



关于

广东省农垦集团公司

涉及重大诉讼的

临时受托管理事务报告

债券简称：21 粤垦 01 债券代码：149413.SZ

债券简称：22 粤垦 01 债券代码：149879.SZ

债券简称：22 粤垦 02 债券代码：149941.SZ

债券简称：22 粤垦 03 债券代码：148006.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二四年八月

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》《广东省农垦集团公司 2020 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》（以下简称“债券受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及广东省农垦集团公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于广东省农垦集团公司提供的资料或说明。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途。

一、 公司债券基本情况

（一）本次发行经发行人于2020年9月30日召开的董事会会议审议通过。本次发行经广东省农垦总局于2020年10月10日出具批复通过。

（二）经中国证监会（证监许可[2020]3361号文）同意，发行人注册通过在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。

（三）发行人于2021年3月19日发行广东省农垦集团公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券代码149413.SZ，简称“21粤垦01”）。

（四）发行人于2022年4月18日发行广东省农垦集团公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券代码149879.SZ，简称“22粤垦01”）。

（五）发行人于2022年6月13日发行广东省农垦集团公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券代码149941.SZ，简称“22粤垦02”）。

（六）发行人于2022年7月28日发行广东省农垦集团公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（债券代码148006.SZ，简称“22粤垦03”）。

二、 诉讼一

发行人子公司广东省广垦置业有限公司（以下简称“广垦公司”）涉及重大诉讼，广州市周道房地产代理有限公司（以下简称“周道公司”）起诉广垦公司的商品房委托代理销售合同纠纷诉讼案件将于近期判决。

（一）诉讼的基本情况

1、诉讼受理机构

广东省广州市黄埔区人民法院。

2、各方当事人及其法律地位

原告：广州市周道房地产代理有限公司。

被告一：广州市智汇星房地产开发有限公司。

被告二：广东省广垦置业有限公司。

被告三：广州科寓投资管理有限公司。

被告四：广州开发区金寓人才服务集团有限公司。

第三人一：广州高新区投资集团有限公司。

第三人二：广州开发区人才教育工作集团有限公司。

3、诉讼请求情况

原告诉讼请求如下：

（1）判令被告一广州市智汇星房地产开发有限公司（以下简称“智汇星公司”）、被告二广垦公司向原告周道公司支付代理费 39,000,000 元及逾期利息 7,552,783.3 元；

（2）判令被告三广州科寓投资管理有限公司（以下简称“科寓公司”）和被告四广州开发区金寓人才服务集团有限公司（以下简称“金寓公司”）对第 1 项诉讼请求之债务承担连带清偿责任；

（3）判令四家被告承担本案诉讼费用。

（以上暂合计为 46,552,783.3 元）。

4、案件的基本情况

智汇星公司原为广垦公司的全资子公司，负责开发位于广州市黄埔区萝塱路 108 号的萝岗广垦商务大厦项目（以下简称“案涉项目”）。周道公司为房地产销售代理公司，2017 年，智汇星公司委托周道公司负责案涉项目的广告设计、营销策划、销售代理、对大客户团购、项目整体转让的洽谈工作。周道公司遂与广州开发区工业发展集团有限公司(以下简称“工业集团”)展开接洽及谈判工作。根据智汇星公司与周道公司签订的补充合同约定，如经周道公司努力，智汇星公司与工业集团达成案涉项目整体转让，则按以下规定收取代理费：（一）若案涉项目整体转让价格在 50,600 万元（含 50,600 万元）以下成交的，周道公司收取的代理费为 100 万元；（二）若案涉项目整体转让价格超过 50,600 万元成交的，

周道公司收取的代理费为超过 50,600 万元的部分，补充合同期限截止日为 2017 年 8 月 31 日。在补充合同的约定期限内，智汇星公司并未与工业集团就案涉项目转让达成交易并签订协议。

2018 年 9 月，广垦公司在南方联合产权交易中心挂牌出让智汇星公司股权，科寓公司以 22,619.35 万元摘牌成功，于 2018 年 10 月 29 日与广垦公司签订智汇星公司股权转让合同，智汇星公司的股东由广垦公司变更为科寓公司。2022 年 12 月 30 日智汇星公司股东由科寓公司变更为金寓公司。周道公司认为前述股权转让交易系在其促成下达成的案涉项目整体转让交易，且实际转让价格超过 50,600 万元，因此应当获得 3,900 万元中介费报酬，遂起诉智汇星公司、广垦公司、科寓公司和金寓公司，要求支付代理费和利息。

（二）二审、再审、执行或判决调解等情况

不适用，本次诉讼尚处于一审待判决阶段。

（三）影响分析和应对措施

本诉讼情况对广东省农垦集团公司偿债能力未产生重大不利影响。

三、 诉讼二

发行人于 2023 年 6 月 9 日公告的陈逸敏、陈逸恩诉湛江农垦第一机械有限公司等财产损害赔偿纠纷一案已一审判决，发行人胜诉，目前处于二审已开庭待判决阶段。

本诉讼情况对广东省农垦集团公司偿债能力未产生重大不利影响。

四、 影响分析和应对措施

上述诉讼情况对广东省农垦集团公司偿债能力未产生重大不利影响。

中信建投证券了解到以上事项，作为本期债券的受托管理人，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，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》的有关规定出具本临时

受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于广东省农垦集团公司涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》之盖章页）

