盘活和资产接收等实际情况进行动态调整，委托期限为3年。福田产投在开展运营管理时应当符合相关制度及配套指引等政策规定，围绕委托运营物业开展宣传推广服务，自主招租或协助产业部门依托相关产业政策进行招租，并以区物管中心确定的租金价格为基础与承租户签约，在租赁合同明确租金、押金等由承租户直接缴付至委托方指定账户，由福田产投负责租金催缴、对账、违约处理等工作。双方约定委托运营费用包括基础运营费用、小型工程费用及绩效费用等，并约定费用上限。

2023~2025年，公司实现运营管理收入0.27亿元、0.37亿元和0.42亿元，规模持续扩大，随着服务面积和服务内容的增加，公司运营管理收入有望进一步增长。

人力资源服务业务

鸿博人力是福田区唯一的区属人力资源服务机构，负责全区劳务派遣人员统归统管工作，为中心城区建设提供人才支撑和智力支持。鸿博人力拥有劳务派遣经营许可证、人力资源服务许可证，质量、环境、职业健康安全、诚信管理体系认证，资质较齐全。经营模式方面，鸿博人力为客户提供人力资源相关服务，已形成以“劳务派遣”为主，“考务、外包”及“培训、猎头”为辅助的多维度服务体系。截至2025年末，鸿博人力服务福田区机关事业单位及深圳市公安局等优质客户114家，鸿博人力按约收取相关费用。

图表7：公司人力资源服务收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2023 年		2024 年		2025 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
劳务派遣业务	459.54	81.87	488.32	77.99	497.76	55.06
人力资源外包业务	580.14	33.60	617.27	36.32	470.18	51.47

业务板块	2023 年		2024 年		2025 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
劳务外包业务	604.89	6.47	721.30	3.64	873.58	3.36
合计	1,644.57	37.11	1,826.89	34.55	1,841.52	29.62

资料来源：公司提供，远东资信整理

2023~2025年，公司人力资源服务收入有所增长，受市场竞争加剧影响，公司劳务派遣和劳务外包业务毛利率均明显下降，相应导致公司人力资源服务业务毛利率持续下降。

保障房运营业务

公司保障房运营业务由子公司深圳市福田福邸住房租赁有限公司（以下简称“福邸租赁公司”）负责。为落实商品房统租、城市更新配建保障性住房收购及融资、盘活政府存量资产等重要任务，公司于2024年2月成立福邸租赁公司作为区级保障性住房专营公司。福邸租赁公司承担政府保障性住房建设运营任务，同时积极探索市场化创新路径，推行“精装交付-拎包入住-专业运营”一站式服务模式，已形成以居住为核心的多元产业链条，构建“保障+市场”双轮驱动的业务生态。

截至2026年6月末，福邸租赁公司经营的保障房项目见图表8，均通过市场收购获得，总收购对价3.07亿元（已支付对价2.06亿元），总可租赁面积3.82万平方米，除中洲上沙村二期保障房尚未竣工外，其他项目均处于出租状态，带动保障房租赁收入增长。2025年及2026年1~6月，公司保障房项目分别实现租金收入786.93万元和558.00万元。公司另受托负责岗厦天元花园项目的租赁运营，项目合计0.91万平方米，运营管理期限自2025年6月至2030年5月，2025年及2026年1~6月分别实现91.70万元和439.33万元租金收入。公司未来在住房供应方面采用“市场+保障”双轨发展格局，多渠道拓宽保障性住房来源，以现有项目经营模式为样板来扩大保障房运营业务经营规模。

图表8：截至 2026 年 6 月末公司保障房租赁资产明细及现状

单位：平方米、%

项目名称	收购时间	可租赁面积	出租率	项目状态
富通九曜公馆	2024 年 4 月	13,897.66	94.27	已入住
福投控大厦	2024 年 12 月	8,564.75	66.55	2026 年 2 月入住
中洲上沙村二期保障房	2024 年 12 月	13,741.20	--	2026 年 12 月竣工
中信城开红树湾府	2025 年 5 月	1,999.20	86.23	2026 年 2 月入住

注：中洲上沙村二期保障房因工期延迟，预计 2026 年 12 月竣工。

资料来源：公司提供，远东资信整理

五、财务分析

本次财务分析的基础为公司2021~2023年及2024年9月连审审计报告、2024~2025年审计报告及2026年6月未经审计合并财务报表，公司审计报告由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见。

得益于政府资本注入，公司资本实力持续增强；公司通过收购扩大资产规模，但资产受限比例高；随着融资力度加大，公司财务杠杆大幅提高，债务负担较重，偿债压力较大；同时，融资扩张推升财务费用，费用侵蚀利润明显，公司盈利能力有待提升

资产质量

近年来，公司总资产规模呈持续扩张态势，以非流动资产为主。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、存货和其他流动资产构成。其中，货币资金主要为银行存款，其中2025年末受限货币资金121.82万元，主要为履约保证金及ETC押金等，规模不大。应收账款主要为应收租户相关租金，2025年末增至1.05亿元，其中前五大对手方欠款余额合计0.78亿元，占比69.83%，风险可控。公司其他流动资产持续增加，为待抵扣进项税额和

预缴企业所得税等。

图表9：公司主要资产构成情况

单位：亿元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年	2026 年 6 月末
货币资金	6.01	6.01	6.85	6.99
应收账款	0.34	0.35	1.05	1.65
存货	0.00	0.00	0.00	1.30
其他流动资产	0.72	1.36	1.44	1.40
流动资产合计	7.30	7.95	9.65	11.80
投资性房地产	49.03	99.34	98.98	110.86
固定资产	0.03	0.98	1.53	1.78
在建工程	0.00	0.54	2.35	0.00
其他非流动资产	1.61	1.04	10.09	0.45
非流动资产合计	52.80	103.78	114.96	116.73
资产总计	60.10	111.73	124.62	128.54

资料来源：公司 2021~2023 年及 2024 年 9 月连审审计报告、2024~2025 年审计报告及 2026 年 6 月未经审计的合并财务报表，远东资信整理

公司非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产。公司投资性房地产为相关租赁资产，主要为深圳新一代产业园项目，2023~2024年外延式并购取得湾区时尚总部、佐邻虹湾购物中心、中宝物流园等，及部分项目建设完工转入；2025年末小幅下降，主要系新一代产业园等项目核算调减及公允价值变动所致；公司投资性房地产采用公允价值模式计量，同期公允价值变动金额分别为-0.10亿元、0.44亿元和-0.10亿元，资产已办妥产证。公司固定资产持续增长，2024年末大幅增长，系子公司福邸租赁公司通过收购获得的富通九曜公馆、中洲上沙村二期保障房等保障性住房及人才公寓项目所致；2025年末增长，系公司支付福投控大厦保障性住房收购款并完成产权交割相应转为固定资产所致；相关产证均在办理中。公司在建工程持续增长，均为深博（福田）产业园项目投入。公司其他非流动资产波动较大，2025年末大幅增长，系收购海岸环庆大厦项目，公司预付房屋款项大幅增加所致。

截至2026年6月末，公司资产总额较上年末小幅增长，其中深博（福田）产业园出售部分转入存货，相应存货增加1.30亿元；公司投资性房地产有所增长，主要系海岸环庆大厦项目完成收购计入投资性房地产，及深博（福田）产业园完工自持部分按账面价值转入投资性房地产综合所致，相应其他非流动资产大幅下降，在建工程降为0元。

受限资产方面，截至2026年6月末，公司资产抵押、质押及其他权利限制合计77.35亿元，占总资产比重为60.18%，受限比例较高。

图表10：截至 2026 年 6 月末公司资产受限明细

单位：亿元

项目	受限账面价值	受限原因
投资性房地产	75.46	借款抵押
固定资产	0.57	借款抵押
存货	1.30	借款抵押
货币资金	0.01	履约保证金
合计	77.35	--

注：尾差系四舍五入所致。

资料来源：公司提供，远东资信整理

资本结构

受益于政府货币注资等，公司近年所有者权益明显增长。公司实收资本均为10.00亿元，未发生变化。近年来，公司资本公积持续增长，其中2024年末大幅增长，系福田区国资局向公司货币注资13.10亿元，同时将2.00亿元专项款转增资本公积；2025年末增长，系福田区国资局货币注资2.00亿元，同时深圳新一代产业园因审计决算产权重新分摊相应成本有所下调，公司调减资本公积0.15亿元综合所致；2026年6月末资本公积增至27.91亿元，系福田区国资局向公司货币注资1.20亿元所致。公司未分

配利润为经营积累，2026年上半年因向股东上缴部分利润，未分配利润较上年末小幅下降。

图表11：公司所有者权益及主要负债构成情况

单位：亿元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 6 月末
短期借款	0.00	6.67	0.74	0.88
应付账款	2.18	1.02	1.08	1.85
其他应付款	0.27	6.20	0.53	0.64
一年内到期的非流动负债	0.54	0.76	1.12	1.24
流动负债合计	3.30	14.95	3.92	5.33
长期借款	8.63	35.18	48.26	48.23
应付债券	0.00	0.00	8.86	8.83
长期应付款（合计）	2.25	0.23	0.11	0.11
递延所得税负债	6.08	6.19	6.17	6.17
非流动负债合计	17.81	42.30	63.90	65.44
负债合计	21.11	57.25	67.81	70.76
实收资本	10.00	10.00	10.00	10.00
资本公积	9.75	24.86	26.71	27.91
未分配利润	18.67	18.94	19.31	19.18
所有者权益合计	38.99	54.48	56.80	57.78

资料来源：公司 2021~2023 年及 2024 年 9 月连审审计报告、2024~2025 年审计报告及 2026 年 6 月未经审计的合并财务报表，远东资信整理

近年来，公司负债总额持续增长，主要系通过融资增加所致；公司负债以非流动负债为主。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。其中，2024年末，公司新增短期借款6.67亿元，以抵押和信用借款为主；随着经营性物业贷置换部分并购贷款，2025年末短期借款降至0.74亿元。公司应付账款波动下降，主要为应付工程款。公司其他应付款波动增长，2024年末大幅增长，系应付中宝物流园股权收购款5.63亿元，其他为保证金、专项维修基金及往来款等；2024年末中宝物流园股转完成，公司根据交易安排于2025年支付相关股权对价款，同时支付部分专项维修基金、往来款等，2025年末其他应付款降至0.53亿元。一年内到期的非流动负债主要为长期借款、长期应付款、应付债券及租赁负债重分类，规模持续增长。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款（合计）及递延所得税负债构成。公司长期借款持续大幅增长，系公司为扩大经营规模增加融资所致，以抵押借款和信用借款为主；2025年，公司以虹湾购物中心为目标资产发行CMBS，相应增加9.00亿元应付债券，2025年末余额为8.86亿元，系次级0.05亿元债券在合并报表已冲抵，9月完成首次还本付息等综合所致。公司长期应付款（合计）主要为专项建设资金等，随着福田区国资局将2.00亿元专项应付款转增资本公积，相应产生利息收入冲减项目成本，2024年末，公司长期应付款（合计）大幅下降。公司递延所得税负债波动增长，系投资性房地产采用公允价值模式计量，相应计税差异所致。

2026年6月末，公司负债规模及结构较上年末变化不大。此外，公司于2026年10月发行公募公司债”26福产01”，发行规模为8.00亿元，期限为3+2Y期，发行票面利率为1.60%。

盈利能力

2023~2025年，公司营业收入规模持续增长，主要系租赁资产增加及出租率提升所致，公司营收以租赁和物业管理收入为主。同期，公司综合毛利率持续增长，处于较高水平。

公司期间费用持续增长，以管理费用和财务费用为主；2023年，公司财务费用为负，系公司保持较大规模的结构性存款，每年获得较大规模利息收入所致；随着融资增加，公司融资利息增长使得财务费用持续大幅增长；公司期间费用率持续大幅上升，2024年以来，公司期间费用对利润侵蚀较明显。

图表12：公司盈利情况

单位：亿元、%

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1~6 月
营业收入	2.46	2.98	5.02	2.44
营业成本	1.07	1.29	1.44	0.88
销售费用	0.01	0.02	0.02	0.01
管理费用	0.37	0.44	0.61	0.23
财务费用	-0.15	0.56	1.41	0.77
其他收益	0.02	0.03	0.14	0.00
公允价值变动损益	-0.09	0.44	-0.10	0.01
营业利润	0.97	0.67	0.89	0.16
利润总额	0.97	0.67	0.89	0.16
净利润	0.71	0.51	0.62	0.06
毛利率	56.62	56.69	71.28	63.87
期间费用率	9.78	34.31	40.77	41.63
EBITDA 利润率	47.91	53.11	52.69	--
总资产报酬率	1.88	1.49	1.98	--
净资产收益率	1.89	1.08	1.11	--

注：2026 年 1~6 月，公司公允价值变动损益为 60.22 万元。

资料来源：公司 2021~2023 年及 2024 年 9 月连审审计报告、2024~2025 年审计报告及 2026 年 6 月未经审计的合并财务报表，远东资信整理

2023~2025年，公司其他收益主要包括政府补助和税务减免等，规模不大；公允价值变动收益主要为交易性金融资产和投资性房地产的公允价值变动。2024年，公司其他收益和公允价值变动损益之和是利润总额的0.71倍，对利润贡献度明显增加且处于较高水平。

盈利指标方面，2023~2025年，公司总资产报酬率有所波动，净资产收益率波动下降。同期，公司EBITDA利润率小幅波动，处于较高水平。

总体看，公司营业收入规模持续扩大，融资增加推升财务费用大幅增长，带动期间费用对利润侵蚀增加，公司费用控制能力有待加强。

现金流及偿债能力

经营活动现金流方面，公司销售商品、提供劳务收到的现金主要来自主业回款，随着经营规模扩大，公司主业回款持续增加；2023~2025年，公司现金收入比分别为118.36%、118.99%和93.71%，有所下降。公司收到/支付其他与经营活动有关的现金规模较大，主要为人力资源业务、水电费等代收代付款及保证金、押金等。2023~2025年，公司经营活动现金流持续净流入，且规模持续增加。

投资活动现金流方面，2023年，因结构性存款到期，公司收回投资收到的现金1.00亿元。2023~2025年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为18.19亿元、46.70亿元和13.23亿元，系公司通过并购取得湾区时尚总部中心、佐邻虹湾购物中心等资产对价及预付收购海岸环庆大厦项目的对价款等。2024年，公司投资活动往来款为与当地国企间的款项拆借，并于当年收到拆借款本金5.00亿元和对应利息所致；2025年，公司取得子公司及其他营业单位支付的现金净额5.63亿元，系收购福汇发展[2]股权支出。综上，2023~2025年，公司投资活动现金流持续大幅净流出。

图表13：公司现金流情况

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1~6 月
销售商品、提供劳务收到的现金	2.91	3.54	4.70	2.31
收到其他与经营活动有关的现金	5.30	6.68	7.33	4.13

[2] 原中宝物流（深圳）有限公司，2025 年 11 月更为现名。

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1~6 月
经营活动现金流入小计	8.22	10.99	13.22	6.44
经营活动现金流出小计	7.08	8.85	10.04	5.48
经营活动产生的现金流量净额	1.14	2.14	3.17	0.96
投资活动现金流入小计	1.01	5.03	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	18.56	52.74	18.87	1.02
投资活动产生的现金流量净额	-17.56	-47.71	-18.87	-1.01
筹资活动现金流入小计	11.85	55.30	36.61	3.96
筹资活动现金流出小计	1.50	9.73	20.07	3.77
筹资活动产生的现金流量净额	10.35	45.56	16.53	0.19

资料来源：公司 2021~2023 年及 2024 年 9 月连审审计报告、2024~2025 年审计报告及 2026 年 6 月未经审计的合并财务报表，远东资信整理

筹资活动现金流方面，2023~2025年，公司筹资活动现金流入以融入资金为主，分别为9.85亿元、42.20亿元和34.61亿元，同期，公司分别收到福田区国资局注资款2.00亿元、13.10亿元和2.00亿元。2023~2025年，公司筹资活动现金流出分别为1.50亿元、9.73亿元和20.07亿元，主要系偿还到期债务本息。综上，公司筹资活动现金流波动较大，持续为净流入。随着经营规模扩大，公司未来仍存在融资需求。

2026年1~6月，公司经营活动和筹资活动现金流均为小幅净流入，投资活动现金流为小幅净流出。

随着资金需求的大幅增加，2023~2025年及2026年6月末，公司有息债务持续增长，且以长期债务为主；总债务资本化比率、资产负债率均持续增长。公司债务负担明显加重，财务杠杆水平较高。

图表14：公司债务情况及偿债能力相关指标

单位：亿元、倍、%

项目	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年（末）	2026 年 6 月（末）
短期债务	0.54	7.43	1.86	2.11
长期债务	9.59	36.00	57.58	59.12
总债务	10.13	43.43	59.44	61.23
EBITDA	1.18	1.58	2.64	--
长短期债务比	17.92	4.85	31.00	28.00
总债务资本化比率	20.62	44.35	51.13	51.45
资产负债率	35.13	51.24	54.42	55.05
流动比率	221.52	53.22	246.46	221.58
速动比率	220.89	53.17	245.99	196.50
货币资金/短期债务	11.23	0.81	3.69	3.31
EBITDA 利息保障倍数	18.87	2.58	1.81	--
总债务/EBITDA	8.60	27.46	22.48	--

资料来源：公司 2021~2023 年及 2024 年 9 月连审审计报告、2024~2025 年审计报告及 2026 年 6 月未经审计的合并财务报表，远东资信整理

从短期偿债能力指标来看，2023~2025年末，公司流动比率、速动比率、货币资金/短期债务均波动较大，2024年因短期融资增加，上述指标均大幅下降且处于较低水平，随着短期债务到期兑付，2025年末及2026年6月末上述指标明显改善。从长期偿债能力指标来看，公司EBITDA对利息保障能力处于较高水平，EBITDA对总债务保障能力一般。

截至2026年6月末，公司及下属公司合计获得各银行金融机构授信总额130.40亿元，已使用授信总额为58.51亿元，尚剩余授信额度71.89亿元，备用流动性较为充足。作为发债主体，公司具备直融通道。

或有事项

截至2026年6月末，公司合并口径无对外担保的情况。

截至本报告出具日，公司本部无重大未决诉讼。

债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行征信中心查询的《企业信用报告》（中征码：4402000000732983），截至2026年11月9日，公司本部无关注或不良类信贷信息。

根据公司提供的中国人民银行征信中心查询的《企业信用报告》（中征码：4403040034402335），截至2026年11月9日，子公司新一代运营公司本部无关注或不良类信贷信息。

根据公司提供的中国人民银行征信中心查询的《企业信用报告》（中征码：CN4403MADCMUA584），截至2026年10月12日，福邸租赁公司无关注或不良类信贷信息。

根据公开资料，截至本报告出具日，公司本部及下属子公司无公开债务违约记录。

六、调整因素

ESG

环境和社会方面，公司业务面临的环境信用风险较小。

业务发展方面，目前公司战略规划较为清晰，作为福田区的新兴产业综合平台，公司在主动承担政府重大战略任务、深度参与辖区建设的同时兼顾经济效益，并系统推进存量资产盘活与专业楼宇打造等相关工作。公司未来将继续坚持“投资+服务”双轮驱动，聚焦发展“产业投行”，持续推进“产业投资、园区运营、保障房运营和人才服务”三大核心功能、提升核心竞争力。

公司根据《中华人民共和国公司法》和有关法律法规规定，结合其实际情况，制定了公司章程。公司设立了董事会、党组织和经营管理层等。公司不设股东会，由福田区国资局履行出资人职责，行使股东权利，出资人行使包括决定公司的经营方针和投资计划、委派和更换非职工代表董事、决定有关董事的考核和报酬事项等职权。公司设董事会，成员为7人，设董事长1名，外部董事若干，其余为内部董事（含职工董事1名），其中职工董事由公司职工代表大会民主选举产生，非职工董事由出资人委派，任期3年。董事任期届满，可连选连任。董事会执行出资人和上级相关部门的决议，决定公司的经营计划和投资方案等。公司在董事会中设置由董事组成的审计委员会，成员共3人，原则上由2名外部董事及1名职工董事组成，审计委员会设主席（或主任委员）1名，所有成员由董事会任命。审计委员会任期与董事会一致，委员任期届满，连选可以连任；审计委员会行使检查公司财务等相关职权。根据《中国共产党章程》规定，公司设立党组织，具体设立党组织工作部门和纪律检查工作部门，同时设立工会等群众性组织。公司设总经理1名，副总经理4名，由福田区政府任命；经区政府授权，出资人有权任命；公司经理层由董事会决定聘任或解聘，每届任期三年，任期届满可以连任。总经理依照《中华人民共和国公司法》和董事会的授权行使主持公司的经营管理工作，并向董事会报告工作等职权。

部门设置方面，公司根据自身定位、业务特点以及经营需要，设置了综合发展部、财务管理部、资产管理部等主要职能部门。根据有关法规和业务实际情况，公司各职能部门制定了包括财务管理制度、经营性物业定向招租实施细则、货币资金管理及资金风险防范监管办法（修订版）在内的较为健全的管理制度，为公司各项基础工作规范、有效地开展奠定了基础，有助于保障公司正常运营。

七、外部支持

作为福田区的新兴产业综合平台，公司主体地位较为突出，近年在资本金注入、财政补贴等方面得到了福田区人民政府的有力支持。

资本金注入方面，2023~2025年及2026年1~6月，福田区国资局分别向公司货币注资2.00亿元、13.10亿元、2.00亿元和1.20亿元，计入资本公积；此外，福田区国资局于2024年将2.00亿元专项款转增资本公积。

财政补贴方面，2023~2025年，公司获得政府给予的财政补贴资金等，金额合计0.18亿元，公司计入其他收益。

截至2026年6月末，公司由福田区国资局100.00%控股，福田区国资局为实际控制人，对公司的业务定位、战略规划以及财务状况拥有较强的控制权。考虑到公司若发生信用违约事件，将会对区域融资环境造成较为严重的负面影响，地方政府支持意愿较强。

八、评级结论

综上，远东资信评定深圳市福田产业投资服务有限公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；评定“深圳市福田产业投资服务有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”信用等级为AAA。

跟踪评级安排

根据监管部门相关要求及远东资信评估有限公司（以下简称“远东资信”）跟踪评级制度，在受评债券存续期内，远东资信将对其进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人需向远东资信提供最新的财务报告及相关资料。远东资信将根据评级对象信用状况的变化决定是否调整其信用等级。

不定期跟踪评级是指在发生可能影响受评债券信用等级的重大事项时远东资信启动的不定期跟踪评级程序。在受评债券存续期内，当评级对象发生可能影响信用等级的重大事项时，发行人应及时通知远东资信，并提供相关材料。远东资信亦将持续关注与评级对象相关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级程序，对相关事项进行分析、实地调研或电话访谈，并决定是否调整评级对象信用评级。

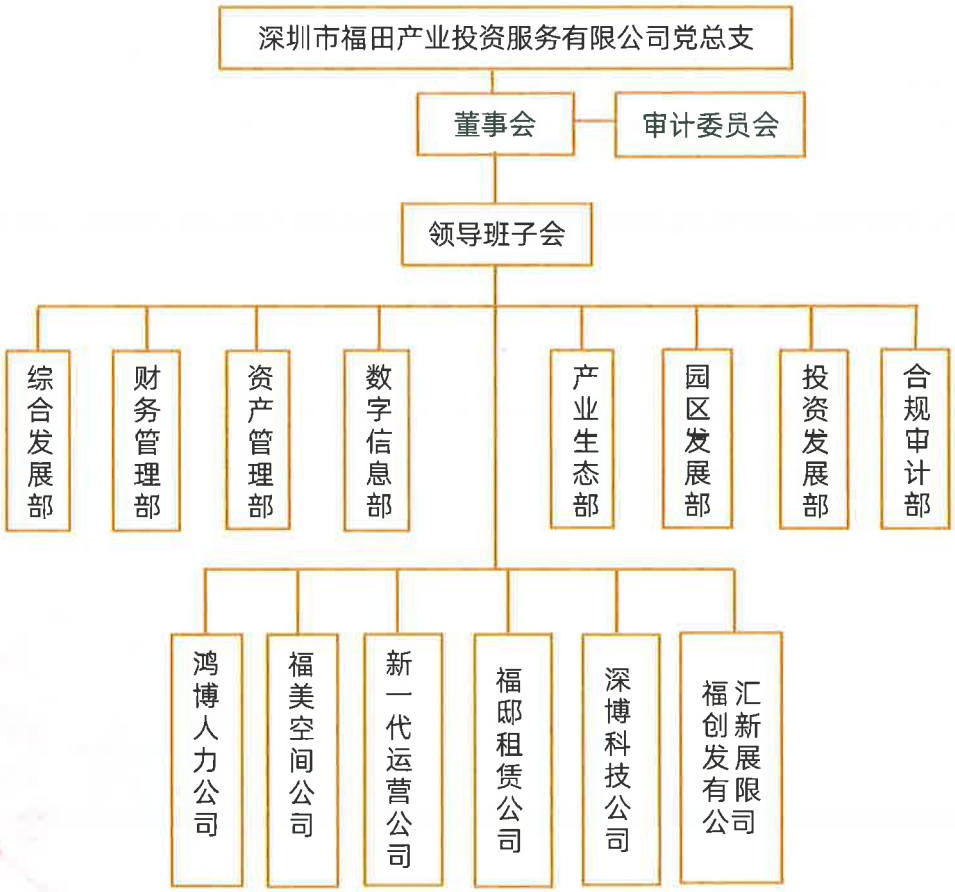
如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或未能及时提供跟踪评级所需资料，远东资信将根据监管部门相关要求和远东资信跟踪评级制度，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

远东资信评估有限公司

二〇二六年十一月十八日

附录1 公司股权结构图及组织架构图（截至 2026 年 6 月末）





资料来源：公司提供

附录2 公司合并范围内子公司情况（截至 2026 年 6 月末）

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例	取得方式
深圳福田新一代智慧运营服务有限公司	1,000.00	产业园运营	51.00	设立
深圳市福田鸿博人力资源有限公司	2,500.00	人力资源服务	100.00	设立
深圳市福美空间创新发展有限公司	1,000.00	产业园运营	100.00	设立
深圳市福田福邸住房租赁有限公司	10,000.00	房屋租赁	100.00	设立
广东深博福田科技发展有限公司	10,000.00	产业园运营	100.00	设立
深圳福汇创新发展有限公司	6,864.85	产业园运营	100.00	非同一控制下合并
招商证券-福田产投虹湾购物中心资产支持专项计划	90,000.00	资产管理计划	0.56	设立

注：2025 年 6 月，公司发行招商证券-福田产投虹湾购物中心资产支持专项计划，并将其纳入合并范围。

资料来源：公司提供，远东资信整理

附录3 公司主要财务数据及指标

单位：亿元、%

财务数据	2023	2024	2025	2026.6
资产总额	60.10	111.73	124.62	128.54
所有者权益	38.99	54.48	56.80	57.78
短期债务	0.54	7.43	1.86	2.11
长期债务	9.59	36.00	57.58	59.12
总债务	10.13	43.43	59.44	61.23
营业收入	**2.46**	**2.98**	**5.02**	**2.44**
利润总额	0.97	0.67	0.89	0.16
净利润	0.71	0.51	0.62	0.06
EBITDA	1.18	1.58	2.64	--
经营性净现金流	1.14	2.14	3.17	0.96

财务指标	2023	2024	2025	2026.6
总资产周转次数(次)	0.04	0.03	0.04	--
现金收入比	118.36	118.99	93.71	94.60
营业利润率	39.36	22.53	17.72	6.50
总资产报酬率	1.88	1.49	1.98	--
净资产收益率	1.89	1.08	1.11	--
长期债务资本化比率	19.75	39.79	50.34	50.57
总债务资本化比率	**20.62**	**44.35**	**51.13**	**51.45**
资产负债率	35.13	51.24	54.42	55.05
流动比率	221.52	53.22	246.46	221.58
速动比率	220.89	53.17	245.99	196.50
EBITDA 利息保障倍数(倍)	**18.87**	**2.58**	**1.81**	--
总债务/EBITDA(倍)	8.60	27.46	22.48	--

资料来源：公司 2021~2023 年及 2024 年 9 月连审审计报告、2024~2025 年审计报告及 2026 年 6 月未经审计的合并财务报表，远东资信整理

附录4 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
EBIT	利润总额+计入财务费用的利息支出
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
短期债务	短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他短期债务调整项
长期债务	长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务调整项
总债务	短期债务+长期债务
现金类资产	货币资金+交易性金融资产+应收票据
长短期债务比	长期债务/短期债务
毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
期间费用率	（销售费用+管理费用+研发费用+财务费用）/营业收入×100%
应收账款周转次数	营业收入/[（期初应收票据及应收账款净额+期末应收票据及应收账款净额）/2]
存货周转次数	营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]
总资产周转次数	营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入×100%
总资产报酬率	EBIT/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%
净资产收益率	净利润/[（期初净资产余额+期末净资产余额）/2]×100%
长期债务资本化比率	长期债务/[长期债务+所有者权益（包括少数股东权益）]×100%
总债务资本化比率	总债务/[总债务+所有者权益（包括少数股东权益）]×100%
资产负债率	负债总额/资产总额×100%
流动比率	流动资产/流动负债×100%
速动比率	（流动资产-存货-预付款项）/流动负债×100%
现金短债比	现金类资产/短期债务
现金比率	现金类资产/流动负债×100%
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
担保比率	担保余额/所有者权益×100%

附录5 级别释义

远东资信主体及中长期债券信用等级划分及释义如下：

等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除AAA、CCC（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

附录6 适用的评级方法与模型

本报告依据远东资信的“公司信用类债券信用评级方法”已在远东资信网站披露。