

债券代码：148003.SZ

债券简称： 22 福控 01

国信证券股份有限公司
关于
深圳市福田投资控股有限公司
公司债券的
2024 年第一次临时受托管理事务报告

债券受托管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

声 明

本报告依据《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳市福田区投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》、《深圳市福田区投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关规定、公开信息披露文件以及深圳市福田区投资控股有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由深圳市福田区投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的受托管理人国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作出的承诺或声明。

一、本次债券的基本情况

1、债券全称：深圳市福田投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券发行总额：本期债券发行规模为人民币 10 亿元。

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

4、担保情况：本期债券为无担保债券。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 27 日。

6、到期日：2027 年 7 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 7 月 27 日。

7、信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

二、本次债券的重大事项

（一）交易概况

经友好协商，深圳市福田投资控股有限公司（以下简称“发行人”或“福田投控”）受让金地（集团）股份有限公司（以下简称“金地集团”）及深圳市福田建设房地产开发（集团）股份有限公司（以下简称“福田建设”）持有的深圳市金地新沙房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）所有股权。同时，发行人向项目公司发放股东借款，用于偿还项目公司对金地集团及福田建设的股东借款。发行人需要支付的总交易对价约为 727,672.53 万元。

（二）是否构成重大资产重组

项目公司 2022 年度营业收入为 17,094.98 万元，发行人 2022 年度营业收入为 25,914.97 万元，项目公司 2022 年度营业收入占发行人 2022 年度营业收入的比例为 65.96%，本次交易构成《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告（2023 年 10 月修订）》规定的重大资产重组。

（三）交易对方情况

1、金地（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：914403001921816342

成立日期：1988年1月20日

注册资本：451,458.3572万元

法定代表人：黄俊灿

经营范围：一般经营项目是：从事房地产开发经营业务；兴办各类实体(具体项目需另报)；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）

截至本公告披露之日，发行人持有金地集团股权比例为7.79%，发行人与金地集团构成关联方，本次交易构成关联交易。

2、深圳市福田区建设房地产开发（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：914403001923604648

成立日期：1983年12月1日

注册资本：8,028万元

法定代表人：张沐豪

经营范围：一般经营项目是：房地产投资、房地产开发、房地产投资与建设的咨询、房地产销售及中介服务、房地产营销策划；投资兴办实业（具体项目另行申报）；民用与工业建筑工程、水电工程，空调安装工程；建筑五金、涂料的购销；自有房屋租赁；汽车租赁（不包括带操作人员的汽车出租）；管理咨询、投资咨询、信息咨询、经济信息咨询、市场信息咨询、商务信息咨询、工程咨询、工程项目管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营，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）

（四）交易标的情况

项目公司成立于2014年5月，注册地址为深圳市福田区沙头街道新华社区福强路4060号金沙嘴酒店大厦十二层；注册资本15,000万元，实缴资本15,000万元；主营业务是工业区和城中村改造，在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发、经营、租赁。项目公司未被列入失信被执行人。

项目公司为深圳市福田区沙头街道金地工业区城市更新单元一期、二期项目的实施主体，负责更新单元范围内建筑的搬迁、拆除及开发建设工作。该城市更

新单元共分为 8 个地块，其中，01 地块、02 地块及 03 地块合称为“环湾城项目”，位于深圳市福田区福强路与沙嘴路交汇处东南角，总用地面积约 6.24 万平方米，计容建筑面积约 70.9 万平方米，项目业态丰富，集住宅、公寓、酒店、办公、购物中心于一体。截至目前，01 地块和 02 地块尚处于基坑支护与土石方工程施工过程，03 地块自 2023 年 9 月起开始预售。04、05 地块为教育设施用地，06、07、08 地块为公园绿地，均已移交给政府。

截至 2022 年 12 月 31 日，项目公司总资产 751,648.29 万元，负债 748,489.43 万元，净资产 3,158.85 万元；2022 年度营业收入 17,094.98 万元，净利润-769.50 万元。截至 2023 年 9 月 30 日，项目公司总资产 1,032,581.37 万元，负债 1,034,656.91 万元，净资产-2,075.54 万元；2023 年 1-9 月营业收入 8,727.97 万元，净利润-5,234.39 万元。2022 年度数据经深圳永诚信众会计师事务所（普通合伙）审定并出具了无保留意见审计报告，2023 年 1-9 月数据经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了《净资产专项审计报告》。

（五）交易的评估、定价情况

国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具了国众联评报字（2023）第 2-2250 号《资产评估报告》，经评估，项目公司在评估基准日 2023 年 9 月 30 日资产总额账面值 1,032,581.37 万元，评估值 1,293,460.50 万元，评估增值 260,879.13 万元，增值率 25.26%；负债总额账面值 1,034,656.91 万元，评估值 1,034,656.91 万元，评估值与账面值无差异；所有者权益账面值-2,075.54 万元，评估值 258,803.59 万元，评估增值 260,879.13 万元。

基于评估结果，发行人需要支付的总交易对价包括：

（1）根据《资产评估报告》中确定的以截止至 2023 年 9 月 30 日项目公司股东权益价值作为基准来确定的股权转让款 258,800 万元；

（2）发行人向项目公司提供借款，由项目公司偿还股东方已提供给项目公司的股东借款本金余额 468,872.53 万元。

（六）交易合同主要内容和履约安排

1、合同主体

受让方：深圳市福田区投资控股有限公司

转让方一：金地（集团）股份有限公司

转让方二：深圳市福田区建设房地产开发（集团）股份有限公司

目标公司：深圳市金地新沙房地产开发有限公司

2、交易价格

受让方为取得标的股权而需要支付的总交易对价，具体包括：

（1）受让方须向转让方支付的股权转让价款 258,800 万元；

（2）通过受让方向目标公司提供借款，由目标公司偿还转让方已提供给目标公司的股东借款本金息 468,872.53 万元。

转让方和受让方一致同意，最终股权转让价款应根据合同“过渡期的损益分配”进行调增和调减。

3、支付方式和支付期限

发行人将按照协议约定，按计划向转让方支付价款。

转让方与受让方共同确认，合同各款项的支付节点应与受让方的融资计划相匹配，如因银行放贷延迟等特殊情况下或转让方、目标公司原因，受让方的融资计划晚于上述已经确定的支付节点，支付节点的时间另行协商。但最迟不应超过合同确定的支付节点及支付时间 60 天内完成支付。

4、过渡期损益分配等安排

过渡期为自 2023 年 9 月 30 日起至交割日止的期间，过渡期内目标公司的常规经营性损益（包括但不限于项目经营所须的常规性营销费用、管理费用等）由受让方承担和享有，非常规性支出由转让方承担。过渡期内，若发生转让方未披露的债权债务或因转让方经营行为，导致项目存货、货币资金等目标公司名下资产发生重大瑕疵或减损而造成过渡期内的资产及负债变动情况，由转让方承担。交割日后各方应对目标公司于过渡期内的资产及负债变动情况进行核算，由受让方聘请转让方认可的会计师事务所（费用由受让方承担）出具《期后异动审计报告》，并基于《期后异动审计报告》记载的目标公司于过渡期内非正常性经营性支出和资产及负债变动情况中属于转让方承担的部分，确定为期后异动调整额，对《资产评估报告》列明的目标公司股东全部权益价值中进行调增或调减。

5、违约及赔偿责任

截止交易基准日，除合同附件所列之目标公司债权债务，转让方保证目标公司无其他债权债务，如存在其他未披露的债权债务造成受让方损失的，受让方有

权在应付转让方的交易价款中进行扣减，交易价款不足以弥补受让方及目标公司损失的，受让方还有权要求转让方进行赔偿。如未披露的债权债务超过本次交易价款的 3% 以上（含本数），受让方有权要求转让方赔偿受让方已支付的全部交易总价款 10% 的违约金。

如经转让方、目标公司披露的目标公司名下资产包括项目存货、货币资金等资产不属实或存在影响价值的瑕疵，则交易对价中应相应扣减该资产的价值，如因转让方或目标公司违约，该违约情形导致项目估值减少超过相当于本合同约定总交易对价的 3% 以上，受让方有权要求转让方赔偿受让方已支付的全部交易总价款 10% 的违约金。

合同签署生效之后，协议任何一方未按合同约定履行合同附随义务、非金钱给付义务（包括但不限于目标公司重要资料、重要物料交割等有关的义务），每延迟一天，违约方应按照受让方已支付款项的日万分之三向守约方支付违约金。

合同签署生效之后，受让方无正当理由未按照合同约定支付交易价款的，或目标公司未按照合同约定向转让方偿付股东借款及其他款项的，每延迟一天，受让方应按照应付未付款项的万分之三支付违约金。

6、特别约定

（1）根据目标公司与平安银行股份有限公司深圳分行签署的《综合授信额度合同》及转让方二与平安银行股份有限公司深圳分行签署的《最高额保证担保合同》、《最高额质押担保合同》，目标公司存在拟发生股权结构变化等情形应取得平安银行股份有限公司深圳分行书面同意。

（2）为推进环湾城项目建设的顺利开展，发挥转让方一在环湾城项目上的开发建设经验及房地产领域的综合优势，各方一致同意由目标公司委托转让方一及其全资子公司“深圳市金地房地产项目管理有限公司”对环湾城项目进行全过程管理，确保环湾城项目“实际支付的环湾城项目成本”不超过“环湾城项目的目标成本”。

转让方一以应收项目公司 57,783 万元款项为受让方设立应收账款质押担保，以及以转让方一拥有的 3403.01 平方米办公用途回迁物业为受让方设立让与担保。担保范围包括转让方一需承担的“目标成本差额”（即“实际支付的环湾城项目成本”减去“环湾城项目的目标成本”的差值）以及转让方一迟延向受让方

支付“目标成本差额”产生的违约金等。担保期限截止至环湾城项目全部地块上在建工程竣工验收完毕且已取得建设工程验收备案收文回执之日起一年内。

(3) 如因转让方一原因导致建设工期延长并造成过渡安置费增加的，增加部分由转让方一承担；如因受让方原因造成开工日期延后但实际建设工期未超出承诺建设工期的，由此增加的过渡安置费，不由转让方一承担。如后续“实际支付的环湾城项目成本”超过“环湾城项目的目标成本”，转让方一不得以受让方决定提前开工或者延迟开工导致实际开工日变化为由要求豁免承担“目标成本差额”的责任；因受让方原因延迟开工导致过渡期间安置补助费增加的，由受让方承担。

(4) 转让方承诺已在合同附件列表中如实披露目标公司对外担保情况，对于已披露的对外担保事宜，如目标公司承担代偿责任，所有代偿成本超过附件中的各搬迁安置补偿协议之补充协议约定的补偿总额增加的部分由转让方承担。如因转让方未如实披露对外担保情况导致的纠纷的，由转让方负责解决，并由转让方承担赔偿责任，受让方有权追究转让方的违约责任。

(5) 转让方一和转让方二同意分别将持有的深圳市金地新沙物业服务有限公司 51%和 49%股权转让至受让方子公司深圳市福睿金地智慧服务有限公司名下，并签署相关股权转让合同。新沙物业实缴注册资本为 0 元，合同约定本次转让交易对价为 0 元。

(七) 相关决策情况

本次交易已经交易各方履行必要的内部审批程序。

(八) 持有人会议召开安排

本次交易预计不会导致发行人偿债能力发生重大不利变化，同时根据《深圳市福田投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人规则》第 2.2 条，本次重大事项无需召集持有人会议。如持有人有异议，可联系发行人或受托管理人，必要时可提请召开持有人会议。

1、发行人：深圳市福田投资控股有限公司

地址：深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城（南区）T2 栋 2101

联系人：张经理

电话：0755-82078758

2、受托管理人：国信证券股份有限公司

地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系人：吴泽楷

电话：0755-81981425

三、影响分析

发行人经营情况良好，本次重大资产重组事项预计不会对发行人生产经营产生重大不利影响，预计对发行人的财务情况、偿债能力不存在重大不利影响。

国信证券股份有限公司作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本临时受托管理事务报告，就发行人涉及重大资产重组事项提醒投资者关注相关风险。受托管理人将持续密切关注上述各期债券对债券持有人利益有重大影响的事项，并及时向上述债券持有人发布后续债券临时受托管理事务报告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于深圳市福田区投资控股有限公司公司债券的 2024 年第一次临时受托管理事务报告》盖章页)

