
中联资产评估集团有限公司
关于棕榈生态城镇发展股份有限公司债权债务
重组事项的专项说明

棕榈生态城镇发展股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，我们了解了贵公司提供的与本次债权债务重组事项相关资料，并结合我们搜集的其它资料，对贵公司债权债务重组事项说明如下：

一、债权债务重组事项概述

贵公司在贵阳市白云区南湖公园建设项目中对贵阳白云城市建设投资集团有限公司（以下简称“贵阳白云城投”）享有到期应收账款债权。贵公司拟将该应收账款债权中的 3,190.00 万元转让给成都仟坤投资有限公司（以下简称“成都仟坤”），成都仟坤同意受让贵公司上述债权。上述债权转让后，贵阳白云城投应向贵公司支付的款项，由贵阳白云城投直接向新债权人成都仟坤支付和清偿；贵阳白云城投与贵公司之间已转让部分的债权债务关系灭失。同时，贵公司拟同意受让成都仟坤对贵州美庄高园实业有限公司（以下简称“美庄高园”）3,190.00 万元债权。上述债权转让后，美庄高园应向成都仟坤支付的款项由美庄高园直接向贵公司支付或抵消；成都仟坤与美庄高园之间就已转让的 3,190.00 万元本金及其他相关所有权利的债权债务关系灭失。

基于上述所述的债权债务关系，贵公司拟与成都仟坤签订《债权转让及抵消协议》，双方同意并确认上述债权转让及相互进行等额抵消；抵消后，双方的债权受让人均无需支付对价。

基于前述贵公司与成都仟坤、美庄高园之间的债权债务关系，通过债权受让，贵公司将享有对美庄高园的 3,190.00 万元债权，同时鉴于贵公司对美庄高园负有债务，贵公司受让的 3,190.00 万元债权将用来抵消对美庄高园等额债务，通过债务抵消实现对贵阳白云城投 3,190.00 万元债权资产的变现。

本次债权债务重组事项已经贵公司第五届董事会第三十七次会议审议通过，经贵公司独立董事认可，独立董事发表了同意债权债务重组事项的独立意见。

二、贵阳白云城投偿债能力分析

（一）贵阳白云城投基本情况

公司名称：贵阳白云城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：91520113560942661J

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：张钢

注册资本：80,000 万元人民币

成立日期：2010 年 10 月 27 日

注册地址：贵州省贵阳市白云区云城尚品 A3-3 组团 19 栋数字内容产业园

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（土地开发整理；房地产开发；城市基础设施及配套项目建设、运营和管理；建筑工程、土木工程承包与分包；国有资产经营管理；物业管理；抵押担保、投资管理咨询；旅游会展、文化传媒、商业酒店投资及管理（不含住宿、餐饮）；停车收费；建材物资、矿产品（不含专项）销售；广告经营。）

（二）贵阳白云城投财务状况

截至 2021 年 6 月 30 日，贵阳白云城投披露的合并口径账面资产总额 2,807,026.64 万元，负债合计 1,477,590.39 万元，归属于母公司所有者权益合计 1,329,350.26 万元，2021 年度 1-6 月营业总收入 30,417.66 万元，归属于母公司股东的净利润 8,810.00 万元。根据贵阳白云城投对外公开披露的债券年度报告及半年度报告显示，其近两年一期资产、负债及经营状况如下表：

贵阳白云城投资产、负债及经营状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
资产总计	2,721,733.76	2,725,739.64	2,807,026.64
负债合计	1,421,411.07	1,405,111.55	1,477,590.39
所有者权益合计	1,300,322.68	1,320,628.09	1,329,436.24
项目	2019年	2020年	2021年1-6月
营业总收入	87,304.77	118,725.20	30,417.66
利润总额	15,263.47	23,715.66	9,638.50
净利润	14,068.02	20,305.41	8,809.97

经营活动产生的现金流量净额	116,345.82	8,681.33	13,139.22
审计机构	亚太集团会计师事务所（特殊普通合伙）		未经审计

（三）贵阳白云城投偿债能力分析

依据贵阳白云城投披露的合并报表口径财务数据，其偿债能力财务指标测算结果如下：

贵阳白云城投偿债能力财务指标

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日	平均值
流动比率	7.35	9.40	7.54	8.10
速动比率	1.84	1.99	1.51	1.78
资产负债率	52.22%	51.55%	52.64%	52.14%
项目	2019年	2020年	2021年1-6月	平均值
现金流动负债比率	8.19%	0.62%	0.89%	3.23%
已获利息倍数	1.17	1.29	1.26	1.24

根据《企业绩效评价标准值 2021》（国务院国资委考核分配局编），市政公用业债务风险状况评价标准值如下：

市政公用业债务风险状况评价标准值

项目	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
速动比率	1.426	1.203	0.88	0.649	0.398
资产负债率(%)	53.6	58.6	63.6	73.6	88.6
现金流动负债比(%)	32.2	17.5	6.3	-2.3	-11.8
已获利息倍数	8.1	3.5	1.4	-0.3	-4.9

贵阳白云城公司 2019 年、2020 年及 2021 年 6 月末的流动比率分别为 7.35、9.40 和 7.54，平均值为 8.10，流动比率较高，具有较强的短期偿债能力；速动比率平均值为 1.78、资产负债率平均值为

52.14%，均高于行业优秀值；现金流动负债比率平均值为 3.23%、已获利息倍数平均值为 1.24，均接近行业平均值。

根据《2017 年第一期、第二期贵阳白云城市建设投资集团有限公司公司债券 2021 年跟踪评级报告》，贵阳白云城投主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，AA 级为较高信用等级，表示企业偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

基于上述分析，贵阳白云城投具有较强的偿债能力。

三、美庄高园偿债能力分析

根据成都仟坤与美庄高园签署的《借款合同》及其补充协议、银行转账回单显示，2017 年至 2018 年之间成都仟坤分五笔向美庄高园提供借款 3,190.00 万元，截至目前，美庄高园尚未向成都仟坤偿还上述债务。

（一）美庄高园基本情况

公司名称：贵州美庄高园实业有限公司

统一社会信用代码：91520103MA6DJ4CE52

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：岳开银

注册资本：2,000 万元人民币

成立日期：2015 年 10 月 10 日

注册地址：贵州省贵阳市云岩区北京西路 60-61 号红星利尔广场 D 区公寓写字楼 1 单元 7 层 25 号

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（别墅、酒店、商业建筑景观装饰设计 & 施工；旅游、商业、酒店项目开发建设；旅游、商业、酒店等地产项目招商策划及运营管理；花卉管理；景观园艺产品系列设计、销售；餐饮经营管理；景观园艺产品生产、木材加工（限分支机构经营）；销售：建筑材料、装饰材料、消防器材、消防设备、五金机电、仪器设备、家用电器、电线电缆、管材、木制品、苗木、农产品。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

股权结构：自然人“岳开银”持股 51%；自然人“欧艳萍”持股 49%。

经网络查询，美庄高园实业有限公司非失信被执行人。

（二）美庄高园偿债能力分析

由于未能取得美庄高园偿债能力分析相关信息，故暂无法对美庄高园的偿债能力进行分析。

鉴于贵公司对美庄高园负有债务，贵公司受让成都仟坤对美庄高园 3,190.00 万元债权后，将通过对美庄高园的债权债务以等额抵消处理方式，实现双方债权的回收，双方均无需另行支付对价。故，贵公司可以通过对上述债权债务采用等额抵消的处理方式实现对美庄高园 3,190.00 万元债权的回收。

四、债权债务重组事项意见

我们了解了贵公司提供的与本次债权债务重组事项相关资料，同时查询了相关主体工商登记信息、公司债券年度报告及公司债券跟踪评级报告等资料，认为本次债权债务重组事项可以解决贵公司部分应收账款的债务问题，有助于减轻公司债务压力，符合公司广大股东的利益。

（此页无正文，为《中联资产评估集团有限公司关于棕榈生态城镇发展股份有限公司债权债务重组事项的专项说明》之盖章页）

中联资产评估集团有限公司

2022年2月7日