

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单笔新增借款超过上年末
净资产百分之二十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、借款人情况

借款人广州市广凯房地产开发有限公司（以下简称“广凯公司”）为广州智都投资控股集团有限公司的全资三级子公司，主营业务为房地产开发与经营。

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)
货币资金总额	1.31	2,794.18
资产总额	180,225.81	209,542.32
流动负债总额	180,224.50	140,280.51
负债总额	180,224.50	140,280.51
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

二、借款协议主要内容

广凯公司于2025年1月与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签署固定资产银团贷款合同，获得不超过人民币15亿元的中长期贷款额度，期限为从首笔贷款资金的提款日（包括该日）起至五个周年（包括该日）止的期间，共计5年。

该笔银团贷款属于开发贷款，主要用于花都区广花公路以东、雅瑶中路以南CA1207003、CA1207015、CA1207020地块的项目建设以及置换用于支付工程款的且超过资本金部分的关联借款（不包含缴纳的土地款及相关税费）。

未来随着上述项目的逐步开发建设，广凯公司将陆续在贷款额度内提取相关款项。

三、担保措施

（一）抵押担保

广凯公司就该笔银团贷款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进行抵押，抵押担保范围包括主债权本金、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）。该笔抵押担保责任承担期间为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。

该项在建工程抵押评估价值为46,436.30万元，占广州智都投资控股集团有限公司未经审计的2024年末合并口径净资产的7.93%。

未来随着广凯公司陆续在贷款额度内提取相关款项，广凯公司将视乎银行要求，或进一步补充相关抵押物。

（二）信用担保

智都集团全资一级子公司广州花都产城建设投资有限公司为该笔银团贷款主债权提供连带责任保证担保。

四、该笔银团贷款额度占智都集团上年末净资产比例

该笔子公司的银团贷款，额度为15亿元，占智都集团未经审计的2024年末合并口径净资产的25.62%。智都集团合并口径新增借款累计未超过其未经审计的2024年末合并口径净资产的50%。

五、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关于单笔新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》，上述新增借款主要用于项目建设及日常经营，属于公司正常经营活动范围。截至公告出具日，智都集团财务状况稳健，各项业务经营情况正常，上述新增借款未对智都集团偿债能力产生重大不利影响。

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单笔新增借款超过上年末净资产百分之二十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 22 日