

债券代码：175604.SH

债券简称：H21 珠投 1

债券代码：175717.SH

债券简称：H21 珠投 2

债券代码：175837.SH

债券简称：H21 珠投 3

债券代码：175927.SH

债券简称：H21 珠投 4

债券代码：188925.SH

债券简称：H21 珠投 5

## 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

受托管理人：申港证券股份有限公司



2026 年 5 月

## 重要声明

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。

申港证券股份有限公司作为广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）的债券受托管理人（以下简称“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》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及《受托管理协议》的约定，现根据发行人于 2026 年 5 月 13 日发布的《广东珠江投资股份有限公司出售转让资产暨关联交易的公告》以下简称“发行人公告”，就相关重大事项报告如下：

## 一、交易背景

### （一）本次交易的基本情况

2025 年 10 月 29 日，广东珠江投资股份有限公司（以下简称“珠江投资”）辖属北京珠江房地产开发有限公司（以下简称“北珠房公司”）与恒赢投资有限公司（以下简称“恒赢投资”）签署股权转让合同，合同约定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，本着平等互利的原则，由北珠房向恒赢投资转让北京顺开房地产开发有限公司（以下简称“北京顺开”）44.8797%股权，转让价款 226,765.50 万元。

本次交易不构成重大资产重组。

## 二、交易对方情况

### （一）基本情况

企业名称：恒赢投资有限公司

企业性质：私人股份有限公司（Private company）

注册地址：43/F.,HOPEWELL CENTRE, 183 QUEEN's ROAD EAST,HONG KONG

董事：朱伟航

注册资本：1 港币

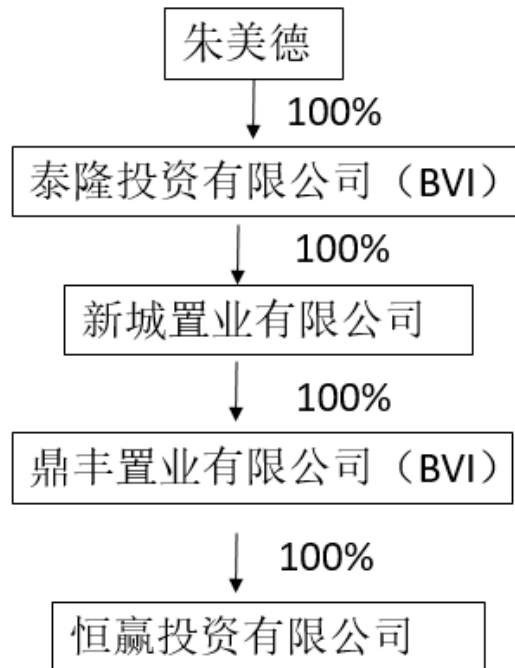
实缴资本：1 港币

成立时间：2017-2-10

实际控制人：朱美德

经营范围：投资。

恒赢投资股权结构如下：



## （二）与发行人关系

恒赢投资是北京顺开的股东之一，持股比例为 50%，北珠房公司实际控制人为朱伟航，恒赢投资实际控制人为朱美德，本次股权交易属关联交易。

## （三）主要财务情况

恒赢投资截至 2024 年 12 月 31 日的财务报表已由 JMD & PARTNERS CPA LIMITED 审计，并出具保留意见审计报告。截至 2024 年末，恒赢投资资产总额 31.15 亿元港币，净资产为-3.03 亿元港币，2024 年度营业收入 0 亿元港币，净利润-1.19 亿元港币，主要资产为北京顺开 50%的股权。

## 三、交易标的情况

企业名称：北京顺开房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：北京市通州区永顺路 44 号

法定代表人：包程

注册资本：288,686.98 万元人民币

截至 2025 年 9 月末实缴资本：266,039.74 万元人民币

成立时间：1999-6-9

主要股东：转让前为恒赢投资持股 50%，北珠房公司持股 44.8797%，深圳市汇信众益七号投资管理合伙企业（有限合伙）持股 2.0186%，深圳市前海明宜股权投资合伙企业（有限合伙）持股 1.3975%，深圳市前海佩宇投资中心（有限合伙）持股 1.2148%，深圳市汇信众益十号投资管理合伙企业（有限合伙）持股 0.4374%，深圳市益峰一号投资企业（有限合伙）持股 0.0520%。

实际控制人：转让前为朱伟航，转让后为朱美德

经营范围：商品房开发。

新联谊会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所于 2025 年 5 月 15 日出具的北京顺开 2024 年度财务报表审计报告（新联谊审字(2025)第 BJ-1110068 号）显示，2024 年底北京顺开的账面净资产为 61.69 亿元。北京顺开基本财务情况如下：

单位：亿元，%

| 项目   | 2024 年度/末 |          |        |
|------|-----------|----------|--------|
|      | 北京顺开      | 珠江投资合并报表 | 合并报表占比 |
| 总资产  | 319.75    | 1,687.08 | 18.95  |
| 净资产  | 61.69     | 451.77   | 13.65  |
| 营业收入 | 0.42      | 165.88   | 0.25   |
| 净利润  | -1.52     | -16.53   | 9.17   |

本次股权转让完成后，北京顺开不再纳入珠江投资的合并范围。

截至股权转让日，北京顺开有息负债 22 亿元由珠江投资提供保证担保。

四、交易安排、协议签署情况及履约进展

截至本公告出具日，北珠房公司与恒赢投资签署了《股权转让协议》，截至目前，北京顺开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 226,765.50 万元，与北珠房公司对北京顺开的实缴出资额及资本公积金额之和一致。

根据深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《北京珠江房地产开发有限公司拟进行股权转让涉及的北京顺开房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（深同城资估字 B【2025】ZT-FZQ 第 027 号）显示，北京顺开房地产开发有限公司的股权的评估价值为 481,478.41 万元，对应北珠房公司持有 44.8797%的股权价值为 216,086.07 万元。双方协商一致同意按照北珠房公司对标的公司的实缴出资资金及资本公积金额合计 226,765.50 万元作为转让对价。

《股权转让协议》约定，恒赢投资将于协议生效后 3 年内一次性支付股权转让款。

## **五、相关决策情况**

根据发行人公告，广东珠江投资股份有限公司已经审议通过了本次交易。

## **六、影响分析**

根据《发行人公告》，本次股权转让的背景为：北京顺开名下主要的房地产开发项目待建建筑面积较大，经营现金流支出压力显著。发行人表示为有效化解经营风险，拓展境外融资渠道，引入资金盘活项目，实施了本次股权转让。本次交易完成后，北京顺开不再纳入珠江投资的合并报表范围。

## **七、提醒投资者关注风险**

申港证券作为本次债券的受托管理人，为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，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临时受托管理事务报告，并将根据《债券持有人会议规则》和债券持有人会议决议持续督导发行人履行相关义务。申港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》和《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项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，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）

