

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2024】14号

中证鹏元关于关注深圳市福田投资控股有限公司重大资产重组事项的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对深圳市福田投资控股有限公司（以下简称“福田投控”或“公司”）及其发行的下述债券开展评级：

债券简称	上一次评级时间	上一次评级结果		
		主体等级	债项等级	评级展望
22 福控 01	2023 年 6 月 27 日	AAA	AAA	稳定

根据公司于 2024 年 1 月 3 日发布的《深圳市福田投资控股有限公司关于重大资产重组的公告》，为深化公司业务布局以及对河套合作区发展提供配套支撑等，公司拟以 25.88 亿元股权转让款受让金地（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”）分别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”）51%和 49%股权；同时，公司拟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本息余额 46.89 亿元，总交易对价约为 72.77 亿元。

项目公司成立于 2014 年 5 月，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。

经国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的资产评估报告，项目公司在评估基准日 2023 年 9 月 30 日资产总额账面值 103.26 亿元，评估值 129.35 亿元，评估增值 26.09 亿元，增值率 25.26%；负债总额账面值 103.47 亿元，评估值与账面值无差异；所有者权益账面值-0.21 亿元，评估值 25.88 亿元，评估增值 26.09 亿元。项目公司 2022 年度营业收入为 1.71 亿元，公司 2022 年度营业收入为 2.59 亿元，项目公司 2022 年度营业收入占公司 2022 年度营业收入的比例为 65.96%，本次交易构成重大资产重组。

表 1 项目公司主要财务数据（单位：亿元）

项目	2023 年 9 月 30 日/2023 年 1-9 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
资产总额	103.26	75.16
负债合计	103.47	74.85
净资产	-0.21	0.32
营业收入	0.87	1.71
净利润	-0.52	-0.08

资料来源：《深圳市福田区投资控股有限公司关于重大资产重组的公告》

此外，为推进环湾城项目建设的顺利开展，发挥金地集团在环湾城项目中的开发建设经验及房地产领域的综合优势，后续将由项目公司委托金地集团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。

公司将按照协议约定，按计划分期向转让方支付交易价款，合同

各款项的支付节点应与公司的融资计划相匹配，如因银行放贷延迟等特殊情况或转让方、目标公司原因，公司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认的支付节点及支付时间 60 天内完成支付。截至 2023 年 6 月末，公司总资产 245.71 亿元，资产负债率 33.82%，本次交易完成后，公司资产规模、收入规模预计均将有所增长，同时公司计划对外融资以支付交易价款，资产负债率或将有所上升。截至 2024 年 1 月 8 日，公司已支付部分交易价款，原金地集团持有的项目公司 51% 股权已变更为由公司持有。

中证鹏元将密切关注上述交易实施进展，以及对公司生产经营、治理管理、财务状况等方面的影响，并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及“22 福控 01”信用等级可能产生的影响。

特此公告。

中证鹏元资信评估股份有限公司

二〇二四年一月十日