

债券代码：821003.BJ、2480014.IB

债券简称：24 智都 01、24 广州智都债 01

债券代码：821006.BJ、2480080.IB

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被收储的 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被收储的事项报告如下：

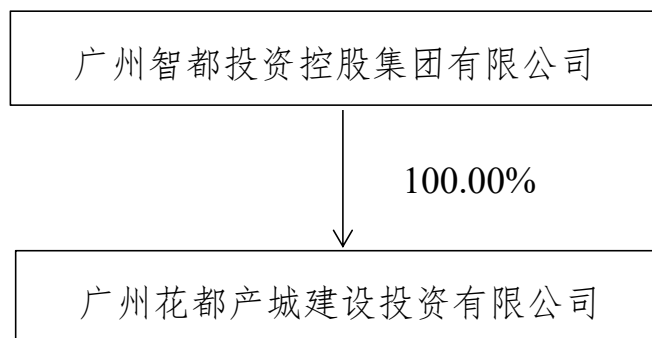
一、交易概况

广州智都投资控股集团有限公司广州花都产城建设投资有限公司（以下简称“智都产城”）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

根据广州市花都区府会议决议通过，公司合并报表范围内子公司智都产城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，将花都区大广高速以南，金谷北路以东 G09-KGW04 分地块三（以下简称“G09-KGW04 分地块三”）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花都产城建设投资有限公司股权关系如下：



2022 年 10 月 10 日，智都产城竞得 G09-KGW04 分地块三，并于 2022 年 11 月 4 日签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440114-2022-000021）。地块可建设用地面积为 53,103.54 平方米（约 79.65 亩），用途为一类工业用地。

智都产城与花都土储中心已签订《G09-KGW04 分地块三收地补偿协议》。收地补偿协议约定交易对价为 10,780.02 万元。本次交易产生税后损益（扣除企业所得税、土地增值税等税费）约 1,680.68 万元，占 2024 年经审计合并范围内净利润的 23.91%。

（二）是否构成重大资产重组

本次转让的资产 2024 年 12 月 31 日经审计的账面价值为 7,146.78 万元（含土地取得成本、交易税费土方成本等），占公司 2024 年未经审计合并范围内总资产的 0.25%，占公司 2024 年未经审计合并范围内净资产的 1.21%，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 G09-KGW04 分地块三土地使用权。该项土地使用权位于花都区大广高速以南，金谷北路以东，可建设用地面积 53,103.54 平方米，用途为一类工业用地。该项土地尚未开始建设运营。

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
广州花都产城建设投资有限公司	粤（2023）广州市不动产权第 08032096 号	53,103.54	53,103.54	7,146.78	10,780.02

注：账面价值为2024年12月31日的经审计数据。

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智都产城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 10,780.02 万元。交易对价依据资产评估价值确定。

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。

本次土地收储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被收储的公告》，本次子公司土地被收储事项不会对智都

集团偿债能力产生重大不利影响。本次交易会增加智都集团税后损益约 1,680.68 万元，占 2024 年经审计合并范围内净利润的 23.91%。截至发行人公告出具日，智都集团各项业务经营情况正常，有息负债均按时还本付息，此次土地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被收储的重大事项受托管理事务临时报告》之盖章页）



2025 年 7 月 11 日