

债券代码：112906.SZ  
149620.SZ

债券简称：19 广基 01  
21 广基 01

国信证券股份有限公司关于  
广州产业投资基金管理有限公司  
2024 年第二次临时受托管理事务报告

债券受托管理人



国信证券股份有限公司  
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

2024 年 1 月 25 日

## 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》、《广州产业投资基金管理有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《广州产业投资基金管理有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《广州产业投资基金管理有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关规定以及《广州产业投资基金管理有限公司关于重大资产重组的公告》，由广州产业投资基金管理有限公司面向合格投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）受托管理人国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）编制。

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国信证券所作出的承诺或声明。

## 一、 本次债券的基本情况

1、广州产业投资基金管理有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

（1）债券名称：广州产业投资基金管理有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

（2）债券简称：19 广基 01。

（3）债券代码：112906.SZ。

（4）发行规模：本期发行 20 亿元。

（5）债券期限：5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择及投资者回售选择权。

（6）债券利率：前 3 年为 4.06%，后 2 年为 4.00%

（7）付息日：2020 年至 2024 年每年的 5 月 27 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者行使回售选择权，则 2020 年至 2022 年每年的 5 月 27 日为其回售部分债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

（8）信用级别：经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

（9）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还有息负债。

2、广州产业投资基金管理有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

（1）债券名称：广州产业投资基金管理有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

（2）债券简称：21 广基 01。

（3）债券代码：149620.SZ。

（4）发行规模：本期发行 2 亿元。

（5）债券期限：5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择及投资者回售选择权。

(6) 债券利率：3.69%。

(7) 付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 17 日为上一计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2022 年至 2024 年每年的 9 月 17 日为其回售部分债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

(8) 信用级别：经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

(9) 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还有息负债。

## 二、 本次债券的重大事项

### (一) 重大资产重组的背景

为进一步深化国有企业改革，优化资源配置，根据广州产业投资基金管理有限公司（以下简称“发行人”）股东广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“广州城投集团”）的相关通知，发行人将持有的广州城投住房租赁发展投资有限公司 45% 的国有产权无偿划转至广州城投集团。本次划转以 2022 年 12 月 31 日为基准日，以经审计的账面值作为划转依据，签订相关无偿划转协议并办理相关产权变更手续。

### (二) 资产无偿划转暨重大资产重组方案及标的公司情况

#### 方案基本情况

资产名称	交易方式	划入方	划出方
广州城投住房租赁发展投资有限公司 45% 股权	无偿划转	广州市城市建设投资集团有限公司	广州产业投资基金管理有限公司

#### (1) 标的资产情况

公司名：广州城投住房租赁发展投资有限公司（以下简称“住房租赁”）

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2017 年 11 月 28 日

住所：广州市越秀区流花路 117 号内自编 22 号 5 层 511 室

法定代表人：刘宇

注册资本：120,000.00 万人民币

经营范围：教育咨询服务;婴幼儿启蒙咨询服务;母婴月子生活咨询服务;广告业;票务服务;酒店管理;企业总部管理;投资咨询服务;企业管理服务（涉及许可经

营项目的除外)；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；房地产开发经营；自有房地产经营活动；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；互联网商品销售（许可审批类商品除外）；互联网商品零售（许可审批类商品除外）；旅客票务代理；路牌、路标、广告牌安装施工；信息电子技术服务；智能化安装工程服务；楼宇设备自控系统工程服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；通信线路和设备的安装；社区卫生服务中心（站）；老年人、残疾人养护服务（不涉及医疗诊断、治疗及康复服务）；预包装食品零售；粮油零售；散装食品零售。

住房租赁主要财务指标情况：

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	1,257,503.45
总负债	781,812.62
净资产	475,690.83
营业收入	221,909.63
净利润	11,860.67
经营活动产生的现金流量净额	94,945.40

截至目前，住房租赁诚信情况良好，不存在重大未决诉讼仲裁事项，不存在重大违法违规、重大债务逾期和失信行为。

### （2）发行人合并报表范围变更情况

本次股权无偿划转后，发行人将不再持有住房租赁公司的股权。截至划转基准日，发行人与住房租赁不存在关联担保或资金占用情况。

### （3）是否构成重大资产重组

住房租赁公司2022年度营业收入为221,909.63万元，发行人2022年度营业收入为236,388.16万元，住房租赁2022年度营业收入占发行人2022年度营业收入的比例为93.88%，本次交易构成《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第2号——临时报告（2023年10月修订）》规定的重大资产重组。

### （三）划入方情况

公司名：广州市城市建设投资集团有限公司

企业性质：有限责任公司（国有控股）

成立时间：2008年12月09日

住所：广州市越秀区中山四路228号5-7楼11-12楼

法定代表人：陈强

注册资本：1,752,424.25万人民币

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；旅游景区规划设计、开发、管理；企业自有资金投资；停车场经营；市政设施管理；投资管理服务；自有房地产经营活动；房地产开发经营；艺术表演场馆管理服务；工程项目管理服务；风险投资；投资咨询服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；电气机械设备销售；五金产品批发；通讯设备及配套设备批发；广播设备及其配件批发；电视设备及其配件批发；电子产品批发；软件批发；计算机零配件批发；软件开发；计算机房维护服务；物业管理；受托管理股权投资基金（具体经营项目以金融管理部门核发批文为准）；股权投资；股权投资管理；物联网服务

广州城投主要财务指标情况

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	35,845,535.10
总负债	20,578,587.09
净资产	15,266,948.00
营业收入	3,055,702.24
净利润	-32,266.01
经营活动产生的现金流量净额	68,554.01

（四）无偿划转协议的主要内容

发行人（甲方1）、广州新中轴建设有限公司（甲方2）、广州市城投资产经营管理有限公（甲方3）与广州市城市建设投资集团有限公司（乙方）签署《关于广州城投住房租赁发展投资有限公司之国有产权无偿划转协议》主要内容如下：

（1）本次划转基准日：2022年12月31日

（2）甲方以其合法持有的住房租赁公司合计100%产权，按经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所2023年4月7日出具的【XYZH/2023GZAA2B0087】号《广州城投住房租赁发展投资有限公司审计报告》确定的住房租赁公司账面归母所有者权益无偿划转予乙方，其中，乙方无偿接受甲方1按经审计的账面所有者权益划转的住房租赁公司45%产权；乙方无偿接受

甲方2按经审计的账面所有者权益划转的住房租赁公司30%产权；乙方无偿接受甲方3按经审计的账面所有者权益划转的住房租赁公司25%产权。

(3) 本次交易为无偿划转，无需支付相关对价。

(5) 相关决策情况

针对上述资产无偿划转事项，已通过发行人股东有权决策机构审议通过。截至《广州产业投资基金管理有限公司关于重大资产重组的公告》出具日，本次重大资产重组事项所涉及相关股权登记过户等交割手续正在办理中。

(6) 持有人会议相关安排

为维护债券持有人权益，发行人提议召开持有人会议，受托管理人将尽快召集持有人会议，请投资者关注。

(七) 影响分析和应对措施

根据发行人及各标的资产2022年末/度财务数据模拟初步测算（未经审计），本次资产重组事项对发行人主要财务数据的具体影响：

单位：万元

项目	资产总额	净资产	营业收入	净利润
公司2022年经审计财务数据	5,477,372.35	1,929,451.22	236,388.16	-162,940.70
本次资产无偿划转事项后财务数据（未经审计）	4,219,868.90	1,453,760.39	14,478.53	-174,801.38
变动比例	-22.96%	-24.65%	-93.88%	7.28%

国信证券股份有限公司作为债券受托管理人，根据《深圳证券交易所公司债券上市规则》要求出具本临时受托管理事务报告并就发行人重大资产重组事项提醒投资者关注相关风险。受托管理人将持续密切关注“19广基01”及“21广基01”对债券持有人利益有重大影响的事项，并及时向上述债券持有人发布后续债券临时受托管理事务报告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于广州产业投资基金管理有限公司  
2024 年第二次临时受托管理事务报告》盖章页)



国信证券股份有限公司

2024年1月28日