



# 2023年金恪集团收并购项目说明

时间：2022年12月

---



# 目录

## CONTENTS

---

- PART01 收并购目的
- PART02 收并购资产类型
- PART03 收并购方式
- PART04 标准流程
- PART05 其他收并购产业类型及要求



**PART 01**

收并购目的

# 收并购目的-内部需求

## ➤ 集团主营业务成长需求

金恪集团现今拥有**农业食品**、**幸福康养**、**文旅度假**、**消费营销**四大业务板块，各板块发展迅速，为满足业务发展需要，我司急需获取相应的资产来促进各产业条线资源的有效整合，并能扩大业务规模，释放各业务潜能。



农业食品

文旅度假



消费营销

幸福康养

# 收并购目的-外部环境

## 外部环境机遇

21年受“两集中+三道红线”政策收紧及疫情叠加影响，多数地产公司陷入困境。2022年初以来政策松绑力度持续加大，政策拐点已来临，但市场端依旧低迷，房企仍深陷流动性困局，行业基本面加速探底，信用风险持续暴露。

金恪集团凭借正确的战略和成熟的管理，拥有强大的**产业融资优势**、**良好的信用评级**，未来需要把握时机收并购优良资产。

### 中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 文件

银发〔2022〕254号

#### 中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 关于做好当前金融支持房地产市场 平稳健康发展工作的通知

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知

- 近日国有行向优质房企意向授信12750亿
- Q3房地产开发贷累计增速反弹2.4pct至2.2%



- 5-8月,CRMW推出,落地15.69亿
- 8-9月,增信担保推出,落地62亿
- 11月,增信担保扩容,额度1042亿,落地47亿
- 证监会主席提出支持改善优质房企资产负债表

暴雷房企及负债			
序号	房企	负债	暴雷时间
1	恒大	2万亿	21.9
2	中梁	2000亿	22.4
3	俊发	1200亿	22.4
4	融创	10000亿	22.3
5	世茂	4000亿	22.3
6	龙光	2000亿	22.3
7	祥生	1500亿	22.3
8	大发	300亿	22.3
9	禹州	900亿	22.3
10	正荣	2000亿	22.2
11	富力	3000亿	21.12
12	华夏幸福	2600亿	20.12
13	佳兆业	2300亿	21.11
14	阳光城	3500亿	21.12
15	奥园	2500亿	21.11
16	新力	1000亿	21.10
17	花样年	600亿	21.10
18	当代置业	800亿	21.10
19	中庚地产	300亿	21.10
20	光耀地产	100亿	21.9
21	蓝光	2000亿	21.5
22	阳光100	400亿	21.8
23	德润创展	20亿	21.8
24	宝能	2000亿	21.7
25	广州粤泰	80亿	21.8
26	实地	200亿	21.7
27	三盛宏业	500亿	19.1
28	福晟	700亿	19.12
29	泰禾	2000亿	19.12
30	卓达地产	300亿	19.12



**PART 02**

收并购资产类型

# 收并购资产类型

集团拟收并购以下类别项目：

	资产类型
农业食品	城市农场用地（工业用地）
幸福康养	养老社区、康养中心等
文旅度假	酒店旅馆
消费营销	自持商业街区、购物中心、社区MALL、写字楼等



2023年根据集团主营业务发展战略要求拟对以上种类项目进行并购，以长三角、大湾区、各省会城市资产为主。

# 收并购资产类型

## 农业食品

本集团旗下上海金恪生态农业投资有限公司成立于2014年，是大农业板块业务的承载主体。目前公司已拥有吉林卓远、罄玉酒庄、普夷堂等众多知名品牌，着力于开辟城市农场新业务，需要工业土地使用权、食品加工厂房等相关资产



## 幸福康养

本集团旗下金恪国民大健康产业投资有限公司是金恪集团旗下康养产业主体。目前公司旗下拥有福歆医药有限公司，并在北京、上海自主运营多个康养中心。该板块目前需要继续扩大业务规模，建议收购康养、周边医疗配套齐全、计容面积不小于1万方、周边无M2、M3地块的资产



# 收并购资产类型

## 文旅度假

本集团旗下已成功自营自建、策划与管理了多个城市的度假酒店，以艳阳度假系列品牌为代表，致力于度假酒店及旅游业顾问服务管理等业务的开发和运营。公司未来计划在稳步开拓华东旅游圈的基础上加强西南布局，计划未来5年内增加直营及托管店100家



## 消费营销

消费营销是本集团新开拓板块，计划收购：

商业体：动线合理，有共享空间；

社区Mall：一二线城市，覆盖大型居民社区，商业面积1.5万方以上，覆盖范围内同类无竞争；

购物中心：华东区域重点城市区县，可视性可达性好





**PART 03**

收并购方式

# 收并购方式

## ➤ 资产收并购

与项目方签订相关资产或股权的收购协议，配合银行进行融资，融资款先行支付项目整体的50%，余下一年分期付款。

### 收购要求

1. 标的资产符合我司四大板块收购方向
2. 资产自身具备稳定现金流能力
3. 产权清晰
4. 核心团队稳定且于收购完成后可配合完成过渡期安排
5. 可配合后续项目进行相关资本运作



# 收并购方式

## ➤ 公司重组

收并购一些由于经营管理不善而难以运转的公司，通过更换管理团队、对其债权重组等方式实现其应有价值。

### 收购要求

1. 优先考虑有品牌、成功项目案例的区域性地产公司
2. 经营资质齐全
3. 现有资产具备一定稳定现金流能力
4. 债务清晰，整体资产负债率不超过80%优先考虑
5. 核心团队稳定且于收购完成后可配合完成过渡期安排



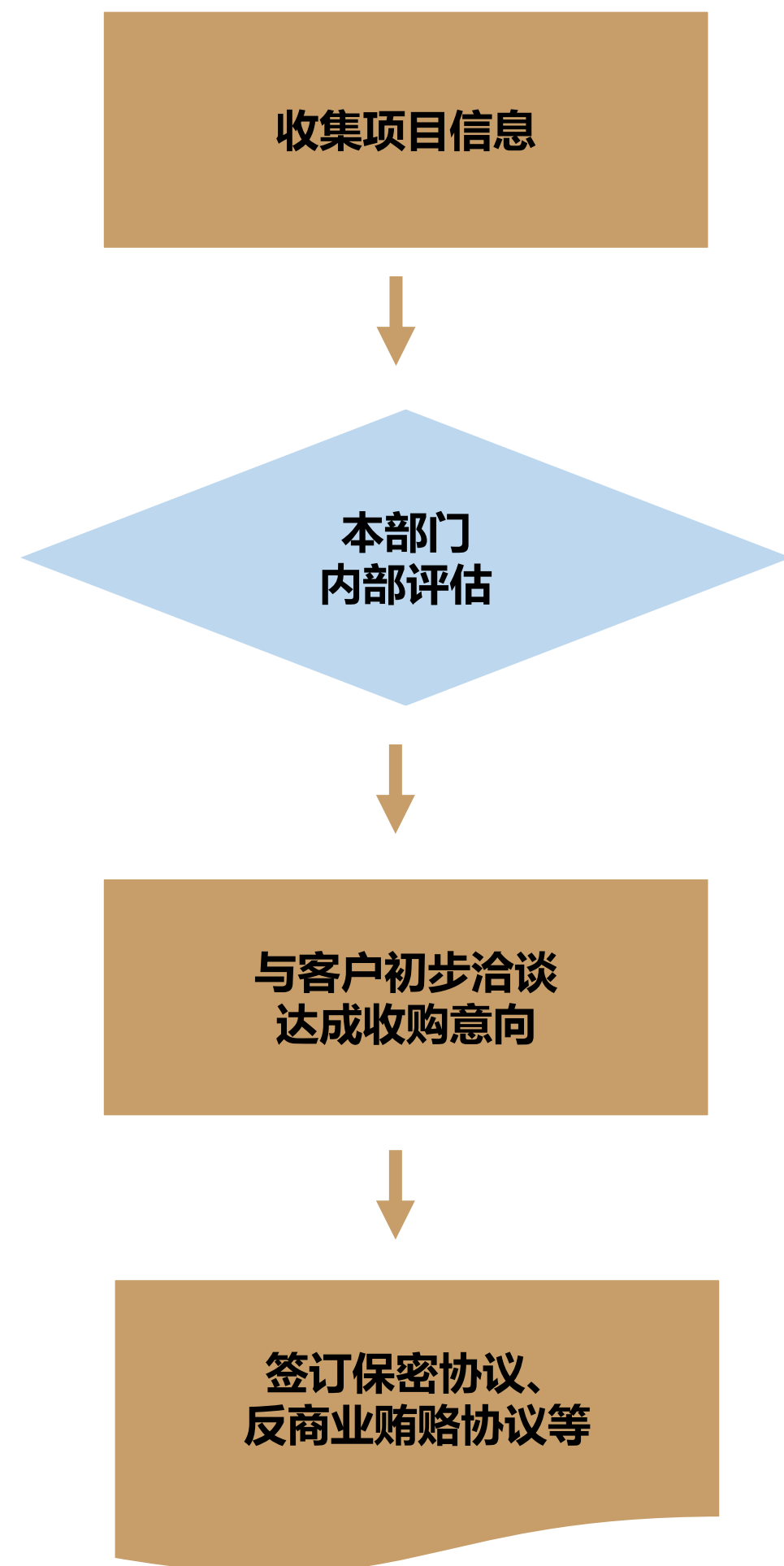


**PART 04**

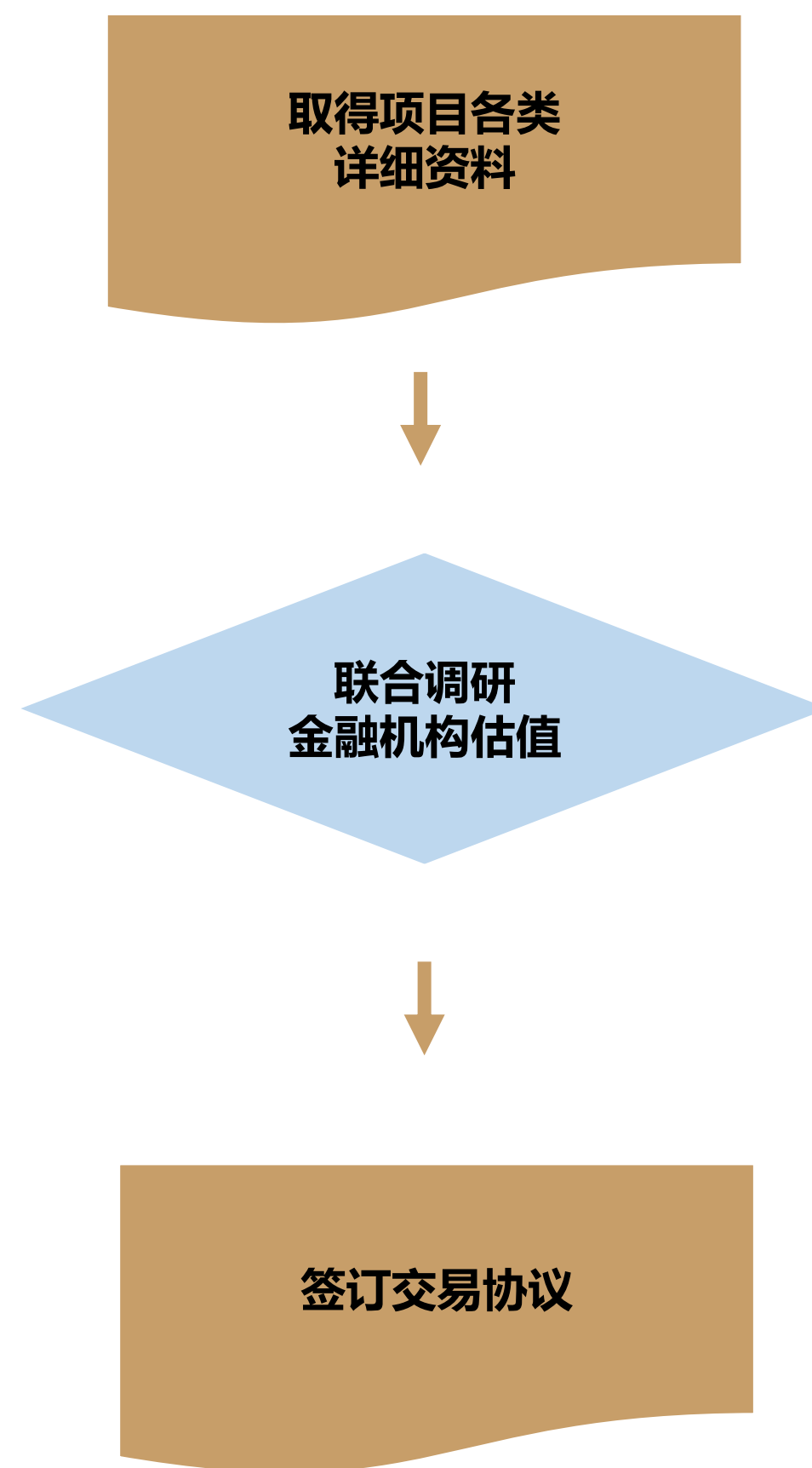
**标准流程**

# 标准流程

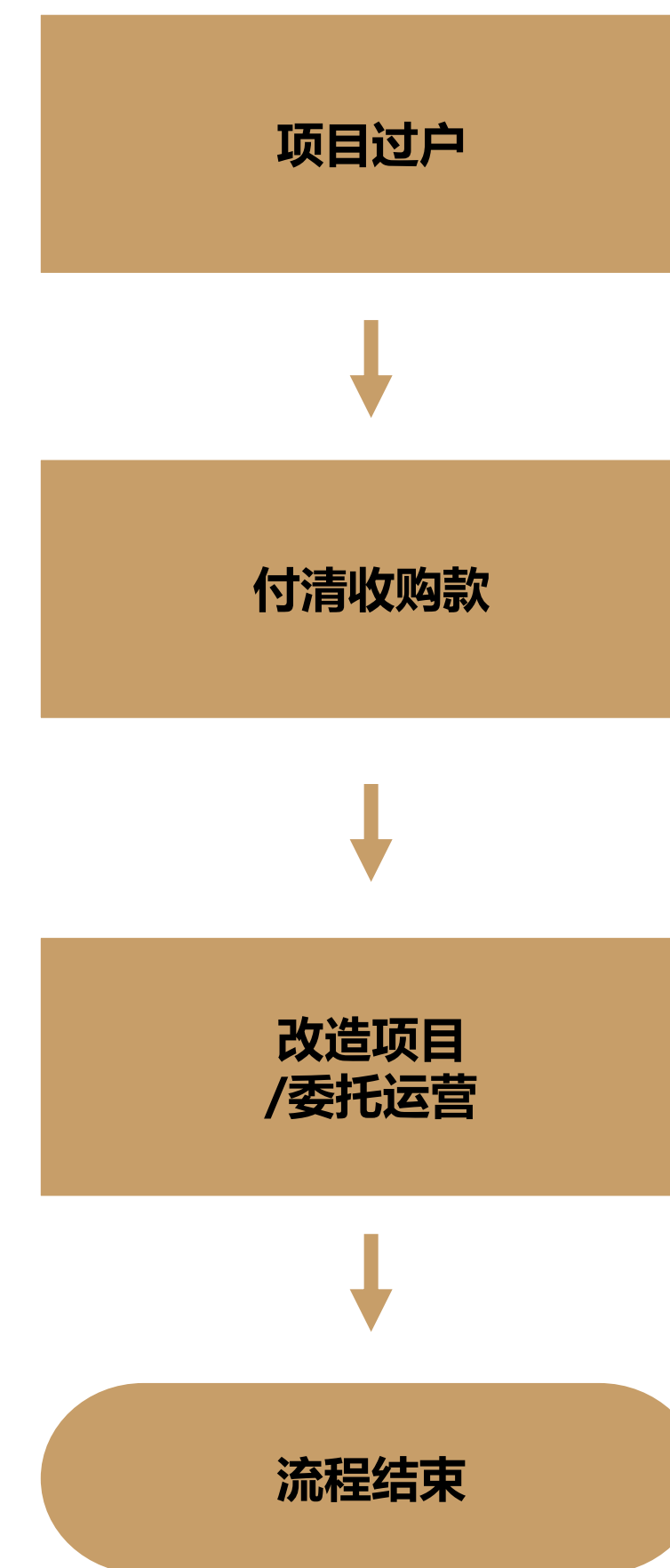
## 初步审查



## 正式决策



## 项目管理



# 标准流程

## 项目内部评估资料清单

序号	资料名称	备注
1	不动产相关材料	包括但不限于土地使用证证、规划许可证、施工许可证、预售许可证、不动产权证等；
2	土地相关材料	包括但不限于土地使用权出让合同、缴纳土地出让金的凭证等；
3	资产价值材料	包括但不限于不动产评估报告、设计合同、建设施工合同、已经支付工程的凭证等；
4	其他相关材料	(1) 租赁情况明细; (2) 整体评估报告。

# 标准流程

## 项目金融机构估值资料清单

序号	资料名称	备注
1	营业执照	
2	近三年及基准日审计报告	
3	房地产权证或场地租赁合同	
4	车辆登记证书及行驶证	
5	商标、专利等无形资产证书	
6	公司章程	
7	验资报告	
8	企业国有资产登记表	无国资不需要
9	经济行为《股权转让、资产处置等)批文	



**PART 05**

其他收并购产业  
类型及要求

# 其他产业项目

## 电动摩托车类标的收购要求

1. 优先考虑区域性品牌公司
2. 经营资质齐全
3. 具备供产销一体化运作的规模化标的优先考虑
4. 具备自有专利技术的优先考虑
5. 销售网络触达东南亚或非洲的标的优先考虑
6. 营收超3亿或净利润超1000万人民币的优先考虑
7. 整体资产负债率不超过70%
8. 核心团队稳定且于收购完成后可配合完成过渡期安排



## 手机制造商类标的收购要求

1. 优先考虑区域性品牌公司
2. 经营资质齐全
3. 具备供产销一体化运作的规模化标的优先考虑
4. 销售网络触达东南亚或非洲的标的优先考虑
5. 营收超5亿或净利润超2000万人民币的优先考虑
6. 整体资产负债率不超过70%
7. 核心团队稳定且于收购完成后可配合完成过渡期安排



## 新能源汽车标的收购要求

1. 优先考虑区域性品牌公司
2. 经营资质齐全
3. 具备供产销一体化运作的规模化标的优先考虑
4. 具备核心自有专利技术的标的优先考虑
5. 资产规模超20亿、营收超5亿或净利润超1000万人民币的标的优先考虑
6. 整体资产负债率不超过70%
7. 核心团队稳定且于收购完成后可配合完成过渡期安排





THANKS



金恪集团

J&K INVESTMENT HOLDING GROUP

幸福生态践行者