

招商证券股份有限公司

关于深圳市福田区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
之
主承销商核查意见

主承销商：招商证券股份有限公司



（住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号）

二〇二六年五月

主承销商声明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）接受深圳市福田区产业投资服务有限公司（以下简称“福田产投”、“发行人”或“公司”）聘请，担任其深圳市福田区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（以下简称“公司债券”、“本次债券”）项目的主承销商。招商证券根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）（以下简称“《管理办法》”）等有关法律、法规和有关主管部门的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

在核查过程中，招商证券实施了调阅文件、实地查看、人员访谈等必要的尽职调查程序，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则对发行人深圳市福田区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出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

除非文意另有所指，本核查意见中所使用的释义及简称与《深圳市福田区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募集说明书》中的相同。

目录

主承销商声明	2
目录	3
第一节 发行人基本情况及相关风险	5
一、发行人概况	5
二、发行人历史沿革	5
三、发行人控股股东和实际控制人	11
四、与本次债券相关的投资风险	12
五、发行人的相关风险	13
第二节 公司债券主要发行条款	19
一、本次债券主要发行条款	19
二、主承销商核查意见	21
第三节 主承销商核查意见	22
一、对本次发行符合法律法规等规定发行条件的核查	22
二、发行人不存在法律法规禁止发行本次债券的情形	23
三、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议	24
四、本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整	24
五、对发行人及主要子公司是否被列入失信被执行人名单的核查	25
六、对证券服务机构的核查	25
七、关于债券受托管理人的核查	35
八、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查	35
九、对本次债券注册规模合理性及募集资金用途的核查意见	36
十、关于《受托管理协议》及《持有人会议规则》的核查	37
十一、募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求	38
十二、关于发行人持股比例高于 50%的子公司未纳入合并范围的核查或持股未达到 50%但纳入合并范围的核查	38
十三、发行人董事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法	38

十四、发行人是否存在媒体质疑的重大事项	38
十五、关于发行人会计政策/会计估计变更相关事项的核查	38
十六、关于变更会计师事务所事项的核查	39
十七、关于发行人审计报告被出具保留意见情形的核查	39
十八、报告期内发行人主体评级存在差异的核查	39
十九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查	39
二十、关于本次发行是否符合地方政府性债务管理相关规定的核查	40
二十一、关于增信措施的核查、募集资金用途的核查、关于发行人及重要子公司股权结构的核查、对主要资产权属等核查意见	41
二十二、关于发行人重大资产重组相关事项的核查	44
二十三、交易所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见	44
二十四、发行人、中介机构及其相关人员涉贿情况的核查	49
第四节主承销商内核情况	50
一、主承销商债券项目内部审核程序介绍	50
二、主承销商关于本次债券的内部审核程序	50
三、主承销商关于本次债券的内部审核意见	51
第五节招商证券核查意见	62
第六节主承销商承诺	63

第一节 发行人基本情况及相关风险

一、发行人概况

公司名称	深圳市福田区产业投资服务有限公司
法定代表人	李奇林
注册资本	人民币 100,000 万元
实缴资本	人民币 100,000 万元
设立日期	1990 年 12 月 27 日
统一社会信用代码	91440300618819640R
注册地址	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 6 栋 17 层整层
办公地址	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 6 栋 17 层整层
邮政编码	518049
信息披露事务负责人及其职位	李佩珊，副总经理
信息披露事务负责人联系方式	0755-83310612
联系电话	0755-83310612
公司类型	有限责任公司（国有独资）
所属行业	租赁和商务服务业
经营范围	一般经营项目是：产业园的投资、建设、管理；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；投资兴办实业；投资管理、投资咨询、投资顾问；物业服务；控股或参股战略性新兴产业和公共服务等重点领域机构或企业。住房租赁。互联网数据服务；数据处理服务；人工智能公共数据平台；大数据服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），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）

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立及历史沿革

1、发行人的设立

1990 年 2 月 9 日，经深圳市人民政府办公厅《关于“联营深圳福田燃机电力有限公司”的批复》（深府办[1990]82 号）批准，中国深圳上步区工业村建设服务公司（现更名为“金地（集团）股份有限公司”）和中国航空发动机总公司（现更

名为“中碳航投新能源集团有限公司”，曾用名：“中国航空工业新能源投资有限公司”“中国航空工业燃机动力（集团）公司”）在深圳市成立“深圳福田燃机电力有限公司”，首期注册资本 700 万元，其中中国深圳上步区工业村建设服务公司出资比例为 35%，中国航空发动机总公司持股比例为 65%。

1990 年 10 月 29 日，经深圳市人民政府《关于“深圳福田燃机电力有限公司”股权转让并改为中外合资公司的批复》（深府外复[1990]799 号）批准，中国航空发动机总公司将其所持有的公司 30%的股权转让给中国保联投资有限公司（后更名为“中国保险集团投资有限公司”，该公司系在中国香港注册的公司），股权转让后，公司变更为中外合资企业，由中国深圳上步区工业村建设服务公司和中國航空发动机总公司、中国保联投资有限公司合资经营，注册资本增加至人民币 1,056 万元和 426 万美元。根据公司出具的书面确认，前述批复下的股权变动系公司工商设立前有权机关对拟设立的公司股权结构进行的内调整，不涉及工商登记。经过上述设立前的内部调整，各方确定公司正式设立时的股权结构为：深圳上步区工业村建设服务公司持有公司的股权比例为 35%、中国航空发动机总公司持有公司的股权比例为 35%、中国保联投资有限公司持有公司的股权比例为 30%。

1990 年 12 月 27 日，中华人民共和国国家工商行政管理局向公司核发了《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：工商外企合粤深字第 101978 号），核准公司设立。公司设立时的注册资本为 3,281 万元；设立时的股权结构为：深圳上步区工业村建设服务公司持有公司的股权比例为 35%、中国航空发动机总公司持有公司的股权比例为 35%、中国保联投资有限公司持有公司的股权比例为 30%。

2、发行人历次股权变动情况

1993 年 12 月 18 日，经深圳市福田区人民政府《关于福田燃机电力有限公司区方股权问题的批复》（福府办复[1993]19 号）批准，深圳上步区工业村建设服务公司所持的公司全部 35%的股权转移给深圳市福田区投资管理公司。中华人民共和国国家工商行政管理局于 1995 年 10 月 11 日向公司核发了《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：工商外企合粤深字第 101978 号），公司完成了本次股权转让的工商变更手续。

1999 年 10 月 28 日，经深圳市外商投资局《关于同意合资经营企业“深圳福田燃机电力有限公司”股权变更的批复》（深外资复[1999]B1434 号）批准，深圳市福田区投资管理公司将其持有的公司 21%的股权转让给深圳国际信托投资公司（现更名为“华润深国投信托有限公司”，曾用名“深圳国际信托投资总公司”“深圳国际信托投资有限责任公司”），将其持有的公司 14%的股权转让给深圳市福田投资发展公司（现更名为“深圳市福田投资控股有限公司”）。中华人民共和国国家工商行政管理局于 1999 年 11 月 23 日向公司核发了《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：工商外企合粤深字第 101978 号），公司完成了本次股权转让的工商变更手续。

2000 年 2 月 21 日，经深圳市外商投资局《关于同意合资企业深圳福田燃机电力有限公司增资的批复》（深外资复[2000]B0179 号）批准，公司注册资本由 3,281 万元增加至人民币 6,806 万元。深圳市工商行政管理局于 2000 年 3 月 1 日向公司核发了《企业法人营业执照》（注册号：企合粤深字第 101978 号），公司完成了本次增资的工商变更手续。

2005 年 10 月 18 日，经深圳市福田区经济贸易局《关于同意合资企业“深圳福田燃机电力有限公司”股权转让的批复》（深福经贸资复[2005]0827 号）批准，深圳国际信托投资有限责任公司将其持有的公司全部 21%的股权转让给深圳市福田投资发展公司。深圳市工商行政管理局于 2005 年 11 月 16 日向公司核发了《企业法人营业执照》（注册号：企合粤深总字第 101978 号），公司完成了本次股权转让的工商变更手续。

2011 年 5 月 10 日，经深圳市福田区经济贸易局《关于同意合资企业“深圳福田燃机电力有限公司”股权转让、变更企业性质的批复》（深福经贸资复[2005]0286 号）批准，中国保险集团投资有限公司将其持有的公司全部 30%的股权转让给深圳市福田投资发展公司，公司性质由中外合资变更为内资企业。深圳市市场监督管理局于 2011 年 5 月 12 日向公司核发了《企业法人营业执照》（注册号：440301501125042 号），公司完成了本次股权转让的工商变更手续。

2012 年 9 月 24 日，公司召开股东会决议，同意股东中国航空工业新能源投资有限公司将其所持公司 35%的股权转让给深圳市福田投资发展公司；转让完成后深圳市福田投资发展公司持有公司 100%的股权。深圳市市场监督管理局于

2012 年 10 月 8 日向公司核发了《企业法人营业执照》(注册号: 440301501125042 号), 公司完成了本次股权转让的工商变更手续。

2018 年 12 月 14 日, 公司股东深圳市福田区投资控股有限公司作出决定, 同意公司注册资本由 6,806 万元增加至 100,000 万元, 新增注册资本由原股东深圳市福田区投资控股有限公司认缴; 经查询国家企业信用信息公示系统, 深圳市市场监督管理局于 2018 年 12 月 21 日办理完成了本次股权转让的工商变更手续。

2019 年 1 月 30 日, 经福田区国有资产监督管理委员会《福田区国资委关于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通知》(福国资委〔2019〕6 号) 批准, 同意按《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》(国资发产权[2005]239 号) 的规定, 将公司以无偿划转的方式调整设立为福田区国资委 100% 持股的区直企业。深圳市市场监督管理局于 2019 年 4 月 19 日向公司核发了《变更(备案)通知书》, 公司完成了本次股权划转的工商变更手续。

经过公司的历次注册资本或股权变更, 截至本核查意见出具之日, 公司的股东名称、出资额及出资比例变更为:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	深圳市福田区国有资产监督管理局	100,000.00	100%
	合计	100,000.00	100%

截至报告期末, 发行人注册资本 100,000 万元, 实缴注册资本 100,000 万元。

(二) 重大资产重组情况

报告期内, 发行人存在重大资产重组情况。

1、基本情况

(1) 收购泰然立城决议情况

2023 年 8 月 22 日, 发行人七届八十五次董事会审议通过了《关于泰然立城大宗资产并购事项的议案》, 会议同意发行人与深业泰然(集团)股份有限公司签署《大宗资产并购事宜》, 以 5,735,714,803 元的总价(相关税费及交易所需其他费用以实际发生为准)分三批次购买泰然立城 A、B 栋(每批次收购物业面积及总价以实际并购协议为准)。

2023 年 11 月 23 日, 福田区国有资产监督管理局出具了《福田区国资局关于福田产投公司并购泰然立城大宗资产的请示的批复》, 同意发行人分三批次购

买泰然立城 A、B 两栋建筑物，建筑面积合计 101,835.2 平方米，交易价格为人民币 573,571.48 万元（含增值税），同时承担按法律法规规定由公司缴纳的契税及印花税，合计交易总价 590,232.37 万元（每批次购买物业面积及金额以实际协议为准）。

根据深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司于 2023 年 8 月 18 日出具的《房地产估价报告书》（估价报告编号：深国房评字第 01020312023050001 号），深圳市福田区沙头街道泰然四路与泰然七路交汇处东侧泰然立城 A、B 栋共 577 套建筑面积合计 101,835.19 平方米产业研发用房、商业及办公房地产截至 2023 年 4 月 28 日市场价值总价为 590,340.70 万元。

（2）收购泰然立城交易情况

发行人分别于 2023 年 11 月、2023 年 12 月及 2024 年 12 月与深业泰然（集团）股份有限公司签署了三份大宗资产并购协议书，《大宗资产并购协议书一》约定以 144,540.45 万元购房总额（含增值税）购买泰然立城 A 栋地上 16-28 层、B 栋地上 3-6 层，总建筑面积 27,151.78 平方米标的物业；《大宗资产并购协议书二》约定以 190,047.84 万元购买泰然立城 B 栋地上 8-9 层、地上 11-17 层、地上 19-26 层，总建筑面积 34,421.34 平方米标的物业；《大宗资产并购协议书三》约定以 238,983.18 万元购买泰然立城 A 栋地下 1-2 层、地上 1-8 层、地上 10-15 层、B 栋地下 1-2 层、地上 1-2 层、地上 10 层、地上 27-28 层，总建筑面积 40,262.07 平方米标的物业。

发行人已按约定于 2023 年 12 月 15 日全额支付《大宗资产并购协议书一》全部购房款项并于 2023 年 12 月 14 日完成对应标的物业不动产权转移登记；已按约定分别于 2023 年 12 月 31 日、2024 年 4 月 30 日全额支付《大宗资产并购协议书二》全部购房款项并分别于 2024 年 5 月 13 日、2024 年 9 月 29 日完成对应标的物业不动产权转移登记；已按约定于 2025 年 1 月 30 日全额支付《大宗资产并购协议书三》¹第一期购房款项（含增值税）160,885.62 万元，并于 2024 年 12 月 7 日完成对应标的物业不动产权转移登记。

截至报告期末，发行人收购泰然立城物业合计支付购房款项 495,473.91 万元，已超过发行人 2024 年末净资产规模（544,834.27 万元）的 50%，触发重大

¹ 就《大宗资产并购协议书三》约定的第二期购房款项 78,097.56 万元，本公司正在与深业泰然（集团）股份有限公司友好洽谈，截至本募集说明书签署之日暂未明确后续支付安排。

资产重组。

（3）备考财务报表编制情况

关于 2023 年和 2024 年备考报表的编制基础：2023 年 11 月 23 日，福田区国有资产监督管理工作领导小组第 7 次会议决同意福田产投公司分三批次购买泰然立城 A、B 两栋建筑物，建筑面积合计 101,835.19 平方米，交易价格为人民币 573,571.48 万元（含增值税），同时承担按法律法规规定由公司缴纳的契税 16,387.76 万元、印花税 273.13 万元，合计交易总价 590,232.37 万元（每批次购买物业面积及金额以实际协议为准）。截至 2025 年 12 月 31 日，累积已完成交易的建筑面积合计 91,233.07 平方米，交易金额人民币 495,473.92 万元（含增值税）。发行人编制的 2023 年和 2024 年备考财务报表以发行人完成上述资产整合后的框架为基础，并假定泰然立城在 2023 年 1 月 1 日纳入合并范围，实现框架于 2023 年 1 月 1 日已存在且持续经营。发行人的财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，2023 年和 2024 年备考财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、重大资产重组对发行人的影响

从企业经营方面，泰然立城物业位于深圳市福田区重要的国际化产商融合街区——车公庙片区，本次重大资产重组是发行人围绕福田区“科创、金融、时尚”三大重点产业中的“时尚”产业进行的重要布局，拟将泰然立城物业打造为集产业研发、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，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。

从财务情况方面，发行人 2023 年末、2024 年末总资产分别为 60.10 亿元、111.73 亿元，净资产分别为 38.99 亿元、54.48 亿元，实现营业收入分别为 2.46 亿元、2.98 亿元；根据发行人备考财务报表，完成泰然立城物业收购之后，发行

人 2023 年末、2024 年末总资产分别为 96.69 亿元、112.75 亿元，净资产分别为 39.04 亿元、54.48 亿元，实现营业收入分别为 3.02 亿元、3.06 亿元。收购泰然立城物业之后，发行人 2023 年总资产及营业收入分别增加 60.88%和 22.76%，2024 年总资产及营业收入分别增加 0.92%和 2.59%，发行人收购泰然立城物业后在资产规模及盈利能力方面均有所提升。

从偿债能力方面，发行人 2023 年末、2024 年末流动比率分别为 2.22、0.53，速动比率分别 2.22、0.53，资产负债率分别为 35.13%、51.24%；根据发行人备考财务报表，完成泰然立城物业收购之后，发行人 2023 年末、2024 年末流动比率分别为 0.22、0.58，速动比率分别为 0.22、0.58，资产负债率分别为 59.62%、51.68%。收购泰然立城物业之后，发行人流动比率、速动比率有所下降，资产负债率有所提升。发行人 2024 年末流动比率/速动比率下滑主要因业务扩张原因新增 5.63 亿元应付股权收购款，导致流动负债阶段性大幅提升所致，2025 年末发行人流动比率、速动比率分别为 2.46、2.46。整体而言，发行人收购泰然立城物业之后偿债能力整体仍处于合理水平。

综上，本次重大资产重组对发行人偿付本次债券无重大不利影响。

截至报告期末，发行人不存在其他重大资产重组事项。

截至报告期末，发行人不存在其他拟实施的重大资产重组。

三、发行人控股股东和实际控制人

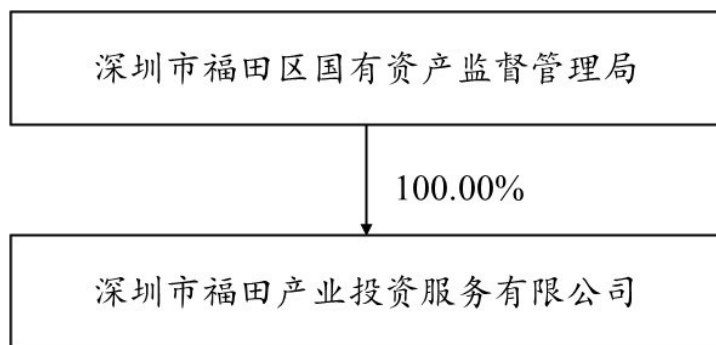
（一）股权结构

截至报告期末，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”）持有人发行人 100.00%股权，为发行人控股股东，情况如下：

单位：万元

股东名称	认缴出资数额	持股比例
深圳市福田区国有资产监督管理局	100,000	100.00%
合计	100,000	100.00%

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）发行人控股股东和实际控制人

截至报告期末，发行人控股股东及实际控制人均为福田区国有资产监督管理局，统一社会信用代码为 11440304007542822U，地址位于深圳市福田区福保街道福民路 123 号区委 1004 房。

截至报告期末，发行人实际控制人未发生变化，发行人控股股东及实际控制人持有发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。

四、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时向深交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营情况和财务状况良好。在本次债券存续期内,宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性,这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致发行人难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

(四) 资信风险

发行人目前资信状况良好,能够按约定偿付贷款本息,不存在银行贷款延期偿付的状况。发行人与主要客户发生重要业务往来时,未曾发生严重违约行为。在未来的业务经营过程中,发行人亦将秉承诚实信用原则,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果发行人因客观原因而导致资信状况发生不利变化,则可能导致本次债券投资者面临发行人的资信风险。

(五) 本次债券偿债安排所特有的风险

本次债券为无担保债券,尽管在本次债券发行时,发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本次债券按时足额还本付息。但在本次债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行,进而影响本次债券持有人的利益。

五、发行人的相关风险

(一) 财务风险

1、报告期内有息负债规模大幅增长的的风险

报告期各期末,发行人有息负债余额分别为101,295.19万元、434,253.50万元、594,369.57万元和597,542.87万元,占同期末总负债的比例分别为47.98%、75.86%、87.65%和87.54%。报告期内,发行人有息负债规模有所上升,2024年末发行人有息负债较2023年增加332,958.31万元,同比大幅上升328.70%,主要系因业务扩张,新增并购标的产生的项目并购贷款所致,长期借款与短期借款共同提升;2025年末,发行人有息负债较2024年末增加160,116.07万元,同比上升36.87%,主要系公司积极盘活存量资产,以虹湾购物中心作为标的物业发行CMBS所致;2026年3月末,发行人有息负债较2025年末增加3,173.30万元,规模较2025年末增

加0.53%。如果未来发行人有息负债规模持续大幅增长，可能会对发行人偿债能力造成一定影响。

2、投资性房地产规模较大且公允价值波动的风险

截至2026年3月末，发行人投资性房地产规模为1,089,173.16万元，占总资产的比例为86.21%，占发行人总资产的比重较大。截至2026年3月末，发行人持有的投资性房地产主要为深圳新一代产业园、泰然立城、虹湾购物中心、中宝物流园、海岸环庆大厦等物业，均位于深圳市福田区，物业所处区位优势。

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为-910.34万元、4,427.53万元、-1,028.28万元和-0.84万元，公允价值变动收益占当期净利润的比例分别为-12.75%、87.56%、-16.70%和-0.11%，发行人报告期内公允价值变动收益存在波动。考虑到发行人投资性房地产后续计量模式为公允价值计量，若未来宏观经济下行、房地产行业不景气等影响，发行人投资性房地产的市场价值将会受到一定影响，进而对发行人资产质量产生一定的影响。同时，发行人深圳新一代产业园房屋性质为非市场商品房，在极端情况需变现投资性房地产时可能存在交易对象有限、流动性较差等风险。

3、受限资产规模较大的风险

截至2026年3月末，发行人受限资产期末账面价值为746,258.40万元，占发行人2026年3月末总资产的比例为59.07%，占比相对较高。发行人受限资产主要为投资性房地产等，受限原因系为银行借款提供抵押担保。

虽然发行人目前的资信状况良好，且历史上未发生过违约事件，但若未来受宏观经济环境、行业政策或自身经营状况发生重大不利变化，导致发行人无法按时足额偿还相关债务，相关受限资产将面临被债权人冻结、扣押或处置的风险。受限资产规模较大将降低发行人资产的流动性，限制发行人通过资产变现或再融资等方式获取资金的能力，进而可能对发行人的正常生产经营及本期债券的偿付能力产生不利影响。

4、报告期内资产负债率大幅提高的风险

报告期各期末，发行人资产负债率分别为35.13%、51.24%、54.42%和54.03%，发行人报告期内资产负债率大幅提高，主要系因近年来持续收购泰然立城、虹湾购物中心、中宝物流园、海岸环庆大厦等物业产生并购贷款，提升了负债水平。

发行人收购物业均位于深圳市福田区，资产区位优势，运营期物业出租率较高，能够产生较好的租金回报。如果未来发行人资产负债率持续大幅增长，可能会对发行人长期偿债能力造成一定影响。

5、报告期内期间费用率提高的风险

报告期内，发行人期间费用分别为2,404.70万元、10,217.49万元、20,460.93万元和5,099.91万元，占当期营业收入的比例分别为9.78%、34.31%、40.77%和45.99%，期间费用率存在明显提高，主要系因为财务费用随着有息债务规模增加而有所增长。如果未来发行人期间费用持续大幅增长，可能会对发行人盈利能力和偿债能力造成一定影响。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人主营业务的需求和盈利能力与宏观经济周期存在一定相关性。近年来全球经济发展增速放缓，经济前景不确定性增加，国际经济形势复杂多变。发行人主营业务同宏观经济环境联系紧密，公司经营面临一定的宏观经济环境不稳定带来的风险。如果国际、国内宏观经济形势以及国家的财政政策、货币政策、贸易政策等宏观政策发生不利变化或调整，将有可能对公司的生产经营产生不利影响。

2、政府决策风险

发行人为深圳市福田区国有资产监督管理局出资成立的国有独资企业，具有完整的业务体系及独立面向市场经营的能力。但发行人董事会对区国资局负责，执行区国资局的决议，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而可能造成影响发行人营运和发展的风险。同时，政府的支持力度及变化也会在较大程度上影响企业的经营情况。

3、客户集中度较高的风险

2025年度，发行人前五大客户销售金额占发行人营业收入的比例为39.01%，占比较高。发行人前五大客户均系产业空间租户，发行人为前五大客户提供租赁

服务，如果发行人前五大客户租赁期间存在信用风险或到期不再续租，可能会影响发行人租金流入的账期或金额，甚至因空置导致租金收入减少。

同时，发行人前五大客户之一深圳市绿景房地产开发有限公司（简称“绿景地产”）的直接股东正兴隆房地产（深圳）有限公司及其间接股东绿景（中国）地产投资有限公司存在公司债券多次展期、信托贷款逾期、商票逾期、净亏损、流动负债超过流动资产、大额债务因触发违约或交叉违约条款变为可随时被要求偿还的借贷、贷款展期、因票据违约被提请的清算呈请等影响整体信用的负面事件。在房地产市场低迷的背景下，如果绿景地产因行业风险及政策变动导致经营不善、财务不健康导致现金流断裂、资金紧张导致人员流失、丧失持续运营能力、进入破产程序等原因无法履行《房屋租赁合同》项下的租金支付等义务，将影响发行人租金流入的账期或金额，也可能影响发行人自持物业的经营稳定性。

4、物业租金单价及出租率波动的风险

最近三年及一期，租赁业务板块贡献了发行人45.87%、51.72%、68.05%及67.20%的营业收入，贡献了发行人60.49%、78.12%、89.88%和89.31%的毛利润，是发行人报告期内最核心的盈利业务板块。发行人新收购资产海岸环庆大厦于2026年3月27日办妥产权证后正式启动运营，报告期末，海岸环庆大厦因尚处于收购后启动运营阶段，出租率为25.10%，出租率水平较低。截至2026年3月末，中宝物流园出租率74.84%、湾区时尚总部出租率95.44%、深圳新一代产业园出租率100.00%、虹湾购物中心出租率100.00%。截至报告期末，发行人自持物业平均出租率为90.44%。发行人部分新收购物业出租率较低，如正式启动运营后租赁情况不及预期，或未来发行人自持物业租赁情况整体不及预期，发行人自持物业租金单价或出租率可能存在波动，进而影响发行人的盈利能力。

5、突发事件引发的经营风险

若发生突发事件，将对发行人的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响，进而引发经营活动无法正常进行的风险。

（三）管理风险

1、对下属公司管理风险

截至2025年末，发行人纳入合并报表范围的子公司7家、参股公司2家，业务涉及物业管理、人力资源、保障性住房等。发行人下属公司经营范围较广，发行人对下属公司存在一定的管理风险尤其是在战略管理、投资决策管理和风险控制等方面的能力仍需不断加强。如果发行人管理能力不能适应公司规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而适时调整、完善，可能会影响发行人的发展，进而削弱发行人的市场竞争力。

2、发行人董事、监事、高级管理人员变动比例较大的风险

报告期内，发行人存在总经理变更、三分之一以上董事变更、监事变更、部分高级管理人员变更的情形，存在董事、监事、高级管理人员变动比例较大的风险。发行人报告期内董事、监事及高级管理人员变动均属于基于公司治理需要发生的正常调任，变动均已履行《公司法》及公司章程规定的程序，对公司的组织机构运行不会造成重大不利影响。

3、内部控制风险

内部监控系统对公司的业务、财务、法律等管理非常重要。公司一直处于快速发展当中，业务规模的扩大对公司内部监控能力提出挑战。公司已制定《内部审计工作管理办法》等相关制度改善内部管理，将继续监察及提升内部监控，以便对财务、经营、法律及其他风险作出妥善控制及管理，以配合不断革新的法律法规及新的政策规定，从而履行持续财务报告责任。然而，公司无法保证所有有关措施将会奏效或日后能及时发现内部监控的任何重大缺失及不善之处并加以纠正。

4、跨行业经营风险

发行人业务涵盖租赁、物业管理、人力资源、保障性住房、产业投资等板块，部分板块相关性不强，对发行人的收入贡献较为分散，虽然有利于发挥公司整体优势快速扩张企业规模，但跨行业经营可能会造成资源分散、管理难度增加、效率下降等问题，一定程度上加大了公司管理风险。

（四）政策风险

1、货币政策变化风险

针对当前不断变化的经济形势，央行对于货币政策也会采取相应的调整，通过货币供给、信贷规模、利率政策等影响金融市场。发行人的日常经营活动与货币政策的变动有直接的联系，如果信贷规模收紧，对发行人的资金来源会造成不利影响，而利率政策的变化会直接影响发行人的融资成本，对盈利情况影响较大。

2、税费政策变化的风险

报告期内，发行人依据国家政策缴纳增值税、企业所得税等多项税费，且发行人部分投资企业享受企业所得税优惠政策以及免税的政府补助。若税费或政府补助的免税政策发生变化，将可能影响发行人的经营业绩。

第二节公司债券主要发行条款

一、本次债券主要发行条款

发行主体：深圳市福田区产业投资服务有限公司。

债券名称：深圳市福田区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。

注册文件：发行人于【】年【】月【】日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意深圳市福田区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注册的批复》（证监许可〔 〕号），注册规模为不超过 20 亿元。

发行规模：本次债券发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），拟一次或分期发行。

债券期限：本次债券的期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。

债券票面金额：本次债券面值为 100 元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

增信措施：本次债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本次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。

发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

发行对象：本次债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律法规禁止购买者除外）。

承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

兑付及付息的债权登记日：本次债券兑付的债权登记日为付息日的前 1 个交易日，在债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息方式：按年付息。

付息日：本次债券付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本次债券兑付日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本次债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经远东资信评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。在本次债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本次债券信用等级进行一次跟踪评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务、股权投资及补充流动资金等符合法律法规的用途。

募集资金专项账户：发行人将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

主承销商：招商证券股份有限公司

簿记管理人：招商证券股份有限公司

受托管理人：招商证券股份有限公司

通用质押式回购安排：发行人认为本次债券符合债券通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定为准。

二、主承销商核查意见

经核查，招商证券认为：本次债券主要发行条款符合《公司法》《证券法》《管理办法》及中国证监会、中国证券业协会、深圳证券交易所的有关规定。

第三节主承销商核查意见

一、对本次发行符合法律法规等规定发行条件的核查

根据《证券法》《管理办法》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5号）》等有关法律法规及部门规章规定，招商证券经过审慎核查，认为发行人已经符合公开发行公司债券的基本条件，具体说明如下：

（一）具备健全且运行良好的组织机构

经核查，发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由出资人、党委、董事会（下设审计委员会）、党组织、经营管理人员组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。发行人现任董事和高级管理人员的任职符合《公司法》等法律法规的规定。

招商证券认为，发行人已根据《公司法》及其他相关法律、法规的规定，设立了完整的内部机构，形成了健全有效的法人治理结构，相关机构均能正常履行职责，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项、《管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

（二）最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息

经核查，根据发行人 2023 年、2024 年、2025 年审计报告，发行人最近三个会计年度合并口径下归属于母公司所有者的净利润分别为 6,113.96 万元、4,002.66 万元和 5,076.69 万元，最近三个会计年度年均可分配利润为 5,064.44 万元，预计最近三个会计年度实现的年均可分配利润可以覆盖本次公司债券一年的利息。

经核查，招商证券认为按照合理利率水平计算，发行人最近三年平均可分配利润足够支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

（三）具有合理的资产负债结构和正常的现金流量

经核查，发行人 2023-2025 年末的资产负债率分别为 35.13%、51.24%和 54.42%，资产负债率有所提升，但仍维持在合理水平；2023-2025 年，发行人经营活动现金流量净额分别为 1.14 亿元、2.14 亿元及 3.17 亿元，发行人近三年经营活动现金流量净额均为净收入且呈增长态势。

经核查，发行人经营情况良好，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5 号）及《管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

（四）国务院规定的其他条件

本次债券发行规模不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、股权投资及补充流动资金等符合法律法规的用途。

经招商证券审慎核查，本次公司债券发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《管理办法》第十四条第一款第（四）项。

综上所述，经核查，招商证券认为，发行人本次债券发行的实质条件符合《证券法》第十五条和《管理办法》第十四条关于公开发行公司债券条件的规定。

二、发行人不存在法律法规禁止发行本次债券的情形

（一）对已公开发行的公司债券或者其他债券有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态

截至本核查意见出具之日，发行人不存在对已发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实而仍处于继续状态的情形。

此外，经主承销商核查发行人及重要子公司信用记录、中国人民银行征信报告、信用中国网、中国裁判文书网等，并结合发行人出具的专项说明，发行人不存在以下情形并仍处于继续状态：

1、债务存在未决纠纷；

2、因拨改贷、债转股或者其他国家政策等历史原因尚未偿付债务；

3、非因发行人原因所致的无法偿付债务的情形，包括债权人确认无须偿付或者拒不受领、无法确认债权人、债权人已不存在且无权利承继人等情形；

4、发行人或者合并报表范围内子公司被列为失信被执行人。

经核查，发行人符合《证券法》第十七条第（一）项、《公司债券发行与交易管理办法》第十五条第（一）项的规定。

（二）违反《证券法》的规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途

本次债券系发行人首次申请注册、发行公司债券，故发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况，符合《证券法》第十七条第（二）项、《公司债券发行与交易管理办法》第十五条第（二）项的规定。

综上所述，经核查，招商证券认为发行人不存在《证券法》第十七条和《管理办法》第十五条规定禁止发行债券的情形。

三、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

1、董事会决议

2026 年 1 月 16 日，发行人七届一百三十八次董事会会议审议并通过了《关于申请注册发行公司债券的议案》。

2、股东批复

2026 年 2 月 25 日，福田区国有资产监督管理局出具了《福田区国资局关于福田产投公司申请注册发行公司债券的批复》（福国资局[2026]11 号），同意发行人注册发行公司债券，总额不超过 20 亿元人民币（含），期限不超过 5 年（含）。

发行人已取得本次发行所需的内部批准和授权。根据中国法律、法规的规定，发行人本次发行公司债券事宜尚须经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册。

四、本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整

发行人为本次公开发行公司债券编制了募集说明书。发行人的董事及高级管

理人员对公司债券发行上市文件签署了书面确认意见。

发行人及全体董事及高级管理人员确认募集说明书及其他申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

五、对发行人及主要子公司是否被列入失信被执行人名单的核查

主承销商招商证券通过查询发行人及主要子公司信用记录、中国人民银行征信报告、中国裁判文书网、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”网站、国家税务总局“重大税收违法案件信息公布栏”网站、“中华人民共和国应急管理部”网站、“信用中国”网站、“全国企业信用信息公示系统”等网站，核实发行人及其重要子公司非失信被执行人，非重大税收违法案件当事人、非安全生产领域失信生产经营单位、非电子认证服务行业失信单位、非涉金融严重失信人，发行人及其重要子公司无严重失信记录。经与发行人确认，发行人及合并报表范围内主要子公司未被列为失信被执行人。

六、对证券服务机构的核查

（一）证券服务机构经营资质核查

主承销商已核查相关中介机构资质文件，确认各中介机构具备相应资格，符合《公司法》《证券法》和《管理办法》的规定。具体情况如下：

招商证券通过查询中国证监会公告或询问相关中介机构等方式确认，参与本次债券发行的招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）具有从事证券服务业务资格。本次债券募集说明书及其他信息披露文件所引用的审计报告由天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健会所”）出具，天健会所具备为发行人出具审计报告的资质。广东信达律师事务所（简称“信达律所”）为本次债券出具了法律意见书，并由两名执业律师和所在律师事务所负责人签署。远东资信评估有限公司（简称“远东资信”）为本次债券出具了债项评级报告。

经招商证券核查，本次公司债券主承销商及其签字人员，会计师事务所、律师事务所、评级机构等证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动的情形。

（二）证券服务机构受行政处罚、监管措施和立案调查事项的核查

根据相关中介机构出具的说明及主承销商核查，自 2023 年以来至本核查意见出具日，本次债券证券服务机构受行政处罚、监管措施和立案调查等事项具体如下：

1、招商证券股份有限公司

（1）深圳证监局行政监管措施决定书（〔2023〕76 号）

2023 年 6 月 4 日，深圳证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，认为公司发布证券研究报告业务存在市场影响评估机制不完善，分析师行为内控管理有效性不足，个别研报制作不审慎等问题。对于前述监管措施，招商证券高度重视，公司相关部门已进行积极整改，进一步加强发布证券研究报告业务规范管理。

（2）深圳证券交易所监管函（深证函〔2023〕596 号）

2023 年 9 月 1 日，深圳证券交易所出具《关于对招商证券股份有限公司、陆遥、刘兴德的监管函》，认为在深圳市大成精密设备股份有限公司创业板 IPO 过程中，公司作为保荐机构未对发行人收入相关内部控制不规范及整改情况、收入确认依据进行充分核查，对发行人部分会计科目核算规范性、列报准确性执行的核查程序不到位，对公司及相关主体采取书面警示的自律监管措施。对于前述监管措施，公司高度重视，公司相关部门已进行积极整改，进一步加强保荐业务工作质量。

（3）深圳证监局行政监管措施决定书（〔2023〕204 号）

2023 年 11 月 14 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，指出公司发布证券研究报告业务存在以下问题：一是提级审核机制不完善；二是个别研报制作不审慎；三是研究类微信公众号管理不规范等问题。公司已采取相应措施进行整改。

（4）山东证监局行政监管措施决定书（〔2023〕95 号）

2023 年 12 月 8 日，山东证监局对公司烟台莱州市府前街证券营业部出具《关于对招商证券股份有限公司烟台莱州市府前街证券营业部采取警示函措施

的决定》，指出烟台莱州市府前街证券营业部因存在营业部营销、合规风控岗位未有效分离、廉洁从业管理不到位等问题。公司已采取相应措施进行整改。

(5) 安徽证监局行政监管措施决定书（〔2024〕7号）、上交所监管措施决定书（〔2024〕12号）

2024年1月12日，安徽证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，2024年2月6日，上交所出具《关于对招商证券股份有限公司予以书面警示的决定》，均认为公司在“15城六局”债券受托管理方面，存在未督导发行人做好募集资金管理、未持续跟踪和监督发行人履行有关信披临时报告义务的情形。对于前述监管措施，公司高度重视，公司相关部门已进行积极整改，进一步加强债券受托管理工作质量。

(6) 深圳证监局行政监管措施决定书（〔2024〕30号）

2024年2月6日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对招商证券股份有限公司深圳南山南油大道证券营业部采取出具警示函措施的决定》，认为公司深圳南山南油大道证券营业部存在以下问题：一是部分从业人员于2021年至2022年间私下委托他人进行客户招揽，二是未能及时妥善处理投资者投诉和纠纷。公司已采取相应措施进行整改。

(7) 深圳证监局行政监管措施决定书（〔2024〕2号）

2024年2月9日，深圳证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》，认定公司员工曾存在借用他人证券账户长期交易股票、私下接受客户委托交易股票、委托他人炒股等违法违规行为，公司合规内控管理不到位，对公司处以责令增加内部合规检查次数的行政监管措施。公司将对上述问题深入全面整改，严格内部问责，加强从业人员行为管理，并按要求向深圳证监局报送合规检查报告。

(8) 上海证监局行政监管措施决定书（沪证监决〔2024〕174号）

2024年4月26日，上海证监局出具《关于对招商证券股份有限公司上海肇嘉浜路证券营业部采取出具警示函的措施的决定》，认定上海肇嘉浜路证券营业部个别员工在任职期间存在与客户约定分享投资收益的情形。上述问题反映出营业部从业人员管理机制不健全、合规管理不到位。对于前述警示函，公司高度重

视，后续将完善人员管理机制，持续推行相关整改工作。

（9）深交所纪律处分（深证审纪〔2024〕7号）

2024年4月30日，深交所出具《关于对招商证券股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》，认定招商证券及相关人员在上海晶宇环境创业板IPO项目保荐工作中存在对发行人关联方有关事项、对赌协议有关事项、运营服务业务核查不到位、不充分的情况，处以通报批评的纪律处分。对于前述纪律处分，公司高度重视，后续将认真履行相应职责，进一步加强保荐业务工作质量。

（10）深圳证监局行政监管措施决定书（〔2024〕166号）

2024年8月13日，深圳证监局出具《关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，认定公司在从事投行业务过程中，部分投行项目持续督导工作存在持续督导上市公司规范运作力度不足，对其他证券服务机构专业意见的审慎运用及独立核查不够，底稿不完善等问题。对于前述监管措施，公司高度重视，公司投行部门已进行积极整改，进一步提升督导工作质量。

（11）海南证监局行政监管措施决定书（〔2024〕60号）

2024年12月5日，海南证监局出具《关于对招商证券股份有限公司海口招商局大厦证券营业部采取出具警示函措施的决定》，认定海口招商局大厦证券营业部2020年8月至2022年12月期间存在员工通过个人微信向客户提供开通科创板、港股通业务的知识测试答案的违规事项。对于前述监管措施，公司高度重视，已积极推进整改工作。

（12）深圳证监局行政监管措施决定书（〔2024〕252号）

2024年12月20日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对招商证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，认定公司存在经纪业务部分制度未及时修订完善，场外衍生品业务制度体系化不足，业务隔离不到位的情况。对于前述监管措施，公司高度重视，已积极推进相关整改安排。

（13）深圳证券交易所监管函（深证函〔2025〕31号）

2025年1月10日，深交所出具《关于对招商证券股份有限公司、杨猛、刘兴德的监管函》（深证函〔2025〕31号），认定公司及相关保荐代表人在飞速创新主板IPO项目中存在对发行人信息系统相关内部控制缺陷的核查程序执行不到

位、对发行人销售相关核查程序执行不到位的情况。要求公司采取切实措施进行整改，按时报送书面整改报告。公司高度重视，已积极推进相关整改安排。

综上，招商证券上述被采取行政监管措施事项均已进行整改。除上述监管措施外，招商证券及招商证券为深圳市福田区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项目指派的经办人员未被采取其他行政监管措施或受到证券监督管理部门的其他行政处罚，目前不存在被立案调查的情况，不存在被司法机关侦查的情况。上述监管措施不属于被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况，不会对本次债券发行构成实质性障碍。

2、天健会计师事务所（特殊普通合伙）

（1）新华都科技股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目

天健会所于 2023 年 1 月收到中国证券监督管理委员会厦门监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师陈祖珍、骆建新采取出具警示函措施的决定》（〔2023〕2 号），因天健会所在新华都科技股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目中存在问题，厦门监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的行政监管措施，并记入证券期货市场诚信档案。

（2）荣盛石化股份有限公司 2020 年度和 2021 年度财务报表审计项目

天健会所于 2023 年 3 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师贾川、俞佳南、徐海泓采取监管谈话措施的决定》（〔2023〕19 号），因天健会所在荣盛石化股份有限公司 2020 年度和 2021 年度财务报表审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所及签字注册会计师采取监管谈话的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

（3）江西绿巨人生态环境股份有限公司首次公开发行股票审计项目

天健会所于 2023 年 7 月收到中国证券监督管理委员会江西监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及齐晓丽、汪文龙采取出具警示函措施的决定》（〔2023〕18 号），因天健会所在江西绿巨人生态环境股份有限公司首次公开发行股票审计项目中存在问题，江西监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

（4）瑞斯康达科技发展股份有限公司 2019 年度和 2020 年度财务报表审计

项目

天健会所于 2023 年 9 月收到中国证券监督管理委员会上海专员办《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师刘绍秋、余龙采取出具警示函措施的决定》（〔2023〕14 号），因天健会所在瑞斯康达科技发展股份有限公司 2019 年度和 2020 年度财务报表审计项目中存在问题，上海专员办对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。

（5）贵州百灵企业集团制药股份有限公司 2021 年度和 2022 年度财务报表审计项目

天健会所于 2023 年 12 月收到中国证券监督管理委员会贵州监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）采取出具警示函并对梁正勇、杨红伟、曾志采取监管谈话措施的决定》（〔2023〕25 号），因天健会所在贵州百灵企业集团制药股份有限公司 2021 年度和 2022 年度财务报表审计项目中存在问题，贵州监管局对天健会所采取出具警示函的行政监管措施并记入证券期货市场诚信档案，对注册会计师梁正勇、杨红伟、曾志采取监管谈话的行政监管措施并记入证券期货市场诚信档案。

（6）杭州晶华微电子股份有限公司 2022 年度财务报表审计项目

天健会所于 2023 年 12 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师李伟海、郑瑜采取监管谈话措施的决定》，因天健会所在杭州晶华微电子股份有限公司 2022 年度财务报表审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所及签字注册会计师采取监管谈话的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

（7）华仪电气股份有限公司 2017 年度和 2019 年度财务报表审计项目

天健会所于 2024 年 4 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师吕瑛群、耿振、皇甫滢采取出具警示函措施的决定》，因天健会所在华仪电气股份有限公司 2017 年度和 2019 年度财务报表审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

（8）浙江卓锦环保科技股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目

天健会所于 2024 年 4 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《行政处罚决定书》（〔2024〕10 号），因天健会所在浙江卓锦环保科技股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所责令改正，没收业务收入并罚款；对签字注册会计师毛晓东、黄锦洪给予警告并处罚款。

（9）浙江聚力文化发展股份有限公司 2016、2017、2018 年度财务报表审计项目

天健会所于 2024 年 4 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《行政处罚决定书》（〔2024〕12 号），因天健会所在浙江聚力文化发展股份有限公司 2016、2017、2018 年度财务报表审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所责令改正，没收业务收入并罚款。

（10）罗欣药业集团股份有限公司 2022 年度财务报表审计项目

天健会所于 2024 年 8 月收到中国证券监督管理委员会山东监管局《关于对天健会计师事务所(特殊普通合伙)及张建华、方丽芳采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕89 号），因天健会所在罗欣药业集团股份有限公司 2022 年度财务报表审计项目中存在问题，山东监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施并记入证券期货市场诚信档案数据库。

（11）山子高科技股份有限公司 2023 年度财务报表审计项目

天健会所于 2024 年 11 月收到中国证券监督管理委员会甘肃监管局《关于对天健会计师事务所(特殊普通合伙)及卢娅萍、王润采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕14 号），因天健会所在山子高科技股份有限公司 2023 年度财务报表审计项目中存在问题，甘肃监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的行政监管措施并记入证券期货市场诚信档案。

（12）思创医惠科技股份有限公司 2019、2020 年度财务报表审计项目及向不特定对象发行可转换公司债券审计项目

天健会所于 2024 年 12 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《行政处罚决定书》（〔2024〕56 号），因天健会所在思创医惠科技股份有限公司 2019、2020 年度财务报表审计项目及向不特定对象发行可转换公司债券审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所责令改正，没收业务收入并罚款；对签字注册会计师

胡彦龙、徐莉丽、倪彬给予警告并处罚款。

(13) 博敏电子股份有限公司 2021 年度和 2022 年度财务报表审计项目

天健会所于 2024 年 12 月收到中国证券监督管理委员会广东监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）、李振华、覃见忠、蒋丽敏采取监管谈话措施的决定》（〔2024〕222 号），因天健会所在博敏电子股份有限公司 2021 年度和 2022 年度财务报表审计项目中存在问题，广东监管局对天健会所及签字注册会计师采取监管谈话的行政监管措施。

(14) 广东泉为科技股份有限公司 2019 年度财务报表审计项目

天健会所于 2024 年 12 月收到中国证券监督管理委员会广东监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）、殷文文、廖东成采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕225 号），因天健会所在广东泉为科技股份有限公司 2019 年度财务报表审计项目中存在问题，广东监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的行政监管措施。

(15) 易事特集团股份有限公司 2019、2020、2021 年度财务报表审计项目

天健会所于 2025 年 1 月收到中国证券监督管理委员会广东监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）、刘秀娟、齐晓丽、张云鹤、游小辉采取出具警示函措施的决定》（〔2025〕2 号），因天健会所在易事特集团股份有限公司 2019、2020、2021 年度财务报表审计项目中存在问题，广东监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的行政监管措施。

(16) 中国证监会对天健会所内部治理、质量控制体系、独立性管理和相关执业项目抽查

天健会所于 2025 年 1 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及相关人员采取出具警示函措施的决定》，因天健会所在内部治理、质量控制体系、独立性管理、项目执业质量方面存在问题，浙江监管局对天健会所及相关人员采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

(17) 国城矿业股份有限公司 2023 年度财务报表审计项目

天健会所于 2025 年 2 月收到中国证券监督管理委员会四川监管局《关于对

天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师祝芹敏、何人玉采取出具警示函措施的决定》（〔2025〕13 号），因天健会所在国城矿业股份有限公司 2023 年度财务报表审计项目中存在问题，四川监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。

（18）金科地产集团股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目

天健会所于 2025 年 5 月收到中国证券监督管理委员会重庆监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师唐明、王维彬采取出具警示函措施的决定》（〔2025〕37 号），因天健会所在金科地产集团股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目中存在问题，重庆监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施并记入证券期货诚信档案。

（19）浙江富润数字科技股份有限公司相关财务报表审计项目

天健会所于 2025 年 7 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师廖屹峰、蒋重阳采取监管谈话措施的决定》，因天健会所在浙江富润数字科技股份有限公司相关财务报表审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所及签字注册会计师采取监管谈话的监督管理措施并记入证券期货诚信档案。

（20）合肥中科君达视界技术股份有限公司 2023 年至 2024 年年度财务报表审计项目

天健会所于 2025 年 11 月收到中国证券监督管理委员会安徽监管局《行政处罚决定书》（〔2025〕6 号），因天健会所在合肥中科君达视界技术股份有限公司 2023 年至 2024 年年度财务报表审计项目中存在问题，安徽监管局对天健会所处处罚款；对签字注册会计师孙涛、杨保战给予警告并处罚款。

（21）天力锂能集团股份有限公司 2024 年度财务报表审计项目

天健会所于 2025 年 12 月收到中国证券监督管理委员会河南监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师梁翌明、尹露露采取出具警示函监督管理措施的决定》（〔2025〕73 号），因天健会所在天力锂能集团股份有限公司 2024 年度财务报表审计项目中存在问题，河南监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的行政监管措施，并记入证券期货市场诚信档案。

(22) 三维控股集团股份有限公司 2024 年财务报表审计、内部控制审计项目

天健会所于 2026 年 1 月收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师姚本霞、徐文豪采取出具警示函措施的决定》（〔2026〕13 号），因天健会所在三维控股集团股份有限公司 2024 年财务报表审计、内部控制审计项目中存在问题，浙江监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

(23) 花木易购科技股份有限公司 2023-2024 年度财务报表审计项目

天健会所于 2026 年 2 月收到中国证券监督管理委员会厦门监管局《关于对天健会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师涂蓬芳、钟晓连、王冰冰采取出具警示函措施的决定》（〔2026〕4 号），因天健会所在花木易购科技股份有限公司 2023-2024 年度财务报表审计项目中存在问题，厦门监管局对天健会所及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

上述行政监管措施不具有行政处罚性质，上述行政处罚未涉及暂停或禁止天健会所从事证券服务业务，故上述行政监管措施及行政处罚不会对天健会所承办行政许可业务构成实质性障碍。

3、广东信达律师事务所

自 2023 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日期间，广东信达律师事务所及分支机构以及本项目的签字律师不存在被有关监管部门立案调查和/或采取监管措施的情况，不存在被有关监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情况。信达律所具有为本次发行提供法律顾问服务的主体资格。

4、远东资信评估有限公司

2023 年 1 月 9 日，中国证监会上海监管局出具《关于对远东资信采取出具警示函的决定书》（沪证监决〔2023〕12 号），指出远东资信存在以下问题：个别公司债券评级项目的打分模型中，个别指标打分与评级报告不一致，或与被评对象实际情况不符；个别公司债券评级项目未按规定开展尽职调查，或尽职调查程序不到位。

2023 年 11 月 7 日，中国人民银行对远东资信出具《行政处罚决定书》（银

罚决字〔2023〕86号），指出远东资信未按规定办理备案，中国人民银行对远东资信处 397.4 万元罚款。

2024 年 2 月 18 日，中国证监会上海监管局出具《关于对远东资信采取出具警示函的决定书》（沪证监决〔2024〕65 号），指出远东资信存在以下问题：远东资信于 2020 年 12 月披露《资产支持证券与公司债券的评级标准差异的说明》，后续未按照公司 2022 年修订并披露的资产证券化产品以及公司信用类债券信用评级方法做相应修订并披露；个别公司债券评级项目评级报告中相关数据与打分表不一致；个别公司债券评级项目尽职调查程序不到位。

2025 年 3 月 18 日，中国证监会上海监管局出具《关于对远东资信采取出具警示函措施的决定》（沪证监决〔2025〕58 号），指出远东资信存在以下问题：个别公司债券评级项目评级报告中相关数据与打分表不一致；个别公司债券评级项目外部支持调整依据不充分。

远东资信在收到警示函及行政处罚后积极完善并有效落实对评级工作的质量审核制度，加强风险控制意识，强化评级项目的质量控制，加强人员备案管理工作，杜绝迟报漏报现象。

综上，根据各中介机构出具的书面说明并经招商证券适当核查，本次债券相关中介机构被采取的监管措施对本次债券发行不构成实质性障碍。

经招商证券通过中介机构询问并核查，参与本次公司债券发行的中介机构均不存在被立案调查的情况。

七、关于债券受托管理人的核查

根据《债券受托管理协议》，发行人已聘请招商证券股份有限公司作为债券受托管理人。

招商证券为中国证券业协会会员，且持有中国证监会核发的《中华人民共和国经营证券业务许可证》。招商证券非本次发行债券的担保机构，且与发行人之间不存在依据企业会计准则相关规定构成重大影响的关联关系，符合《管理办法》的规定，具备作为本次债券发行受托管理人的资格。

八、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查

经查阅发行人的财务报表及审计报告附注、Wind 金融终端、证券交易所网站，截至本核查意见出具之日，发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册但尚未发行完毕再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

九、对本次债券注册规模合理性及募集资金用途的核查意见

（一）本次债券注册规模合理性的核查

本次债券发行规模不超过 20.00 亿元（含）。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润 6,113.96 万元、4,002.66 万元和 5,076.69 万元，最近三个会计年度年均可分配利润为 5,064.44 万元。经合理估计，最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于公司债券一年利息，符合《证券法》第十五条第（二）项的规定。

综上所述，招商证券认为：发行人本次债券募集资金的规模设定合理。

（二）对本次债券募集资金用途的核查

招商证券查阅了本次债券的有权机构决议文件、募集说明书。本次债券发行规模不超过 20.00 亿元（含），本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、股权投资及补充流动资金等符合法律法规的用途。

募集说明书中约定的本次债券募集资金用途与公司有权机构决议相符，本次债券募集资金用途符合国家产业政策。发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金，不涉及新增地方政府性债务，不用于偿还地方政府性债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿还责任。

发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。发行人承诺不得将相关募集资金用途调整为非限定偿债务用途。

经审慎核查，招商证券认为发行人本次债券募集资金用途满足相关规定。

（三）对前次募集资金是否用于募集说明书约定用途的核查

本次债券系发行人首次申请注册、发行公司债券，故不涉及前次募集资金使用核查。

十、关于《受托管理协议》及《持有人会议规则》的核查

发行人与招商证券签订了《深圳市福田区产业投资服务有限公司（债券发行人）与招商证券股份有限公司（债券受托管理人）关于深圳市福田区产业投资服务有限公司公司债券受托管理协议》，聘请招商证券担任债券受托管理人。招商证券作为债券受托管理人应履行的职责约定及《受托管理协议》的内容符合《管理办法》的相关规定，受托管理人将按照规定及协议的约定维护债券持有人的利益。

招商证券系中国证券业协会会员，未担任本次债券的担保机构，具备《管理办法》第五十八条规定的担任债券受托管理人的资格。

经核查，上述《受托管理协议》对受托管理事项、发行人的权利和义务、债券受托管理人的权利和义务、受托管理事务报告、利益冲突的风险防范机制、受托管理人的变更、陈述与保证、不可抗力、违约责任、法律适用和争议解决等事项做出了明确规定，且发行人已在《募集说明书》中约定，投资人认购或持有本次债券视作同意《受托管理协议》的相关规定。

综上，招商证券与发行人签署的《受托管理协议》的相关内容符合《管理办法》的相关规定；《募集说明书》中关于投资者认购或持有本次债券视作同意《受托管理协议》的约定符合《管理办法》第五十七条的规定、中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定。《受托管理协议》已载明中国证券业协会公布的发行公司债券的必备条款。

经核查，为保障本次债券持有人的合法权益，根据《公司法》《证券法》《管理办法》的有关规定，发行人与债券受托管理人就本次发行制定了《深圳市福田区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之持有人会议规则》。《持有人会议规则》明确了债券持有人会议的权限范围，债券持有人会议的召集、议案、委托及授权事项、债券持有人会议的召开、表决、决议及会议记录等，并明确规定了债券持有人会议根据该规则审议通过的决议对所有债券持有人均有同等约束力。《募集说明书》中列明了《持有人会议规则》的主要内容。

综上，经适当核查，《持有人会议规则》的内容和形式均符合《管理办法》、

《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》的相关规定，合法有效。

十一、募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求

经招商证券核查，本次债券募集说明书披露的其他信息的真实、准确和完整，募集说明书符合《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的要求。

十二、关于发行人持股比例高于 50%的子公司未纳入合并范围的核查或持股未达到 50%但纳入合并范围的核查

（一）持股比例高于 50%但未纳入合并范围的持股公司

经招商证券查阅发行人报告期内的审计报告、咨询发行人等，截至 2025 年末，发行人不存在持股比例高于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

（二）持股比例不高于 50%但纳入合并范围的持股公司

经招商证券查阅发行人报告期内的审计报告、咨询发行人等，截至 2025 年末，发行人不存在持股比例未达到 50%但纳入合并范围的情况。

十三、发行人董事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”网站、企查查等网站，发行人现任董事和高级管理人员在报告期内不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为。

经核查，招商证券认为，发行人的现任董事和高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法情况。

十四、发行人是否存在媒体质疑的重大事项

经查询百度搜索引擎（<https://www.baidu.com/>）等网站，发行人报告期内不存在被媒体质疑的重大事项。

十五、关于发行人会计政策/会计估计变更相关事项的核查

经招商证券审慎核查，报告期内发行人会计政策、会计差错更正事项对其财务状况、经营成果未产生重大不利影响，符合财政部最新颁布的《企业会计准则》等制度的规定。

十六、关于变更会计师事务所事项的核查

经查阅发行人近三年审计报告，发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年度财务报告均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告。发行人报告期内不涉及会计师事务所变更情形。

十七、关于发行人审计报告被出具保留意见情形的核查

经核查，发行人报告期内不存在财务报告被出具带强调事项段无保留意见或保留意见的情况。

十八、报告期内发行人主体评级存在差异的核查

经查阅发行人报告期内评级报告，发行人于 2025 年 5 月 12 日获东方金诚国际信用评估有限公司给予的 AA+ 主体评级，2026 年 3 月 12 日获远东资信评估有限公司给予的 AAA 主体评级，报告期内存在主体评级提升，主要系因发行人外部环境良好，物业区位良好，出租率高，且主体地位较为突出，外部支持有力，公司业务发展良好，整体竞争实力增强。

十九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告[2018]22 号）等规定，招商证券就在投资银行类业务中有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）等相关行为进行核查。

经自查，招商证券作为本次债券的主承销商，招商证券在本次债券承销业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

经招商证券核查，发行人在会计师事务所、律师事务所、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行

为。

经核查，招商证券认为：本次债券发行人不存在直接或间接有偿聘请除上述中介机构以外的其他第三方机构或个人的行为。招商证券不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为。招商证券通过查询中国证监会公告、获取相关中介机构资质文件及相关说明性文件等方式，对主承销商、会计师事务所、律师事务所是否具有从事证券服务业务资格进行了核查，确认本次债券聘请的各中介机构均具有从事证券服务业务资格符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（中国证监会公告【2018】22号）的相关要求。

二十、关于本次发行是否符合地方政府性债务管理相关规定的核查

（一）发行人不属于地方政府融资平台

经核查，发行人的经营范围为：一般经营项目是：产业园的投资、建设、管理；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；投资兴办实业；投资管理、投资咨询、投资顾问；物业服务；控股或参股战略性新兴产业和公共服务等重点领域机构或企业。住房租赁。互联网数据服务；数据处理服务；人工智能公共数据平台；大数据服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），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）。

发行人是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，控股股东及实际控制人为福田区国有资产监督管理局。发行人营业收入及利润主要来源于租赁业务和物业管理业务，不属于地方政府融资平台名单公司，发行人不存在《管理办法》第七十七条规定的情形。

（二）发行人本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务、不用于公益性项目

经招商证券核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、股权投资及补充流动资金等符合法律法规的用途。发行人本次公司债券募集资金不用于公益性项目，发行人自身承担本次债券的到期还本付息义务，不涉及新增地方政府债务，不由地方政府承担偿还义务。

（三）本次发行公司债券是否符合国务院及有关部委所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求的核查

经招商证券核查，发行人本次发行公司债券符合《中华人民共和国预算法》《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等国务院及有关部委和监管机构所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件要求。

二十一、关于增信措施的核查、募集资金用途的核查、关于发行人及重要子公司股权结构的核查、对主要资产权属等核查意见

（一）关于增信措施的核查

经招商证券核查，本次债券无担保或其他增信。

（二）募集资金用途的核查

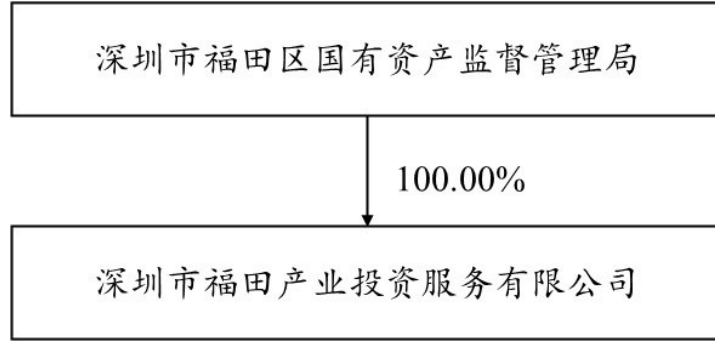
本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、股权投资及补充流动资金等符合法律法规的用途。发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于二级市场股票投资、弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

经招商证券核查，本次债券的募集资金用途符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《管理办法》第十四条第一款第（四）项。

（三）发行人股权结构是否真实、准确、完整并履行相关权属登记程序，是

是否存在重大权属纠纷、是否存在质押或其他受限情形

经查阅发行人的工商档案资料、查询全国企业信用信息公示系统，截至报告期末，发行人股权结构如下图：



经发行人确认并经招商证券核查，发行人控股股东持有发行人的股权不存在质押或其他有争议情况。

经核查，招商证券认为，发行人股权结构真实、准确、完整，不存在重大权属纠纷、不存在质押或其他受限情形。

（四）发行人重要子公司范围是否真实、准确、完整，重要子公司是否均依法设立并有效存续，发行人是否取得了必要权属证明或其它控制权文件，是否存在重大权属纠纷、是否存在质押或其他受限情形

截至 2025 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司情况如下：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	深圳福田新一代智慧运营服务有限公司	1,000.00	深圳市	产业园运营	51.00	设立
2	深圳市福田鸿博人力资源有限公司	2,500.00	深圳市	人力资源服务	100.00	设立
3	深圳市福美空间创新发展有限公司	1,000.00	深圳市	产业园运营	100.00	设立
4	深圳市福田福邸住房租赁有限公司	10,000.00	深圳市	房屋租赁	100.00	设立
5	广东深博福田科技发展有限公司	10,000.00	深圳市	产业园运营	100.00	设立
6	中宝物流(深圳)有限公司 ²	6,864.85	深圳市	产业园运营	100.00	非同一控制下合并
7	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	深圳市	资产管理计划	0.56	设立

注：发行人 2025 年 6 月以其持有的虹湾购物中心作为标的物业发行招商证券-福田产投虹湾购物中心资产支持专项计划，发行人持有招商证券-福田产投虹

² 中宝物流(深圳)有限公司” 现已更名为“深圳福汇创新发展有限公司”。

湾购物中心资产支持专项计划全部次级资产支持证券且担任资产服务机构和差额支付承诺人，因判断发行人对招商证券-福田产投虹湾购物中心资产支持专项计划具有控制，因此将招商证券-福田产投虹湾购物中心资产支持专项计划作为结构化主体纳入发行人合并财务报表范围。

根据 2025 年度财务数据，发行人不存在总资产、净资产或营业收入占比超过 30%的重要子公司。

（五）发行人及其重要子公司的主要资产是否已取得完备权属证书或证明，是否存在重大权属纠纷、是否存在租赁、抵押、质押或其他受限情形

经查询发行人的审计报告，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

截至报告期末，发行人受限资产期末账面价值为 746,258.40 万元，占发行人 2026 年 3 月末总资产的比例为 59.07%。具体情况如下表所示：

单位：亿元

所有权受到限制的资产	2026 年 3 月末	受限原因
货币资金	119.59	履约保证金，ETC 押金
投资性房地产	735,115.25	借款抵押
固定资产	5,773.65	借款合同约定
在建工程	5,249.91	借款抵押
合计	746,258.40	/

截至本主承销商核查意见出具之日，发行人除上述资产外无其他资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（六）对发行人董事及高级管理人员涉嫌重大违纪违法处理的核查意见

经招商证券核查发行人董事及高级管理人员全国法院被执行人信息查询网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin>）、中国证券监督管理委员会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>）、上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/disclosure/credibility/bonds/regulatory/>）、<http://www.sse.com.cn/disclosure/credibility/bonds/disposition/>）、深圳证券交易所

(<http://www.szse.cn/disclosure/bond/measure/index.html>)、
<http://www.szse.cn/disclosure/bond/punish/index.html>)、中国人民银行网站
(<http://www.pbc.gov.cn>) 和国家金融监督管理总局网站 (<http://www.cbirc.gov.cn>)
等网站,截至本核查意见出具日,未发现发行人董事和高级管理人员存在涉嫌重大
违纪违法的情形。

(七) 关于投资者关系管理的相关制度安排、偿债资金保障等条款的核查

经核查,发行人于募集说明书中承诺,在债券存续期内,将按照法律法规规定和募集说明书的约定,及时、公平地履行信息披露义务,保证信息披露内容的真实、准确、完整,简明清晰,通俗易懂。公司按《信息披露管理制度》所明确的重大信息的范围和内容做好信息披露工作。发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,按照《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及中国证券监督管理委员会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露,使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督,防范偿债风险。

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益,发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施,包括设立募集资金管理制度、接受债券受托管理人的持续监督等。经主承销商核查,发行人关于本次债券设置的偿债计划合理,偿债保障措施较为完善、可操作性较强。

二十二、关于发行人重大资产重组相关事项的核查

截至报告期末,发行人收购泰然立城物业合计支付购房款项 495,473.91 万元,已超过发行人 2024 年末净资产规模 (544,834.27 万元) 的 50%, 触发重大资产重组。

经招商证券核查,发行人已就本次重大资产重组出具备考财务报表。

二十三、交易所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见

经核查，本次债券触发《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指引第 2 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》以下条款：

序号	审核重点关注事项	对应本指引条文	是否存在该情形（是/否/不适用）	相关情况简要说明（如存在该情形）
一、公司治理与组织机构				
1-1	报告期内发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事(如有)、高级管理人员报告期内涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施或者存在严重失信行为或存在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信情形或近三年内被认定实施行贿犯罪或存在行贿行为	第六条	否	/
1-2	发行人及其控股股东、实际控制人存在严重失信等负面情形	第六条	否	/
1-3	报告期内发行人、发行人控股股东或者实际控制人存在重大负面舆情	第七条	否	/
1-4	报告期内发行人的重要子公司、重要客户、重要供应商、大额应收款对手方涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施或者存在严重失信行为或存在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信情形	第八条	否	/
1-5	发行人控股股东或者实际控制人可支配的发行人股权存在高比例质押、冻结或者发生诉讼、仲裁等事项，可能造成发行人股权结构不稳定	第九条	否	/
1-6	报告期内发行人董事、监事（如有）高级管理人员变动频繁或者变动比例较大	第十条	是	报告期内，发行人涉及总经理变动、一个自然年度内三分之一以上董事变动、监事变动、部分高级管理人员变动，人员变动比例较大。发行人报告期内董事、监事及高级管理人员变动均属于基于公司治理需要发生的正常调任，变动均已履行《公司法》及公司章程规定的程序，对公司的组织机构运行不会造成重大不利影响。
1-7	发行人的重要客户、供应商等属于公开披露信息主体的，本次申报文件中上述主体相关信息与其他市场公开披露信息存在不一致	第十一条	否	/
1-8	发行人非经营性往来占款和资金拆借余额较高	第十二条	否	/
1-9	发行人存在大额对外担保或互保情形	第十三条	否	/
1-10	发行人资金受到集中归集、统一管理	第十四条	否	/
二、财务信息披露				
2-1	发行人报告期内年均息税折旧摊销前利润（EBITDA）小于报告期末所有有息债务（含本次	第十五条	否	/

招商证券股份有限公司
关于深圳市福田区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之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引条文	是否存在该情形（是/否/不适用）	相关情况简要说明（如存在该情形）
	申报债券）一年利息			
2-2	发行人债务结构不均衡	第十六条	否	/
2-3	发行人报告期内有息债务结构大幅变化	第十七条	否	/
2-4	发行人债务短期化	第十八条	否	/
2-5	发行人或者其所属企业集团合并报表范围内公司债券余额较大且存在显著债务集中兑付压力	第十九条	否	/
2-6	发行人非公开发行公司债券余额占净资产比例达 40%	第二十条	否	/
2-7	发行人存在过度融资情形	第二十一条	否	/
2-8	发行人最近一年末存货以及应收类款项占总资产的比例高于 70%	第二十二条	否	/
2-9	发行人非流动资产占比显著高于同行业可比企业，最近一期末商誉账面价值超过总资产 30%	第二十三条	是	<p>报告期内，发行人非流动资产规模分别 527,978.35 万元，1,037,754.32 万元、1,149,645.37 万元和 1,157,019.93 万元，在总资产中占比分别为 87.85%、92.88%、92.25% 和 91.58%，占比较高。发行人非流动资产以投资性房地产为主，报告期内，发行人投资性房地产规模分别为 490,269.28 万元、993,417.36 万元、989,769.66 万元和 1,089,173.16 万元，占各期末总资产比例分别为 81.57%、88.91%、79.42%和 86.21%，占比较高，主要系发行人持有的产业空间，包括深圳新一代产业园、泰然立城、虹湾购物中心和中宝物流园等。</p> <p>发行人非流动资产占比较高，非流动资产以投资性房地产为主，持有物业均位于深圳市福田区核心区位，产证清晰，运营资产出租率情况良好，在公司现金流量不足的极端情况下存在较好的变现可能，对发行人本次债券偿付能力不存在重大不利影响。</p>
2-10	发行人最近一期末存在大额资产权利受限的情形	第二十四条	是	<p>截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产期末账面价值为 746,258.40 万元，占发行人 2026 年 3 月末总资产的比例为 59.07%，占比相对较高。发行人受限资产主要为投资性房地产等，受限原因系为银行借款提供抵押担保。</p> <p>发行人业务扩张过程中持续收购资产使得投资性房地产因为并购贷款提供抵押担保而受限，发行人收购物业均处于深圳市福田区核心区位，已运营物业出租率良好，整体来看，发行人存在大额资产权利受限对发行人本次</p>

招商证券股份有限公司
关于深圳市福田区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之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引条文	是否存在该情形 (是/否/不适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
				债券偿付能力不存在重大不利影响。
2-11	发行人报告期内现金流量情况异常	第二十五条	否	/
2-12	发行人报告期内经营活动现金流缺乏可持续性	第二十六条	否	/
2-13	发行人报告期内投资活动现金流出较大	第二十七条	是	报告期内，发行人投资活动产生的现金流出金额分别为 185,639.21 万元、527,428.46 万元、188,680.29 万元和 9,033.281 万元，占发行人净资产的比例分别为 47.61%、96.81%、33.22%和 1.56%，其中发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 181,864.21 万元、466,967.08 万元、132,308.32 万元和 9,033.28 万元，在投资活动现金流出中占比分别为 97.97%、88.54%、70.12%和 100.00%。发行人报告期内投资活动现金流出规模整体较大。 发行人自成立以来相关投资支付的现金主要用于辖区内物业资产收购，未来预计通过租金收入等方式实现收益。截至目前，发行人相关投资项目总体运行良好，对发行人本次债券偿付能力不存在重大不利影响。
2-14	发行人报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性	第二十八条	否	/
2-15	发行人报告期内盈利能力缺乏持续性	第二十九条	否	/
2-16	发行人报告期内净利润较为依赖大额非经常性损益	第三十条	否	/
2-17	发行人存在“存贷双高”等财务指标明显异常、财务信息不透明的特征	第三十一条	否	/
三、特定情形发行人				
3-1	企业集团发行人	第三十二条	否	/
3-2	发行人业务较为多元分散，最近一年不存在营业收入和毛利润比重均超过 30%的业务板块	第三十三条	否	/
3-3	发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司	第三十四条	否	/
3-4	发行人首次申请发行公司债券	第三十五条	是	发行人属于首次申请发行公司债券企业，已结合发行人经营情况、财务情况等方面评估发行人偿债能力，审慎确定公司债券申报方案。
3-5	发行人报告期内曾发生公司债券或其他债务违约、延迟支付本息事实，或发行人存在风险类债券情形	第三十六条	否	/
3-6	报告期内发行人主体信用评级下调	第三十七条	否	/
3-7	发行人短期债券余额占比较高且增幅较大	第三十八条	否	/

招商证券股份有限公司
关于深圳市福田区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之主承销商核查意见

序号	审核重点关注事项	对应本指引条文	是否存在该情形 (是/否/不适用)	相关情况简要说明 (如存在该情形)
3-8	发行人存在特殊会计处理,可能影响本次债券发行条件或者对投资决策影响较大	第三十九条	否	/
3-9	发行人经营情况、财务状况存在本指引重点关注事项或者其他重大不利情形,可能严重影响偿债能力的,未针对性地设置投资者保护机制	第四十条	否	/
3-10	发行人为主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业	第四十一条	不适用	/
3-11	发行人属于市政建设企业	第四十二条	不适用	/
3-12	发行人最近一年末来自于所属地方政府的政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例高于 30%	第四十四条	不适用	/
3-13	发行人属于房地产企业	第四十五条	是	最近三年及一期,租赁业务板块贡献了发行人 45.87%、51.72%、68.05%及 67.20%的营业收入,贡献了发行人 60.49%、78.12%、89.88%和 89.31%的毛利润,是发行人报告期内最核心的盈利业务板块。发行人因主要收入来自于租赁业务,属于租赁经营类房地产企业。截至 2026 年 3 月末,发行人扣除合同负债后资产负债率为 53.94%、净负债率为 90.09%、现金对短期债务覆盖比例为 3.69 倍,不涉及扣除合同负债后资产负债率较高、净负债率较高或者现金对短期债务覆盖程度较低的情形。
3-14	报告期内发行人新增开展贸易业务的、贸易业务年均或者最近一年营业收入占比 30%以上	第四十六条	不适用	/
3-15	发行人属于红筹架构	第四十七条	不适用	/
四、募集资金用途				
4-1	发行人所在行业涉及国家产业政策调整	第四十八条	否	/
五、其他				
5-1	为本次发行提供服务的中介机构及其相关人员近三年内存在以行贿行为干扰债券发行上市审核工作的情形	第六十二条	否	/

二十四、发行人、中介机构及其相关人员涉贿情况的核查

根据发行人及本次发行相关中介机构出具的书面说明并经核查 12309 检察网，发行人及其相关人员（包括发行人、发行人控股股东、实际控制人及发行人董事、高级管理人员，下同）、本次发行的中介机构及其相关人员承诺不存在以行贿行为干扰本次债券发行上市审核；最近三年，发行人及其相关人员、中介机构及其相关人员/签字人员不存在以下行贿行为：

- 1、经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；
- 2、纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；
- 3、纪检监察机关通报的行贿行为。

基于上述，招商证券发行人及其相关人员不存在多次行贿、巨额行贿或向多人行贿等情形；发行人及本次发行的中介机构及其签字人员最近三年内不存在以行贿行为干扰债券发行上市审核工作的情形。

第四节主承销商内核情况

一、主承销商债券项目内部审核程序介绍

根据《招商证券投资银行类业务项目管理办法》、《招商证券投资银行类业务项目立项管理办法》、《招商证券投资银行类业务质量控制管理办法》、《招商证券投资银行类业务立项委员会工作管理办法》、《招商证券投资银行类业务内核工作管理办法》、《招商证券投资银行类业务内核委员会管理办法》以及相关工作业务指引的规定，招商证券债券主承销项目内部审核程序如下：

立项程序：项目组向招商证券投资银行委员会质量控制部提交立项申请，由质量控制部进行立项审核；审核通过后，由立项委员会进行立项审议。立项审议的委员为5人，其中至少有2名委员来自质量控制部等内部控制部门。立项表决票设同意票及反对票。三分之二以上成员投“同意票”的，视为立项通过。否则视为立项被否决。

质控程序：项目立项完成后，项目组向招商证券投资银行委员会质量控制部提交质控申请，质量控制部对项目质量进行审核并对项目尽调工作底稿进行审阅，并最终出具底稿验收意见及质量控制报告。

内核程序：项目质控流程完成后，项目组向招商证券风险管理中心内核部提交内核申请。内核部对项目进行问核，问核完成后召开内核会议由内核委员对项目进行审议表决。内核会议须有7名委员或持有7票有效表决票的委员出席方可有效召开，其中来自内部控制部门的委员人数不低于参会委员总人数的1/3，至少有1名合规管理人员参与投票表决；内核委员会设主任委员一名，副主任委员一名，主任委员及副主任委员具有一票否决权和一票暂缓权。内核会议须经全体7票有效表决票的2/3以上同意申报且主任委员或副主任委员未行使一票否决权或一票暂缓权的，项目方可对外申报。

二、主承销商关于本次债券的内部审核程序

（一）立项程序

招商证券于2026年5月19日召开了立项会，对深圳市福田区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项目进行了审核，经立项委员会5

名委员表决，同意通过项目立项。

（二）质控程序

招商证券投资银行委员会质量控制部对项目质量进行审核，并于2026年5月26日出具底稿验收意见及质量控制报告，同意本项目提交内核会审议。

（三）内核程序

项目组于2026年5月26日向招商证券内核部提交内核申请。内核部组织相关部门对项目材料进行审核并出具内核审核报告，项目组进行报告回复，内核部于2026年5月27日对项目进行了问核，并于2026年5月29日组织召开内核会议对项目进行了审议和表决。本次应参加内核会议的委员人数或代表的有效表决票为7人/票，实际参加人数或有效表决票为7人/票，达到规定人数或票数。经表决，最终同意该项目申报，表决结果符合《招商证券投资银行类业务内核委员会管理办法》的规定，表决结果合法有效。

三、主承销商关于本次债券的内部审核意见

就内部控制部门提出的意见，项目组进行了认真讨论研究，并将内部控制部门关注的主要问题回复如下：

1、2025年度，发行人前五大客户销售金额占发行人营业收入的比重为39.01%，占比较高，且部分企业涉及负面舆情，请项目组补充核查并说明发行人前五大客户的主要情况及是否存在负面舆情，说明业务合作的稳定性，建议就上述事项补充相应的风险提示。

回复：

2025年度，发行人前五大客户如下：

单位：万元

客户名称	销售金额	销售占比	是否为关联方	是否为房地产企业	实际控制人情况
深圳市绿景房地产开发有限公司	4,648.68	9.26%	否	是	黄康境
深圳市珂莱蒂尔服饰有限公司	4,606.79	9.18%	否	否	金明
深圳市智慧城市科技发展集团有限公司	4,231.84	8.43%	否	否	深圳市国资委
深圳市娜尔思时装有限公司	3,680.00	7.33%	否	否	金明
深圳歌力思服饰股份有限公司	2,408.48	4.80%	否	否	夏国新、胡咏梅

合计	19,575.80	39.01%		/	/
----	-----------	--------	--	---	---

*注：实际控制人信息来自企查查公开查询信息

发行人前五大客户销售金额占发行人营业收入的比例为39.01%，发行人主要为前五大客户提供租赁服务。经项目租核查，已对2025年度发行人前五大客户完成尽职调查及诚信核查工作，相关核查过程详见《尽调附表3-关于主要客户的核查》。

发行人2025年度前五大客户销售金额合计19,575.80万元，占当期营业收入比例为39.01%，客户集中度不存在较高的情况，且不存在依赖单一客户的情况。前五大客户均为独立第三方，不存在关联关系，均为发行人提供租赁服务的合作方；经核查，除深圳市绿景房地产开发有限公司外，其余四大客户经营状况稳定、信用记录良好，无重大负面舆情及违约风险，与发行人的业务合作具备可持续性。

经与发行人沟通了解，除深圳市绿景房地产开发有限公司作为虹湾购物中心整租运营方之外，发行人客户不涉及其他房地产开发企业。

针对深圳市绿景房地产开发有限公司的负面舆情事项，具体情况及风险提示如下。

客户基本情况：

深圳市绿景房地产开发有限公司（以下简称“绿景地产”）为发行人2025年度第一大客户，2025年度销售金额4,648.68万元，占发行人当期营业收入比例为9.26%，为发行人租赁板块核心客户之一。绿景地产承租发行人相关物业，双方业务合作以《房屋租赁合同》为核心依据。

绿景地产及其关联方负面舆情核查情况：

自身事项：截至2026年2月24日，绿景地产存在新增欠缴税款记录；

直接股东事项：其直接股东正兴隆房地产（深圳）有限公司存在发行的两只公司债券多次展期、子公司信托贷款逾期、商票逾期等情形，侧面体现股东层面债务偿付压力较大；

间接股东事项：其间接股东绿景（中国）地产投资有限公司（香港上市公司，股票代码：0095.HK，简称“绿景中国地产”）存在多项风险事项：一是2025年净亏损扩大，盈利持续承压；二是2025年末流动负债超过流动资产，短期偿债能力不足；三是275.91亿元债务因触发违约或交叉违约条款，变为可随时被要求偿还的借贷；四是存在贷款展期、因票据违约被提请的清算聆讯延期等事项，整体信

用及债务履约风险较高。

综上所述，若绿景地产出现经营或信用风险，可能导致发行人应收款项无法足额收回，对发行人偿债能力产生不利影响。但发行人已设置租金账户监管安排，由发行人监管绿景地产的收租账户，约定每月低于当月整租租金的部分资金无法对外划转，可部分缓释客户信用风险，保障租金回款稳定性，缓解整体风险。

相关风险提示内容已在募集说明书中补充，具体如下：

“3、客户集中度较高的风险

2025年度，发行人前五大客户销售金额占发行人营业收入的比例为39.01%，占比较高。发行人前五大客户均系产业空间租户，发行人为前五大客户提供租赁服务，如果发行人前五大客户租赁期间存在信用风险或到期不再续租，可能会影响发行人租金流入的账期或金额，甚至因空置导致租金收入减少。

同时，发行人前五大客户之一深圳市绿景房地产开发有限公司（简称“绿景地产”）的直接股东正兴隆房地产（深圳）有限公司及其间接股东绿景（中国）地产投资有限公司存在公司债券多次展期、信托贷款逾期、商票逾期、净亏损、流动负债超过流动资产、大额债务因触发违约或交叉违约条款变为可随时被要求偿还的借贷、贷款展期、因票据违约被提请的清算呈请等影响整体信用的负面事件。在房地产市场低迷的背景下，如果绿景地产因行业风险及政策变动导致经营不善、财务不健康导致现金流断裂、资金紧张导致人员流失、丧失持续运营能力、进入破产程序等原因无法履行《房屋租赁合同》项下的租金支付等义务，将影响发行人租金流入的账期或金额，也可能影响发行人自持物业的经营稳定性。”

2、报告期内，发行人各板块业务的毛利率均波动较大，请项目组结合发行人报告期内租金的波动情况、物业费标准、主要成本等补充说明报告期内毛利率波动的原因及合理性。

回复：

报告期内，发行人毛利率构成如下：

毛利率	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
租赁业务	94.31%	94.14%	85.63%	74.66%
物业管理业务	49.12%	37.74%	28.12%	36.25%
运营管理业务	-105.70%	-18.06%	18.54%	55.35%
人力资源服务业务	35.56%	29.62%	34.55%	37.11%

招商证券股份有限公司
关于深圳市福田区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之主承销商核查意见

其他业务	6.10%	54.66%	-39.02%	75.84%
合计	70.96%	71.28%	56.69%	56.62%

报告期内，发行人营业收入构成如下：

单位：万元

营业收入	2026年1-3月		2025年		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁业务	7,452.03	67.20%	34,152.33	68.05%	15,401.98	51.72%	11,284.36	45.87%
物业管理业务	2,436.61	21.97%	9,647.07	19.22%	8,694.62	29.20%	8,577.58	34.87%
运营管理业务	462.08	4.17%	4,191.38	8.35%	3,687.43	12.38%	2,740.79	11.14%
人力资源服务业务	297.45	2.68%	1,841.52	3.67%	1,826.89	6.13%	1,644.57	6.69%
其他业务	441.53	3.98%	351.70	0.70%	168.61	0.57%	351.90	1.43%
合计	11,089.70	100.00%	50,183.99	100.00%	29,779.53	100.00%	24,599.20	100.00%

报告期内，发行人毛利润构成如下：

单位：万元

毛利润	2026年1-3月		2025年		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁业务	7,027.89	89.31%	32,151.91	89.88%	13,189.08	78.12%	8,425.24	60.49%
物业管理业务	1,196.86	15.21%	3,641.16	10.18%	2,444.67	14.48%	3,109.24	22.32%
运营管理业务	-488.42	-6.21%	-757.13	-2.12%	683.83	4.05%	1,516.99	10.89%
人力资源服务业务	105.77	1.34%	545.47	1.52%	631.28	3.74%	610.31	4.38%
其他业务	26.93	0.34%	192.22	0.54%	-65.80	-0.39%	266.88	1.92%
合计	7,869.02	100.00%	35,773.63	100.00%	16,883.05	100.00%	13,928.65	100.00%

最近三年及一期，租赁业务板块贡献了发行人45.87%、51.72%、68.05%及67.20%的营业收入，贡献了发行人60.49%、78.12%、89.88%和89.31%的毛利润，是发行人报告期内最核心的盈利业务板块。租赁业务及物业管理业务板块贡献了发行人80.74%、80.92%、87.28%及89.17%的营业收入，贡献了发行人82.81%、92.60%、101.19%及104.52%的毛利润。

从租赁业务板块来看，最近三年及一期，发行人租赁业务毛利率分别为74.66%、85.63%、94.14%和94.31%，发行人租赁业务毛利率整体保持较高水平，2025年度毛利率显著提高主要系因2024年度开始新收购及管理的物业资产逐步产生收入，营业成本率相应有所下滑所致。

报告期内，发行人租赁业务收入主要来自于深圳新一代产业园、湾区时尚总部及虹湾购物中心，其中深圳新一代产业园租赁情况及租金收入较为稳定；湾区时尚总部自收购后逐步完成产业引入，随着租赁合同的签署租赁收入大幅增加；

虹湾购物中心收购后系整租予绿景地产运营，根据发行人与绿景地产签署的《房屋租赁合同》，租金约定如下：

租赁年度	对应租赁期间	月租金（元）	月租金单价*（元/平方米）
第一年	2024/4/17-2025/4/16	4,178,333.33	125.90
第二年	2025/4/17-2026/4/16	4,241,008.33	127.79
第三年	2026/4/17-2027/4/16	4,304,623.45	129.70
第四年	2027/4/17-2028/4/16	4,369,192.81	131.65
第五年	2028/4/17-2029/4/16	4,434,730.70	133.62

*注：整租单价按照建筑面积33,188.61平方米计算

就租赁业务板块而言，发行人毛利率波动主要受到收购泰然立城物业前期运营支出较多，但收购前期尚未产生可观的租金收入，随着物业运营逐渐成熟，营业成本率较收购前期有所下滑，因此自2025年之后发行人租赁业务毛利率大幅提升。

从物业管理业务板块来看，发行人物业管理业务毛利率分别为36.25%、28.12%、37.74%和49.12%，发行人2024年因收购泰然立城物业处于运营初期，物业管理成本大幅上升，因此当年物业管理业务毛利率有所下滑，随着新收购物业运营逐步成熟，发行人物业管理业务毛利率已回升至较高水平。

从运营管理业务板块来看，近三年及一期，发行人运营管理业务毛利率分别为55.35%、18.54%、-18.06%和-105.70%，波动较大，主要系因发行人报告期内运营管理业务主要为增值服务为主，业务毛利率波动受单个业务影响较大。报告期内，发行人运营管理业务分别实现毛利润1,516.99万元、683.88万元、-757.13万元和-488.42万元，2025年及2026年一季度发行人运营管理业务亏损，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，发行人报告期内运营管理业务主要为园区入驻企业提供增值运营服务，未来将增加辖区内物业的委托运营管理收入。

从人力资源服务业务板块来看，近三年及一期，发行人人力资源服务业务毛利率分别为37.11%、34.55%、29.62%和35.56%，主要业务为劳务派遣业务，近年来因市场竞争加剧毛利率有所下滑。

3、根据募集说明书，发行人物业入住企业需政府审批后签订合同，请项目

组补充核查并说明政府针对租户的筛选及租金定价标准，说明发行人租赁是否为市场化运营。

回复：

根据深圳市产业用地用房供需服务平台查询结果，发行人深圳新一代产业园、湾区时尚总部（泰然立城）、海岸环庆大厦为创新型产业用房，适用于深圳市福田区发展和改革局于2025年7月14日印发的《福田区创新型产业用房管理办法》（简称“《管理办法》”），《管理办法》自2025年8月1日起实施。

根据《管理办法》，“申请创新型产业用房的主体原则上应在福田区实际经营并符合以下条件之一：

- （一）符合深圳市或福田区产业发展方向的战略性新兴产业或未来产业；
- （二）经深圳市或福田区产业主管部门明确的重点产业或优势产业；
- （三）符合深圳市或福田区产业发展方向的新经济、新业态、新模式；
- （四）为上述产业提供服务的企业、机构或平台，包括但不限于孵化器、众创空间、研究机构、商协会、合作平台及示范基地等；
- （五）区政府同意的其他情形。”

根据《管理办法》，福田区“创新型产业用房的租金价格，参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格。如该片区未发布同档次市（区）产业用房租金参考价格，由运营管理机构委托第三方机构评估确定。租金参考价格或评估价格所依据的社会、经济、市场、政策、环境、供求关系等因素发生重大变化，可能导致租金价格发生重大变化时，运营管理机构可以委托第三方机构进行再次评估，报区政府相关会议审定后，根据审定结果对租金价格进行调整。”

根据《管理办法》，企业或机构入驻国有企业投资建设、购买、租赁或国有企业接收由行政机关、事业单位划转的自有创新型产业用房的产权或权益的创新型产业用房，并按《管理办法》享受租金优惠支持的，“由产业主管部门对所属运营企业予以相应支持。”

经与发行人访谈了解，发行人各物业的租金、免租期和支付频率等均参考福田区平均水平市场化制定。根据目前的租赁情况，发行人深圳新一代产业园、湾区时尚总部（泰然立城）的租户以政府产业部门引入企业为主，其余物业以市场

化招租为主。发行人自持物业的租户由政府产业部门引入的企业才需经产业部门审批，由自主招租的市场化租户则无需经过产业部门审批。

综上，发行人深圳新一代产业园、湾区时尚总部（泰然立城）及海岸环庆大厦作为创新型产业用房，虽然需根据《福田区创新型产业用房管理办法》及《福田区创新型产业用房管理办法工作指引》进行统筹管理，但《管理办法》及《工作指引》保留了发行人可自主招租的安排，且租金价格系按照市场价格确定，入驻企业满足租金优惠支持的，产业主管部门也会对发行人就优惠部分进行支持，项目组认为发行人租赁业务系市场化运营。

4、报告期内，发行人投资性房地产占比较高，请项目组补充说明发行人针对投资性房地产公允价值的评估方法和假设参数，结合周边可比物业情况补充说明发行人投资性房地产估值是否审慎。

回复：

发行人投资性房地产主要为深圳新一代产业园、泰然立城、虹湾购物中心和中宝物流园等。最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为490,269.28万元、993,417.36万元、989,769.66万元和1,089,173.16万元，占各期末总资产比例分别为81.57%、88.91%、79.42%和86.21%，占比较大。2024年末，发行人投资性房地产较2023年末增加503,148.08万元，增幅为102.63%，主要系2024年公司完成了泰然立城物业的部分收购以及虹湾购物中心、中宝物流园等资产的购入，投资性房地产规模因此增加50.31亿元；2025年末，发行人投资性房地产较2024年末减少3,647.70万元，降幅为0.37%；2026年3月末，发行人投资性房地产较2025年末增加99,403.50万元，增幅为10.04%，主要系收购的海岸环庆大厦办妥产证转投资性房地产所致。

截至2026年3月末，发行人投资性房地产物业明细如下：

单位：万元

序号	项目	2026年3月末
1	深圳新一代产业园	354,057.91
2	湾区时尚总部	487,493.58
3	中宝物流园	66,463.07
4	海岸环庆大厦	99,403.50
5	虹湾购物中心	79,831.31
6	中信城开红树湾府	1,923.78
	合计	1,089,173.16

根据发行人提供的投资性房地产物业明细,发行人投资性房地产前二大物业主要为深圳新一代产业园和湾区时尚总部,前二公允价值为841,551.49万元,占投资性房地产总值的77%。

对于深圳新一代产业园的估值情况,根据发行人提供的房地产评估报告(深国房评字第01041612025120002号),评估方法选取收益法。深圳新一代信息技术产业园共6套建筑面积合计155,269.73平方米商业、产业研发用房及单身宿舍房地产房屋性质均为非市场商品房,限不得转让或不得分割转让,深圳新一代产业园为已建成且在出租或具有潜在租金收益的房地产,故适宜采用收益法进行评估。估值条件及参数具体如下:1)假设物业收益期限内持续有收益且净收益呈一定比例增长;2)收入及空置率采用同地区同类物业平均水平;3)本次估价采用全剩余寿命模式下的报酬资本化法,并假定收益期限内报酬率不发生重大变化;4)运营成本采用同行业平均经营成本,相关税费参照深圳市有关规定。

同时,根据评估报告内调查物业周边情况,估价对象周边产业研发用房较为集中,包括福田大悦中心、华强科创广场、万科创智云中心等,月租金单价分布在100-140元/平方米。周边成熟办公类项目空置率分布在4%-8%,综合考虑本次评估中深圳新一代信息技术产业园2栋01产业研发用房所在位置、昭示性以及实际出租等因素,本次评估中估价对象深圳新一代信息技术产业园2栋01产业研发用房整体市场租金按122元/平方米计算,空置率按5%计算。

因此,本次对深圳新一代产业园的评估,在方法、假设与参数选取上均体现了审慎性:评估选用适配其出租属性的收益法,基于周边同类物业调研数据,租金按市场区间中值122元/m²/月、空置率按5%取值,未采用乐观假设,充分考虑了运营风险,估值结论客观审慎。

对于湾区时尚总部(泰然立城)的估值情况,根据发行人提供的房地产估价报告书(深国房评字第01041612025120005号),根据《房地产估价规范》、估价对象的实际状况及估价目的,结合评估报告估价人员查勘和收集的有关资料,并考虑当地房地产市场的发育程度,选取比较法对办公及产业研发用房房地产进行评估,选取收益法对商业房地产进行评估。比较法中,评估机构遵循以下标准和参数:1)与估价对象具有相同的用途,均为办公类用房;2)与估价对象交易类型相同,均为买卖交易;3)与估价对象邻近或在同一供需圈;4)属于正常交易

或可修正为正常交易；5）交易日期与估价对象的价值时点接近，可以进行市场状况调整；6）区位、实物和权益状况相近，可以进行区位状况、实物状况和权益状况调整。最终选取了三个可比实例，分别为SIC深湾睿云中心、深业上城T1栋（综合体）和大百汇广场。在收益法中，评估机构对相关参数水平也做了提前审慎的判定，如租约情况、出租面积、客观租金水平、空置率和收租损失等。其中客观租金水平，根据提供的评估报告，在评估规程中了解了周边三层办公配套商业的租金水平约为140~160元/平方米/月。根据估价对象实际情况，确定估价对象泰然立城商业房地产于价值时点的客观平均租金150元/平方米/月。评估报告中其余参数包括，空置与租金损失率取值为5%、年租金增长率取值为3.5%、持有期报酬率取值为5%、持有年限设定为10年（评估按照自持10年后转售来预测）、期末报酬率取值为5%。

因此，可以判断本次对泰然立城的估值具备审慎性，评估同时采用比较法与收益法交叉验证，办公类比较法严格筛选同区位、同类型的正常交易案例，通过区位、实物、权益等多维度参数修正；商业类收益法综合考量租约、空置率、收租损失等多重风险参数，有效规避高估风险，估值结论客观审慎。

海岸环庆大厦和中宝物流园出租率相比其他物业相对较低，根据发行人提供的此二物业的评估报告，评估机构采用市场法和收益法对海岸环庆大厦进行评估，海岸环庆大厦评估报告中参数较少，一个是折旧期限取值为770个月，一个是减值率为10.26%，减值主要系会计折旧年限的增加与经济大环境和房地产市场持续下行导致的租售价格持续下降，房地产价值降价幅度超过了折旧值所致；中宝物流园采用比较法进行评估，持有期限取值为50年。比较因素包括产权性质、区域规划、区域繁华度、交通便捷度、产业聚集度等。两物业评估参数及结果均保持独立、公平、客观的原则，物业不存在减值风险。

综上，发行人投资性房地产主要由深圳新一代产业园、湾区时尚总部（泰然立城）构成，两物业为发行人投资性房地产的核心组成部分。前述已论证两项核心物业的评估方法均选择合规、关键参数选取审慎、市场依据充分，不存在高估情形，基于核心资产估值的审慎性，可合理推断发行人整体投资性房地产估值整体具备审慎性。

5、根据披露，发行人报告期内存在重大资产重组，请项目组补充核查并说

明上述重组事项的背景和对发行人各项指标的影响，说明发行人未来是否其他收购计划。

回复：

发行人作为福田区专注于“产业投资、园区运营、保障房和人才服务”三大核心发展方向的新兴产业综合平台，产业方向围绕福田区重点发展的“科创、金融、时尚”“三大产业”战略规划，泰然立城物业位于深圳市福田区重要的国际化产商融合街区——车公庙片区，本次重大资产重组是发行人围绕福田区“科创、金融、时尚”三大重点产业中的“时尚”产业进行的重要布局，拟将泰然立城物业打造为集产业研发、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，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。

发行人收购泰然立城物业的主要资金来源为自有资金、股东注资及并购贷款。

发行人于2023年至2025年分批次购买泰然立城业务，最近一笔收购款项于2025年1月30日支付，截至该笔款项支付之日，发行人收购泰然立城物业合计支付购房款项495,473.91万元，已超过发行人2024年末净资产规模（544,834.27万元）的50%，因此触发重大资产重组。

截至2025年12月31日，累积已完成交易的建筑面积合计91,233.07平方米，交易金额人民币495,473.92万元（含增值税）。发行人编制的2023年和2024年备考财务报表以发行人完成上述资产整合后的框架为基础，并假定泰然立城在2023年1月1日纳入合并范围，实现框架于2023年1月1日已存在且持续经营。根据发行人法定审计报告及备考财务报表，分析本次重大资产重组对发行人财务指标及偿债能力的影响如下：

单位：亿元

科目	重组前		重组后	
	2023年	2024年	2023年	2024年
总资产	60.10	111.73	96.69	112.75
总负债	21.11	57.25	58.27	57.65
净资产	38.99	54.48	39.04	54.48
营业收入	2.46	2.98	3.02	3.06
资产负债率	35.13%	51.24%	59.62%	51.68%
流动比率	2.22	0.53	0.22	0.58
速动比率	2.22	0.53	0.22	0.58

从财务情况方面，发行人 2023 年末、2024 年末总资产分别为 60.10 亿元、

111.73 亿元，净资产分别为 38.99 亿元、54.48 亿元，实现营业收入分别为 2.46 亿元、2.98 亿元；根据发行人备考财务报表，完成泰然立城物业收购之后，发行人 2023 年末、2024 年末总资产分别为 96.69 亿元、112.75 亿元，净资产分别为 39.04 亿元、54.48 亿元，实现营业收入分别为 3.02 亿元、3.06 亿元。收购泰然立城物业之后，发行人 2023 年总资产及营业收入分别增加 60.88%和 22.76%，2024 年总资产及营业收入分别增加 0.92%和 2.59%，发行人收购泰然立城物业后在资产规模及盈利能力方面均有所提升。

从偿债能力方面，发行人 2023 年末、2024 年末流动比率分别为 2.22、0.53，速动比率分别 2.22、0.53，资产负债率分别为 35.13%、51.24%；根据发行人备考财务报表，完成泰然立城物业收购之后，发行人 2023 年末、2024 年末流动比率分别为 0.22、0.58，速动比率分别为 0.22、0.58，资产负债率分别为 59.62%、51.68%。收购泰然立城物业之后，发行人流动比率、速动比率有所下降，资产负债率有所提升。发行人 2024 年末流动比率/速动比率下滑主要因业务扩张原因新增 5.63 亿元应付股权收购款，导致流动负债阶段性大幅提升所致，2025 年末发行人流动比率、速动比率分别为 2.46、2.46。整体而言，发行人收购泰然立城物业之后偿债能力整体仍处于合理水平。

关于后续收购计划，经与发行人了解，结合保障房资产回购安排，公司2026年资本性支出预计不超过15亿元。

第五节招商证券核查意见

经主承销商核查，发行人公开发行本次公司债券符合相关法律法规规定的发行条件，并履行了相关内部决策程序；本次债券的主承销商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定；募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整，符合相关规范要求；为发行本次债券签署的《持有人会议规则》和《受托管理协议》符合相关规定。

第六节主承销商承诺

招商证券作为本次债券的主承销商，已按照法律、行政法规和中国证监会和深圳证券交易所的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，并据此出具本核查意见。

招商证券通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，承诺：

（一）有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、深圳证券交易所和中国证券业协会等监管机构有关公开发行公司债券的相关规定；

（二）有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）有充分理由确信发行人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

（五）保证所指定的主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

（六）保证本核查意见与履行尽职调查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（七）保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

（八）自愿接受中国证监会、深圳证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；

（九）遵守中国证监会、深圳证券交易所、中国证券业协会规定的其他事项。

（以下无正文）

(本页无正文,为《招商证券股份有限公司关于深圳市福田区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之主承销商核查意见》之签署页)

法定代表人或授权代表: 刘波
刘波

债券承销业务负责人: 刘波
刘波

内核负责人: 吴晨
吴晨

项目负责人: P.C. 陈诚
陈诚

项目组成员: 陈雄丽
陈雄丽

董浩吾
董浩吾



2026 年 5 月 29 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914403001922238549B



名称 招商证券股份有限公司
类型 上市公司
法定代表人 霍达

成立日期 1993年08月01日
住所 深圳市福田区福田街道福华一路111号

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

仅限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项目事宜，再次复印无效。



流水号: 000000054577

中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

[副本]

统一社会信用代码(境外机构编号): 91440300192238549B

机构名称: 招商证券股份有限公司

住所(营业场所): 深圳市福田区福田街道福华一路111号

注册资本: 8,696,526,806元人民币

法定代表人(分支机构): 霍达

证券期货业务范围:

证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 融资融券; 证券投资基金代销; 代销金融产品; 股票期权做市; 证券投资咨询; 上市证券做市交易。

仅限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项目事宜,再次复印无效。

说明

1. 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证,分为正本和副本,证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。
2. 证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务,还应当取得公司登记机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
3. 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的,证券期货经营机构应当向中国证监会监督管理委员会派出机构报告,并在指定的报刊上公告。
4. 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让,除中国证监会及其派出机构以外,任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
5. 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后,本许可证自动失效,证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证监会监督管理委员会派出机构。



