

# 中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2023】55号

## 中证鹏元关于关注佛山市建设发展集团有限公司 新增借款事项的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“佛山建发集团”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 佛建 Y1 | 2022 年 6 月 9 日 | AA+     | AA+  | 稳定   |

根据公司于 2023 年 1 月 20 日发布的《佛山市建设发展集团有限公司关于累计新增借款超过上年末净资产百分之五十的公告》（以下简称“公告”），截至 2022 年末公司未经审计的合并报表范围内的借款余额 191.95 亿元，累计新增借款 86.66 亿元，累计新增借款占上年净资产的比例达 113.26%。根据未经审计的财务数据，2022 年末公司净资产为 93.45 亿元、资产负债率为 74.87%。

中证鹏元就上述事项向公司了解，公司 2022 年新增借款主要系“佛山国家高新区云东海生物港科创中心”等在建产业园项目投入建设资金较多，较大规模土地款项支出用于“三旧改造”、租赁住房及产业园项目开发以及新增并表子公司文科园林（股票代码：002775.SZ）所致。考虑到公司在建产业园、住房租赁等项目投资回报周期较长、“三旧改造”项目能否顺利实现销售存在不确定性，累计新增较大规模借款将使公司偿债压力有所加大。

表 1 截至 2022 年末公司主要在建及拟建产业园项目情况（单位：亿元）

| 项目名称                | 总投资           | 已投资          | 尚需投资         | 收益方式 |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|------|
| 桂城万古城项目             | 21.53         | 1.80         | 19.73        | 租售结合 |
| 佛山国家高新区云东海生物港科创中心   | 12.28         | 6.25         | 6.03         | 租售结合 |
| 狮山镇“风梅岭”（二期）村级工业园项目 | 11.00         | 0.52         | 10.48        | 租售结合 |
| 狮山镇“风梅岭”（一期）村级工业园项目 | 9.50          | 2.50         | 7.00         | 租售结合 |
| 电炉厂地块               | 5.65          | 1.05         | 4.61         | 租售结合 |
| 三水云东海邻里中心项目         | 3.74          | 0.59         | 3.15         | 租售结合 |
| 三水云东海公共服务中心项目       | 2.94          | 0.49         | 2.45         | 租售结合 |
| 太平南工业区改造提升“毛地”入市项目  | 18.07         | 0.00         | 18.07        | 租售结合 |
| 深佛合作产业园区项目          | 8.00          | 0.00         | 8.00         | 租售结合 |
| 南海唐边工业区地块项目         | 7.39          | 0.00         | 7.39         | 租售结合 |
| <b>合计</b>           | <b>100.10</b> | <b>13.20</b> | <b>86.90</b> | -    |

注：上表示数据未经审计。

资料来源：公司提供

中证鹏元将密切关注公司产业园、住房租赁及“三旧改造”等业务发展及新增借款、未来债务到期及偿还情况，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 佛建 Y1”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

二〇二三年一月三十一日