

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重大资产抵押的 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，现就发行人重大资产抵押的事项报告如下：

一、本次资产抵押情况

广州花都产城建设投资有限公司（以下简称“智都产城”）为智都集团全资子公司，属于重资产板块，主营业务为房地产及产业园开发经营。广州市广凯房地产开发有限公司（以下简称“广凯公司”）为智都产城全资孙公司，主营业务为房地产开发与经营。

广凯公司为向交通银行股份有限公司广东省分行、中国工商银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行、广州银行股份有限公司花都支行申报开发贷，将其名下位于广州市花都区广花公路以东、雅瑶中路以南的585套在建工程于2025年1月完成抵押，抵押权人为交通银行股份有限公司广东省分行、中国工商银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行、广州银行股份有限公司花都支行。

该项在建工程抵押评估价值为46,436.30万元，占智都集团未经审计的2024年末合并口径净资产的7.93%。

（一）抵押资产情况

资产名称：位于广州市花都区广花公路以东、雅瑶中路以南的585套在建工程

类别：在建工程

权属：广州市广凯房地产开发有限公司

资产的运营情况：在建

资产的账面价值：-

注：目前抵押物处于建设阶段，本批次抵押物价值与项目内其他在建工程均在项目开发成本中核算，开发成本中包括了项目全部的土地款及工程款。待竣工验收形成开发产品并且结算后，各楼栋的账面价值方可准确区分。

资产的抵押评估价值：46,436.30万元

抵押资产上除本次抵押外的其他权利受限情况：无

（二）被担保人情况

名称：广州市广凯房地产开发有限公司

法人性质：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2022年11月29日

地址：广州市花都区新华街公益路10号之三102、104、106号铺

法定代表人姓名：温嘉颖

注册资本：200万人民币

实缴资本：200万人民币

主要股东或者实际控制人：控股股东为广州市宝信房地产开发有限公司；实际控制人为广州市花都区国有资产监督管理局。

经营范围：房地产开发经营。

广州市广凯房地产开发有限公司主要业务为房地产开发，2024年度无营业收入。

广凯公司资信情况良好，主要财务状况如下：

单位：万元

科目	2023年末/2023年度	2024年末/2024年度 (未经审计)
资产	180,225.81	209,542.32
所有者权益	1.31	69,261.81
营业收入	-	-
净利润	-9.19	-886.50
经营活动产生的现金流量净额	-9.19	2,651.04
投资活动产生的现金流量净额	-	-5.16
筹资活动产生的现金流量金额	10.00	147.00

被担保人与发行人关系：为发行人全资三级子公司。

(三) 抵押情况

1、相关方基本情况

(1) 债权人/抵押权人名称：

1) 交通银行股份有限公司广东省分行

2) 中国工商银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行

3) 广州银行股份有限公司花都支行

(2) 被担保人名称：广州市广凯房地产开发有限公司

2、被担保债权金额、类型、起止期限

被担保债权金额：人民币15亿元

类型：固定资产银团贷款

起止期限：首笔贷款的提款日起至5个周年（包括该日）止的期间，共计5年

3、抵押类型、金额、担保范围、担保责任承担期间

抵押类型：不动产抵押

金额：抵押资产评估价值为46,436.30万元

担保范围：主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、银团成本等费用以及实现抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费等）。

担保责任承担期间：担保合同生效之日起至贷款合同项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年。

4、共同担保、反担保情况

广州花都产城建设投资有限公司为主债权提供连带责任保证担保。

5、抵押协议签署、生效及抵押物登记情况

目前，相关抵押协议已签署并生效，2025年1月完成抵押登记。抵押协议约定广凯公司为确保债权人债权的实现，提供抵押担保。

二、相关决策情况

根据《花都区国有企业重大事项管理办法》（花国资〔2023〕41号）第二十九条关于“企业因自身经营发展需要的其他融资行为，由一级企业审议决定，并根据“三重一大”等相关法律法规要求报股东备案。企业融资或其他事项涉及开设或撤销银行结算账户的，由一级企业批准”的有关规定，此次资产抵押事项已经广凯公司股东同意，并由发行人审议通过。经确认，上述决策程序符合法律和发行人公司章程规定。

本次资产抵押不涉及召开持有人会议。

三、影响分析和应对措施

根据发行人公布的《广州智都投资控股集团有限公司重大资产抵押的公告》，上述资产抵押属于房地产开发企业正常经营事项，预计根据项目销售情况办理解押，对发行人的公司治理、日常管理、生产

经营及偿债能力无重大不利影响。

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重大资产抵押的重大事项受托管理事务临时报告》之盖章页）



天风证券股份有限公司

2025年1月21日