

债券代码：152451.SH
债券代码：2080093.IB
债券代码：137880.SH

债券简称：20 佛建 01
债券简称：20 佛山建投债
债券简称：22 佛建 Y1

国泰君安证券股份有限公司
关于佛山市建设发展集团有限公司
子公司无偿划转资产的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦）

2023 年 2 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《佛山市建设发展集团有限公司关于子公司无偿划转资产的公告》。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》、《2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券之债券受托管理协议》、《佛山市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》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，投资者应对相关事项做出独立判断，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

（一）2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券

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。

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。

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）。

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）佛山市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

2022 年 2 月 23 日，发行人召开股东会会议，同意发行人申报及公开发行总额不超过 17 亿元（含 17 亿元）的可续期公司债券，基础期限不超过 5 年（含 5 年），在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权。募集资金拟用于偿还到期债务、补充流动资金等用途。

2021 年 9 月 22 日，发行人召开董事会，同意发行人申请注册发行不超过 17 亿元可续期公司债券，期限不超过 5 年并附续期选择权，一次注册、择机一次或分期发行，募集资金拟用于偿还有息负债、补充流动资金等，发行方式为公开发行。

发行人经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2022】1863 号），本次债券注册总额不超过 17 亿元，采取分期发行。第一期债券发行金额不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。

本次债券 2022 年第一期发行工作于 2022 年 9 月 27 日开始，实际发行规模为 7 亿元，票面利率为 3.26%。

二、本次债券的主要条款

（一）2020 年佛山市建设开发投资有限公司公司债券

1、发行主体：佛山市建设发展集团有限公司（原：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。

（二）佛山市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

1、发行人全称：佛山市建设发展集团有限公司。

2、债券全称：佛山市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

3、注册文件：发行人于 2022 年 8 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意佛山市建设开发投资有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可【2022】1863 号），注册规模为不超过 17 亿元。

4、发行金额：本期债券发行金额不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。

5、债券期限：本期债券基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与簿记管理人根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

如果发行人行使续期选择权，则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 29 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 9 月 29 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：

本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的兑付日。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、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评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 5 亿元用于偿还到期债务；2 亿元用于补充流动资金。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

24、税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》(财政部、

税务总局公告，2019年第64号)，发行人拟按照债券利息适用企业所得税政策，对本期债券的利息支出在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期债券利息收入应当依法纳税。

三、本次债券的重大事项

(一) 资产划转概述

1、本次资产划转的基本情况

根据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”)印发的《佛山市国资委深化国资国企改革推进专业化整合实施办法》(佛国资产权(2022)6号)、《市国资委关于核定佛山市接待处樵园山庄改制后企业国家资本金的补充通知》，为深化国资国企改革，推进专业化整合，发行人下属全资子公司佛山建发城市发展有限公司(以下简称“城发公司”)将其子公司佛山建投城发樵园投资有限公司(以下简称“樵园公司”)100%股权无偿划转至佛山市国资委。

2、本次资产划转事项是否构成重大资产重组

本次股权转让完成后，发行人将失去樵园公司100%的股权，根据樵园公司2022年度未经审计的报表数据，2022年末，樵园公司总资产1.34亿元，净资产1.05亿元；2022年度，樵园公司营业收入0.001亿元。

2021年末，发行人总资产248.13亿元，净资产76.52亿元；2021年度，发行人营业收入140.13亿元。发行人无偿划转的子公司资产总价值、资产净额及营业收入占发行人上年末(度)资产总额、净资产及营业收入未达到50%，本次交易不构成重大资产重组。

(二) 资产划转对方情况

1、资产划转对方基本情况

名称：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会

2、与发行人关系

佛山市国资委为发行人的控股股东及实际控制人。

(三) 资产划转标的情况

1、标的公司情况

公司名称：佛山建投城发樵园投资有限公司

注册地：佛山市南海区西樵码头岗樵园山庄（住所申报）

成立时间：2021年5月18日

法定代表人：莫茜茜

注册资本：5,000万元

发行人持股比例：100%

截至2022年末未经审计的净资产账面价值：10,532.57万元

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；体育健康服务；非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、最近一年业务开展情况

2022年度，樵园公司实现营业收入10.90万元，净利润为-88.09万元。

3、主要财务情况

佛山建投城发樵园投资有限公司2021年度及2022年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022年末/年度	2021年末/年度
总资产	13,370.75	13,189.52
货币资金	42.86	76.31
总负债	2,838.18	2,515.36
净资产	10,532.57	10,674.17
营业收入	10.90	-
净利润	-88.09	-30.25
经营活动现金流量净额	-201.49	77.33
投资活动现金流量净额	-	-1.02
筹资活动现金流量净额	381.95	-

注：樵园公司2022年度数据未经审计

（四）相关决策情况

本次资产划转已经佛山市国资委同意，佛山市国资委2022年11月10日印发《佛山市国资委深化国资国企改革推进专业化整合实施办法》（佛国资产权〔2022〕6号）、2022年12月19日印发《市国资委关于核定佛山市接待处樵园山庄改制后企业国家资本金的补充通知》，明确城发公司不履行樵园公司的国有资产出资人职责，出资人调整为佛山市国资委。

截至公告出具日，本次无偿划转事项已通过樵园公司原股东城发公司、新股东佛山市国资委审议，已完成工商变更登记。

（五）影响分析

本次资产无偿划转对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不会产生重大不利影响。

四、影响分析

国泰君安将持续关注本次子公司无偿划转资产事项对发行人主业经营、财务状况及偿债能力产生的潜在影响。

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佛山市建设发展集团有限公司的重大事项予以披露，特此提醒投资者关注公司风险，并请投资者对相关事项做出独立判断，可根据本期债券《债券持有人会议规则》的相关约定履行相应权利。

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《国泰君安证券股份有限公司关于佛山市建设发展集团有限公司子公司无偿划转资产的临时受托管理事务报告》之签章页）

国泰君安证券股份有限公司



2023年2月20日