

债券简称：21 珠江 01
债券简称：23 珠江 01
债券简称：23 珠江 02

债券代码：188748.SH
债券代码：115122.SH
债券代码：115123.SH

中信证券股份有限公司

关于

广州珠江实业集团有限公司

组建广州安居集团有限公司

之临时受托管理事务报告

债券受托管理人



2023 年 12 月

声明

本临时受托管理事务报告依据《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》《广州珠江实业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》《广州珠江实业集团有限公司公司债券受托管理协议》（以下与《广州珠江实业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》合称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件、广州珠江实业集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告仅对公司债券受托的有关事项进行说明，不构成针对公司债券的任何投资建议。投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

中信证券股份有限公司作为广州珠江实业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(债券简称“21 珠江 01”,债券代码 188748.SH)、广州珠江实业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)(债券简称“23 珠江 01”,债券代码 115122.SH)和广州珠江实业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)(债券简称“23 珠江 02”,债券代码 115123.SH)的受托管理人,持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定,现就下述事项予以报告。

根据公司于 2023 年 12 月 6 日披露的《广州珠江实业集团有限公司关于组建广州安居集团有限公司的公告》,公司发生参与组建广州安居集团有限公司的事项,具体情况如下:

一、组建广州安居集团有限公司的基本情况

(一) 发行人参与组建广州安居集团的基本情况

根据广州市市委、市政府相关文件精神,为贯彻落实党中央、国务院关于全面深化国资国企改革的工作部署,按照新一轮国企改革深化提升行动的具体要求,促进广州市完善住房保障体系,重点发展保障性租赁住房,优化整合保障性住房租赁优势资源,广州市国资委按照广州市市委、市政府的部署要求,整合城投集团、发行人所属保障性住房租赁板块,组建广州安居集团有限公司(以下简称“广州安居集团”)。

2023 年 12 月 5 日,发行人收到控股股东及实际控制人广州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“广州市国资委”)通知,拟将发行人所持广州珠江住房租赁发展投资有限公司(以下简称“珠江租赁”)100%股权出资入股至广州市城市建设投资集团有限公司(以下简称“城投集团”)下属子公司广州安居集团。上述股权划转完成后,发行人将持有广州安居集团 35%股权,珠江租赁将不再纳入发行人合并报表范围。

(二) 广州安居集团基本情况

广州安居集团成立于 2023 年 8 月 29 日,注册资本 3,000,000 万元,法定

代表人为迟军。经营范围包括住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；房地产咨询；房地产经纪；企业管理；企业管理咨询；土地整治服务；企业总部管理；酒店管理；室内木门窗安装服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品销售（仅销售预包装食品）；广告设计、代理；广告发布；广告制作；养老服务；机构养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；母婴生活护理（不含医疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；幼儿园外托管服务（不含餐饮、住宿、文化教育培训）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；安全系统监控服务；金属门窗工程施工；房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；食品销售；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计；互联网信息服务；食品互联网销售。

（三）珠江租赁基本情况

珠江租赁原属于发行人全资重要子公司，成立于 2017 年 11 月，注册资本 10.00 亿元。经营范围包括企业总部管理；酒店管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；企业管理咨询；房屋建筑工程施工；室内装饰、装修；门窗安装；家具及家用电器用品出租服务；花卉出租服务。

（四）发行人与珠江租赁关联担保及资金占用情况

截至发行人公告披露日，发行人对珠江租赁提供资金借款余额 5.86 亿元，除此之外无其他关联担保及资金占用情况。股权划转事项预计不会对上述借款债权债务关系等产生影响。

（五）股权划转相关决策流程与进度

本次股权无偿划转事项发行人根据《广州珠江实业集团有限公司章程》及《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》等相关规定，已取得广州市国资委审核批准。

截至发行人公告披露日，本次股权划转事项尚未完成工商变更登记。

二、影响分析

本次股权划转完成后，珠江租赁将不再纳入发行人合并报表范围，发行人资产总额及负债总额预计略有下降（资产及负债各下降 20.2 亿元），净资产无变

动。

截至 2022 年末,珠江租赁资产总额 130.07 亿元,占发行人资产总额(1,361.64 亿元)比例为 9.55%;所有者权益总额为 109.72 亿元,占发行人所有者权益总额(343.58 亿元)比例为 31.93%;2022 年度珠江租赁营业收入 5.82 亿元,占发行人营业收入(292.57 亿元)比例为 1.99%。预计本次股权划转不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

三、受托管理人措施与安排

中信证券作为 21 珠江 01、23 珠江 01、23 珠江 02 的债券受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,中信证券就有关事项与发行人进行了沟通,并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本受托管理临时公告。

中信证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项,并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险,请投资者对相关事宜做出独立判断。

(以下无正文)

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司组建广州安居集团有限公司之临时受托管理事务报告》之盖章页)



2023年12月11日