

证券代码：301248

证券简称：杰创智能

公告编号：2022-050

杰创智能科技股份有限公司

关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

杰创智能科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年10月13日收到深圳证券交易所创业板公司管理部下发的《关于对杰创智能科技股份有限公司的关注函》（创业板关注函〔2022〕第372号）（以下简称“《关注函》”），公司高度重视来函事项，并会同保荐机构国泰君安证券股份有限公司对相关问题逐项进行了深入分析，现就《关注函》所涉及问题作出回复如下：

问题 1：

你公司本次拟对外出租或进行产业运营的房地产中，11,462.60 m² 房产所属建筑名称为杰创大厦，344.61 m² 房产所属建筑名称为天誉花园或天誉·智慧城。请你公司：

（1）补充披露上述房产具体情况，包括房产性质，所属楼栋、楼层等具体地址，是否办理租赁备案手续，闲置并对外出租的原因及合理性，取得房地产的方式和背景。如房产为你公司自行建造所得，说明建造房地产投入的资金金额及资金来源，相关在建工程项目开始建造、转入固定资产等重要节点的具体时间。

（2）说明你公司将房地产对外出租或进行产业运营的具体情况，包括对外出租或进行产业运营的面积、期限、价格、后续安排、是否存在以房地产作为质押或担保的情况，并结合公开市场可比房地产出租价格，说明本次房地产对外出租或进行产业运营的价格是否公允。

请你公司向本部报备出租或产业运营相关合同。

（3）说明你公司及子公司、参股公司经营范围是否涉及房地产开发相关业

务类型，是否具有房地产开发资质。结合前述问题及答复，说明你公司将闲置房产对外出租或进行产业运营是否涉及房地产开发、运营等业务，相关业务开展是否合法合规。

公司回复：

一、补充披露上述房产具体情况，包括房产性质，所属楼栋、楼层等具体地址，是否办理租赁备案手续，闲置并对外出租的原因及合理性，取得房地产的方式和背景。如房产为你公司自行建造所得，说明建造房地产投入的资金金额及资金来源，相关在建工程项目开始建造、转入固定资产等重要节点的具体时间。

1、公司变更为投资性房地产的房产的具体情况

根据公司规划，公司将以下闲置房产作为科技创新孵化平台进行产业运营或对外出租：

权利人	建筑名称	房产性质	房产取得方式和背景	变更为投资性房地产的建筑面积 (m ²)	地址	变更为投资性房地产的具体所在楼层
杰创智能科技股份有限公司	杰创大厦	工业用地	项目用地为公司通过招拍挂方式取得；项目建设由具备建设资质企业承建交由公司所有并使用	11,462.60	广州市黄埔区瑞祥路88号	杰创大厦B栋4-14层合计9954.23 m ² ；裙楼2-3层部分面积合计1508.37 m ² 。
杰创智能科技股份有限公司	天誉花园	商品房	该房产由公司与南宁天誉巨成置业有限公司通过所签订“智能化工程深化设计及施工合同”约定的方式受让所得	53.27	南宁市良庆区庆林路16号天誉花园4组团2号楼二十三层2306号房	南宁市良庆区庆林路16号天誉花园4组团2号楼二十三层2306号房
杰创智能科技股份有限公司	天誉花园	商品房	该房产由公司与南宁天誉巨成置业有限公司通过所签订“智能化工程深化设计及施工合同”约定的方式受让所得	53.27	南宁市良庆区庆林路16号天誉花园4组团2号楼二十八层2806号房	南宁市良庆区庆林路16号天誉花园4组团2号楼二十八层2806号房
杰创智能科技股份有限公司	天誉花园	商品房	该房产由公司与南宁天誉巨成置业有限公司通过所签订“智能	53.27	南宁市良庆区庆林路16号天誉花园4组团2号楼三十一层3109	南宁市良庆区庆林路16号天誉花园4组团2号楼三十一层3109

			化工程深化设计及施工合同”约定的方式受让所得		号房	号房
杰创智能科技股份有限公司	天誉华府	商品房	该房产由公司与广州市誉城房地产开发有限公司通过签订“智能化工程施工合同”约定的方式受让所得	26.84	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 104	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 104
杰创智能科技股份有限公司	天誉华府	商品房	该房产由公司与广州市誉城房地产开发有限公司通过签订“智能化工程施工合同”约定的方式受让所得	41.02	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 111	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 111
杰创智能科技股份有限公司	天誉华府	商品房	该房产由公司与广州市誉城房地产开发有限公司通过签订“智能化工程施工合同”约定的方式受让所得	36.80	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 114	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 114
杰创智能科技股份有限公司	天誉·智慧城	商品房	该房产由公司与重庆核盛房地产开发有限公司通过签订“抵款协议”受让所得	40.07	重庆市天誉·智慧城 D3-2-2 地块商业一公寓 LOFT2 号楼 2126 房	重庆市天誉·智慧城 D3-2-2 地块商业一公寓 LOFT2 号楼 2126 房
杰创智能科技股份有限公司	天誉·智慧城	商品房	该房产由公司与重庆核盛房地产开发有限公司通过签订“抵款协议”受让所得	40.07	重庆市天誉·智慧城 D3-2-2 地块商业一公寓 LOFT2 号楼 2127 房	重庆市天誉·智慧城 D3-2-2 地块商业一公寓 LOFT2 号楼 2127 房
合计	—			11,807.21	—	

由于上述房产尚未实际对外出租，因此尚未办理租赁备案。根据公司目前的战略规划及业务发展预计，上述房产在短期内将不会自用。将上述房产用于对外出租及产业运营，将进一步提高公司资产使用效率。上述房产所处位置有良好的商业或工业氛围，周边有活跃的租赁市场交易。基于上述房产目前的闲置状况及所在区域可形成良好的租赁需求，公司对其采取对外出租及产业运营的处置具备商业合理性。

2、相关房产建造资金金额及资金来源

位于广州市黄埔区瑞祥路 88 号的“杰创大厦”为公司自行出资投资建设，项目开工时间为 2019 年 12 月，竣工验收时间为 2022 年 4 月，大厦的土建总投

资金额约为 2.23 亿元，建造资金均为自有资金及银行借款，其中包括采取土地使用权抵押（现已变更为不动产抵押）的方式向中国银行广州开发区分行申请固定资产贷款及经营积累的自有资金，不涉及募集资金投入。公司在中国银行股份有限公司广州开发区分行固定资产贷款累计提款金额为 17,857.67 万元，截至 10 月 20 日公司用主营业务回款偿还 16,451.5 万元，贷款余额为 1,406.17 万元。公司严格按照《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》对募集资金进行管理，采取专户存储制度。截止目前，公司未使用募集资金用于偿还银行贷款。

公司所拥有的位于广西省南宁市的“天誉花园”、位于湖南省永州市的“天誉华府”以及重庆市的“天誉·智慧城”的房产，上述房屋建筑物均为客户以房产抵工程款所得，不涉及募集资金投入。

3、相关在建工程项目开始建造、转入固定资产等重要节点的具体时间

2019 年 3 月，公司通过招拍挂的方式取得了国有建设用地使用权，公司于 2019 年 12 月在该建设用地上开始建造房产。2022 年 4 月，公司就杰创大厦取得了广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书，大楼主体工程通过验收备案，并于 2022 年 5 月转入固定资产科目进行核算。

由于杰创大厦整体建造是为了满足公司未来几年的办公及业务扩张，因此公司根据实际用房需求分阶段对大厦进行装修。根据公司的规划，公司先行对大厦 A 座第 1 层至 19 层进行装修用于公司广州总部生产场地搬迁及实施募投项目。其中第 8 层至 13 层及 15 层将规划用于募投项目实施的场地所属楼层，于 2022 年 8 月达到预定可使用状态，并转入了固定资产科目进行核算。

除此之外，杰创大厦其余楼层的装修工程、设备购置及安装调试等工作仍在进行当中，后续根据进度是否达到预计可使用状态，陆续转入固定资产。

二、说明你公司将房地产对外出租或进行产业运营的具体情况，包括对外出租或进行产业运营的面积、期限、价格、后续安排、是否存在以房地产作为质押或担保的情况，并结合公开市场可比房地产出租价格，说明本次房地产对外出租或进行产业运营的价格是否公允。

目前公司拟转为投资性房地产的相关资产均为闲置状态，暂未对外出租或产业运营，具体情况如下：

房产名称	地址	建筑面积 (m ²)	期限	价格	后续安排	是否抵押或担保
杰创大厦	广州市黄埔区瑞祥路 88 号杰创大厦 B 栋 4-14 层，裙楼 2-3 层	11,462.60	未定	未定	作为科技孵化器产业运营	是，不动产权已抵押给中国银行广州开发区分行
天誉花园	南宁市良庆区庆林路 16 号天誉花园 4 组团 2 号楼二十三至 2306 号房	53.27	未定	未定	对外出租	否
天誉花园	南宁市良庆区庆林路 16 号天誉花园 4 组团 2 号楼二十八至 2806 号房	53.27	未定	未定	对外出租	否
天誉花园	南宁市良庆区庆林路 16 号天誉花园 4 组团 2 号楼三十一至 3109 号房	53.27	未定	未定	对外出租	否
天誉华府	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 104	26.84	未定	未定	对外出租	否
天誉华府	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 111	41.02	未定	未定	对外出租	否
天誉华府	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 114	36.80	未定	未定	对外出租	否
天誉·智慧城	重庆市天誉·智慧城 D3-2-2 地块商业—公寓 LOFT2 号楼 2126 房	40.07	未定	未定	对外出租	否
天誉·智慧城	重庆市天誉·智慧城 D3-2-2 地块商业—公寓 LOFT2 号楼 2127 房	40.07	未定	未定	对外出租	否

通过查阅安居客等房产中介网站，了解到上述房产周边可比房产出租价格概况如下：

房产名称	地址	可比房产简称	可比房产地址	可比房产租金区间
杰创大厦	广州市黄埔区瑞祥路 88 号杰创大厦 B 栋 4-14 层，裙楼 2-3 层	京广协同创新中心	广州市黄埔区开创大道	70 元/m ² /月
		智造谷产业园	广州市黄埔区东明三路	45-70 元/m ² /月
		广州莱迪创新科技园	广州市黄埔区开源大道	53-70 元/m ² /月
天誉花园	南宁市良庆区庆林路 16 号天誉花园 4 组团 2	龙光玖誉湖	南宁市良庆区良庆大道 9 号	26-34 元/m ² /月

	号楼二十三层 2306 号房、二十八层 2806 号房、三十一层 3109 号房	万科公园里	南宁市良庆区良庆大道 17 号	30-56 元/m ² /月
		五象茗城	南宁市良兴路延庆路交叉口	40-65 元/m ² /月
天誉华府	永州市零陵区阳明大道与湘口馆路荔枝路交汇处 104、111、114	鑫龙城上城	永州市零陵区荔枝东路	20-26 元/m ² /月
		碧桂园正央公园	永州市零陵区乌沙洲路	23-25 元/m ² /月
		学苑名邸	永州市零陵区芝山北路	20-23 元/m ² /月
天誉·智慧城	重庆市天誉·智慧城 D3-2-2 地块商业一公寓 LOFT2 号楼 2126 房、2127 房	天誉智慧城	重庆市南岸区福民路	40-63 元/m ² /月
		富力现代广场	重庆市南岸区弹子石新街 59 号	38-58 元/m ² /月
		锦江华府	重庆市南岸区腾龙大道 50 号	34-56 元/m ² /月

在后续公司将上述闲置房产出租或进行产业运营时，租金价格将参考周边同类型房产租金价格。此外，公司每季度将聘请具备证券事务资质的评估机构，针对公司列入投资性房地产范围的资产进行评估，出具经相关监管部门备案的评估报告。账务处理方面，管理层将严格遵照评估师出具的评估价，基于谨慎性原则，进行账务处理。

三、说明你公司及子公司、参股公司经营范围是否涉及房地产开发相关业务类型，是否具有房地产开发资质。结合前述问题及答复，说明你公司将闲置房产对外出租或进行产业运营是否涉及房地产开发、运营等业务，相关业务开展是否合法合规。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 年修正）》第三十条规定，“房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。”根据《城市房地产开发经营管理条例》第二条规定，“本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。”《房地产开发企业资质管理规定》第三条规定，“房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书（以下简称资质证书）的企业，不得从事房地产开发经营业务。”根据上述规定，公司及子公司不存在从事房地产业务的情形，具体情况如下：

1、公司及子公司均未取得房地产开发经营相关业务资质

截至目前，公司及子公司均未取得房地产开发经营相关业务资质。

2、公司及子公司经营范围不涉及房地产相关内容

序号	公司名称	与公司关系	经营范围	是否包含房地产业务
1	杰创智能科技股份有限公司	本公司	<p>软件开发；信息系统集成服务；安全技术防范系统设计、施工、维修；监控系统工程安装服务；数据处理和存储服务；楼宇设备自控系统工程服务；智能卡系统工程服务；通信系统工程服务；广播系统工程服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物排水系统安装服务；绝缘装置安装服务；隔声工程服务；防雷工程专业施工；集成电路设计；通信线路和设备的安装；各种交通信号灯及系统安装；室内装饰、装修；电子元件及组件制造；印制电路板制造；集成电路制造；计算机信息安全设备制造；计算机批发；软件批发；办公设备耗材批发；通讯设备及配套设备批发；通讯终端设备批发；电子元器件批发；电子产品批发；电线、电缆批发；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）；计算机零配件零售；软件零售；计算机零售；电工器材的批发；安全技术防范产品批发；电子元器件零售；电子产品零售；打字机、复印机、文字处理机零售；办公设备批发；仪器仪表批发；电视设备及其配件批发；电工器材零售；广播设备及其配件批发；计算机零配件批发；网络技术的研究、开发；五金产品批发；安全智能卡类设备和系统制造；通信系统设备制造；广播电视及信号设备的安装；建筑物电力系统安装；机电设备安装服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；雷达、导航与测控系统工程安装服务；计算机网络系统工程服务；卫星及共用电视系统工程服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；电子设备工程安装服务；电子自动化工程安装服务；信息技术咨询服务；智能化安装工程服务；办公设备耗材零售；通信设备零售；安全技术防范产品零售；开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售；五金零售；灯具零售；家具零售；计算机技术开发、技术服务；图书、报刊零售；报刊批发；音像制品及电子出版物批发；音像制品及电子出版物零售；图书批发；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；档案管理服务；档案管理技术服务；建筑劳务分包；跨地区增值电信服务；增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；民用无人机探测系统研发；民用无人机管控系统研发；民用无人机管控设备研发；民用无人机拦截驱离系统研发；无人机软硬件的技术开发、应用；民用无人机管控系统销售；民用无人机拦截驱离系统销售；民用无人机管控设备销售；民用无人机探测系统销售；非许可类医疗器械经营；许可类医疗器械经营；非居住房地产租赁；停车场服务；物业管理（以公司登记机关核准的经营范围为准）。</p>	否
2	广东杰创智能	全资子	工程和技术研究和试验发展；人工智能公共数据平台；信息	否

	科技有限公司	公司	系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；数据处理和存储支持服务；人工智能基础软件开发；人工智能通用应用系统；网络技术服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能基础资源与技术平台；软件开发；人工智能应用软件开发；智能水务系统开发；软件外包服务；网络与信息安全软件开发；人工智能理论与算法软件开发；集成电路设计；智能控制系统集成；物联网技术服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；计算机系统服务；大数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物联网技术研发；通信设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；五金产品批发；电子元器件批发；办公设备销售；电线、电缆经营；电子元器件零售；仪器仪表销售；办公设备耗材销售；信息安全设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；广播影视设备销售；通讯设备销售；通信设备销售；五金产品零售；灯具销售；各类工程建设活动；建筑智能化工程施工；住宅室内装饰装修；消防设施工程施工；检验检测服务；工程造价咨询业务；建筑智能化系统设计。	
3	北京蓝玛星际科技有限公司	全资子公司	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；计算机系统服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；基础软件服务；应用软件开发；劳务派遣；制造信息安全设备、通信系统设备、通信终端设备、社会公共安全设备及器材、计算机、计算机零部件、电子器件、其他电子器件、电子和电工机械专用设备；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、专用设备、安全技术防范产品；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	否
4	深圳市军泰科技开发有限公司	控股子公司	汽车、摩托车及零配件的销售；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；销售九座及九座以下乘用车纳入品牌汽车销售管理范围。	否
5	广州杰创产业发展有限公司	全资子公司	创业空间服务；人工智能双创服务平台；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；计算机及通讯设备租赁；办公设备租赁服务；单位后勤管理服务；企业管理咨询；园区管理服务；停车场服务；物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；体育场地设施经营（不含高危危险性体育运动）。	是
6	广州常青云科技有限公司	全资子公司	软件开发；信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、	否

			技术转让、技术推广。	
7	广州杰创物联科技有限公司	控股子公司	非居住房地产租赁；计算机及通讯设备租赁；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；网络技术服务；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；虚拟现实设备制造；信息安全设备制造；物联网设备制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；可穿戴智能设备制造；配电开关控制设备制造；电气信号设备装置制造；机械电气设备制造；数字视频监控系统制造；安防设备制造；移动终端设备销售；智能输配电及控制设备销售；信息安全设备销售；物联网设备销售；计算机系统服务；软件销售；可穿戴智能设备销售；人工智能硬件销售；电气设备销售；电子产品销售；数字视频监控系统销售；安防设备销售；网络与信息安全软件开发；软件开发；人工智能理论与算法软件开发；集成电路芯片设计及服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息技术咨询服务；物联网技术服务；物联网应用服务；物联网技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务（不含金融信息服务）；工程和技术研究和试验发展；建筑智能化系统设计；电气安装服务；建设工程设计；建设工程施工。	否

公司聚焦智慧城市与智慧安全相关业务，不涉及房地产业务。为提高资产使用效率，盘活资产，公司拟将杰创大厦B座4-14层及裙楼2-3层部分场所用作产业运营。为此，公司于2022年8月5日公司2022年第四次临时股东大会会议审议通过《关于增加公司经营范围、修订〈公司章程〉并办理工商变更登记的议案》，增加“非居住房地产租赁、停车场服务、物业管理”经营范围项目。2022年8月11日，公司设立全资子公司“广州杰创产业发展有限公司”，其经营范围主要为：创业空间服务；人工智能双创服务平台；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；计算机及通讯设备租赁；办公设备租赁服务；单位后勤管理服务；企业管理咨询；园区管理服务；停车场服务；物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）。

3、公司及子公司持有的房地产主要用于自用

公司及子公司持有不动产主要用途为工业用地、办公、厂房等。公司拟将杰创大厦自建办公楼少量闲置房产出租以提高资产使用效率，上述转换为投资性房

地产的房产占公司自有房产面积的 22.87%。该房产不属于专为转让而进行的房地产开发项目或专为销售、出租开发的商品住宅。该房产租赁行为不属于从事房地产业务的行为。除此之外，公司及其他控股子公司未对外出租其他不动产。

综上所述，公司将部分自有闲置房产长期作为科技创新孵化平台进行产业运营或对外出租，属于“房地产租赁经营”业务，在公司增加非居住房地产租赁等经营范围及子公司广州杰创产业发展有限公司设立后，公司上述行为符合相关法律法规要求。

问题 2:

你公司披露的《招股说明书》显示，你公司拟向智慧城市平台升级及产业化项目、智慧安全产品升级及产业化项目、杰创研究院建设项目分别投入募集资金 13,779.88 万元、9,257.00 万元、10,994.49 万元；以上募投项目均属于杰创智能总部及研发生产基地项目第二期，你公司前期将杰创智能总部及研发生产基地项目计入在建工程。请你公司：

(1) 说明前述募投项目的具体情况，包括募投项目的进展情况、资金投入情况、实施地点、会计处理方式，募投项目与本次拟出租或进行产业运营的自有房产的关系。

(2) 核实你公司前期是否承诺不将房地产对外出租或进行产业运营。

公司回复:

一、说明前述募投项目的具体情况，包括募投项目的进展情况、资金投入情况、实施地点、会计处理方式，募投项目与本次拟出租或进行产业运营的自有房产的关系。

1、公司募投项目投资概算

根据公司募投项目的投资概算，智慧城市平台升级及产业化项目、智慧安全产品升级及产业化项目、杰创研究院建设项目等项目场地装修费用 2,332.80 万元、948.80 万元及 1,244.00 万元。该部分装修费用系在杰创大厦土建完成后，在杰创大厦 A 栋募投项目实施的具体楼层投入的场地装修费用（含天花装修装饰

工程、墙面装修装饰工程、地面装修装饰工程、照明系统、给排水工程、强电电气工程、消防系统工程、通风排风系统等费用)。该部分投入系按项目规划使用的募集资金,与杰创大厦的建造无关,亦不涉及将募集资金变相投向房地产业务或变更募集资金用途的情形。除此之外,公司募集资金投入均与杰创大厦的建造无关。

公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书披露的智慧城市平台升级及产业化项目、智慧安全产品升级及产业化项目、杰创研究院建设项目等项目的投资概算情况如下:

(1) 智慧城市平台升级及产业化项目

智慧城市平台升级及产业化项目总投资 13,779.88 万元,其中,建设投资 7,490.66 万元,项目开发实施费用 2,333.90 万元,铺底流动资金 3,955.31 万元。募集资金投资项目投资情况如下:

单位:万元

序号	项目	投资金额	占比
一	建设投资	7,490.66	54.36%
1	工程费用	7,066.66	51.28%
1.1	场地装修费用	2,332.80	16.93%
1.2	软硬件购置费	4,645.90	33.72%
1.3	安装调试费	87.96	0.64%
2	预备费	424.00	3.08%
二	项目开发实施费用	2,333.90	16.94%
1	新增人员工资	2,333.90	16.94%
三	铺底流动资金	3,955.31	28.70%
四	项目总投资	13,779.88	100.00%

(2) 智慧安全产品升级及产业化项目

智慧安全产品升级及产业化项目总投资 9,257.00 万元,其中,建设投资 6,486.37 万元,项目开发实施费用 1,285.90 万元,铺底流动资金 1,484.73 万元募集资金投资项目投资情况如下:

单位:万元

序号	项目	投资金额	占总投资的比例
----	----	------	---------

一	建设投资	6,486.37	70.07%
1	工程费用	6,119.22	66.10%
1.1	场地装修费用	948.80	10.25%
1.2	软硬件购置费	4,929.84	53.26%
1.3	安装调试费	240.57	2.60%
2	预备费	367.15	3.97%
二	项目开发实施费用	1,285.90	13.89%
1	人员工资	1,285.90	13.89%
三	铺底流动资金	1,484.73	16.04%
四	项目总投资	9,257.00	100.00%

(3) 杰创研究院建设项目

杰创研究院建设项目总投资 10,994.49 万元，募集资金投资项目投资情况如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占总投资的比例
一	建设投资	6,821.14	62.04%
1	工程费用	6,435.04	58.53%
1.1	场地装修费用	1,244.00	11.31%
1.2	软硬件购置费	4,966.55	45.17%
1.3	安装调试费	224.49	2.04%
2	预备费	386.10	3.51%
二	研究研发费用	4,173.35	37.96%
1	课题研究费用	1,242.00	11.30%
2	研发人员薪酬	2,931.35	26.66%
三	项目总投资	10,994.49	100.00%

综上，公司严格按照招股说明书承诺的投入内容使用募集资金，不存在将募集资金变相投向房地产业务或变更募集资金用途的情形。

2、募投项目资金投入情况及相关处理

截至 2022 年 9 月 30 日，智慧城市平台升级及产业化项目、智慧安全产品升级及产业化项目、杰创研究院建设项目三个募投项目的资金投入情况如下：

序号	募集资金投资项目	募集资金承诺投资金额	募投项目使用金额	募投项目进度
1	智慧城市平台升级及产业化项目	13,779.88	2,332.80	17%
2	智慧安全产品升级及产业化项目	9,257.00	948.80	10%
3	杰创研究院建设项目	10,994.49	1,244.00	11%

其中，智慧城市平台升级及产业化项目、智慧安全产品升级及产业化项目、杰创研究院建设项目等三个子项目属于杰创智能总部及研发生产基地项目第二期，分别投资 13,779.88 万元、9,257.00 万元、10,994.49 万元。

公司正陆续搬迁入驻杰创大厦，三个募投项目也在逐步实施，实施内容主要系场地装修、设备购置及人员招聘等，不涉及大楼主体工程建设。目前智慧城市平台升级及产业化项目投入进度大概 17%，已投入资金约人民币 2,332.8 万元，智慧安全产品升级及产业化项目投入进度约 10%，已投入资金约人民币 948.8 万元，杰创研究院建设项目投入进度约 11%，已投入资金约人民币 1,244 万元。

在会计核算上，公司根据项目投入的进展，严格遵照企业会计准则的规定进行核算。如：将采购的生产线及配套硬件设施，根据是否需要安装，分别计入在建工程及固定资产进行核算；采购的软件系统计入无形资产核算；车间、实验室、测试室装饰装修产生的支出计入长期待摊费用核算；研发人员产生的工资薪金支出计入研发费用；管理人员产生的工资薪金支出计入管理费用；采购的原材料、周转材料计入存货核算。

3、募投项目与本次拟出租或进行产业运营的自有房产的关系

公司募集资金项目实施地点集中在杰创大厦 A 栋部分楼层，其中募集资金投入中与杰创大厦相关的部分为大厦土建完成后募投项目所在的 A 栋具体楼层的场地装修费用，不涉及本次拟出租或进行产业运营的自有房产的土建和装修。

公司总部大楼转为投资性房地产的部分为杰创大厦 B 栋 4-14 层及裙楼 2-3 层部分面积，用作科技孵化平台，吸引产业链上下游企业入驻，进一步加强产业链协调合作，扶持科技型中小企业。“杰创大厦”为公司总部基地，建筑分为 A 栋 19 层和 B 栋 14 层以及裙楼 1-3 层。本次变更为投资性房地产的房产就杰创大厦所涉及的面积为 11,462.60 平米，分别为 B 栋面积 9,954 平米及裙楼 2-3 层部

分面积合计 1,508.37 m²平方米。杰创大厦土建部分的建设，开工时间为 2019 年 12 月，竣工验收时间为 2022 年 4 月，杰创大厦的建设资金均为自有资金及银行借款，不涉及募集资金投入。

综上，公司募投项目实施地点与变更为投资性房地产的房产位于杰创大厦的不同位置，募投项目与本次拟出租或进行产业运营的自有房产无直接关系。

二、核实你公司前期是否承诺不将房地产对外出租或进行产业运营。

经公司自查，在公司申请首次公开发行股票并在创业板上市相关的申报文件及上市后的对外信息披露中，出具的承诺均不涉及闲置房产用途，亦未涉及公司本次变更为投资性房地产所涉及的房产不可进行产业运营或对外出租的承诺。

问题 3：

结合前述问题及答复，说明你公司将闲置房产用于对外出租、产业运营是否涉及募集资金变相投向房地产业务或变更募集资金用途的情形，是否存在违反公司公开承诺的情形。请保荐机构核查并发表明确意见。

公司回复：

一、公司将闲置房产用于对外出租、产业运营是否涉及募集资金变相投向房地产业务或变更募集资金用途的情形

公司将合计面积约 11,807.21 平方米闲置房产用于产业运营或对外出租，该部分房产具体情况参见本次关注函回复问题 1 “一、补充披露上述房产具体情况……”之“1、公司变更为投资性房地产的房产的具体情况”。基于上述房产目前的闲置状况及所在区域可形成良好的租赁需求，公司对其采取对外出租及产业运营的处置具备商业合理性。

公司募投项目的具体情况参见本次关注函回复问题 2 “一、说明前述募投项目具体情况……”之“1、公司募投项目投资概算”及“2、募投项目资金投入情况及相关处理”。公司募集资金项目实施地点集中在杰创大厦 A 栋，不涉及 B 栋及本次变更为投资性房地产所涉及的房产面积，公司募投项目实施地点与变更为投资性房地产的房产位于杰创大厦的不同位置，募投项目与本次拟出租或进行产

业运营的自有房产无直接关系。公司此次变更为投资性房地产的建造资金来源均为自有资金及银行借款,不涉及募集资金投入,不存在变更募集资金用途的情形。

公司及其控股子公司持有不动产主要用途为工业用地、办公、厂房等。公司拟将杰创大厦自建办公楼少量闲置房产出租以提高资产使用效率,上述转换为投资性房地产的房产占公司自有房产面积的 22.87%。该房产不属于专为转让而进行的房地产开发项目或专为销售、出租开发的商品住宅。该房产租赁行为不属于从事房地产业务的行为。除此之外,公司及其他控股子公司未对外出租其他不动产。公司将部分自有闲置房产长期作为科技创新孵化平台进行产业运营或对外出租,属于“房地产租赁经营”业务,在公司增加非居住房地产租赁等经营范围及子公司广州杰创产业发展有限公司设立后,公司上述行为符合相关法律法规要求。

二、是否存在违反公司公开承诺的情形

经公司自查,在公司申请首次公开发行股票并在创业板上市相关的申报文件及上市后的对外信息披露中,出具的承诺均不涉及闲置房产用途,亦未涉及公司本次变更为投资性房地产所涉及的房产不可进行产业运营或对外出租的承诺。

保荐机构意见:

公司将闲置房产用于对外出租、产业运营主要目的为提高资产使用效率,本次拟变更为投资性房地产的房产不涉及募投项目。公司不存在将募集资金变相投向房地产业务或变更募集资金用途的情形,亦不存在违反公司公开承诺的情形。

问题 4:

你公司认为其他需要说明的事项。

公司回复:

截止本关注函回复日,公司未有应予说明的其他事项。

特此公告。

杰创智能科技股份有限公司

董事会

2022 年 10 月 20 日