

债券代码：175222.SH

债券简称：20 珠投 01

债券代码：175604.SH

债券简称：21 珠投 01

债券代码：175717.SH

债券简称：21 珠投 02

债券代码：175837.SH

债券简称：21 珠投 03

债券代码：175927.SH

债券简称：21 珠投 04

债券代码：188925.SH

债券简称：21 珠投 05

申港证券股份有限公司

关于广东珠江投资股份有限公司出售转让资产暨关联交易的

临时受托管理事务报告

债券受托管理人



(住所：上海自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼)

2023 年 12 月

声明

本报告依据《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》、本次债券《受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及广东珠江投资股份有限公司(以下简称“珠江投资”“发行人”或“公司”)出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由受托管理人申港证券股份有限公司(以下简称“申港证券”或“受托管理人”)编制。申港证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为申港证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经申港证券书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

一、本期债券的重大事项

申港证券作为“20 珠投 01”“21 珠投 01”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”以及“21 珠投 05”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，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券下述事项予以报告：

（一）本次交易的基本情况

2023 年 7 月 31 日，广东珠江投资股份有限公司与广东韩建投资有限公司（以下简称“韩建投资”）签署股权转让合同，合同约定，本着平等互利的原则，经友好协商，由珠江投资向韩建投资转让广东珠江新润实业投资有限公司（以下简称“珠江新润”）100%股权，转让价款 250,050 万元。

广东中穗会计师事务所有限公司已对珠江新润 2022 年财务数据进行审计，并出具了无保留意见的中穗审字（2023）第 D044 号审计报告。

（二）交易对方情况

1、基本情况

企业名称：广东韩建投资有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：丰顺县留隍镇东留口铺新堤 98 号二楼

法定代表人：朱伟航

注册资本：3,000 万元人民币

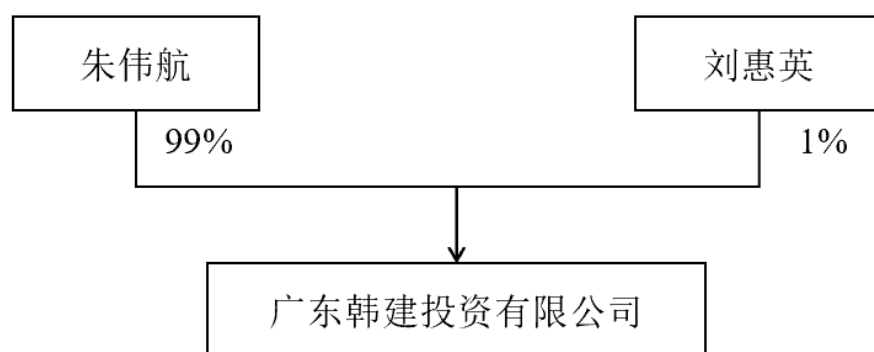
实缴资本：3,000 万元人民币

成立时间：2007-11-02

主要股东或实际控制人：朱伟航

经营范围：投资及管理、项目投资、投资业务咨询。

韩建投资股权结构如下：



2、与发行人关系

韩建投资是珠江投资控股股东，持股比例为 83%，韩建投资与珠江投资的实际控制人均为朱伟航。

3、主要财务情况

截至 2022 年末，韩建投资资产总额 1,806.56 亿元，净资产为 473.93 亿元，2022 年度营业收入 129.32 亿元，净利润 5.37 亿元，主要资产为珠江投资股权 83%，珠江人寿保险股份有限公司股权 10.2985%。

（三）交易标的情况

企业名称：广东珠江新润实业投资有限公司

企业性质： 有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市增城区新塘镇荔新十二路96号2幢2201、
2202、2203

法定代表人： 麦兆成

注册资本： 156,750 万元人民币

实缴资本： 156,750 万元人民币

成立时间： 2005-01-10

主要股东或实际控制人： 转让前为珠江投资 100%持股

经营范围： 食品经营（仅销售预包装食品）；日用百货销售；信息技术咨询服务；婚庆礼仪服务；礼仪服务；礼品花卉销售；电子烟雾化器（非烟草制品、不含烟草成分）销售；外卖递送服务（仅限分支机构使用）；居民日常生活服务；健身休闲活动（仅限分支机构使用）；洗烫服务；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动（仅限分支机构使用）；体育健康服务；停车场服务；园林绿化工程施工；物业管理；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；商业综合体管理服务；酒店管理；餐饮管理（仅限分支机构使用）；打字复印；票务代理服务；翻译服务；酒类经营（仅限分支机构使用）；城市配送运输服务（不含危险货物）（仅限分支机构使用）；住宿服务（仅限分支机构使用）；货物进出口；烟草制品零售（仅限分支机构使用）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）（仅限分

支机构使用);高危险性体育运动(游泳)(仅限分支机构使用);餐饮服务(仅限分支机构使用)。

截至 2022 年底珠江新润的账面净资产为 24.16 亿元，无公开市场价格。北京中和谊资产评估有限公司于 2023 年 4 月 10 日出具的中和谊评咨字[2023]50001 号报告显示珠江新润股权评估价值为 3,527,022,500 元。

最近一年，珠江新润基本财务情况如下：

单位：亿元，%

	2022 年度/末		
	珠江新润	珠江投资合并报表	合并报表占比
总资产	70.06	1,812.84	3.86
净资产	24.16	480.29	5.03
营业收入	0.73	129.32	0.56
净利润	-0.13	5.37	-2.42

截至股权转让日，珠江投资对珠江新润的有息负债提供的保证担保余额为 251,330 万元。本次股权转让完成后，珠江新润不再纳入珠江投资的合并范围，因此珠江投资对珠江新润的保证担保被动转为对关联方担保。

（四）交易安排、协议签署情况及履约进展

截至本公告出具日，韩建投资与珠江投资签署了《股权转让合同》，截至目前，珠江新润股权已经完成工商变更，本次股权转让工商变更已完成。

本次股权转让交易价格为 25.005 亿元，对应 2022 年审计报告中发行人单体报表中长期股权投资明细中珠江新润的价值。因项目仍处于在建和招租状态，后期投入较大，为保证股东韩建投资的后续投资支出，以股东累计投资成本实施了转让。

《股权转让合同》约定，付款方式由双方另行协商。

二、申港证券对本次事项的影响分析

本次交易完成后，珠江新润不再纳入珠江投资的合并报表范围。鉴于韩建投资为本公司珠江投资的控股股东，本次交易构成关联交易；此外由于珠江新润存在资产评估增值，本次股权转让会导致发行人合并报表口径的投资收益产生较大亏损。

申港证券后续将密切关注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》、《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。

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。

特此公告。

(此页无正文，为《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司出售转让资产暨关联交易的临时受托管理事务报告》之盖章页)

