

债券简称：18 珠实专项债/18 珠江债

债券代码：1880142. IB/127830. SH

21 珠实 01

178731. SH

23 珠江 04

115596. SH

海通证券股份有限公司

关于广州珠江实业集团有限公司涉及组建

广州安居集团有限公司事项的

临时受托管理及债权代理事务报告

受托管理人及债权代理人



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二三年十二月

## 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》《2017年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业PPP项目专项债券债权代理协议》（以下简称《债权代理协议》）及《广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行2021年公司债券受托管理协议》《广州珠江实业集团有限公司公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）等相关规定、公开信息披露文件以及广州珠江实业集团有限公司（以下简称公司、珠实集团或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人及债权人海通证券股份有限公司（以下简称海通证券）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做出独立判断。

## 一、组建广州安居集团有限公司事项

根据发行人披露的《关于组建广州安居集团有限公司的公告》，2023年12月5日，公司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，拟将珠实集团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有限公司（以下简称“广州安居集团”）。上述股权划转完成后，珠实集团将持有广州安居集团35%股权，珠江租赁将不再纳入珠实集团合并报表范围，相关具体情况如下：

### （一）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。

### （二）珠江租赁基本情况

珠江租赁原属于珠实集团全资重要子公司，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。

### （三）股权划转相关决策流程

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。

### （四）珠江租赁实际控制权变化原因

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、珠实集团所属保障性住房租赁板块，组建广州安居集团。

### （五）股权划转进度

截至本报告披露日，本次股权划转事项尚未完成工商变更登记。

### （六）珠实集团与珠江租赁关联担保及资金占用情况

截至本报告披露日，珠实集团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。

### （七）股权划转影响分析

本次股权划转完成后，珠江租赁将不再纳入珠实集团合并报表范围，珠实集团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，占珠实集团资产总额（1,361.64 亿元）比例为 9.55%；所有者权益总额为 109.72 亿元，占珠实集团所有者权益总额（343.58 亿元）比例为 31.93%；2022 年度珠江租赁营业收入 5.82 亿元，占珠实集团营业收入（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。

珠实集团将继续保持稳健的经营策略，聚焦主业发展，持续提升公司偿债能力以及风险抵御能力。公司将及时履行信息披露等各项义务，维护债券持有人各项合法权益。

海通证券作为“18 珠实专项债”及“18 珠江债”债权代理人、“21 珠实 01”及“23 珠江 04”受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行受托管理人及债权代理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》《债权代理协议》相关规定及约定出具本临时受托管理及债权代理事务报告。

海通证券后续将密切关注发行人对本期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》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人及债权代理人职责。

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。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司涉及  
组建广州安居集团有限公司事项的临时受托管理及债权代理事务报告》之盖章页)



海通证券股份有限公司

2023年12月13日