

债券代码：821003.BJ、2480014.IB
债券代码：821006.BJ、2480080.IB

债券简称：24 智都 01、24 广州智都债 01
债券简称：24 智都 02、24 广州智都债 02

天风证券股份有限公司
关于广州智都投资控股集团有限公司子公司土地收储的
重大事项受托管理事务临时报告

天风证券股份有限公司作为广州智都投资控股集团有限公司(以下简称“智都集团”或“发行人”)之“广州智都投资控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券(第一期)”和“广州智都投资控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)”(以下简称“本次债券”)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。根据本次债券《受托管理协议》的约定，现就发行人子公司土地收储的事项报告如下：

一、交易概况

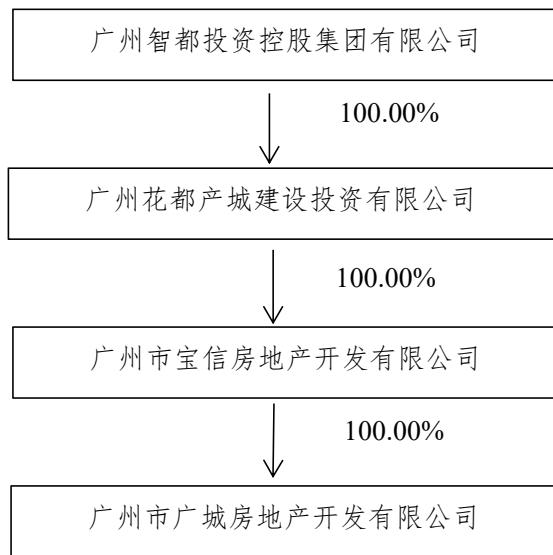
广州智都投资控股集团有限公司子公司广州市广城房地产开发有限公司(以下简称“广城公司”)因土地被收储发生资产转让事项，具体情况如下：

(一) 本次交易的基本情况

为助力花都区高质量发展，提高土地利用率，促进土地节约利用，根据广州市花都区政府区府会议决议通过的《广花公路东三地块(二期)土地储备实施方案》，智都集团子公司广城公司与广州市花都区土地开发储备中心(以下简称“花都土储中心”)签订收地补偿协议，将广花公路东三地块(二期)交由花都土储中心有偿收储。

广州智都投资控股集团有限公司与广州市广城房地产开发有

限公司股权关系如下：



2023年6月30日，广州花都产城建设投资有限公司（以下简称“智都产城”）下属广州市宝信房地产开发有限公司（以下简称“宝信公司”）竞得广花公路东三地块（二期）地块，并于2023年8月23日签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号440114-2023-000022）。2023年9月19日，宝信公司、广城公司与广州市规划和自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，由广城公司承接了广花公路东三地块（二期）的一切权利义务。

广城公司于2025年3月25日与花都土储中心签订《广花公路东三地块（二期）收地补偿协议》（以下简称“收地补偿协议”）。收地补偿协议约定交易对价为67,300.00万元。

（二）是否构成重大资产重组

本次转让的资产2024年末未经审计的账面价值为80,244.98万元（含土地取得成本、交易税费、内部借款利息），占智都集团2024年未经审计合并范围总资产的2.81%，占智都集团2024年末

经审计合并范围净资产的 13.70%。本次资产转让不构成重大资产重组事项。

二、交易对方情况

本次资产转让的交易对方是广州市花都区土地开发储备中心。该单位系广州市花都区的事业单位，业务范围：拟订土地储备计划和供应计划；协助土地行政主管部门收回闲置土地及其他需收回的土地；负责将征收、收回、收购的土地纳入政府储备，并进行管理；协助有关部门做好经营性用地“招拍挂”出让前期工作；管理土地储备资金。

广州市花都区土地开发储备中心不是发行人关联方，与发行人及被收储公司不存在关联关系。

三、交易标的情况

本次资产转让的交易标的为广花公路东三地块（二期）土地使用权。该项土地使用权位于广花公路以东、雅瑶路以北，可建设用地面积 41,144.35 平方米，用途为城镇住宅用地。该项土地使用权尚未开始建设运营。本次交易事项预计会导致智都集团净资产减少 12,944.98 万元，占智都集团 2024 年未经审计的合并净资产的 2.21%。

表：交易标的资产的基本情况

单位：平方米、万元

| 权利人 | 土地证号 | 总面积 | 收储面积 | 账面价值 | 评估价值 |
|----------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 广州市广城房地产开发有限公司 | 粤 (2024) 广州市不动产权第 08045043 号 | 41,144.35 | 41,144.35 | 80,244.98 | 68,765.00 |

注：账面价值为2024年末的未经审计数据。

四、交易协议的主要内容及履约安排

收地补偿协议的协议主体为广城公司和广州市花都区土地开

发储备中心。补偿形式为货币补偿。本次土地使用权资产转让的交易对价为 67,300.00 万元。

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242 号)文件规定，拟收回收购地块的收地基础价格需在土地市场价格与企业土地成本价中孰低确定，并通过集体决策确定基础价格的下调幅度。本次土地使用权资产交易对价按上述程序确定，交易对价按照土地评估价格下浮 2%后取整得出。

收地补偿协议约定广城公司需要按花都土储中心要求办理产权注销手续，需按要求完善收地手续，并按花都土储中心要求的时间节点完成土地交付。花都土储中心需要在 2025 年 12 月 31 日前按程序向广城公司支付地块补偿款，具体的补偿款支付日期以上级和财政部门审批意见为准。

五、相关决策情况

截至本公告出具日，本次资产转让事项已经智都集团有权机构审批，收地补偿协议已签署。本次资产转让决策程序符合法律和公司章程规定。

本次资产转让事项不涉及召开持有人会议。

六、影响分析和应对措施

根据发行人出具的《广州智都投资控股集团有限公司关于子公司土地收储的公告》，本次土地资产的收储系发行人为积极配合广州市花都区人民政府城市建设总体规划需求而进行的交易。发行人认为本次子公司土地被收储事项预计会导致智都集团合并资产负债率上升 0.36%，不会对智都集团偿债能力产生重大不利影响。截至本公告出具日，发行人各项业务经营情况正常，有息负

债均按时还本付息，发行人认为此次资产转让不会对存续债券持有人的权益造成不利影响。

天风证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，根据《募集说明书》、《受托管理协议》等约定出具本受托管理事务临时报告，并就上述重大事项提醒投资者关注相关风险。天风证券股份有限公司将积极履行受托管理人义务，切实维护本次债券持有人利益。

特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《天风证券股份有限公司关于广州智都投资控股集团有限公司子公司土地收储的重大事项受托管理事务临时报告》之盖章页)



2025年3月27日