

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

广州智都投资控股集团有限公司  
关于2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）  
募集资金用途变更的公告

根据《公司债券发行与交易管理办法》《北京证券交易所公司债券存续期监管业务指引第2号—临时报告》《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”）等文件的相关规定，广州智都投资控股集团有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）就变更募集资金用途情况予以公告，具体情况如下：

一、募集资金用途变更背景

（一）变更前募集资金用途

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”）于2024年1月10日完成发行，募集资金4.80亿元。募集资金用途具体约定和已使用募集资金如下：

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。

截至2025年1月末，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（以下简称“建材园项目”）的募集资金已使用0.67亿元,剩余1.00亿元未使用。

## （二）募集资金用途变更的原因和目的

因公司不再推进建材园项目洗砂场部分的建设，导致建材园项目总投资减少，所需使用的债券募集资金也相应减少。本公司拟最终安排建材园项目在剩余的募集资金中继续使用0.25亿元。因此，本期债券募集资金0.75亿元将出现闲置。为提高募集资金使用效率，本公司拟变更该部分募集资金用途。

## （三）变更后的募集资金用途及其合法合规情况

募集资金用途变更后，公司拟安排0.75亿元募集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。变更后本期债券资金用途明细如下：

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	-

### 1、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（该公司为本公司持有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

2、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。

3、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

#### 4、项目的经济效益

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）所需的决策程序及其履行情况

花都智都新材料产业园项目已获取了相关合法合规性文件。本期债券募集资金用途变更事项已经公司董事会审议通过，并依规召开了债券持有人会议且经债券持有人会议通过。本次变更本期债券募集资金用途的程序符合相关法律法规、募集说明书以及本期债券2025年第一次持有人会议议案的约定。

## 二、影响及应对措施分析

本期债券募集资金用途变更主要目的是为了提高债券资金使用效率。募集资金用途变更后拟投向的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。该事项不会对公司财务状况、经营业绩、偿债能力产生重大不利影响。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州智都投资控股集团有限公司关于2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）募集资金变更用途的公告》之盖章页）



广州智都投资控股集团有限公司

2025 年 3 月 19 日