

债券代码：112645

债券代码：112646

债券简称：18 棕榈 01

债券简称：18 棕榈 02



棕榈生态城镇发展股份有限公司

（住所：中山市小榄镇绩西祥丰中路 21 号）

2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期） （品种一）及（品种二） 2019 年度受托管理事务临时报告（一）

主承销商/债券受托管理人：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2019 年 2 月

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对外公布的《棕榈生态城镇发展股份有限公司关于公司股东签署股份转让协议的公告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。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》、《棕榈生态城镇发展股份有限公司公开发行2017年公司债券之债券受托管理协议》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、发行人名称

棕榈生态城镇发展股份有限公司。

二、本次公司债券的核准文件和核准规模

本次债券于2017年10月16日经中国证监会“证监许可〔2017〕1815号”文核准公开发行，核准规模为不超过7亿元。

本次债券第一期（品种一）发行工作于2018年2月6日开始，实际发行规模2亿元，票面利率为6.26%。

本次债券第一期（品种二）发行工作于2018年2月6日开始，实际发行规模5亿元，票面利率为6.48%。

三、本次公司债券的主要条款

1、发行主体：棕榈生态城镇发展股份有限公司。

2、债券全称：棕榈生态城镇发展股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。本期债券设置两个品种：

品种一简称：“18棕榈01”，债券代码：112645；

品种二简称：“18棕榈02”，债券代码：112646。

3、发行规模：本次债券发行规模为不超过7亿元（含7亿元），分期发行。本期债券设置两个品种：品种一发行规模为2亿元；品种二发行规模为5亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本次债券期限为不超过5年（含5年）。本期债券分为两个品种，品种一为3年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为5年期，附第2年及第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率，票面利率根据簿记建档的结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后确定。品种一票面利率为6.26%，品种二票面利率为6.48%。

7、发行人调整票面利率选择权：对于品种一，发行人有权决定是否在存续

期的第2个计息年度末调整本期债券第3个计息年度的票面利率。对于品种二，发行人有权决定是否在存续期的第2个计息年度末调整本期债券第3个和第4个计息年度的票面利率，并有权决定是否在存续期的第4个计息年度末调整本期债券第5个计息年度的票面利率。

8、发行人调整票面利率公告日期：对于品种一，发行人将于本期债券存续期内第2个计息年度付息日前的第20个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第2个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第3个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

对于品种二，发行人将于本期债券存续期内第2个和第4个计息年度付息日前的第20个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第2个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第3个和第4个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变；若发行人未在本期债券存续期第4个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第5个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

9、投资者回售选择权：对于本期债券发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。对于品种一，若投资者行使回售选择权，则本期债券第2个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；对于品种二，若投资者行使回售选择权，则本期债券第2个和第4个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：对于本期债券投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于公司通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

11、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

12、发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

13、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

14、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

15、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。对于品种一，若债券持有人在本期债券存续期的第1年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第1年的利息在投资者回售支付日一起支付。对于品种二，若债券持有人在本期债券存续期的第2年或第4年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第2年或第4年的利息在投资者回售支付日一起支付。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、起息日：2018年2月6日

18、付息日：

品种一：付息日为2019年至2021年每年的2月6日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年2月6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（顺延期间不另计利息）。

品种二：付息日为2019年至2023年每年的2月6日，若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的2月6日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2022年每年的2月6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（顺延期间不另计利息）。

19、兑付日：

品种一：兑付日为2021年2月6日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债

券的兑付日为2020年2月6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（顺延期间不另计利息）。

品种二：兑付日为2023年2月6日，若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2020年2月6日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年2月6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（顺延期间不另计利息）。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

21、增信措施：品种一由深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任担保；品种二由广东省融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任担保。

22、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。新世纪资信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

23、主承销商、簿记管理人、受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

24、承销方式：本期债券由主承销商国泰君安证券股份有限公司负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

25、募集资金用途：本期债券募集资金将用于偿还公司债务及补充公司营运资金。

26、上市地：深圳证券交易所。

四、本次公司债券的重大事项

1、拟通过协议转让公司股份194,731,418股（约占总股本的13.10%）

2019年2月13日，发行人发布《关于公司股东签署股份转让协议的公告》，发行人股东吴桂昌、林从孝、吴汉昌、吴建昌、浙江一桐辉瑞股权投资有限公司及公司员工持股计划之受托人“国通信托有限责任公司”拟通过协议转让方式向河南省豫资保障房管理运营有限公司合计转让公司股份194,731,418股（约占公司总股本的13.10%）。本次协议转让如顺利实施，河南省豫资保障房管理运营有限公

司将成为发行人第一大股东

本次股份转让前后相关持股变动情况如下：

转让方名称	本次股份转让前		本次股份转让后	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
甲方 1：吴桂昌	165,058,655	11.10%	123,793,991	8.32%
甲方 2：林从孝	48,756,498	3.28%	36,567,374	2.46%
甲方 3：吴汉昌	27,043,865	1.82%	4,000,000	0.27%
甲方 4：吴建昌	21,600,065	1.45%	0	0
甲方 5：浙江一桐辉瑞股权投资有限公司	62,500,000	4.20%	0	0
甲方 6：国通信托有限责任公司	34,133,700	2.30%	0	0
转让方合计	359,092,783	24.15%	164,361,365	11.05%
受让方名称	本次股份受让前		本次股份受让后	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
河南省豫资保障房管理运营有限公司	0	0	194,731,418	13.10%

注：

- 1、转让方中，甲方1至甲方5现为发行人股东，甲方6为发行人员工持股平台“国通信托•棕榈股份第一期员工持股集合资金信托计划”之受托人。
- 2、发行人与河南省豫资保障房管理运营有限公司不存在关联关系。

2、受让方基本信息

企业名称：河南省豫资保障房管理运营有限公司

统一社会信用代码：91410000MA40G80898

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘学军

注册资本：300,000万

成立日期：2017年01月10日

住所：河南省郑州市金水区经三路25号财政厅南侧临街办公楼二楼202室
经营范围：保障性住房的管理运营、房屋出租、物业管理服务、养老健康服务、管理咨询服务。

截至目前，中原豫资投资控股集团有限公司持有受让方河南省豫资保障房管理运营有限公司100%股权，为豫资保障房的控股股东；河南省财政厅持有中原豫资投资控股集团有限公司100%股权，为豫资保障房的实际控制人。

3、受让方业务介绍

受让方河南省豫资保障房管理运营有限公司主要依托全省已建和在建公租房资产，通过资产证券化等金融工具，为全省新型城镇化建设筹集资金，同时建

立健全“盘活存量、做优增量、提升价值”的公租房资产可持续发展管理体系；大力建设租赁性住房（青年人才公寓），逐步形成政府调控全省房地产市场的主要手段和重要力量。

河南省豫资保障房管理运营有限公司之控股股东中原豫资投资控股集团有限公司（原河南省豫资城乡投资发展有限公司），成立于2011年5月，注册资本100亿元，集团主要从事授权范围内的投融资及资产经营管理；政府重大建设项目投资与管理；战略新兴产业、现代服务业和高新技术产业的投资与运营；国有股权持有与资本运作；城镇化建设投融资政策研究和经济咨询业务等。集团立足河南，围绕新型城镇化和城市综合开发，构建以基金管理与投资、金融服务、资产管理为主业，以产融结合为核心，以财务性持股为特征，以产业投资为重点，以基金运作为载体的综合性金融集团。经过多年的发展，集团资产和业务规模持续扩大，经营业务涉及文旅、环保、物流、大数据等产业，集团主体信用评级为AAA级，国际评级A-。

4、转让标的及数量

发行人拟将其合计持有的棕榈股份194,731,418股股份（约占上市公司总股本的13.10%）协议转让给河南省豫资保障房管理运营有限公司，河南省豫资保障房管理运营有限公司拟以协议转让的方式受让标的股份。协议项下发行人出让和河南省豫资保障房管理运营有限公司受让的标的股份包括了与该等股份相关的股份所有权、利润分配权、董事提名权、资产分配权、知情权以及棕榈股份章程和中国法律规定的股东应享有的一切权利和股东应承担的一切义务。

5、转让价格

经双方协商同意确定标的股份的转让单价为每股3.94元人民币，即为协议经双方共同签署之日前一个交易日的棕榈股份股票收盘价格或前二十个交易日股票收盘平均价格孰低。

6、受让方对发行人的融资支持和业务协同

（1）双方确认，在协议生效后，河南省豫资保障房管理运营有限公司及/或其关联方拟向棕榈股份提供等同于人民币10亿元的融资支持（以下简称“本次融资支持”），其中河南省豫资保障房管理运营有限公司应于协议生效后启动向棕榈股份提供第一笔不超过人民币5亿元借款的安排，借款利率为年利率8%（单利），借款期限为一年。本次融资支持中的剩余部分可以由河南省豫资保障房管理运营

有限公司及/或其关联方通过提供股东借款、提供增信措施等各方认可的方式实施，并应在本次交易过户完成后6个月内实施完毕。棕榈股份应为本次融资支持提供受河南省豫资保障房管理运营有限公司认可的担保或反担保措施。本次融资支持的相关方应在协议签署后根据本条款确定的基本原则另行签署受与本次融资支持相关的协议。

(2) 河南省豫资保障房管理运营有限公司根据棕榈股份的资金需求及时提供上述融资支持，并在棕榈股份今后的融资活动中作为大股东继续给予支持。

(3) 河南省豫资保障房管理运营有限公司成为棕榈股份的股东后，将充分调动各方面资源，在河南省域内加强与棕榈股份在传统园林工程业务和生态城镇产业等方面的协同。

本次的股权划转事项预计不会对债券投资者适当性管理产生影响。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条之（十二）项“其他对债券持有人权益有重大影响的事项”规定的重大事项，国泰君安证券作为棕榈生态城镇发展股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）及（品种二）的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行受托管理职责，在获悉相关事项后，就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

本次股权转让事项属于对于发行人及债券持有人权益有重大影响的事项，国泰君安证券后续将密切关注上述股权转让事项的后续进展，及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理执业行为准则》、本次债券《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

本次协议转让尚需深圳证券交易所进行合规性审核，并在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理股份过户登记手续，存在一定的不确定性，特此提请投资者关注相关风险，并请投资者对相关事宜做出独立判断。

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：徐磊

联系电话：021-38676503

（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《棕榈生态城镇发展股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）及（品种二）2019年度受托管理事务临时报告（一）》之盖章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2019年2月18日