

证券代码：821003.BJ、2480014.IB 证券简称：24智都01、24广州智都债01

关于召开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）
2025年第一次债券持有人会议的通知

本公司保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，
并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

广州智都投资控股集团有限公司“24智都01、24广州智都债01”
持有人：

根据《公司法》《证券法》《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）《广州智都投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行企业债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）《广州智都投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行企业债券债券持有人会议规则》（以下简称“《持有人会议规则》”）等相关规定和约定，为提高募集资金使用效率，广州智都投资控股集团有限公司拟调整本期债券的募集资金用途，现定于2025年3月10日召开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）2025年第一次债券持有人会议，现将有关事项通知如下：

一、债券基本情况

（一）发行人名称：广州智都投资控股集团有限公司

（二）证券代码：821003.BJ、2480014.IB

（三）证券简称：24智都01、24广州智都债01

（四）基本情况：广州智都投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）于2024年1月10日发行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）（以下简称“本期债券”）。本期债券发行规模4.80亿元，期限为7年，其中在本期债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券分期还本，如投资者未行使回售选择权，发行人将在本期债券存续期间的2027至2031年间每年的1月10日，按照20%、20%、20%、20%、20%的比例对本期债券进行分期偿还本金。如投资者行使回售选择权，则其回售部分的债券本金在2029年1月10日一次性偿还（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。本期债券无担保。根据中证鹏元资信评估股份有限公司2024年6月28日出具的跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。截至本通知出具日，本期债券本金余额4.80亿元。

二、召开会议的基本情况

（一）会议名称：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）2025年第一次债券持有人会议

（二）召集人：天风证券股份有限公司

（三）债权登记日：2025年3月7日

（四）召开时间：2025年3月10日

（五）投票表决期间：2025年3月10日至2025年3月10日

（六）召开地点：本次持有人会议采用非现场形式召开（腾讯会议）

（七）召开方式：线上

为方便债券持有人参会，本期债券持有人会议采取非现场方式召开，具体时间：2025年3月10日（星期一）10:00开始。

（八）表决方式是否包含网络投票：否

本次会议采取非现场电子邮件表决方式。债券持有人应于投票表决期间截止日即2025年3月10日24:00前将表决票（详见附件四）通过电子邮件方式（发件邮箱为参会人/代理人的电子邮箱）发送至指定邮箱：luozhengfang@tfzq.com, thcxddb@tfzq.com（送达时间以指定邮箱收到邮件的时间为准），同时抄送律师邮箱 xiao.yu@tahota.com。本次会议的监票人为两人，负责本次会议的计票、监票。与本次会议审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。本次会议表决时，由监票人通过核对参会回执和表决票的方式计票、监票。如同一债券持有人通过电子邮件重复投票的，以最后一次有效投票结果为准，最后一次有效投票以电子邮件系统时间孰后认定。电子邮件逾期送达或未送达表决票的已办理出席登记的债券持有人，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果将计为“弃权”。

债券持有人应于投票表决期间截止日后5个工作日内将纸质版的表决票原件邮寄至债券受托管理人天风证券股份有限公司联系人处。表决票电子邮件与纸质版具有同等法律效力；若两者不一致或者债券持有人未按前述规定寄送上述文件盖章纸质版的，以电子邮件为准。

指定接收邮箱及邮寄地址如下:

债券受托管理人: 天风证券股份有限公司

联系人: 罗正方

收件地址: 佛山市南海区桂城街道中海寰宇天下16座218

联系电话: 13631488682

电子邮箱: luozhengfang@tfzq.com, thcxddb@tfzq.com

表决票除发送上述债券受托管理人邮箱外, 还需抄送律师邮箱 xiao.yu@tahota.com。

(九) 出席对象: 1. 除法律、法规另有规定外, 截至债权登记日2025年3月7日下午收市(下午15:00)后, 在中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司北京分公司登记在册的“24智都01、24广州智都债01”的债券持有人均可行使表决权。债券持有人可以亲自出席债券持有人会议, 也可以委托代理人参加会议和表决, 该代理人可以不必是债券持有人。2. 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见, 但没有表决权, 并且其代表的本期债券数额不计入合计未偿还债券的数额: (1) 债券持有人为持有发行人10%以上股份的发行人的股东; (2) 发行人股东及发行人的关联方; (3) 发行人(若其自持本期债券)。3. 本期债券受托管理人、主承销商。4. 见证律师。见证律师将对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格、有效表决权及决议的合法性等事项出具法律意见书。5. 发行人。6. 发行人认为有必要出席的其他人员。

三、会议审议事项

议案1: 《关于变更“24智都01、24广州智都债01”募集资金用途的议案》

(详见附件一)

四、决议效力

1、本期债券持有人会议采取非现场方式召开，出席会议的债券持有人或其授权代表以电子邮件投票的形式表决。

2、债券持有人会议须由代表二分之一以上表决权的债券持有人(包括债券持有人代理人)出席，方可召开并作出决议。

3、债券持有人会议决议须经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

4、债券持有人(包括代理人)以其所代表的有表决权的未偿还的本期债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本期债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

5、发行人、债券受托管理人、债券持有人及/或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人。债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书(详见附件二)和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。发行人、债券受托管理人(但债券受托管理人亦为债券持有人的除外)及同时持有发行人10%以上股权的债券持有人，在债券持有人会议上，

没有表决权。

6、债券持有人及/或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃参加。

7、每个债券持有人只能委托一人为债券持有人的代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

8、债券持有人会议的有效决议自通过之日起生效，适用于全体债券持有人(包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人)，对全体债券持有人具有同等法律约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

五、其他事项

1、出席会议的债券持有人及/或代理人需办理出席登记，未办理出席登记的，不能行使表决权。

2、本通知内容若有变更，会议召集人将以公告方式发出补充通知。债券持有人会议补充通知将在发布本会议通知的同一信息披露平台上披露变更公告，敬请投资者留意。

六、其他

出席会议的债券持有人登记办法：

1、债券持有人委托代理人出席会议的，代理人应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

2、债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人

还应出示本人身份证明文件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人签字的授权委托书。

3、债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

4、符合上述条件的、拟出席会议的债券持有人可通过电子邮件或邮寄方式将本通知所附的参会回执（详见附件三）及上述相关证明文件，于2025年3月7日24:00前通过电子邮件或邮寄方式送达以下指定地址，电子邮件接受的时间以债券受托管理人收到电子邮件的时间为准，邮寄方式的接收时间以债券受托管理人签收的时间为准：

债券受托管理人：天风证券股份有限公司

联系人：罗正方

收件地址：佛山市南海区桂城街道中海寰宇天下16座218

联系电话：13631488682

电子邮箱：luozhengfang@tfzq.com，thcxddb@tfzq.com

参会回执除发送上述债券受托管理人邮箱外，还需抄送律师邮箱xiao.yu@tahota.com。

七、附件

附件一：《关于变更“24智都01、24广州智都债01”募集资金用途的议案》

附件二：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）2025年第一次债券持有人会议
投票代理委托书

附件三：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）2025年第一次债券持有人会议
参会回执

附件四：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）2025年第一次债券持有人会议
表决票

天风证券股份有限公司

2025年2月24日

以下为盖章页及附件，无正文。

（本页无正文，为《关于召开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）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之盖章页）



2025 年 2 月 24 日

附件一：《关于变更“24 智都 01、24 广州智都债 01”募集资金用途的议案》

尊敬的“24 智都 01、24 广州智都债 01”持有人：

广州智都投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）于 2024 年 1 月 10 日公开发行“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公司债券（第一期）”，债券简称“24 智都 01、24 广州智都债 01”，债券代码：821003.BJ、2480014.IB。本期债券发行规模 4.80 亿元，期限为 7 年，其中在本期债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券分期还本，如投资者未行使回售选择权，发行人将在本期债券存续期间的 2027 至 2031 年间每年的 1 月 10 日，按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例对本期债券进行分期偿还本金。如投资者行使回售选择权，则其回售部分的债券本金在 2029 年 1 月 10 日一次性偿还。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券无担保。根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 28 日出具的跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

现根据广州智都投资控股集团有限公司提议，拟变更《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公司债券（第一期）募集说明书》中关于募集资金用途的约定，现将具体方案说明如下：

一、原募集说明书约定和募集资金已使用情况

本期债券募集资金人民币 4.80 亿元，募集资金用途约定如下：

单位：亿元、%

募集资金投向	项目投资额	使用债券资金 额	占募集资金 总额比例	占项目总投资百 分比	已使用募集资 金
5G 智控无土栽培蓝莓园 基地项目	7.00	1.75	36.46	25.00	1.75
数智园林式高性能绿色 建材产业园项目	2.40	1.67	34.79	69.58	0.67
补充营运资金	-	1.38	28.75	-	1.38
合计	9.40	4.80	100.00	-	3.80

注：已使用募集资金系截至 2025 年 1 月末数据。

目前，用于 5G 智控无土栽培蓝莓园基地项目的资金和补充营运资金部分已按约定用途使用完毕，用于数智园林式高性能绿色建材产业园项目的募集资金已使用 0.67 亿元。

二、募集资金用途拟变更情况

变更前的数智园林式高性能绿色建材产业园项目（以下简称“建材产业园项目”）建设内容包括搅拌站和洗砂场两个组成部分。搅拌站部分配备 3 条 HZS240 型混凝土生产线及配套设施，相应的生活区和办公区等。洗砂场部分配建 2 条洗砂线、1 条二合一破碎线及配套设施。因原商业伙伴不再合作，发行人根据业务经营需要决定洗砂场部分不再建设，导致建材产业园项目项目总投资将减少。变更后的建材产业园项目总投资约 13,863.65 万元。变更后的建材产业园项目产能仍高于本期债券募集说明书收益测算时的混凝土产能。运营期的建材产业园项目净收益能覆盖项目总投资，债券存续期的建材产业园项目净收益可以覆盖投入项目的债券资金本息。

公司拟安排数智园林式高性能绿色建材产业园项目最终使用债券募集资金约 0.92 亿元。债券募集资金将剩余 0.75 亿元。公司根据需要，拟将该部分剩余资金用于花都智都新材料产业园的建设与运营。花都智都新材料产业园项目由公司二级子公司广州智广投资发展有限公司负责。项目建设内容为厂房和设备用房

等，总投资约 1.08 亿元。变更后的资金用途明细如下：

单位：亿元、%

募集资金投向	项目投资额	使用债券资金额	占募集资金总额比例	占项目总投资百分比
5G 智控无土栽培蓝莓园基地项目	7.00	1.75	36.46	25.00
数智园林式高性能绿色建材产业园项目（调整后）	1.39	0.92	19.17	66.19
花都智都新材料产业园	1.08	0.75	15.63	69.44
补充营运资金	-	1.38	28.75	-
合计	9.47	4.80	100.00	-

三、花都智都新材料产业园项目介绍

（一）花都智都新材料产业园项目简介

项目名称：花都智都新材料产业园项目（以下简称“募投项目”、“项目”）

项目业主单位：广州智广投资发展有限公司（该公司为发行人持有 100% 股权的二级子公司）。

项目总投资：项目总投资 10,757.05 万元，其中工程费用 7,379.07 万元，工程建设其他费用 2,628.60 万元，基本预备费 426.81 万元，建设期利息 322.57 万元。

项目建设地址：广州市花都区新雅街道广花六路以东、永利路以南

（二）项目批文情况

表：募投项目审批备案情况

序号	文件名称及文号	审批或备案机关	取得时间
1	广东省企业投资项目备案证 （项目代码：2407-440114-04-01-594856）	花都区发展和改革局	2024/7/15
2	广州市建设用地规划许可证 （地字第 4401142024YG0068430 号，穗规划资源地证〔2024〕467 号）	广州市规划和自然资源局	2024/7/26
3	粤（2024）广州市不动产权第 08073885 号	广州市规划和自然资源局	2024/8/16

募投项目的土地性质为“出让”，用途为“工业用地”。募投项目的用地 7,463.40

平方米，已取得不动产权证。因年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时，募投项目已豁免节能审查要求。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版），项目不处于环境敏感地区，不需要进行环境影响评价。

（三）项目建设内容及规模

项目规划建设用地面积 7,463.40 平方米，总建筑面积 14,335.95 平方米，总计容面积 16,435.60 平方米，全部为厂房和设备用房。部分设备用房层高 15 米，按 5 倍计算容积率。厂房和设备用房主要包括三部分，科学大装置用房、研发用房和其他通用厂房。项目配套建有 40 个地面机动停车位，3 个装卸货停车位，40 个地面非机动车位。

表：花都智都新材料产业园项目投资明细

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算造价			合计
		建筑工程	安装工程	其他	
一	工程费用	6,664.36	714.71	-	7,379.07
二	工程建设其他费	-	-	2,628.60	2,628.60
（一）	建设用地费	-	-	1,471.55	1,471.55
（二）	基本费用项目	-	-	1,157.05	1,157.05
三	基本预备费	-	-	426.81	426.81
四	建设投资合计	6,664.36	714.71	3,055.41	10,434.48
五	建设期利息	-	-	322.57	322.57
六	项目总投资	6,664.36	714.71	3,377.98	10,757.05

（四）项目施工进度计划

项目的建设期计划不超过 24 个月。截至 2024 年 12 月，项目已动工，超前钻施工已完成、桩基施工已完成、支护桩施工完成，正在进行桩检检测、土方开挖施工。项目已取得第一阶段施工证，即将取得建设工程规划许可证及第二阶段施工许可证。项目已完成土地款项等投入约 1,471.20 万元，占总投资的 10.26%。

（五）项目资金安排

项目总投资 10,757.05 万元，其中：项目资本金约 2,257.05 万元，由公司自筹解决，占项目总投资的 20.98%；使用债券资金筹集 7,500.00 万元，占项目总投资的 69.72%；通过其他融资方式筹集 1,000.00 万元，占项目总投资的 9.30%。截至 2024 年 12 月末，项目资本金已全部到位。

（六）募投项目的经济效益分析

项目收入来源主要是厂房的销售收入、厂房的租金收入、停车位相关收入。厂房的 60% 出售，其余的厂房（含设备房）、停车位均用于出租。项目的厂房售价按 8,000 元/平方米考虑。项目的厂房（含设备房）初始租金价格按 38 元/平方米/月计算。根据花都区财政局关于印发《花都区国有企业物业出租管理办法（试行）的通知》（花财营〔2019〕111 号）的相关规定，原则上物业租金每年递增不少于 3%，故从财务审慎原则出发，项目厂房租金按每年递增 3% 考虑。项目运营前四年出租率依次为 75%、80%、85%、90%，之后保持 90% 不变。

根据收益测算结果，项目运营期预计实现营业收入 19,868.16 万元，扣除经营成本和税金及附加后的项目净收益预计为 17,072.67 万元。本期债券存续期包括了项目运营期的第 1 至第 5 年。项目在本期债券存续期内净收益为 8,795.73 万元。债券存续期净收益可以覆盖投入项目的债券资金本息，且存续期净收益对利息覆盖倍数为 7.11 倍。运营期内净收益为 17,072.67 万元，可以覆盖项目总投资，且对项目总投资的覆盖倍数为 1.59 倍。

四、风险提示

（一）项目收益不达预期风险

花都智都新材料产业园项目建成后可能受经济波动、市场竞争等因素影响，导致出租出售情况不符合预期，也可能因其他因素综合影响导致项目收益不达预期。在收益不达预期情况下，花都智都新材料产业园项目净收益偿还投入项目的债券资金本息时可能会出现缺口。若出现上述情况，发行人将通过主营业务的经营成果和存量货币资金弥补本息兑付缺口。同时，发行人也将做好后续的公开信

息披露工作。

（二）净利润同比大幅下滑的风险

发行人 2024 年 1-9 月净利润 461.95 万元，2023 年 1-9 月净利润为 3,786.04 万元。2024 年 1-9 月发行人净利润同比减少了 3,324.09 万元，同比减少幅度为 87.80%。发行人存在净利润同比大幅下滑的风险。根据公司的测算，净利润减少的原因主要为管理费用同比大幅度增加、非经常性损益大幅减少、所得税费用增加。发行人 2024 年 1-9 月净利润减少属于业务经营的正常波动。作为花都区主要的产业资产运营平台，发行人持续承接花都区的产业类项目，并获得当地的招商引资补贴及相关政策支持，净利润有提升的空间。

本期债券的其他风险参见本期债券募集说明书“第一节 风险提示及说明”。

五、主承销商核查意见

经天风证券股份有限公司（以下简称“天风证券”）核查，变更后的数智园林式高性能绿色建材产业园项目符合企业债券政策要求。拟使用本期债券募集资金的花都智都新材料产业园项目合规文件齐备，项目收益符合企业债券要求。天风证券将督促发行人做好后续的公开信息披露工作，请本期债券持有人关注项目相关风险情况，并作出审慎判断。发行人就本期债券募集资金用途变更拟实施的程序符合《北京证券交易所公司债券发行上市审核规则》和债券存续期相关制度、规则、规定，同时符合发行人公司章程等公司内部制度。

综上所述，花都智都新材料产业园项目与原数智园林式高性能绿色建材产业园项目同属产业园类项目，性质相同。花都智都新材料产业园项目建设手续齐全，经济效益良好。除了本次拟变更使用的债券募集资金，其余募集资金用于项目建设和补充营运资金的用途不变。本期债券的偿债计划、偿债保障措施不变，债券募集资金用途变更不影响本期债券的还本付息。

上述议案提请持有人会议审议。

附件二：

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）2025年第一次债券持有人会议投票代理委托书

兹全权委托【 】先生（女士）作为代理人参加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）2025年第一次债券持有人会议，审议并就表决《关于变更“24智都01、24广州智都债01”募集资金用途的议案》事项代为行使同意☐ 反对☐ 弃权☐表决权。委托有效期为自授权委托书签署日起至本期债券持有人会议结束。

如委托人未作出指示，代理人有权按自己的意愿表决。

委托人（加盖公章）：

委托人法定代表人/负责人（签字或盖章）：

委托人身份证号码/营业执照号：

委托人证券账户：

委托人持有债券张数（面值100元为一张）：

受托人（签名）：

受托人身份证号码：

委托日期：2025年【 】月【 】日

（此委托书格式复印有效）

附件三

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）2025年第一次债券持有人会议参会回执

兹确认本人/本单位或本人/本单位授权的委托代理人将出席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）2025年第一次债券持有人会议。

债券持有人（盖章或签字）：

债券持有人证券账户：

持有债券张数（面值人民币100元为一张）：

参会人：

联系电话：

电子邮箱：

2025年【 】月【 】日

附件四

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）2025年第一次债券持有人会议表决票

表决事项	表决意见		
	同意	反对	弃权
《关于变更“24智都01、24广州智都债01”募集资金用途的议案》			

债券持有人公章：

法定代表人签字（签章）：

受托代理人签字（签章）：

持有债券张数（面值100元为一张）：

2025年【 】月【 】日

说明：

- 1.请就表决事项表示“同意”、“反对”或“弃权”，并在相应栏内画“√”，只能表示一项意见；
- 2.本表决议复印有效；
- 3.债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。
- 4.未选、多选、字迹无法辨认的表决票、未决的表决票、表决票上的签字或者盖章部分填写不完整、不清晰均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应记为“弃权”。