

债券代码：152451.SH
债券代码：2080093.IB

债券简称：20 佛建 01
债券简称：20 佛山建投债

2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券 债权代理事务临时报告（二）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 1 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公布的《佛山市建设开发投资有限公司关于进行重大投资的公告》。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《佛山市建设开发投资有限公司公司债券债权代理协议》等相关规定编制了本报告。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

一、 本次债券核准情况

1、2019年9月9日，发行人召开佛山市建设开发投资有限公司董事会会议，决议同意申报发行本次债券。

2、2019年10月29日，佛山市人民政府国有资产监督管理委员会出具《市国资委关于市建设开发投资有限公司申请注册发行5亿元企业债券的批复》（佛国资预算〔2019〕40号），批准发行人向国家发展和改革委员会申请注册发行总额不超过人民币5亿元，期限为7年的企业债券。

3、本次债券于2020年3月11日经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕47号文件批准注册，规模不超过5亿元（含5亿元）。

4、本次债券发行工作于2020年4月30日开始，实际发行规模为5亿元，票面利率为3.77%。

二、 本次债券的主要条款

1、发行主体：佛山市建设开发投资有限公司。

2、本次债券全称：2020年佛山市建设开发投资有限公司公司债券。

本次债券简称：“20佛建01”，债券代码“152451.SH”。

3、发行规模：本次债券发行规模为人民币5亿元。

4、债券期限：本次债券期限为7年，附设提前还本条款。

5、债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本次债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。

6、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

7、发行价格：本次债券面值 100 元人民币，平价发行。

8、发行方式：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的发行方式。

9、发行范围及对象：1）承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；2）上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

10、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者认购的通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

11、债券担保：本次债券无担保。

12、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA+。

13、利息登记日：为每年付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的各期债券持有人，均有权就各期债券获得该利息登记日所在的计息年度的利息。

14、起息日：2020 年 5 月 6 日。

15、付息日：2021 年至 2027 年每年的 5 月 6 日为上一个计息年度的付息日

（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

16、兑付日：本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 6 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

17、承销方式：承销团余额包销。

18、承销团成员：本次债券的牵头主承销商为国泰君安证券股份有限公司，联席主承销商为广发证券股份有限公司。

19、募集资金用途：本次债券募集资金 5 亿元，其中 3.5 亿元投入建鑫乐家花园集体租赁住房项目，1.5 亿元补充流动资金、偿还金融机构贷款。

20、流动性安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

21、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、 本次债券的重大事项

（一）重大投资原因及背景

为填补佛山市建设开发投资有限公司（以下简称“佛山建投”、“发行人”）在市政和房建园林板块的劣势，实现发行人全产业链发展的战略布局，提升发行人资本运作能力，发行人计划收购拥有重点工程资质的园林环保综合性上市企业深圳文科园林股份有限公司（下称“文科园林”），与佛山建投发挥产业协同效应，做大做强城市建设，双方实现共赢发展。

（二）交易概况

1、交易基本情况

（1）收购文科园林现有股权

发行人拟通过协议转让方式收购文科园林控股股东、实际控制人李从文、赵文凤夫妇先生及一致行动股东深圳市文科控股有限公司（以下简称“文科控股”）持有的文科园林117,936,422股股份（约占文科园林总股本的23.00%），同时文科控股承诺，股份转让完成之日起，文科控股将其剩余的19,509,978股股份（约占文科园林总股份的3.80%）的表决权全部委托给佛山建投。在协议转让及表决权委托完成后，佛山建投拥有文科园林表决权的比例将达到26.80%，佛山建投将取得文科园林控制权，文科园林实际控制人变更为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“佛山市国资委”）。

（2）参与文科园林非公开发行股票

佛山建投与文科园林签署了附条件生效的《股份认购协议》，佛山建投拟通过现金方式认购文科园林非公开发行股票不超过100,000,000股（最终数量以中国证监会核准文件的要求为准），在不考虑可转债转股等其他因素导致股本数量变动的情况下，按照发行上限计算，佛山建投拥有文科园林表决权的比例将达到文科园林发行后总股本的38.75%。本次发行完成后，佛山建投将进一步巩固对文科园林的控制权。

2、对外投资合同的签署情况及主要内容

截止目前，佛山建投就本次对外投资分别签署了《股份转让协议》、《表决权委托协议》以及《股权认购协议》。

（1）佛山建投于2021年12月22日与文科园林控股股东、实际控制人李从文、赵文凤夫妇及一致行动股东深圳市文科控股有限公司签署了《股份转让协议》，佛山建投拟通过协议转让的方式受让赵文凤持有的文科园林30,950,400股股份（约占公司总股份的6.04%）以及文科控股持有的文科园林86,986,022股股份（约占公司总股份的16.96%），合计受让文科园林117,936,422股股份（约占文科园林总股份的23.00%）。

（2）佛山建投于2021年12月22日与文科控股签署了《表决权委托协议》，在《股份转让协议》约定的股份转让完成之日起，文科控股将其剩余的19,509,978股股份（约占文科园林总股份的3.80%）的表决权全部委托给佛山建投。在协议转让及表决权委托完成后，佛山建投拥有文科园林表决权的比例将

达到26.80%，佛山建投将实现对文科园林的控制。

(3) 佛山建投于2021年12月22日与文科园林签署了附条件生效的《股份认购协议》，佛山建投拟通过现金方式认购文科园林非公开发行股票不超过100,000,000股（最终数量以中国证监会核准文件的要求为准），在不考虑可转债转股等其他因素导致股本数量变动的情况下，按照发行上限计算，佛山建投拥有文科园林表决权的比例将达到文科园林发行后总股本的38.75%。本次发行完成后，佛山建投将进一步巩固对文科园林的控制权。

(三) 投资标的基本情况

文科园林成立于1996年12月5日，注册资本51,276.03万人民币，为A股上市公司，股票代码002775.SZ，实际控制人为李从文、赵文凤夫妇，主营园林绿化工程施工、园林景观设计等业务。

截至2020年末，文科园林资产总额53.94亿元，净资产25.28亿元，2020年实现营业收入25.20亿元、净利润1.55亿元；截至2021年9月末，文科园林资产总额57.18亿元，净资产23.08亿元，2021年1-9月实现营业收入16.87亿元、净利润0.28亿元。

(四) 决策机构决策及有权机构批复情况

1、内部有权决策机构决议情况

2021年12月20日，佛山建投在公司会议室召开董事会，会议应出席董事7人，实际出席的董事6人，1人请假。会议由董事长黄国贤主持，本次会议的召集程序、表决方式符合《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规以及公司章程的规定。

经出席董事一致同意，董事会审议通过收购深圳文科园林股份有限公司事项，决议内容如下：

(1) 同意公司以“协议转让+锁价定增”的方式收购文科园林，交易完成后公司对文科园林持股约为35.57%，收购总对价为9.2414亿元，公司综合收购价格为4.24元/股。

其中通过“协议转让”方式受让文科控股和赵文凤所持文科园林合计23%的股份，股份转让价格为5.36元/股，共计6.3214亿元。同时以不低于定价基准日前20个交易日股权交易均价80%的价格收购文科园林1亿股非公开发行股票，具体定增价格为2.92元/股，合计2.92亿元。

(2) 同意将上述事项上报市国资委审核批准。

2、主管机关批准或备案情况

(1) 收购文科园林现有股权

尚需通过国家市场监督管理总局反垄断局经营者集中审核；尚需获得佛山市国资委主管部门批准；尚需向深圳证券交易所提交审核申请，并在取得深圳证券交易所本次转让的确认文件后，由转让各方（即佛山建投和赵文凤、文科控股）按约定向中国证券登记结算有限责任公司及其派出机构申请办理股份转让过户登记手续。

(2) 参与文科园林非公开发行股票

尚需获得佛山市国资委主管部门批准；尚需文科园林股东大会审议通过本次非公开发行；尚需中国证监会核准本次非公开发行股票。

(五) 产权过户登记或工商变更登记情况

本次重大投资尚未完成标的产权的过户登记及工商变更登记。

四、 本次重大事项对发行人偿债能力的影响

本次投资不会对发行人主业经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。国泰君安会持续关注上述事项的进展情况，及时披露本次重大事项对发行人偿债能力形成的潜在风险。

作为本次债券的受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对发行人的重大事项予以披露，特此提醒投资者关注公司风险。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：裴佳骏

联系电话：021-38032623

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券债权代理事务临时报告（二）》之签章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022年1月5日