

信用等级通知书

东方金诚主评字【2020】198号

深圳市福田投资控股有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。



东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二〇年九月八日

信用评级报告声明

除因本次评级事项东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）与深圳市福田区投资控股有限公司（以下简称“该公司”）构成委托关系外，东方金诚、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

东方金诚与评级人员具备本次评级所需的专业胜任能力，履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是东方金诚依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未受到委托方、受评对象和其他组织或个人的不当影响。

本次评级结果自 2020 年 9 月 8 日至 2021 年 9 月 7 日有效；同时东方金诚将在评级结果有效期内对受评对象进行定期和不定期跟踪评级，并有可能根据风险变化情况调整信用评级结果。

请务必阅读报告末页权利及免责声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2020年9月8日



深圳市福田区投资控股有限公司 主体信用评级报告

主体信用等级	评级展望	评级日期	评级组长	小组成员
AAA	稳定	2020/9/8	刘贵鹏	李佳怡 张伟

主体概况

深圳市福田区投资控股有限公司是深圳市福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体，主要从事福田区的城市更新、棚户区改造、物业管理、投资等业务。深圳市福田区国有资产监督管理局为公司唯一股东和实际控制人。

评级模型

1.基础评分模型

一级	二级指标	权重	得分	一级	二级指标	权重	得分
地区综合实力	区域层级	20.00%	18.00	企业经营与财务实力	资产总额	36.00%	21.60
	GDP 总量	32.00%	25.60		净资产总额	36.00%	21.60
	GDP 增速	4.00%	2.40		资产负债率	9.00%	9.00
	人均 GDP	4.00%	4.00		全部债务资本化比率	9.00%	9.00
企业综合实力	一般公共预算收入	32.00%	25.60	补助收入/利润总额	5.00%	2.00	
	一般公共预算收入增速	4.00%	2.40	(实收资本+资本公积)/资产总额	5.00%	2.00	
	上级补助收入	4.00%	2.40				

2.二维矩阵映射

维度	地区综合实力								
	1 档	2 档	3 档	4 档	5 档	6 档	7 档	8 档	9 档
企业经营与财务实力	1 档	AAA	AAA	AAA	AAA	AA+	AA	AA	AA-
	2 档	AAA	AAA	AAA	AAA	AA+	AA	AA	AA-
	3 档	AAA	AAA	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA-
	4 档	AAA	AA+	AA+	AA+	AA	AA	AA-	A+
	5 档	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	6 档	AA+	AA	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	7 档	AA	AA	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	8 档	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	9 档	AA-	AA-	AA-	A+	A+	A+	A+	A+
基础模型参考等级									AA

3.评级调整因素

基础模型参考等级	AA
评级调整因素	
区域专营地位及外部支持、流动性	+2
4.主体信用等级	AAA

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。

评级观点

东方金诚认为，近年来，深圳市及福田区经济保持较快增长，经济实力很强；公司作为福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体，主营业务区域专营性很强，得到股东的大力支持；公司资产流动性较强，负债率水平较低，各项偿债指标处于良好水平。同时，东方金诚也关注到，公司存在较大的资本支出压力，2020 年物业经营收入受疫情影响预计将大幅下滑，利润总额对投资收益依赖较大。综合分析，公司的主体信用风险极低，偿债能力极强。

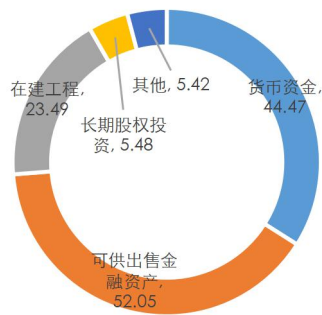
同业对比

项目	深圳市福田区投资控股有限公司	上海外滩投资开发(集团)有限公司	上海市北高新(集团)有限公司	杭州余杭交通集团有限公司	上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
地区	福田区	黄浦区	静安区	余杭区	松江区
GDP (亿元)	4546.5	2578.0	2298.7	2824.0	1579.7
GDP 增速 (%)	7.2	6.7	5.8	8.6	6.0
一般公共预算收入 (亿元)	192.69	225.73	247.63	391.45	210.51
一般公共预算支出 (亿元)	295.57	276.01	297.54	376.73 亿	339.41
资产总额 (亿元)	135.24	188.18	299.22	340.79	348.52
所有者权益 (亿元)	90.48	43.75	84.18	256.19	180.97
营业收入 (亿元)	1.11	48.95	19.97	34.57	37.53
利润总额 (亿元)	2.81	3.78	4.05	5.71	6.71
资产负债率 (%)	33.09	76.75	71.87	24.82	48.08

注：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AAA 的同行业企业，表中数据年份均为 2019 年，其中上海松江城镇建设投资开发集团有限公司财务数据为 2017 年。数据来源：东方金诚整理

主要指标及依据

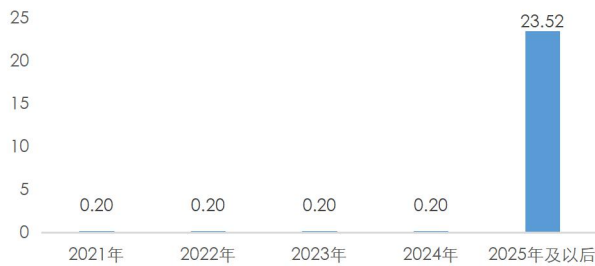
2019年末资产构成 (单位: 亿元)



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2017年	2018年	2019年	2020年Q2
资产总额	173.24	119.99	135.24	150.17
所有者权益	91.53	91.99	90.48	105.60
营业收入	0.75	0.91	1.11	0.48
利润总额	3.16	2.77	2.81	2.20
全部债务	0.00	10.00	13.00	24.32
资产负债率	47.17	23.34	33.09	29.68
全部债务资本化比率	0.00	9.80	12.56	18.72

2020年6月末公司全部债务到期结构 (单位: 亿元)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2017年	2018年	2019年
地区	福田区		
GDP 总量	3820.56	4018.26	4546.50
GDP 增速	8.40	7.40	7.20
人均 GDP (万元)	24.95	25.15	27.58
一般公共预算收入	163.7	181.0	192.7
一般公共预算收入增速	11.27	10	6.44
上级补助收入	41.8	61.2	102.9

优势

- 近年来, 深圳市经济保持较高速增长, 经济总量位居四大一线城市第三、广东省第一, 经济实力很强, 且持续得到国家政策支持, 政治地位更加突出, 未来发展空间广阔;
- 依托区位和交通优势, 福田区经济保持较快增长, 经济实力很强, 同时福田区制定了明确的产业中长期发展规划, 未来增长动能较为充足;
- 公司作为福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体, 从事的福田区内的城市更新及棚户区改造、物业管理等业务区域专营性很强, 在增资、注资等方面持续得到股东的大力支持;
- 公司流动资产中货币资金占比很高, 资产流动性较强, 负债率水平较低, 各项偿债指标处于良好水平。

关注

- 公司在建及拟建的城市更新及棚户区改造项目投资规模很大, 存在较大的资本支出压力;
- 公司营业收入以物业经营收入为主, 但受疫情影响, 2020年该业务收入预计将大幅下滑;
- 公司利润总额对投资收益依赖较大。

评级展望

预计深圳市和福田区经济将保持增长, 公司城市更新及棚户区改造等业务区域专营性很强, 能够得到股东的持续大力支持, 评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
-	-	-	-	-	-

主体概况

深圳市福田区投资控股有限公司（以下简称“福田投控”或“公司”）前身为深圳市上步区工业发展公司，成立于1983年11月，初始注册资本为40万元。1990年11月和1993年7月，公司先后更名为深圳市福田区工业发展公司和深圳市福田区实业发展总公司。1996年9月，公司更名为深圳市福田区投资发展公司，注册资本变更为人民币10500万元，并由深圳市福田区国有资产管理局100.00%控股。2004年、2009年和2019年，公司股东名称先后变更为深圳市福田区国有资产管理委员会办公室、深圳市福田区国有资产监督管理委员会和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”）。2018年6月，公司更为现名。历经多次增减资，截至2019年末，公司注册资本为19.26亿元，实收资本为19.08亿元，福田区国资局为公司唯一股东和实际控制人。

公司是深圳市福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体，主要负责福田区的城市更新及棚户区改造、物业管理、投资等。

截至2019年末，公司纳入合并报表的二级子公司有7家（见图表1），较2018年减少1家，为无偿划出的深圳新一代信息技术产业园投资有限公司（以下简称“新一代公司”）。

图表1 截至2019年末公司纳入合并报表范围的二级子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	注册资本	持股比例	取得方式	主营业务
深圳市福田区体育发展有限公司	6800	100	投资设立	体育馆管理、体育竞赛及培训
深圳市福田区福安有限公司	20000	100	投资设立	城市更新、房地产
深圳市福田区福华建设开发有限公司	50000	100	投资设立	城市更新及棚户区改造、房地产
深圳市福田区福河建设开发有限公司	50000	100	投资设立	城市更新及棚户区改造、房地产
深圳市福田区益众有限公司	8500	100	股权收购	物业租赁
深圳市新媒体广告产业园发展有限公司	1000	51	投资设立	产业园租赁及运营管理
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	3000	40 ¹	股权收购	展览服务、物业租赁和运营管理

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

宏观经济与政策环境

投资引领二季度经济修复，海外疫情持续蔓延将对下半年经济运行形成制约

二季度复工复产基本到位，宏观经济供需两端稳步修复，加之防疫物资出口带动外需保持稳定，季度GDP同比回升至3.2%。上半年GDP同比也从一季度的-6.8%回升到-1.6%。其中，二季度固定资产投资同比增长3.8%，增速比一季度大幅加快20个百分点，是当前经济复苏的主导力量；而以社会消费品零售总额为代表的消费需求回升较缓，二季度延续负增长状态。时至年中，海外疫情仍在加速蔓延，下半年全球经济将继续深度衰退，外需下滑有可能对国内经济运行形成一定拖累。下半年投资还有一定加速空间，而防疫常态化将不可避免地对消费回暖

¹ 公司持有电展公司40%的股权，其他两个股东分别各自持有30%股权，根据电展公司2016年8月8日的股东会决议，鉴于公司持股比例最大，董事席位最多，因此，一致同意将电展公司纳入公司合并报表范围。

形成一定制约。预计下半年 GDP 增速有望逐步向 6.0% 的常态水平回归，全年经济增速将在 2.5% 左右。

二季度宽信用保持较快步伐，财政逆周期调节发力，近期资金面边际收紧不会改变货币政策宽松方向

二季度 M2 和社融存量增速均加快至多年以来的高位，地方政府专项债筹资大幅增加，特别国债开闸发行，成为支撑投资加速和经济复苏的关键因素。上半年各类资金支出进度较缓，下半年财政逆周期调节力度会有进一步显现。近期为遏制金融空转套利抬头，市场资金利率上行较快。不过，考虑到下半年经济修复可能遇到“瓶颈”，以及全球疫情及中美经贸关系还存在较大不确定性，央行在坚守不搞大水漫灌底线的同时，不会改变货币政策宽松的大方向。预计下半年资金面不会进一步收紧，MLF 降息有望重启，M2 和社融存量增速还有小幅上行空间。

行业及区域经济环境

行业分析

在“稳增长、防风险”主基调下，城投行业政策及再融资环境仍将保持相对宽松

2020 年，在稳增长刚性显著增强背景下，宏观政策逆周期调节力度会明显加大，货币政策边际宽松方向不变，财政政策重点向提振基建投资方向倾斜。预计在“稳增长、防风险”主基调下，城投行业政策及再融资环境仍将保持相对宽松。

近年来，城投公司有息债务增速放缓，但规模仍然较大，且部分地区再融资环境有所恶化，预计 2020 年非标违约仍然频发，私募及公募债偶发违约的可能性继续增大，城投“信仰”迎来更大挑战。

城投公司的业务转型不断推进，市场化程度持续提高

2020 年，对地方政府隐性债务的监管将继续保持高压态势，通过地方债扩容带动地方政府融资“由暗转明”，将是控制债务增量的主要方式；而在化解存量债务方面，预计城投公司将在“以时间换空间”、平滑债务周期基础上，继续探索化债新模式。

在执行国家法律及符合政策需要的同时，城投公司还存在委托代建种类单一、公益性项目多、应收款项规模大、资产流动性弱等诸多问题，自身现状已不满足发展需要，预计 2020 年业务转型的必要性将继续上升。城投公司将继续加快业务转型速度，经营性资产和收入随之不断增加，城投公司逐步由地方政府投融资平台转型为市场化的城市综合运营商或其他国有投资开发主体。

地区经济

1. 深圳市

深圳市是广东省副省级市、计划单列市、超大城市，国务院批复确定的中国经济特区、全国性经济中心城市和国际化城市。深圳市地处中国华南地区、广东南部、珠江口东岸，是粤港

大湾区四大中心城市之一、国家物流枢纽、国际性综合交通枢纽、国际科技产业创新中心、中国三大全国性金融中心之一，并全力建设中国特色社会主义先行示范区、综合性国家科学中心、全球海洋中心城市。深圳市水陆空铁口岸俱全，是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市。截至2019年末，深圳市下辖9个区（福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区），并设有大鹏新区；总面积1997.47平方千米；常住人口1343.88万人，城镇化率100%。

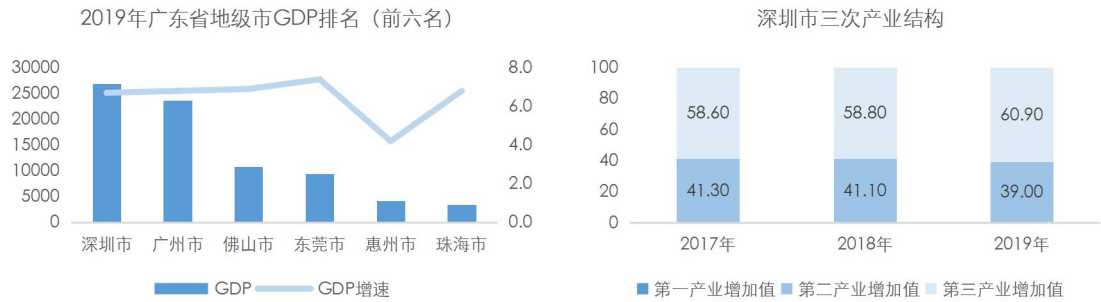
深圳市成立于1979年，1980年成为中国设立的第一个经济特区，是中国改革开放的窗口和新兴移民城市，创造了举世瞩目的“深圳速度”。深圳市被誉为“中国硅谷”，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位，也在中国的制度创新、扩大开放等方面肩负着试验和示范的重要使命。

近年来，深圳市经济保持较快增长，经济总量位居四大一线城市第三、广东省第一，经济实力很强

近年来，深圳市地区经济保持较快增长，增速高于全国GDP增速，经济实力很强。2019年，深圳市经济总量位居四大一线城市第三，在广东省各市中排名第一。深圳市产业结构以第二、三产业为主，特别是第三产业比重持续上升并已成为最主要产业。

近年来，深圳市固定资产投资、社会消费品零售总额和进出口总额均保持增长。2019年，固定资产投资中第二、三产业投资分别增长12.6%和19.9%。

图表2 深圳市主要经济指标及对比情况（单位：亿元、%）



项目	2017年		2018年		2019年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	22438.39	8.8	24221.98	7.6	26927.09	6.7
第二产业增加值	9266.83	8.8	9961.95	9.3	10495.84	4.9
第三产业增加值	13153.02	8.8	14237.94	6.4	16406.06	8.1
工业增加值	-	-	9254.00	9.0	9587.94	4.4
固定资产投资	5147.32	23.8	-	20.6	-	18.8
社会消费品零售总额	6016.19	9.1	6168.87	7.6	6582.85	6.7
进出口总额	28011.46	6.4	29983.74	7.0	29773.86	0.6
房地产开发投资	2135.86	21.6	-	23.6	-	15.9
商品房销售面积（万平方米）	671.03	-8.9	722.01	7.6	826.62	14.5

资料来源：公开资料，东方金诚整理

2020年上半年，深圳地区生产总值12634.30亿元，同比增长0.1%，增速较一季度回升6.7个百分点。其中，第一产业增加值12.06亿元，同比下降8.1%；第二产业增加值4553.60亿元，同比下降2.3%；第三产业增加值8068.64亿元，同比增长1.7%。第一、二、三产业增加值比例为0.1：36.0：63.9。

深圳市金融业、物流业、文化产业和高新技术产业四大支柱产业竞争力很强，战略性新兴产业对地区经济主引擎作用日益凸显，未来产业布局超前，地区经济增长潜力很大

深圳已形成文化产业、高新技术产业、现代物流业、金融业四大支柱产业。2019年，深圳四大产业实现增加值合计1.75万亿元，占GDP的61.76%。金融业方面，深圳是深圳证券交易所所在地，金融业集聚区包括福田、罗湖、前海深港现代服务业合作区等，其中前海深港现代服务业合作区将打造我国金融业对外开放试验示范窗口；代表企业包括中国平安、招商银行等；深圳金融总资产、本外币存款余额、贷款余额均居全国第三位；2019年金融业实现增加值3667.63亿元，同比增长9.1%。

现代物流业方面，深圳现代物流业非常发达，全国80%以上的供应链管理公司总部聚集在深圳，主要产业园区包括前海湾保税物流园区、盐田物流园区、大空港航空物流园、平湖物流基地、华南物流园等；涌现了顺丰、怡亚通等代表性物流企业；2019年物流业实现增加值2739.82亿元，增长7.5%。

文化产业方面，深圳是全国第一个获得联合国教科文组织“设计之都”称号的城市，工业

设计、平面设计等设计产业全国领先；主要产业园区包括深圳国家动漫画产业基地、田面设计之都创意产业园、中芬设计园；拥有腾讯、华强文化科技、嘉兰图设计等知名文化产业企业；2019年文化产业（规模以上）增加值1849.05亿元，增长18.5%。

高新技术产业方面，深圳形成了以电子信息产业为主导的高新技术产业集群，成为全国高新技术成果产业化重要基地；主要产业园区包括深圳高新技术产业园，深圳软件产业基地，深圳天安云谷产业园等；涌出了华为、中兴通讯等大型科技企业；2019年高新技术产业增加值9230.85亿元，增长11.3%。

近年来，战略性新兴产业对深圳经济增长的主引擎作用日益突出，深圳已经成为国内战略性新兴产业规模最大、集聚性最强的城市。2019年，战略性新兴产业增加值合计10155.51亿元，同比增长8.8%，占地区生产总值比重37.7%。其中，新一代信息技术产业增加值5086.15亿元，增长6.6%；数字经济产业增加值1596.59亿元，增长18.0%；高端装备制造产业增加值1145.07亿元，增长1.5%；绿色低碳产业增加值1084.61亿元，增长5.3%；海洋经济产业增加值489.09亿元，增长13.9%；新材料产业增加值416.19亿元，增长27.6%；生物医药产业增加值337.81亿元，增长13.3%。此外，深圳积极培育和发展生命健康、航空航天、机器人、可穿戴设备、智能装备等未来产业。

深圳持续得到国家政策支持，政治地位更加突出，未来发展空间广阔

近年来，深圳持续获得国家政策支持，未来发展空间广阔。依托区位优势，2019年2月，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，大力发展粤港澳大湾区，提出深圳作为区域发展的四大核心引擎之一，发挥深圳作为经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市的引领作用，加快建成现代化国际化城市，努力成为具有世界影响力的创新创业之都。

2019年8月，中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，指出深圳抓住粤港澳大湾区建设重要机遇，增强核心引擎功能，朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例。发展目标是：到2025年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。到2035年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。

总体来看，依托区位优势和强有力的政策支持，深圳政治地位更加突出，发展空间广阔。

2.福田区

福田区是深圳市中心城区，市委市政府所在地，全市的行政、金融、文化、商贸和国际交往中心。截至2019年末，福田区下辖10个街道，总面积78.66平方公里；常住人口为166.29万人。

依托区位和交通优势，福田区近年来经济保持较快增长，经济实力很强

福田区区位和交通优势明显。福田区位处深圳经济特区中间区域，辖区面积占深圳市总面积的4%左右。深圳中央商务区（CBD）坐落在福田，占地面积607公顷，聚集了平安金融中

心等 18 座金融总部大厦和数十个高端商务楼宇。福田与香港直连直通，深港科技创新合作区是粤港澳大湾区唯一以科技创新为主题的片区。皇岗、福田两大口岸日通关量高达 50 万人次，皇岗口岸规模亚洲最大，是全国唯一 24 小时通关陆路口岸。三大交通枢纽通达便捷，广深港高铁全线通车，福田地下高铁站 14 分钟直通香港西九龙、33 分钟到广州南站，地铁 11 号线 30 分钟可达宝安机场候机，7 条地铁线在福田设站 68 座，在建的岗厦北交通枢纽将更加强化“广深港半小时通勤圈”辐射力。

依托区位及交通优势，近年来，福田区经济保持较快增长，经济实力很强。2019 年，福田区地区生产总值为 4546.50 亿元，同比增长 7.2%；经济总量位居深圳市十大区第三；人均 GDP 达 27.58 万元。

近年来，福田区固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额均保持增长。2019 年，固定资产投资增速为 16.1%，其中房地产投资增速下降 2.7%，商品房销售面积 50.27 万平方米，增长 40.5%。同期，社会消费品零售总额为 2200.78 亿元，同比增长 6.5%。

2020 年一季度，福田区地区生产总值 1043.58 亿元，同比增长-3.0%，其中第三产业增加值 991.36 亿元，同比下降 2.1%。同期，现代服务业增加值 845.73 亿元，同比增长 1.6%。

福田区经济结构以第三产业为主，其中金融业和其他服务业等支柱行业为经济增长的主要动力，特色经济发展优势明显，新兴产业增长较快

福田区以第三产业为主，金融业和其他服务业是经济增长主要动力。2019 年，福田区第三产业增加值 4156.54 亿元，同比增长 7.6%，对经济增长贡献率为 96.6%，拉动经济增长 6.9 个百分点。从主要行业来看，金融业实现增加值 1723.92 亿元，增长 9.2%，占地区生产总值比重 37.9%，占深圳市金融业增加值的 47.00%，对地区生产总值贡献率为 46.6%，拉动经济增长 3.4 个百分点；批发和零售业实现增加值 594.53 亿元，增长 2.0%，占地区生产总值比重 13.1%，对地区生产总值贡献率 3.8%，拉动经济增长 0.3 个百分点；其他服务业实现增加值 1305.47 亿元，增长 7.6%，占地区生产总值比重 28.7%。

图表3 福田区主要经济指标及对比情况（单位：亿元、%）



项目	2017年		2018年		2019年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	3820.56	8.4	4018.26	7.4	4546.50	7.2
其中：第二产业增加值	210.34	3.7	238.56	10.8	687.68	3.1
第三产业增加值	3609.18	8.7	3778.07	7.1	4156.54	7.6
人均GDP (万元)	24.95		25.15		27.58	
规模以上工业增加值	150.61	2.2	196.38	10.5	270.94	5.2
固定资产投资	374.51	24.8	464.86	24.1	-	16.1
社会消费品零售总额	1817.51	9.2	1824.75	7.4	2200.78	6.5
进出口总额	7191.96	4.2	-	6.6	6825.56	10
房地产开发投资	239.41	32.6	265.96	24.1	-	-2.7
商品房销售面积 (万平方米)	25.71	-45	35.79	39.2	50.27	40.5

注：公开资料，东方金诚整理

福田区金融中心地位突出，高端集聚凸显。福田区作为中国三大金融集聚地之一，拥有银行、证券、保险、基金、期货、信托等齐全的金融业态。目前，福田区持牌金融机构（含市级分支机构）总数达247家，数量占深圳全市的70%，拥有平安集团、招商银行等世界500强，以及中信证券、南方基金、博时基金等国内大型金融机构。深圳证券交易所、深圳银保监局、深圳证监局等重要金融基础设施及监管机构集聚福田，国内第一个金融科技指数——香蜜湖金融科技指数在福田上市。近年来，在深圳市委市政府大力支持下，中心区金融总部集聚区功能不断强化，深圳香蜜湖新金融中心建设进入快车道，“金融+科技”“金融+环境”等“金融+”加速发展，金融生态圈持续完善。

福田区特色经济发展优势明显。2019年，福田区总部企业实现增加值1921.95亿元，同比增长7.6%，占地区生产总值的42.3%。专门专业服务业实现增加值522.85亿元，增长10.0%，占地区生产总值的11.5%。现代服务业实现增加值3375.97亿元，增长8.5%，占地区生产总值的74.3%。高新技术产业实现增加值480.04亿元，增长8.8%，占地区生产总值的10.6%。文化产业实现增加值408.19亿元，增长8.5%，占地区生产总值的9.0%。

福田区把发展高新科技园区经济作为产业高端化的立足点，已形成较强的聚集效应，新兴产业发展较快。福田区高新技术企业分布相对集中于八大园区，分别是保税区、八卦岭、华强北、彩田北、天安、上沙、金地、多丽，行业类型主要以电子信息为主，八大园区高新技术企业实现的产品产值已占辖区的88.5%。福田科技广场是深圳中心区的高科技总部基地，除国内

外知名科技企业总部和研发中心外，它还成为公共技术服务平台、现代金融服务平台和科技中介服务平台的聚集中心。华强北电子市场是覆盖珠三角，辐射全国的大规模电子元器件集散地，已具备成为中国电子元器件交易“风向标”和“晴雨表”的基础条件。2019年，福田区战略性新兴产业实现增加值659.39亿元，增长7.2%，占地区生产总值的14.5%。其中新一代信息技术产业实现增加值260.02亿元，增长7.7%；数字经济产业实现增加值194.81亿元，增长7.9%。

福田区制定了明确的产业中长期发展规划，未来增长动能较为充足

根据《福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035）》，福田区将立足已有发展优势，大力发展总部经济产业，巩固发展支柱产业，开拓发展跨界及新兴产业，提升发展战略支柱产业。

在总部经济方面，福田将充分发挥中心城区优势，依托高水平商务环境与产业支撑，大力引进世界500强、中国500强、行业领军企业总部，助力辖区总部企业进一步发展壮大，参与国际竞争，打造世界级大湾区重要的经济运营管理中心。

在支柱产业方面，利用传统金融强区优势，福田通过建设和发展多层次资本市场体系支持金融机构服务实体经济、金融机构集聚发展、金融产品有序创新、金融公共服务平台建设等多种途径，大力发展绿色金融，主打“金融+科技”产业，打造引领华南、服务全国、辐射全球的国际创新金融中心。

同时，巩固电子信息产业基础，福田以互联网、大数据、物联网、云计算为新的发展主攻方向，以“软件+硬件”“应用+服务”为主要发展路径，大力支持电子信息产业运用先进科技创新发展。

综合来看，福田区基于现有的产业基础和特征，针对性的制定了产业中长期发展规划，随着相关规划的推进，未来经济增长动能较为充足。

财政状况

深圳市

近年来，深圳市一般公共预算收入保持平稳增长，税收收入占比较高，财政实力很强

2017年~2019年，深圳市一般公共预算收入保持平稳增长，其中税收收入占比分别为79.67%、81.95%和81.30%，一般公共预算收入稳定性较强。同期，一般公共预算支出有所波动。

近年来，深圳市政府性基金收入总体较为平稳，主要以国有土地出让收入为主。考虑到该项收入易受房地产市场波动及政府规划等因素影响，未来存在一定的不确定性。

随着财政收入增长，深圳市财政支出规模扩张。2019年，深圳市地方财政自给率²为82.91%，地方财政自给程度较高。

²财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%。

图表 4 深圳市财政收支情况 (单位: 亿元、%)

项目	2017年	2018年	2019年
一般公共预算收入	3331.8	3538.4	3773.2
其中: 税收收入	2654.6	2899.6	3067.7
非税收入	677.0	638.8	705.0
政府性基金收入	1029.9	964.6	1005.7
一般公共预算支出	4594.7	4282.5	4551.0
政府性基金支出	536.2	637.4	970.9
财政自给率	72.51	82.62	82.91

资料来源: 深圳市财政局, 东方金诚整理

截至 2019 年末, 深圳市地方政府债务余额为 429.6 亿元 (地方政府债务限额 698.5 亿元), 控制在债务限额以内, 其中一般债务余额 67.2 亿元; 专项债务余额 362.4 亿元。2019 年, 深圳市发行地方政府债券 314.0 亿元, 其中一般债券 11.0 亿元, 专项债券 303.0 亿元; 偿还地方政府债券本金 30.3 亿元, 均为市本级的一般债券; 支付地方政府债券利息 (含手续费) 9 亿元。

2020 年上半年, 深圳市一般公共预算收入 2030.9 亿元, 一般公共预算支出 1978.7 亿元; 政府性基金预算收入 432.9 亿元。

福田区

福田区一般公共预算收入保持增长, 税收收入占比很高, 财政实力较强

2017 年~2019 年, 福田区一般公共预算收入逐年增长, 其中税收收入占比分别为 93.24%、95.90%和 93.75%, 一般公共预算收入稳定性很强。同期, 福田区一般公共预算支出逐年增加, 重点支出方向包括教育、卫生健康、城乡社区及节能环保、社会保障和就业等, 2019 年民生及公共事业支出占一般公共预算支出的比重 80%以上。

福田区政府性基金收入规模相对较小, 近年来小幅波动, 以国有土地出让收入为主。

2019 年, 财政自给率由 2017 年的 79.65%下降至 65.19%, 下降较快。

图表 5 福田区财政收支情况 (单位: 亿元、%)

项目	2017年	2018年	2019年
一般公共预算收入	163.71	181.04	192.69
其中: 税收收入	152.65	173.61	180.64
非税收入	11.05	7.43	12.05
政府性基金收入	36.95	25.68	34.99
一般公共预算支出	205.54	242.24	295.57
政府性基金支出	32.30	36.51	32.46
财政自给率	79.65	74.74	65.19

资料来源: 福田区财政局, 东方金诚整理

截至 2019 年末, 福田区地方政府债务余额为 23.00 亿元, 全部为专项债务。其中 2018 年

发行政府专项债券 10.00 亿元，用于华富村棚改项目；2019 年发行政府专项债券 13.00 亿元，用于保障性住房、公立医院设备购置、治水提质以及南华村棚改项目。

业务运营

经营概况

公司营业收入主要来源于物业经营收入，近年来营业收入小幅增长，毛利润有所波动

公司主要从事深圳市福田区的城市更新及棚户区改造、物业管理和投资等业务。

2017 年~2019 年，公司营业收入分别为 0.75 亿元、0.91 亿元和 1.11 亿元，其中物业收入占比分别为 97.47%、97.29%和 96.83%；截至 2019 年末，由于无完工项目，城市更新及棚户区改造业务未实现收入。近三年，公司毛利润分别为 0.28 亿元、0.17 亿元和 0.35 亿元，主要来自物业经营；综合毛利率分别为 37.90%、19.04%和 31.58%，2018 年毛利率较低主要是子公司深圳国际消费电子展示交易中心有限公司（以下简称“电展公司”）于当年 3 月正式运营，由于开业前期及开业后至 7 月份的物业管理费、宣传推广支出、人工成本增加导致成本大幅增加所致。

此外，公司依据福田区委区政府战略部署进行投资业务，该业务不形成营业收入。2017 年~2019 年，公司获得的投资收益分别为 2.59 亿元、2.76 亿元和 2.34 亿元。

2020 年 1~6 月，公司营业收入 0.48 亿元，毛利润-0.12 亿元，毛利率-24.29%。

城市更新及棚户区改造

公司是福田区最重要的城市更新及棚户区改造主体，承担了区内多项重点工程建设，业务具有很强的区域专营性

受福田区政府委托，公司负责福田区的城市更新和棚户区改造，该业务具有很强的区域专营性，具体业务主要由子公司深圳市福田福安有限公司（以下简称“福安公司”）、深圳市福田福华建设开发有限公司（以下简称“福华公司”）和深圳市福田福河建设开发有限公司（以下简称“福河公司”）负责。

公司城市更新及棚户区改造业务采取 EPC 和委托代建模式。

EPC 模式方面，公司承担的福安小区城市更新单元改造项目采取该模式。子公司福安公司为发包人，承包人为由深圳市华阳国际工程设计股份有限公司、中国建筑第七工程局有限公司和深圳市勘察测绘院有限公司组成的联合体。根据 EPC 合同的约定，承包人在工程承包范围内完成项目的设计、采购、施工等一系列工作，对项目的进度、安全和质量负责。项目建设资金主要来自于财政。项目建成后，人才房由政府回购，住宅面积超过回迁面积的部分可以由福安公司对外销售，办公、商业部分由福安公司进行运营，所产生的销售收入和租金收入对外部融资进行偿还。

委托代建模式方面，公司承担的华富村东、西区旧住宅区改造项目和河湾北片区改造项目（南华村棚改）都属于棚改项目，均采取委托代建模式。在子公司福华公司和福河公司被福田区政府确认为各自项目的实施主体后，由实施主体和代建方签订代建合同，代建方接受实施主体委托，承担建设项目全过程的管理工作。棚改项目资金来源于国资注资和深圳市政府发行的

棚改专项债，由项目所产生的回迁业主增购面积收入和政府物业运营收入对债券资金进行偿还，除回迁部分（含业主增购部分）外，建成后所有物业都属于政府所有并按规定移交政府。

公司在建和拟建的城市更新及棚户区改在项目投资规模很大，存在较大的资本支出压力

近年来，公司无完工的城市更新及棚户区改造项目，未形成收入。截至 2019 年末，公司在建的城市更新及棚户区改造项目包括福安小区城市更新改造项目、河湾北片区（南华村棚改）项目和华富村东、西区旧住宅区改造项目。其中福安小区城市更新改造项目采取 EPC 模式，其余项目采取委托代建模式。上述项目计划总投资 268.73 亿元，累计完成投资 30.91 亿元，尚需投资 237.82 亿元。这些项目的建设对于优化区域环境、改善居民居住和提高区域土地使用效率具有重要作用。

福安小区城市更新改造项目位于深圳市福田区中心区，东近皇岗路，南近深南路，西依福彩街，北近福中路。项目纳入城市更新单元改造范围占地面积 13137 平方米，规划开发建设用地面积 9196 平方米，容积率 8.16；计容总建筑面积 75030 平方米，其中商业及办公面积 28940 平方米，住宅建筑面积 37180 平方米（含保障性住房 8560 平方米），公共配套设施 8910 平方米。该项目拟将改造为集居住、办公为一体的城市综合服务区。该项目计划总投资 18.73 亿元，截至 2020 年 6 月末累计完成投资 6.81 亿元。根据公司提供预测，按人才房移交政府、部分回迁面积业主增购、部分住宅销售、商业办公出租测算，项目预计将产生销售收入 4.2 亿元（业主增购部分 1.4 亿元，住宅可售部分 2.8 亿元），商业及办公楼（预计自持年限 35 年）租金收入 10.43 亿元。

华富村东、西区旧住宅区改造项目位于深圳中心公园东侧，紧邻笋岗西路和华富路交汇处西南侧，地铁 7 号线和地铁 14 号线（在建）黄木岗站 500m 范围内。项目建设内容涵盖商业、办公、还迁住宅、配套设施和保障房、人才公寓。项目拆除用地面积 139625.07 平方米，其中开发建设用地面积 92839.35 平方米，移交给政府的独立用地面积 46470.55 平方米，清退用地面积 315.17 平方米。项目总用地面积 117349.02 平方米，总建筑面积 935949.18 平方米，其中地上建筑面积 683181.91 平方米，地下建筑面积 252767.27 平方米。计划总投资约 109.80 亿元人民币，截至 2020 年 6 月末累计完成投资 14.22 亿元。项目还迁房计划 2023 年交付入住，商业和办公预计 2025 年竣工。根据公司提供预测，除部分回迁面积由业主增购外，其余物业按出租测算，项目整个运营期间预计将产生增购收入 2.37 亿元，人才房和人才公寓租赁期租金收入 168.95 亿元，办公租赁期租金收入 117.87 亿元，商业租赁期租金收入 87.18 亿元，停车位租金收入 17.53 亿元。

河湾北片区改造项目（南华村棚改）位于深圳市福田区东南部，是 2019 年深圳市规模最大的棚改项目，也是福田区重大工程。项目建设内容涵盖商业、办公、还迁住宅、配套设施和保障房、人才公寓等，棚户区改造范围用地面积为 170259.1 平方米，拆除范围用地面积为 162291.9 平方米，开发建设用地面积为 111297.6 平方米，移交给政府的用地面积 50994.3 平方米，其中市政道路用地面积为 18751.1 平方米，教育设施用地面积为 28342.6 平方米（不含原南华小学用地 6896 平方米），绿地用地面积为 3900.6 平方米。项目总规划容积为 762065 平方米，容积率为 6.8，其中住宅为 550780 平方米，商业办公为 126130 平方米，人才公寓为 50140 平

方米，公共配套为 35015 平方米。根据公司提供预测，按人才房回购、部分回迁面积增购、商业办公销售、车位出租 65 年测算，项目预计将产生销售及增购收入 96.87 亿元，回购收入 50.31 亿元，租赁收入 14.98 亿元。

图表 6 截至 2020 年 6 月末公司在建项目情况 (单位: 亿元)

项目名称	计划总投资	累计投资	尚需投资	资金来源		建设周期	业务模式
				国资注资	外部融资+中央财政补贴		
福安小区城市更新改造项目	18.73	6.81	11.92	18.73		- 2018.11-2023.6	EPC
河湾北片区改造项目(南华村棚改)	140.20	9.88	130.32	96.20	44(政府债券)	2019.7-2024.7	委托代建
华富村东、西区旧住宅区改造项目	109.80	14.22	95.58	68.31	1.49(中央财政补贴)、40(政府债券)	2018.11-2025.7	委托代建
合计	268.73	30.91	237.82	183.24	-	-	-

资料来源: 公司提供, 东方金诚整理

截至 2020 年 6 月末, 公司拟建项目为河湾北滨河片区棚户区改造项目, 计划总投资 47.67 亿元, 拟建项目采用代建模式。

总体来看, 公司在建和拟建的城市更新及棚户区改造项目投资规模很大, 存在较大的资本支出压力。

物业管理及体育馆经营

物业管理及体育馆经营收入是公司营业收入最主要来源, 但受疫情影响, 2020 年该业务收入预计将大幅下滑

1. 物业管理

目前, 公司物业资产主要是通过原下属企业改制后剥离和协议购买等方式取得, 主要包括大型仓储、住宅、工业厂房、办公、商业用房等。具体业务由下属子公司深圳市福田福兴信息技术产业园有限公司(以下简称“福兴公司”)、益众公司、电展公司、新媒体公司负责经营, 其中福兴公司为公司 2020 年上半年收购所得。

截至 2020 年 6 月末, 公司物业资产营业面积合计 18.71 万平方米, 账面价值 28.69 亿元, 出租率总体较高。2017 年~2019 年, 物业经营收入分别为 4152.13 万元、5163.49 万元和 6506.24 万元。2020 年上半年, 物业经营收入为 3978.30 万元。

图表7 截至2020年6月末公司物业资产情况

经营主体	物业名称	经营范围	营业面积 (平方米)	账面价值 (亿元)	平均租金 (万元/月)	2019年 出租率 (%)	租入成本租 金(万元/月)	自有/租赁
益众公司	莲花山园林 综合楼	医疗	7777.37	2.57	7.75	100.00	-	自有
公司本部	-	住宅、写字 楼、商铺	39811.57	2.09	229.57	99.07	-	自有
电展公司	LOFT-D区 4-11层	电子展示、 消费	17750.00	-	110.24	70.05	免租	租赁
新媒体公司	广告产业园 物业	写字楼	16966.21	-	143.70	97.17	52.64	租赁
福兴公司 ³	福兴1号楼 和2号楼	生产车间和 仓储	104815.00	24.03	552.07	100.00	-	自有
合计	-	-	187120.15	28.69	-	-	-	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2.体育馆经营

体育馆经营由子公司深圳市福田区体育发展有限公司负责经营。公司主要负责福田体育公园、莲花体育中心、景田网球中心、黄木岗网球中心、香蜜体育中心等体育馆的经营和管理。其中，福田体育公园、莲花体育中心、景田网球中心（已移交深圳市福田区政府物业管理中心）⁴和黄木岗网球中心系由福田区政府投资，并经福田区政府物业中心出具授权使用证，由公司负责运营和管理；香蜜体育中心由公司投资建设，并于2017年1月投入使用。

公司体育馆经营采用市场化运作模式，自主经营，自负盈亏，政府不支付补贴，亦不收取资产使用费。

2017年~2019年，公司体育馆主营业务收入分别为3919.42万元、4602.97万元和5276.22万元，毛利润分别为1307.62万元、1491.30万元和2008.76万元。2020年上半年受疫情影响，该主营业务收入大幅下降为859.94万元。

³福兴公司于2020年3月收购取得，图表中该子公司平均租金和出租率数据为2020年3-6月数据。

⁴根据2018年9月福田区委领导办公会议纪要——“关于在福田区成立郑洁（深圳）国际网球俱乐部落户福田专题会会议纪要”，福田体育公司于2018年9月份将景田网球中心移交深圳市福田区政府物业管理中心。

图表 8 截至 2020 年 6 月末公司体育馆资产情况

名称	内容
福田体育公园	占地 6.3 万平方米，总建筑面积 10 余万平方米，其中体育馆使用面积 4.6 万平方米，主要包含体育馆（11 片标准双打木地板羽毛球馆、1700 平方米活动面积、看台固定座位 2268 个）、体育场（400 米标准塑胶跑道、标准人工草坪足球场 1 片、15000 平方米活动面积、主席台及固定座位 5000 个）、室内恒温游泳馆（10 泳道 50 米标准恒温游泳池、水深 1.4-2 米、水温 27±0.5 摄氏度、有观众看台）和热身馆。
黄木岗网球中心	占地 1.5 万平方米，拥有 6 片室外网球场，6 片张拉膜风雨网球场，4 片网球练习墙，1 片灯光篮球场，1 片灯光人工草坪足球场（目前被市政工程占用）。网球场内有观众席，可容纳 500 名观众。有相配套的停车场、更衣室、冲凉房及功能房。
莲花体育中心	总占地面积约 8000 平方米，拥有 5 片标准室外网球场，一个恒温游泳馆，有相配套的更衣室、冲凉房和管理用房。
香蜜体育中心	占地 5.4 万平方米，拥有 7 片标准网球场、6 片篮球场、1 片标准 11 人足球场、2 片 7 人足球场以及道路、广场、地下停车场、绿化和配套设施。

资料来源：公司提供，东方金诚整理

投资业务

公司依据福田区委区政府战略部署进行投资，且以长期投资为主，投资收益较为稳定

依据福田区委区政府战略部署，公司进行股权和战略投资，目前投资产业主要包含地产、服务、智能制造、5G 通信等。

项目投资流程上，公司在完成可行性研究、审计评估（如涉及）、专家评审、法律风险把控等前期研究以后，经公司内部决策后报福田区国资局审批，经福田区国资领导小组会议审议通过后进行投资。公司大部分投资以长期投资为主，如需退出，则按照国有资产处置、交易相关规定，在依法设立的产权交易机构中公开进行。

截至 2020 年 6 月末，公司股权投资项目包括金地集团股份有限公司、平安银行股份有限公司和深圳市农产品集团股份有限公司，近三年累计获得投资收益 6.36 亿元。

图表 9 截至 2020 年 6 月末公司主要股权投资情况（单位：万元、万股）

公司名称	投资年份	投资成本	账面价值（期末 2017~2019 年		尚未确认的公允 价值变动损益	持股数量
			账面市值）	实现投资收益		
金地集团股份有限公司	-	52112.82	481935.35	63319.97	429822.53	35177.76
平安银行股份有限公司	1990 年	12.77	4118.04	160.54	4105.27	321.72
深圳市农产品集团股份有限公司	2008 年	5409.00	6802.38	110.16	1393.38	918.00
合计	-	57534.59	492855.77	63590.67	435321.18	36417.48

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2020 年 6 月末，公司战略投资公司主要有深圳南方知识产权运营中心有限公司、深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司、深圳市福科产业运营投资管理有限公司等，具体投资项目情况详见下图表。

图表 10 截至 2020 年 6 月末公司战略投资情况 (单位: 亿元、%)

公司名称	投资时间	认缴资本	实缴资本	持股比例	投资目的
深圳南方知识产权运营中心有限公司	2017 年 12 月	0.08	0.03	10.00	根据区委区政府的战略部署, 为争取该知识产权运营机构落户福田, 公司战略参股深圳南方知识产权运营中心有限公司。
深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司	2018 年 12 月	10.00	3.20	10.00	为加快推进深港科技创新特别合作区的开发建设, 由公司与深圳市投资控股有限公司、深业集团有限公司联合组建深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司, 以此构建政策试验、运营管理、跨境合作和开发建设四大平台。
深圳市福科产业运营投资管理有限公司	2018 年 11 月	1.25	0.38	25.00	为引进智能制造领域 3 家上市企业将梅林地块打造成深圳智能制造中心, 由公司与深圳市万科产业地产运营管理有限公司成立该公司, 作为与新引进上市企业联合竞买梅林地块的主体之一。
深圳市汇芯通信技术有限公司	2019 年 4 月	0.32	0.16	16.00	公司与清华大学、南方科技大学及多家行业龙头企业共同组建深圳市汇芯通信技术有限公司, 以市场化方式运营未来通信高端器件制造业创新中心。创新中心落户福田, 集中于 5G 及未来通信高端器件前沿技术研发, 突破 5G 及未来通信高端器件产业化应用关键共性技术瓶颈, 带动产业转型升级。
深圳市创新投资集团有限公司	2001~2019 年, 分次出资	1.33	1.33	2.44	根据福田区委区政府的战略部署, 公司作为深创投的发起股东之一, 同时作为福田区属国有资产管理平台, 与深圳市国资委及其参控股企业保持一致行动, 有利于实现深圳市区平台战略合作、资源整合、联动发展。

资料来源: 公司提供, 东方金诚整理

此外, 根据深圳市委市政府关于深圳高尔夫球场收地相关工作的部署, 明确深高球场用地到期后不再延期, 深圳市政府无偿收回深高球场土地使用权, 收地补偿工作完成后, 深高球场将由福田区政府接管。按照福田区政府工作部署, 公司将积极开展深高运动公园规划和管理方案, 联合平安集团组建合资公司——深圳市深高项目运营管理有限公司, 该公司经政府授权后, 作为深高运动公园建设运营主体。

外部支持

作为福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体, 公司近年来在增资和注资等方面持续得到股东的有力支持

除公司外, 福田区还有一家基础设施建设类公司, 为 2019 年由公司无偿划出的新一代公司, 该公司主要负责深圳新一代信息技术产业园的基础设施建设。新一代公司 2018 年末资产总额 13.95 亿元, 净资产 10.08 亿元, 无营业收入。

公司作为福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体, 近年来在增资和注资等方面持续得到股东的有力支持。2017 年, 公司将收到的财政资金 26.17 亿元转增注册资本金; 2018 年, 公司收到财政资金 13.00 亿元增加注册资本金; 2019 年, 新一代公司无偿划出导致注册资本减少, 但同时, 福田区国资局先后增加注资 19.83 亿元和 15.00 亿元 (2019 年末因未收到国

资注资批复，暂列入长期应付款科目，已于2020年1月转入资本公积）。

考虑到公司在福田区棚户区改造和国有资产管理领域的重要地位，预计股东及相关各方未来仍将对公司提供有力支持。

企业管理

产权结构

截至2019年末，公司注册资本为19.26亿元，实收资本为19.08亿元，福田区国资局为公司唯一股东和实际控制人。

治理结构

公司不设股东会，由福田区国资局代表深圳市福田区人民政府对公司履行出资人职责，行使股东权利。

公司设董事会。董事会由七名董事组成，职工董事由公司职工大会民主选举产生，非职工董事由福田区国资局委派。董事会设董事长一名，由福田区国资局从董事会成员中指定。董事每届任期三年，任期届满，经福田区国资局委派或经职工大会民主选举可连任。

公司设监事会。监事会由五名监事组成，其中三名监事由福田区国资局委派，两名监事由职工代表出任。职工监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一人，由福田区国资局指定。

公司设总经理一名，由董事会根据福田区国资局的决定或提名来聘任或解聘，总经理每届任期三年，任期届满可以连任；公司设副总经理若干名，副总经理与总经理任期一致。

福田区国资局向公司委派财务总监一人，履行财务监管职责。

管理水平

公司下设党建办公室、人力资源部、综合管理部、财务管理部、投资发展部、资产管理部和建设管理部7个职能部门，部门设置较为合理，职责清晰。

财务管理方面，公司制定了会计制度、内部控制制度并修改完善。

投资发展方面，公司建立和完善了对外投资管理机制，并根据实际情况制订相关的管理制度规定、审核流程并修改完善。

子公司管理方面，公司对子公司具有实际控制权。

综合来看，公司内部组织架构合理，管理制度较为健全。

财务分析

财务质量

公司提供了2017年~2019年及2020年1~6月的合并财务报表。上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2017年财务数据进行了审计，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2018年和2019年财务数据进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。

2018年末，公司纳入合并报表范围二级子公司较2017年增加1家，为公司投资设立的福

河公司；2019年末，公司纳入合并报表的二级子公司有7家，较2018年减少1家，为无偿划出的新一代公司。

资产构成与资产质量

近年来，公司资产规模波动较大，总体以非流动资产为主，流动资产中货币资金占比很高，资产流动性较强

近年来，公司资产规模波动较大，总体以非流动资产为主。2019年末，公司非流动资产占资产总额的比重为66.20%。

图表 11 公司资产构成情况（单位：亿元）

项目	2017年末	2018年末	2019年末	2020年6月末
货币资金	82.38	24.93	44.47	31.68
交易性金融资产	18.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	0.09	0.17	0.29	2.66
其他流动资产	0.02	19.27	0.85	0.84
流动资产合计	100.94	44.42	45.71	35.57
可供出售金融资产	45.56	34.59	52.05	49.29
长期股权投资	1.40	2.21	5.48	5.48
投资性房地产	0.82	1.85	1.46	25.46
固定资产	2.77	2.72	2.57	2.53
在建工程	8.41	19.66	23.49	29.15
无形资产	13.08	13.28	0.04	0.03
其他非流动资产	0.00	0.97	4.19	2.40
非流动资产合计	72.30	75.57	89.53	114.59
资产总额	173.24	119.99	135.24	150.17

资料来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

公司近年来流动资产大幅减少，主要由货币资金构成。2018年末，公司货币资金大幅减少主要是根据福田区财政局《关于缴回原国企注资的通知》（福财函[2018]1273号）要求，缴回原下拨的专项应付款64.00亿元所致；交易性金融资产减少18.00亿元系将基金理财产品划转至其他流动资产科目所致。截至2019年末，公司货币资金44.47亿元，较上年大幅增加主要是当年收回基金理财产品、福田区国资局增资19.83亿元及预拨增资款15.00亿元所致（2020年1月转为资本公积）；受限制的货币资金2.87亿元，为履约保证金。总体来看，公司流动资产质量很高。

公司非流动资产有所增长，主要由可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程构成。公司可供出售金融资产主要为公司持有的金地集团的3.52亿股份。2020年6月末，公司投资性房地产25.46亿元，其中24.03亿元为公司2020年一季度购买的福兴1号和2号楼，1.43亿元为公司持有的物业资产。2019年末，公司无形资产减少主要是因新一代公司划出导致（该公司持有的土地使用权也相应划出）。公司在建工程主要为福田区河湾北片区改造项目（南华村棚改）、华富村老旧住宅区改造项目和福投控大厦。

截至2019年末，公司受限资产为2.87亿元，全部为受限制的货币资金。

资本结构

公司所有者权益主要由实收资本和其他综合收益构成，近年来总体呈增长趋势

近年来，公司所有者权益总体趋势有所增长，主要由实收资本和其他综合收益构成。公司实收资本波动较大，2019年末大幅减少主要是根据福田区国资局[2019]7号文，新一代公司无偿划出导致实收资本减少30.74亿元；2020年6月末大幅增加主要是根据福国资[2020]24号文，将资本公积转增注册资本21亿元所致。公司资本公积主要为福田区国资局划拨的货币资金，2019年末大幅增加主要是福田区国资局增资增加资本公积19.83亿元所致，2020年6月末减少主要是因为转增实收资本所致。公司其他综合收益有所波动，2019年末大幅增长主要是公司所持股票市值变动调整所致。公司未分配利润为历年累积利润。

图表 12 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

项目	2017年末	2018年末	2019年末	2020年6月末
实收资本	42.82	49.82	19.08	40.08
其他综合收益	29.97	21.74	34.84	32.77
资本公积	8.44	8.44	22.61	16.61
未分配利润	8.48	10.05	11.80	14.01
所有者权益	91.53	91.99	90.48	105.60

资料来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

公司负债以非流动负债为主，近年来负债总额波动很大

近年来，公司负债规模波动很大，主要以非流动负债为主。2019年末，公司非流动负债占负债总额的比重为92.17%。

图表 13 公司负债构成情况（单位：亿元）

项目	2017年末	2018年末	2019年末	2020年6月末
应付账款	0.14	1.50	1.57	0.93
其他应付款	1.14	1.53	1.47	6.45
流动负债合计	1.61	3.32	3.50	7.69
长期借款	-	-	-	11.32
应付债券	-	10.00	-	-
长期应付款	0.11	4.41	28.00	13.00
专项应付款	67.19	-	-	-
递延所得税负债	12.80	10.08	11.58	10.88
非流动负债合计	80.10	24.68	41.25	36.87
负债总额	81.71	28.00	44.76	44.56

资料来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

公司流动负债虽然逐年增长，主要为应付账款和其他应付款。公司应付账款主要为应付工程款，其他应付款主要为租赁押金等款项。

公司非流动负债波动很大。2020年6月末，公司新增长期借款11.32亿元，主要用于收购

福兴公司股权。公司应付债券为收到的深圳市政府发行的华富村棚改专项债 10.00 亿元，2019 年末重分类调整至长期应付款科目。2019 年末，公司长期应付款 28.00 亿元，包括华富村棚改专项债 10.00 亿元、南华村棚改专项债券 3.00 亿元⁵和福田区国资局注资款 15.00 亿元（因尚未收到国资注资批复，暂列入长期应付款科目），福田区国资局注资款 15.00 亿元已于 2020 年 1 月调整至资本公积。2017 年末，公司专项应付款 67.19 亿元，主要为福田区国资局划拨用于购买创凌通大厦和人才安居集团公司的专项资金 65.14 亿元，公司于 2018 年归还福田区国资局划拨的用于购买创凌通大厦和人才安居集团公司的专项资金 64.00 亿元，2018 年末专项应付款科目调整至长期应付款科目。2019 年末，公司递延所得税负债 11.58 亿元，为可供出售的金融资产（股票）收益应计的递延所得税负债。

公司全部债务规模有所增长，负债率水平较低，债务主要集中在 2025 年以后到期

近年来，公司全部债务规模有所增长，全部为长期有息债务；公司资产负债率和全部债务资本化比率均较低。从全部债务期限结构来看，截至 2020 年 6 月末，公司未来各年到期债务本金分布情况见下表，债务主要集中在 2025 年以后到期。

图表 14 公司全部债务情况（单位：亿元）



指标	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
全部债务	-	10.00	13.00	24.32
其中：长期有息债务	-	10.00	13.00	24.32
短期有息债务	-	0.00	0.00	0.00
资产负债率(%)	-	-	33.09	29.68
全部债务资本化比率(%)	-	9.80	12.56	18.72

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2019 年末，公司无对外担保。

盈利能力

近年来，公司营业收入小幅增长，投资收益对公司利润总额贡献较大

2017 年~2019 年，公司营业收入小幅增长，主要来源于物业经营收入；期间费用很小，

⁵华富村棚改专项债和南华村棚改专项债均为政府专项债。

主要为管理费用。

公司利润总额有所波动，投资收益对利润的贡献较大，2017年~2019年，投资收益占利润总额的比重分别为82.19%、99.55%和83.19%。公司总资本收益率及净资产收益率指标均处于较低水平。

2020年1~6月，公司营业收入0.48亿元，投资收益2.51亿元，利润总额2.20亿元。

图表 15 公司主要盈利指标情况（单位：亿元、%）

指标	2017年	2018年	2019年	2020年1~6月
营业收入	0.75	0.91	1.11	0.48
营业利润率	31.91	15.44	28.41	-
期间费用	-0.32	0.17	0.02	0.24
投资收益	2.59	2.76	2.34	2.51
利润总额	3.16	2.77	2.81	2.20
总资本收益率	3.22	2.62	2.55	-
净资产收益率	3.22	2.90	2.92	-

资料来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

现金流

近年来，公司经营性现金流持续净流入，投资性现金流呈净流出

2017年~2019年，公司经营活动现金流入主要为物业经营等形成的现金流入，现金收入比较高；公司经营活动现金流出主要用于物业经营等形成的现金流出。同期，公司投资活动现金流入主要为投资收益形成现金流入，其中2019年投资活动流入规模很大主要为收回基金理财产品所致；投资活动流出规模很大，其中2017年投资活动流出22.83亿元主要为购买基金理财产品以及项目投资建设资金支出，2018年投资活动流出16.27亿元主要为项目投资建设资金支出；2019年投资活动流出38.21亿元主要为项目投资建设资金支出和对新一代公司的注资。公司投资性现金流呈持续净流出。

筹资活动现金流方面，2017年，公司收到其他筹资活动现金流入为9.12亿元，主要为福田区国资局的专项应付款。2018年，公司筹资活动现金流入主要为收到的福田区国资局项目注资款和发行华富村棚改专项债；筹资活动现金流出主要为归还福田区国资局划拨的用于购买创凌通大厦和人才安居集团公司的专项资金64.00亿元。2019年，公司筹资活动现金流入主要为收到福田区国资局注资款、南华村棚改专项债券；筹资活动现金流出归还项目资金及建设资金。

图表 16 公司现金流情况 (单位: 亿元、%)

指标	2017年	2018年	2019年	2020年1~6月
经营活动现金流入小计	1.31	1.62	3.07	20.76
现金收入比	109.89	103.57	95.91	67.62
经营活动现金流出小计	0.94	1.35	1.27	9.18
经营活动净现金流	0.36	0.27	1.80	11.58
投资活动现金流入小计	2.59	2.24	28.63	0.17
投资活动现金流出小计	22.83	16.27	38.21	22.32
投资活动净现金流	-20.24	-14.03	-9.59	-22.14
筹资活动现金流入小计	9.12	18.36	37.90	10.32
筹资活动现金流出小计	0.93	64.91	10.57	12.54
筹资活动净现金流	8.19	-46.55	27.33	-2.22

数据来源: 公司审计报告及合并财务报表, 东方金诚整理

偿债能力

公司各项偿债指标处于良好水平; 作为福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体, 公司从事的城市更新和棚户区改造等业务具有很强的区域专营性, 得到股东及相关方的有力支持, 综合偿债能力极强

从短期偿债能力来看, 近年来, 公司流动比率、速动比率和现金比率均保持在很高水平, 短期偿债能力很强。

图表 17 公司偿债能力主要指标 (单位: %、倍)

指标	2017年	2018年	2019年	2020年6月
流动比率	6283.78	1336.61	1304.48	462.44
速动比率	6283.70	1336.55	1304.42	462.42
现金比率	5128.33	750.07	1269.24	411.90
长期债务资本化比率	0.00	9.80	12.56	18.72
EBITDA 利息倍数	-	-	-	20.19
全部债务/EBITDA	0.00	3.43	4.27	8.95

数据来源: 公司审计报告及合并财务报表, 东方金诚整理

从长期偿债能力指标来看, 近年来公司长期债务资本化比率有所上升, 债务率水平一般, EBITDA 对全部债务的覆盖水平较高。

截至 2020 年 6 月末, 公司获得银行授信额度合计为 19.10 亿元, 其中已使用授信额度 11.32 亿元。

总体来看, 公司各项偿债指标处于良好水平, 同时考虑到公司是福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体, 从事的城市更新和棚户区改造等业务具有很强的区域专营性, 得到股东及相关方的有力支持, 公司的综合偿债能力极强。

同业对比

同业对比选取了信用债市场上存续主体信用级别为 AAA 的区级城市开发建设主体，对 2019 年度地区经济财政主要指标以及企业财务数据进行对比。

公司所在地区福田区 GDP 高于对比组其他区，GDP 增速也位居前列；一般公共预算收入和支出规模较低。总体来看，福田区经济实力相对最强，财政实力相对较低。

公司资产总额处于较低水平，净资产处于中等水平，营业收入和利润总额较低，资产负债率相对较低。

图表 18 同业对比情况

指标	深圳市福田投资控股有限公司	上海外滩投资开发(集团)有限公司	上海市北高新(集团)有限公司	杭州余杭交通集团有限公司	上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
地区	福田区	黄浦区	静安区	余杭区	松江区
GDP (亿元)	4546.5	2578.0	2298.7	2824.0	1579.7
GDP 增速 (%)	7.2	6.7	5.8	8.6	6.0
一般公共预算收入 (亿元)	192.69	225.73	247.63	391.45	210.51
一般公共预算支出 (亿元)	295.57	276.01	297.54	376.73 亿	339.41
资产总额 (亿元)	135.24	188.18	299.22	340.79	348.52
所有者权益 (亿元)	90.48	43.75	84.18	256.19	180.97
营业收入 (亿元)	1.11	48.95	19.97	34.57	37.53
利润总额 (亿元)	2.81	3.78	4.05	5.71	6.71
资产负债率 (%)	33.09	76.75	71.87	24.82	48.08

注：以上企业最新主体信用等级均为 AAA/稳定，数据来自各企业公开披露的 2019 年数据，其中上海松江城镇建设投资开发集团有限公司财务数据为 2017 年，东方金诚整理。

过往债务履约情况

根据公司提供的企业信用报告（银行版），截至 2020 年 6 月 23 日，公司本部已结清及未结清贷款信息中无不良及关注类贷款记录。截至本报告出具日，公司未在资本市场发行过债务融资工具。

抗风险能力

基于对深圳市和福田区经济和财政实力、股东及相关各方对公司各项支持以及公司业务区域专营地位、自身经营和财务风险的综合判断，公司抗风险能力极强。

结论

东方金诚认为，近年来，深圳市经济保持较快增长，经济总量位居四大一线城市第三、广东省第一，经济实力很强，且持续得到国家政策支持，政治地位更加突出，未来发展空间广阔；

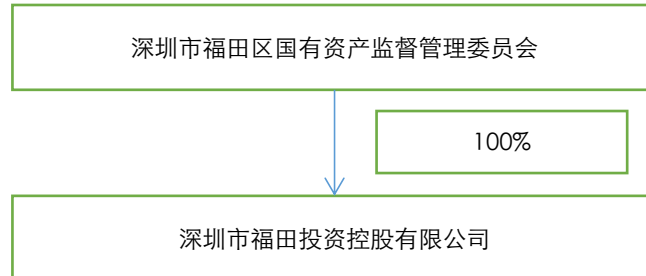
依托区位和交通优势，福田区经济保持较快增长，经济实力很强，同时福田区制定了明确的产业中长期发展规划，未来增长动能充足；公司作为福田区最重要的棚户区改造和国有资产管理主体，从事的福田区内的城市更新及棚户区改造、物业管理等业务区域专营性很强，在增资、注资等方面持续得到股东的大力支持；公司流动资产中货币资金占比很高，资产流动性较强，负债率水平较低，各项偿债指标处于良好水平。

同时，东方金诚也关注到，公司在建及拟建的城市更新及棚户区改造项目投资规模很大，存在较大的资本支出压力；公司营业收入以物业经营收入为主，但受疫情影响，2020年该业务收入预计将大幅下滑；公司利润总额对投资收益依赖较大。

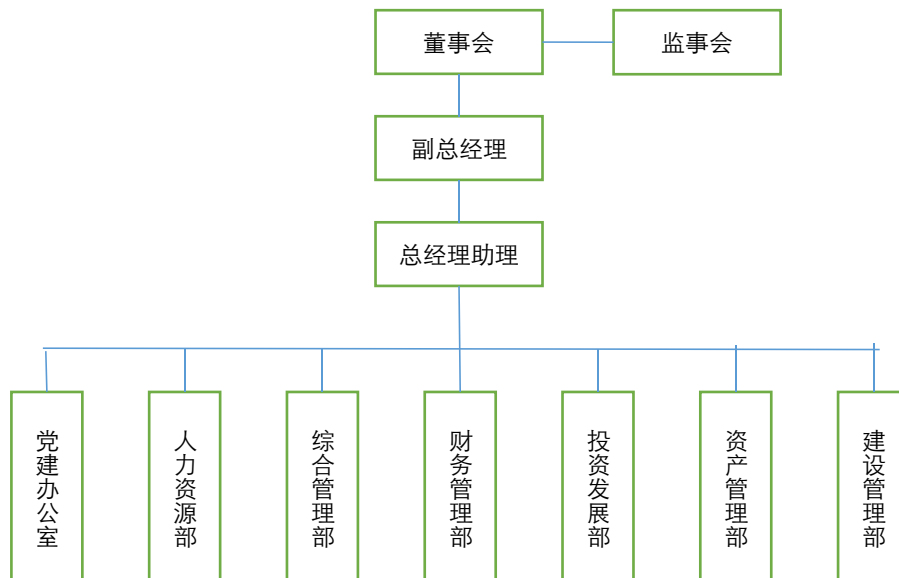
综合分析，东方金诚评定公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件一：截至 2019 年末公司股权结构和组织架构图

股权结构图



组织架构图



附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2017年(末)	2018年(末)	2019年(末)	2020年6月(末)
主要财务数据(单位:亿元)				
资产总额	173.24	119.99	135.24	150.17
可供出售金融资产	45.56	34.59	52.05	49.29
货币资金	82.38	24.93	44.47	31.68
在建工程	8.41	19.66	23.49	29.15
长期股权投资	1.40	2.21	5.48	5.48
其他非流动资产	0.00	0.97	4.19	2.40
负债总额	81.71	28.00	44.76	44.56
长期应付款	0.11	4.41	28.00	13.00
递延所得税负债	12.80	10.08	11.58	10.88
应付账款	0.14	1.50	1.57	0.93
递延收益	0.00	0.00	1.49	1.49
其他应付款	1.14	1.53	1.47	6.45
全部债务	0.00	10.00	13.00	24.32
其中:短期有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益	91.53	91.99	90.48	105.60
营业收入	0.75	0.91	1.11	0.48
利润总额	3.16	2.77	2.81	2.20
经营活动产生的现金流量净额	0.36	0.27	1.80	11.58
投资活动产生的现金流量净额	-20.24	-14.03	-9.59	-22.14
筹资活动产生的现金流量净额	8.19	-46.55	27.33	-2.22
主要财务指标				
营业利润率(%)	31.91	15.44	28.41	-
总资本收益率(%)	3.22	2.62	2.55	-
净资产收益率(%)	3.22	2.90	2.92	-
现金收入比(%)	109.89	103.57	95.91	-
资产负债率(%)	47.17	23.34	33.09	29.68
长期债务资本化比率(%)	-	9.80	12.56	18.72
全部债务资本化比率(%)	-	9.80	12.56	18.72
流动比率(%)	6283.78	1336.61	1304.48	462.44
速动比率(%)	6283.70	1336.55	1304.42	462.42
经营现金流流动负债比(%)	22.60	8.14	51.43	-
EBITDA利息倍数(倍)	-	-	-	-
全部债务/EBITDA(倍)	0.00	3.43	4.27	-

附件三：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件四：企业主体信用等级符号及定义

等级	定义
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 级和 CCC 级（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。

跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在主体信用等级有效期内密切关注深圳市福田投资控股有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施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；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向深圳市福田投资控股有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，深圳市福田投资控股有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如深圳市福田投资控股有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。



东方金诚国际信用评估有限公司
2020年9月8日

权利及免责声明

本信用评级报告及相关的信用分析数据、模型、软件、评级结果等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以任何方式传播。

本信用评级报告中引用的由委托方、受评对象提供的资料和/或标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方/发布方负责，东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查，但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

由于评级预测具有主观性和局限性，东方金诚对于评级预测以及基于评级预测的结论并不保证与实际情况一致，并保留随时予以修正或更新的权利。

本信用评级报告仅用于为投资人、委托人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资者应审慎使用评级报告，自行对投资行为和投资结果负责，东方金诚不对其承担任何责任。

本信用评级报告仅授权委托评级协议约定的使用者或东方金诚在权限范围内书面指定的使用者使用，且该等使用者必须按照授权确定的方式使用，相关引用必须注明来自东方金诚且不得篡改、歪曲或有任何类似性质的修改行为。

未获授权的机构及人士不应获取或以任何方式使用本信用评级报告，东方金诚对本信用评级报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。