

# 2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团 有限公司公司债券募集说明书

发行人	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
注册金额	人民币10亿元
本期发行金额	计划发行规模为人民币1亿元
发行期限	7年期（附第五年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
担保情况	株洲市国有资产投资控股集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
评级情况	经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA，评级展望：稳定
债权代理人	长沙银行股份有限公司株洲云龙支行

发行人

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司



财信证券有限责任公司  
CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年十月

## 重要声明及提示

国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册，并不代表对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书中财务数据真实、准确、完整。

### 三、发行人承诺声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事及高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人及其全体董事、监事及高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。发行人全体董事、监事、高级管理人员已对发行文件签署书面确认意见，监事会已对发行文件出具书面审核意见。

发行人不承担政府融资职能，本次债券申报发行属于公司的自主

融资行为，不涉及新增地方政府债务；发行人所在地政府和财政局未对本次债券提供任何形式的担保及财政补贴。本次债券的募投项目为云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目、株洲云龙示范区华强片区停车场工程，募投项目不涉及政府和社会资本合作、政府购买服务及财政补贴。项目建成后，发行人所在地政府或财政局将来不会对项目予以回购。发行人已对募投项目进行充分的可行性论证，自行负责项目的融资、建设及运营并自负盈亏。

#### **四、主承销商勤勉尽责声明**

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

#### **五、投资提示**

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

#### **六、其他重大事项或风险提示**

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书做任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪

人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2021年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券（简称“21株云发01”）

**（二）债券注册额度：**本次债券发行总额为人民币10亿元。

**（三）本期发行额度：**本期债券计划发行额度为人民币1亿元。

**（四）债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（五）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。



在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。

**（六）债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。

本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**（七）发行方式：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

**（八）发行范围和对象：**通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（九）信用安排：**本期债券由株洲市国有资产投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（十）信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA+，发行人主体长期信用级别为 AA。

## 目 录

重要声明及提示 .....	1
释 义 .....	6
第一章 风险提示及说明 .....	8
第二章 发行条款 .....	17
第三章 募集资金运用 .....	27
第四章 发行人基本情况 .....	65
第五章 发行人财务情况 .....	146
第六章 发行人信用状况 .....	239
第七章 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	251
第八章 税项 .....	260
第九章 信息披露安排 .....	262
第十章 投资者权利保护机制 .....	266
第十一章 债权代理人 .....	282
第十二章 本期债券发行的有关机构 .....	293
第十三章 其他应说明的事项 .....	303
第十四章 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	300
第十五章 备查文件 .....	313

## 释 义

发行人/本公司/公司	指	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币1亿元的“2021年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准,本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》
主承销商	指	财信证券有限责任公司
副主承销商	指	国开证券股份有限公司
簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商组成的承销团
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券主承销协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
市政府	指	株洲市人民政府
市财政局	指	株洲市财政局

市国资委	指	株洲市国有资产监督管理委员会
区管委会	指	株洲云龙示范区管理委员会
株洲经开区、经开区	指	株洲经济技术开发区
湖南省担保集团	指	湖南省融资担保集团有限公司
市国投集团	指	株洲市国有资产投资控股集团有限公司
省国投公司	指	湖南省国有投资经营有限公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
审计机构/中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京市盈科律师事务所
评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
债权代理人	指	长沙银行股份有限公司株洲云龙支行
报告期	指	2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末、2021年1-6月/6月末
最近一期	指	2021年1-6月
工作日	指	每周一至周五（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：

- 1、如无特别说明，本募集说明书中所有者权益指包含少数股东权益的合计数。
- 2、本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

## 第一章 风险提示及说明

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露；

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

### 一、与本期债券相关的风险与对策

#### （一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

**对策：**本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关证券交易场所上市交易或交易流通，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

#### （二）兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

**对策：**首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发



行人财务稳健、运行状况良好，未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人正在不断加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

### （三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

**对策：**本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。主承销商和其他承销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

### （四）募投项目实施主体整体盈利能力较弱的风险

本次募投项目实施主体分别为株洲市云龙发展集团土地开发有限公司、湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司。截至 2020 年末，株洲市云龙发展集团土地开发有限公司总资产为 4,985.22 万元，净资产为 4,446.17 万元，2020 年度实现营业收入为 0.00 万元，净利润为-13.75 万元。湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司总资产为 106,024.91 万元，净资产为 35,788.17 万元，2020 年度实现营业收入为 36,658.35 万元，净利润为 4,997.69 万元。募投项目实施主体公

司成立时间较短，公司整体盈利能力较弱，可能存在因公司经营不善导致项目无法推进的风险，从而导致本期债券无法从预计的偿债资金来源获取偿债资金。

**对策：**株洲市云龙发展集团土地开发有限公司、湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司均为发行人的全资子公司。根据集团子公司发展规划，株洲市云龙发展集团土地开发有限公司作为盘龙湖片区的建设商、运营商之一，参与现代产业服务园的建设与运营，负责该片区的土地整理、基础设施代建等业务。湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司为湖南大数据产业园的唯一建设、运营主体，园区的建设、运营、招商引资、厂房租售等均由大数据公司承担。且两家公司内部均建立了完善的流程制度，在项目推进过程中严格执行项目管理制度，保证项目的顺利推进，随着公司业务的发展，公司规模将进一步扩大，整体盈利能力会大幅提升。

#### **（五）募投项目收益实现不确定性风险**

本次债券募集资金共计 10 亿元，其中 6.3 亿元用于募投项目建设，根据具有工程咨询甲级资质的湖南盛龙工程项目管理有限公司编制的可研报告，债券存续期内项目收益可以覆盖募集资金用于项目部分的本息。但募投项目投资规模较大，建设期较长，如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高。此外，募投项目的收益来源主要依靠项目的出租或出售收入，后续出租、出售的进度和单价均受当地同类市场的影响。因此，募投项目的收益存在一定的不确定性，可能导致本期债券偿付出现困难。

**对策：**本次债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人具有完善的项目管理制度和丰富的建设经验，发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，注重控制投资成本，按计划推进工程建设进度，加强对项目建设过程中各项风险的提前预判和科学把控，不断提升项目建设管理水平，使建设项目能够按时投入使用。项目启动运营前，发行人结合市场情况，制定好招商和销售计划，加强落实，确保实现项目的预期效益。

## 二、与发行人有关的风险与对策

### （一）经营风险与对策

发行人作为国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。政府的不当干预，**可能使发行人经营风险加剧。**

**对策：**发行人正进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。

### （二）项目建设风险与对策

**风险：**由于募投项目投资规模较大，建设周期长，发行人筹资压力较大，如果建设期间土地取得费用、建筑材料价格、设备和劳动力价格发生上涨，将影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预

算；并且，施工期限延长，影响到项目的按时竣工。同时，其他不可抗力等因素也可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到募投项目收益实现，并对本期债券的偿债资金来源形成不利影响。

**对策：**发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，积极加强对项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质按时投入运营。同时，发行人积极筹措备用资金，以应对项目实际投入超出预算的情况。

### （三）财务风险与对策

#### （1）资产负债率上升的风险

从发行人债务结构看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人资产负债率分别 56.22%、58.48%、60.06%和 60.90%，2018 年至 2021 年 6 月末资产负债率有小幅上升。预计未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模也会继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力带来压力，而不断增加的融资费用也将**影响发行人的盈利能力**。

**对策：**发行人与银行有着良好的合作关系，在融资方面继续得到支持。发行人在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划。同时，更多地利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降

低财务风险。

## **(2) 受限资产规模较大风险与对策**

截至 2021 年 6 月末，发行人本部及下属公司所有权受到限制的资产余额合计为 231,538.46 万元，占发行人总资产的 7.00%。发行人受限资产主要是用于银行贷款抵质押的土地、房产等。如果发行人抵质押贷款出现违约等风险，发行人将失去抵质押资产的所有权。因此，数额较大的抵押资产带来的不确定性将给发行人造成一定的财务风险。将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响本期债券本息的偿付。

**对策：**发行人密切关注公司受限资产情况，及时做好已偿还债务的受限资产解押工作。同时，持续跟踪公司债务偿还情况，提前筹划好偿还资金来源，减少因不能按时偿还造成受限资产被冻结的风险。

## **(3) 发行人近三年现金及现金等价物净增加额为负的风险**

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-47,991.21 万元、-15,959.95 万元、28,479.87 万元和 38,421.07 万元。报告期内发行人现金及现金等价物净增加额先降后升。2018 年度和 2019 年度发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要是发行人 2018 年基础设施建设业务投入增长较大导致投资活动现金流支出较大所致。2020 年度、2021 年 1-6 月现金及现金等价物净增加额为正，主要是因为筹资活动现金流入增加所致。若发行人持续保持投资规模，经营性收入未增加，而融资环境趋紧，将可能对发行人的流动性造成不利影响。

**对策：**报告期内，发行人部分项目趋近于竣工阶段，未来几年随着工程逐步完工、移交、结算，将产生较为充裕的现金流入，为发行



人持续经营发展提供保障。此外，发行人也加大了应收账款及其他应收款的催收力度，进一步落实政府回款安排。同时，公司根据自身未来几年的投资规模，制定了相应的融资计划，确保公司筹资活动的良性循环，加强公司现金流的管理。

#### **（4）应收款项较大风险**

发行人作为株洲市重要的城市建设运营商之一，在项目建设和日常经营的过程形成了较多的应收款项（应收账款、其他应收款、长期应收款）。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应收款项分别为 503,546.18 万元、538,894.06 万元、553,070.55 万元和 502,450.40 万元，占同期总资产的比例分别为 19.46%、18.88%、16.82% 和 15.20%。应收款项对发行人的资金形成了一定的占用，对公司经营流动性造成了一定的风险。

**对策：**发行人应收款项主要由应收账款、其他应收款、长期应收款等构成。其他应收款主要包括应收各类定金、保证金及公司间往来款等。发行人采取措施逐步对应收款项积极清收，加强与政府部门的衔接与沟通，保证公司应收款项的回收，以避免公司资产的流动性风险。

#### **（四）政策风险与对策**

##### **（1）宏观政策风险与对策**

**风险：**国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行

业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

## **（2）行业政策的风险与对策**

**风险：**发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**针对可能出现的政策性风险，发行人进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。

## **（3）经济周期风险与对策**

**风险：**发行人承担的城市基础设施建设投资、土地整理开发等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

**对策：**发行人依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着国家拉动内需政策及加大对城市基础设施建设的关注与投入和株洲市经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。



## 第二章 发行条款

### 一、发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】325号文件注册公开发行，发行额度10亿元。本期债券是首期发行，计划发行规模为人民币1亿元。

本次债券业经2020年1月22日发行人董事会决议审议通过，并于2020年4月21日经发行人股东株洲市国资委出具的《株洲市国资委关于同意株洲市云龙发展投资控股集团有限公司发行企业债券的批复》（株国资函〔2020〕43号）批准通过。

### 二、本期债券主要条款

（一）发行人：株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

（二）债券名称：2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券，简称“21 株云发 01”

（三）发行总额：计划发行规模为人民币 1 亿元

（四）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

（五）债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第 6 至第 7 个计息年度固定不

变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（六）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的 20%的比例偿还债券本金。

**（七）调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。

**（八）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：**发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

**（九）投资者回售选择权：**发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继



续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**(十) 投资者回售登记期：**投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

**(十一) 发行价格：**债券面值 100 元，平价发行。

**(十二) 债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。

本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**(十三) 发行方式：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

**(十四) 发行范围 and 对象：**通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(十五) 发行期限：**【2】个工作日，自【2021】年【11】月【10】日起至【2021】年【11】月【11】日止。

**(十六) 簿记建档日：**【2021】年【11】月【9】日。

**(十七) 发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【11】月【10】日。

**(十八) 起息日：**自【2021】年【11】月【11】日开始计息，本

期债券存续期限内每年的【11】月【11】日为该计息年度的起息日。

(十九)计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【11】月【11】日起至【2028】年【11】月【10】日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2021】年【11】月【11】日起至【2026】年【11】月【10】日止。

(二十)付息日：【2022】年至【2028】年每年的【11】月【11】日为上一个计息年度的付息日。若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2022】年至【2026】年每年的【11】月【11】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(二十一)兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【11】月【11】日；若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2024】年至【2026】年每年的【11】月【11】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(二十二)本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

(二十三)兑付价格：在债券存续期的第 3 年至第 7 年末，每年按每百元本金值的 20%兑付。

(二十四)偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十五)承销方式：承销团以余额包销方式承销。

(二十六)承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券有限责

任公司，副主承销商为国开证券股份有限公司。

**(二十七) 信用安排：**本期债券由株洲市国有资产投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**(二十八) 信用评级：**经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA+，发行人主体长期信用级别为 AA。

**(二十九) 募集资金监管银行：**长沙银行股份有限公司株洲云龙支行、华融湘江银行股份有限公司株洲田心支行。

**(三十) 债权代理人：**长沙银行股份有限公司株洲云龙支行。

**(三十一) 偿债资金监管银行：**长沙银行股份有限公司株洲云龙支行。

**(三十二) 流动性安排：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

**(三十三) 税务提示：**根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

### 三、认购与托管

**(一)** 本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

**(二)** 通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式

企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记结算公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

#### 四、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行

网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本次债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（五）在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转



让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

5、担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

（六）投资者同意长沙银行股份有限公司株洲云龙支行作为本期债券债权代理人，同意长沙银行股份有限公司株洲云龙支行、华融湘江银行股份有限公司株洲田心支行作为本期债券募集资金监管银行，同意长沙银行股份有限公司株洲云龙支行作为本期债券偿债资金监管银行。发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（七）本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（八）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 六、债券本息兑付办法

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日

起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。**【2022】**年至**【2028】**年每年的**【11】**月**【11】**日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则回售部分债券的付息日为**【2022】**年至**【2026】**年每年的**【11】**月**【11】**日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

## （二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。本期债券的兑付日为**【2024】**年至**【2028】**年每年的**【11】**月**【11】**日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为**【2024】**年至**【2026】**年每年的**【11】**月**【11】**日，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的 20%的比例偿还债券本金。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金

的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 第三章 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

2020 年 1 月 22 日，株洲市云龙发展投资控股集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券决议。

2020 年 4 月 21 日，发行人股东株洲市国资委出具《株洲市国资委关于同意株洲市云龙发展投资控股集团有限公司发行企业债券的批复》（株国资函〔2020〕43 号），同意本次债券发行。

本期债券发行规模为人民币 1 亿元，其中 0.63 亿元用于募投项目建设，0.37 亿元用于补充发行人营运资金。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券计划发行规模为 1 亿元，其中 0.63 亿元用于募投项目，0.37 亿元用于补充营运资金。用于募投项目的资金中，0.35 亿元用于云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目，0.28 亿元用于株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目。募集资金使用分配情况见表 3-1。

表 3-1 募集资金使用分配表

单位：万元、%

序号	项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	募集资金占投资总额比例	占当期募集资金比例
1	云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目	51,210.00	3,500.00	6.83	35.00
2	株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目	41,106.00	2,800.00	6.81	28.00
3	补充营运资金	-	3,700.00	-	37.00

合计	92,316.00	10,000.00	-	100.00
----	-----------	-----------	---	--------

云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目计划总投资额为 51,210 万元，除使用本次债券募集资金 35,000 万元外，其余 16,210 万元全部为发行人自有资金。

株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目计划总投资额为 41,106 万元，除使用本次债券募集资金 28,000 万元外，其余 13,106 万元全部为发行人自有资金。

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

### 三、募集资金投资项目概况

#### （一）云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目

##### 1、项目建设背景

##### （1）株洲云龙示范区园区情况简介

株洲云龙示范区以创建国家级经开区为契机，充分发挥长株潭核心腹地及政策效应叠加优势，大力发展高端装备、电子信息 2 大核心产业，优化服务外包、康养休闲、配套服务、特色农产品等配套产业，

发挥本地大数据、农业、文创等产业化优势，创建生态产业新城，树立两型示范标杆。

株洲云龙示范区园区以“三城五园”为建设重点，打造千亿产业集群，着力发展 IGBT 配套、电子信息、电商经济、互联网+等新型业态。其中三城分别为华夏幸福云龙新城、龙母河生态新城及轨道交通城，五园分别为大数据产业园、现代服务业产业园、文旅创意园、职教科技园及空港商贸物流园。目前园区已引进华夏幸福基业股份公司建设运营华夏幸福云龙新城，引进移动、九华、易华录等公司大数据产业园区进行投资建厂，引进深圳华强集团在文旅创意园建设方特方特旅游度假区、水上乐园等旅游项目，引进绿地、新华联、新凯龙等建设北欧小镇、云龙假日欢乐广场及文化旅游城等，从而形成基础大数据产业、智能制造装备产业、文旅创意产业等的产业聚集优势。

## （2）株洲云龙示范区工业去库存情况

2018 年以前，因株洲云龙示范区主要以文创和农业产业为主，未发展工业，因此未产生存量工业厂房。据株洲云龙示范区发展和改革局统计，2018-2019 年株洲云龙示范区工业标准厂房共建成 8.6 万平方米（2018 年度建成面积 1 万平方米、2019 年度建成面积 7.6 万平方米），两年累计租售厂房 6.88 万平方米，2019 年末库存 1.72 万平方米，按照 2018-2019 年株洲经开区（云龙示范区）工业地产去库存的速度计算（每年去库存约 3.44 万平方米），预计 6 个月可以基本消化完毕。

2018-2019 年株洲经开区（云龙示范区）工业标准厂房建设情况如下表：

**表 3-2 株洲经开区（云龙示范区）工业标准厂房建设情况表**



单位：万平方米

在建面积	2018 年度 建成面积	2019 年度 建成面积	两年累计 建成面积	厂房使用情况		
				两年累计租 售面积	空置面 积	空置率
24.58	1	7.6	8.6	6.88	1.72	20%

总体而言，株洲经开区（云龙示范区）工业地产库存压力较小。并随着当地文旅产业、大数据产业、特色农业产业等特色产业的不断发展，将有力吸引相关产业上下游企业集聚，带动当地工业地产的发展，本次募投项目建设园区厂房和配套基础设施的后续去化风险较小。

### （3）云龙大数据产业园发展规划

云龙大数据产业园为株洲云龙示范区产业园“三城五园”规划中的一园。根据《湖南省大数据产业发展三年行动计划（2019-2021）》（湘工信软件〔2019〕53 号）等文件要求，经有关单位申报、市（州）工信局推荐、综合审核、网上公示等程序，确定 12 个园区为湖南省大数据产业园，其中云龙大数据产业园为湖南省 12 个大数据产业园之一，为株洲市唯一的大数据产业园。

云龙大数据产业园园区规划范围面积为 306.3 公顷，拟通过“大数据采集、存储、计算和分析”等前沿技术平台建设，构建“核心-应用-支撑”三个层面的大数据产业体系，围绕大数据的核心层、应用层、支撑层，形成大数据综合服务中心、大数据技术服务集聚区、大数据软件系统研发区、大数据城市应用试点区、大数据支撑配套服务区、大数据端产品制造区六大功能片区，六大功能片区净规划面积约 253.70 公顷，具体分区情况如下：



大数据综合服务中心占地 22.90 公顷，主要为园区内的人员提供商业、娱乐、政策服务等，重点建设项目为酒店、湖畔俱乐部、大数据服务中心等配套服务项目。

大数据技术服务集聚区以中国移动湖南数据中心、数据湖产业项目为核心，打造省级大数据的存储中心、备份中心。本区占地面积 32.90 公顷，重点建设项目为数据湖产业园和移动数据中心。

大数据软件系统研发区规划面积 31.50 公顷，以创新创业园、SOHO 公寓为核心，吸引湖南高校院所智力资源，聚集一批大数据研发、制造、人才培养及服务企业，同时配套学校、开放性社区等商业中心等生活服务设施。

大数据城市应用试点区主要涵盖大数据的核心层及应用层，以九方科技总部、产业大数据科技园等为主，规划面积 33.50 公顷，重点建设项目为大数据科技园、九方科技总部等，涵盖数字化标准厂房、九方总部办公基地、产业大数据科技园地等。

大数据支撑配套服务区围绕金融创投中心、外包服务中心两大数据支撑平台，配套生态居住区、便利性社区商业配套空间等服务设施，

规划面积 71.40 公顷,重点建设大数据外包服务中心、金融创投中心、大数据交易中心等。

大数据端产品制造区以大数据支撑层的端产品制造为核心,探索装备制造、传感器、集成电路等高端信息制造等,规划面积 61.5 公顷,为云龙大数据产业园提供核心硬件支持。

#### **(4) 云龙大数据产业园园区招商引资情况**

目前云龙大数据产业园园区正在引进中国移动集团投资建设中国移动湖南(株洲)数据中心,规模约 400 亩;已引进易华录集团在园区投资建设中国易华录湖南数据产业园,规模约 400 亩;与武汉华中数控、东莞大研自动化设备、昆山匠联精密、香港天弘实业等多家智能制造、数控系统研发及生产公司达成入驻园区初步意向。

#### **(5) 云龙大数据产业园园区产业聚集优势**

云龙大数据产业园园区以数据集中和共享为途径,建设省级数据中心和全市一体化的大数据云平台,构筑株洲大数据创新链和产业链的框架,以此推动大数据在株洲工业、农业、政务、交通、金融、医疗、教育等多领域的应用;按照产城融合、产业集群化发展的思路,建设包含大数据研发、终端制造、交易展示及培训咨询、商务办公、金融服务、商住配套等多种产业有机融合的大数据产业新城,将云龙大数据产业园打造成湖南数字经济创新(孵化)园区、湖南大数据产业集聚园区、长株潭产业融合发展示范园区,形成大数据企业的聚集优势,并争取建设成“国家级大数据产业集聚区”。

## **2、项目建设的必要性及规模合理性**

### **(1) 项目建设的必要性**

湖南省工业和信息化厅于 2019 年 1 月 24 日印发《湖南省大数据

产业发展三年行动计划（2019-2021 年）》（湘工信软件〔2019〕53 号），提出到 2021 年，大数据产业规模突破 1000 亿元，年均复合增长率保持 30%以上。同年 6 月 25 日，经有关单位申报、市（州）工信局推荐、综合审核、网上公示等程序，湖南省确定 12 个园区为湖南省大数据产业园，其中湖南云龙大数据产业园为湖南省 12 个大数据产业园之一，为株洲市唯一的大数据产业园。湖南云龙大数据产业园的建设不仅能很好地满足株洲市大数据发展的需要，而且能促进株洲市基础设施建设的更新升级，具体体现在以下三方面：

1) 是促进株洲市打造完整大数据产业链的需要

株洲市信息产业基础较弱，规模较小，信息网络基础设施建设相对滞后，产业根植性弱。同时，大数据产业发展平台尚未形成，数据的共享性和流动性不足，导致大数据产业链构建和延伸受阻，尚未形成完整的大数据产业体系。此外，企业创新活力匮乏，与高校、科研机构合作交流较少，产学研机制尚未构建，创新成果转化不足，大数据产业创新链尚未成熟。本项目的建设将加快株洲大数据发展，有助于引入大数据产业高端企业和人才，助力于株洲市大数据产业链的完善和发展。

2) 是促进株洲市经济社会发展的需要

信息技术与经济社会的交汇融合引发了数据迅猛增长，数据已成为国家基础性战略资源，大数据正日益对全球生产、流通、分配、消费活动以及经济运行机制、社会生活方式和国家治理能力产生重要影响。本项目的建设将有力促进株洲市轨道交通、通用航空、新能源汽车、服装等产业的创新发展，培育适合株洲发展的新兴产业，助力株洲地区经济转型，促进株洲市经济社会高速发展。

### 3) 是促进株洲新型基础建设的需要

“新基建”是相对传统基础设施建设而言的。相比之下，新基建科技含量更高、运作更加精细化。传统基建主要是指铁路、公路、桥梁、水利工程等大建筑，而新基建是指立足于科技端的基础设施建设，目前公认的新基建包括 5G 基站建设、特高压、城际高速铁路和城市轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网七大领域。株洲市作为湖南省铁路装备制造及运输的重要城市，传统基建项目难以适应新型城市发展需要，城市急需建设大数据中心、工业互联网、人工智能等新型基础设施建设项目，这些新型基础设施是制造业转型升级的关键，同时也能激发更多新型城镇化需求。

#### (2) 建设规模合理性

湖南云龙大数据产业园为湖南省 12 个大数据产业园之一，为株洲市唯一的大数据产业园。园区规划范围面积为 306.3 公顷，拟通过“大数据采集、存储、计算和分析”等前沿技术平台建设，构建“核心-应用-支撑”三个层面的大数据产业体系，围绕大数据的核心层、应用层、支撑层，形成大数据综合服务中心、大数据技术服务集聚区、大数据软件系统研发区、大数据城市应用试点区、大数据支撑配套服务区、大数据端产品制造区六大功能片区，六大功能片区净规划面积约 253.70 公顷。

园区规划范围面积为 306.3 公顷，拟通过“大数据采集、存储、计算和分析”等前沿技术平台建设，构建“核心-应用-支撑”三个层面的大数据产业体系，围绕大数据的核心层、应用层、支撑层，形成大数据综合服务中心、大数据技术服务集聚区、大数据软件系统研发区、大数据城市应用试点区、大数据支撑配套服务区、大数据端产品



制造区六大功能片区，六大功能片区净规划面积约 253.70 公顷。

其中大数据城市应用试点区，规划总面积 33.50 公顷，是大数据产业园核心层和应用层的重要组成部分，目前已引进九方科技、易华录等重要合作伙伴，未来入园企业需相应规模的数字化厂房作为数据存储、数据处理中心，为大数据应用、大数据创新提供基础设施的支持，因此本项目作为大数据城市应用试点区的子项目之一，为保障未来数据存储、数据处理中心等所需的数字化厂房，该规模是合理的。

### 3、项目建设的合规性及审批情况

本期债券募集资金投资项目已取得相应职能部门出具的批复性文件，项目建设合法合规，符合国家产业政策方向。具体批复文件见下表：

**表 3-3 云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目审批表**

序号	文件名称	批准文号	日期	发文机关
1	地块一：预审意见	株云资规预审字 [2020]21 号	2020 年 5 月 18 日	株洲云龙示范区自然资源和规划局
	地块五：不动产权证	湘（2020）株洲市不动 产权第 0006603 号	2020 年 3 月 27 日	株洲市自然资源规划局
2	规划条件通知书	2019 年菖塘社区储备 地块一	2019 年 9 月 30 日	株洲云龙示范区规划局
		2019 年菖塘社区储备 地块五	2019 年 9 月 30 日	株洲云龙示范区规划局
3	建设项目环境影响登记表	备案号： 20204302000100000023	2020 年 4 月 24 日	株洲市云龙示范区生态环境局
4	社会稳定风险评估备案意见	——	2020 年 4 月 27 日	株洲云龙示范区政法信访局
5	节能报告	株发改能评【2020】7 号	2020 年 6 月 10 日	株洲市发展和改革委员会
6	企业投资项目备案证明	株云龙发改备【2020】 31 号	2020 年 6 月 2 日	株洲云龙示范区发展和改革委员会



#### 4、项目建设内容及用途

云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目的实施主体为发行人全资控股子公司湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司。

项目估算总投资额为 51,210 万元，其中，建设投资 45,960 万元，建设期利息 5,250 万元。工程费用 33,466 万元，工程建设其他费用 8,602 万元（包含土地费用 4,054 万元），预备费 3,892 万元。项目建设的资金来源包括自有资金和债务融资。其中：自有资金 16,210 万元，占总投资比重的 31.65%；申请债务融资 35,000 万元，占项目总投资比重为 68.35%。

本项目规划总用地面积 141.87 亩，净用地面积 119.11 亩，总建筑面积 166,908 m<sup>2</sup>，总停车位 334 个。其中：菖塘社区地块一规划用地面积 74.59 亩，净用地面积 65.72 亩，大数据应用工厂建筑面积 87,638 m<sup>2</sup>，其中：4 栋 6F 21,909.5 m<sup>2</sup>数字化标准厂房，容积率 2.0，建筑密度 46.54%，绿地率 15.8%；地面停车位 175 个。菖塘社区地块五规划用地面积 67.28 亩，净用地面积 53.39 亩，大数据应用工厂建筑面积 79,270 m<sup>2</sup>，其中：2 栋 4F 13,200 m<sup>2</sup>数字化标准厂房、1 栋 5F 17,850 m<sup>2</sup>数字化标准厂房、2 栋 5F 17,510 m<sup>2</sup>数字化标准厂房，容积率 2.0，建筑密度 48.77%，绿地率 15.2%；地面停车位 159 个。

本项目所建数字化标准厂房主要用途为入园企业进行基础数据存储及数据处理提供场所。主要出售出租对象为人工智能、互联网+、数字基础设施工程建设等企业。

#### 5、项目土地情况

云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目涵盖两块土地，其中地块一已取得《湖南云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目

的预审意见》（株云资规预审字[2020]21 号），土地总面积 74.59 亩，净用地面积 65.72 亩，项目用地为建设用地，用途为工业用地，预计土地出让金为 2,238 万元，目前暂未取得该地块；地块五已取得不动产权证，不动产权证编号为湘(2020)株洲市不动产权第 0006603 号，土地总面积 67.28 亩，净用地面积 53.39 亩，项目土地为出让地，用途为工业用地，已缴纳土地出让金 1,816 万元，土地取得方式为出让。项目用地涉及集体农用地 8.3806 公顷，其中耕地 5.4076 公顷，所涉及耕地占补平衡手续已全部完成。本项目土地出让金纳入项目总投资中。

## 6、项目开工时间和项目进度

项目已于 2020 年 10 月启动，目前标准化厂房已完成前期规划及土地摘牌工作，预计于 2023 年 10 月正式完工。截至 2021 年 9 月底，项目累计投资额为 7,480.56 万元，占总投资的 14.60%。

## 7、拟入驻企业情况

目前项目实施主体已与湖南小草云链科技、湖南兴导信息科技等四家企业签订入园合作协议。

## 8、项目收益测算

根据具有工程咨询甲级资质的湖南盛龙工程项目管理有限公司编制的《云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，运营期为 10 年，在运营期内具体收益测算如下：

### （1）收入测算

通过测算，本项目在运营期内可实现经营收入 93,028 万元，主要包括大数据应用厂房销售收入 43,396 万元、大数据厂房租赁收入

38,921 万元、停车位收入 2,256 万元、物业管理收入 3,200 万元、广告位出租收入 5,254 万元。具体测算情况如下：

#### 1) 销售收入

本项目规划大数据应用工厂总建筑面积 166,908.00 m<sup>2</sup>，计划将厂房 50%进行出售，出售面积为 83,454.00 m<sup>2</sup>，在项目建成后的第三年至第五年销售完毕，每年销售面积分别为 29,208.90 m<sup>2</sup>、29,208.90 m<sup>2</sup>、25,036.20 m<sup>2</sup>。

根据湖南省其他大数据产业园已建成的数字化标准厂房销售价格与周边普通厂房价格的对比，数字化标准厂房的出售均价比周边普通厂房出售均价高出 92.16%。结合株洲市普通厂房出售均价为 3,333.33 元/m<sup>2</sup>，测算出株洲市数字化标准厂房的销售价格为 6,405.00 元/m<sup>2</sup>。为谨慎测算，本项目销售价格按照 5,200 元/m<sup>2</sup>进行计算，项目运营期内销售收入 43,396 万元。与本项目同类厂房及配套设施销售价格见下表：

**表 3-4 长沙同类项目厂房出售对比表**

园区名称	产业类型	物业类型	销售价格 (元/m <sup>2</sup> )	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>大数据产业园区</b>				
长沙芯城科技园	电子信息产业园	多层标准厂房、 独栋智能厂房、 研发大楼	6200-6800	6500
湖南暮云经济开发区	湖南地理空间大数据 应用中心、电子产业 商务园、孵化中心	智能厂房、研发 办公	9000	9000
<b>数字化厂房销售均价</b>				<b>7750</b>
<b>普通园区</b>				
岳麓区	智能制造、物流、化 工、五金制造、新能	单层厂房多层厂 房	3800-5200	4500
雨花区			3600-4500	4050

宁乡	源、汽车装备制造、 零部件制造等		3200-3900	3550
普通厂房销售均价				4033

表3-5 株洲市普通厂房出售对比表

园区名称	产业类型	物业类型	销售价格 (元/m²)	销售均价 (元/m²)
中国动力谷 自主创新园	轨道交通、新能 源、汽车装备制 造、通用航空	多层厂房	3200-3900	3550
新马金谷		多层厂房	2900-3500	3200
天易科技城		多层厂房	3000-3500	3250
普通厂房销售均价				3333

## 2) 出租收入分析

本项目规划大数据应用工厂总建筑面积166,908m<sup>2</sup>,计划将厂房50%进行出租,出租面积为83,454m<sup>2</sup>。

根据湖南省其他大数据产业园已建成的数字化标准厂房出租价格与周边普通厂房出租价格的对比,数字化标准厂房的出租均价比周边普通厂房出租均价高出119.01%。结合株洲市普通厂房出租均价为19.67元/m<sup>2</sup>·月,测算出株洲市数字化标准厂房的出租为43.07元/m<sup>2</sup>。为谨慎测算,本项目出租价格按照42.00元/m<sup>2</sup>进行计算,价格按照每三年递增5%进行考虑,本项目在测算出租收入的出租率时按运营期第一年75%、第二年80%、第三年85%、第四年开始90%逐年递增的方式进行考虑,项目运营期内出租收入38,921万元。与本项目同类厂房及配套设施出售价格见下表:

表3-6 项目同类厂房出租价格对比表

园区名称	产业类型	物业类型	租赁价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)	租赁均价 (元/m <sup>2</sup> ·月)
大数据产业园区				

长沙芯城科技园	电子信息产业园	多层标准厂房、独栋智能厂房、研发大楼	45-60	52.5
湖南暮云经济开发区	湖南地理空间大数据应用中心、电子产业商务园、孵化中心	智能厂房、研发办公	40-55	47.5
大数据产业园区租赁均价				50
普通园区				
岳麓区	智能制造、物流、化工、五金制造、新能源、汽车装备制造、零部件制造等	单层厂房多层厂房	25-30	27.5
雨花区			18-26	22
宁乡			16-22	19
普通园区租赁均价				22.83

表3-7 株洲市普通厂房出租对比表

园区名称	产业类型	物业类型	租赁价格 (元/m²)	租赁均价 (元/m²)
中国动力谷自主创新园	轨道交通、新能源、汽车装备制造、通用航空	多层厂房	18-25	21.5
新马金谷		多层厂房	15-25	20
天易科技城		多层厂房	15-20	17.5
普通厂房租赁均价				19.67

### 3) 停车位收入

#### ①取费标准

根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》第四条机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行市场调节价、政府指导价和政府定价三种定价形式管理。商业场所，商业投资建设的专用停车场等盈利性配套停车设施，机动车停放服务收费实施市场调节价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素自主确定，并保持收费标准相对稳定。本项目采用市场调节价定价模式。

根据对株洲市现有园区配套停车场的调查研究，一般入园两个小时内不收取停车费，两小时以上按5元/小时收取停车费，超过6小时按6小时计算，每天收费上限为20元/天。

## ②测算分析

依照对株洲市及依照对云龙示范区车辆停车模式分析研究，采集停车时长数据、停车周转数据、停车时段数据，考虑产业园区工厂类工作性质，采用加权平均算法，计算得出每个停车场平均收入为24.5元/天。具体测算如下：

**表3-8 株洲市云龙大数据产业园停车收费分析测算表**

停车时段 (h)	分段收费 (元)	停车位数量 占比	日周转次数 (次)	加权平均收费 (元)
<2	0	35%	6	0
2-3	5	25%	5	6.25
3-4	10	15%	5	7.5
4-5	15	15%	3	6.75
>5	20	10%	2	4
加权平均收费				<b>24.5</b>

为谨慎测算，本项目停车位每车位每天平均计费20元/天进行估算，价格按照每三年递增5%进行考虑。本项目在测算停车收入时的使用率按运营期第一年75%、第二年80%、第三年85%、第四年开始90%逐年递增的方式进行考虑，本项目总建设停车位334个。经测算，预计本项目停车位收入2,256万元。

## 4) 物业管理收入

本项目物业管理费价格拟按1.8元/月·m<sup>2</sup>进行估算，经测算，预计本项目物业管理收入3,200万元。

## 5) 广告位出租收入



本项目拟设定广告位出租数量为225个，广告位出租价格拟按22,000元/个·年进行估算，价格按照每三年递增5%进行考虑。经测算，预计本项目广告位出租收入5,254万元。

## **(2) 运营成本及相关税金**

### **1) 经营成本**

本期债券存续期内，该项目的经营成本为3,228万元。

### **2) 增值税**

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建安工程费用进项增值税率以9%计列，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以6%计列。本项目的不动产类收入按照增值税率9%计列，广告位出租收入以及物业管理收入按照增值税率6%计列，经营成本进项增值税率以6%计列。

### **3) 税金及附加**

根据《增值税会计处理规定》（财会2016[22]号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税7%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费，按出租收入12%缴纳房产税。

经测算，运营期内增值税附加税共计9,150万元。

## **(3) 结论**

在项目运营期内，可实现经营收入93,028万元，成本及税金21,269万元，实现净收益71,759万元，能够覆盖总投资51,210万元，覆盖倍数为1.40；在债券存续期内，可实现经营收入66,497万元，成本及税金9,477万元，可实现净收益54,744万元，能够覆盖本次债券用于募投项目部分的债券本息48,125万元，覆盖倍数为1.14。具体收益测算情况如

下表：

表3-9 云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目收益测算表

序号	项目	债券存续期（第1年、第2年为建设期，后5年为运营期）								运营期后续5年						运营期合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	后5年运营期合计	
一	项目总收入（万元）	0	0	19219	19514	17630	5067	5067	66497	5067	5304	5304	5304	5552	26531	93028
(一)	销售收入（万元）	-	-	15189	15189	13019	0	0	43396	0	0	0	0	0	0	43396
1	大数据应用工厂销售收入（万元）	-	-	15189	15189	13019	0	0	43397	-	-	-	-	-	0	43397
2	销售面积（m <sup>2</sup> ）	-	-	29209	29209	25036	0	0		-	-	-	-	-	0	0
3	销售价格（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	5200	5200	5200	5460	5460	0	-	-	-	-	-	0	0
(二)	出租收入（万元）	-	-	3155	3365	3575	3975	3975	18045	3975	4173	4173	4173	4382	20876	38921
1	大数据应用工厂出租收入（万元）	-	-	3155	3365	3575	3975	3975	18045	3975	4173	4173	4173	4382	20876	38921
2	出租面积（m <sup>2</sup> ）	-	-	83454	83454	83454	83454	83454		83454	83454	83454	83454	83454	417270	
3	出租价格（元/m <sup>2</sup> ·年）	-	-	504	504	504	529	529		529	556	556	556	583	2780	
4	出租率	-	-	0.75	0.8	0.85	0.9	0.9		0.9	0.9	0.9	0.9	0.9		
(三)	停车位收入（万元）	0	0	183	195	207	230	230	1045	230	242	242	242	254	1210	2256

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

1	数量（个）	-	-	334	334	334	334	334		334	334	334	334	334	<b>1670</b>	
2	价格 （元/个·天）	0	0	20	20	20	21	21		21	22	22	22	23		
3	使用率	-	-	0.75	0.8	0.85	0.9	0.9		0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	<b>4.5</b>	
（四）	物业管理收入（万元）	-	-	198	270	333	342	342	<b>1485</b>	342	342	342	342	342	<b>1710</b>	<b>3200</b>
（五）	广告位出租收入（万元）	-	-	495	495	495	520	520	<b>2525</b>	520	546	546	546	573	<b>2731</b>	<b>5254</b>
1	数量（个）	-	-	225	225	225	225	225		225	225	225	225	225	<b>1125</b>	
2	价格 （元/个·年）	-	-	22000	22000	22000	23100	23100		23100	24255	24255	24255	25468	<b>121333</b>	
二	成本及税金（万元）			<b>2276</b>	<b>2591</b>	<b>3661</b>	<b>1547</b>	<b>1678</b>	<b>11753</b>	<b>1809</b>	<b>1902</b>	<b>1902</b>	<b>1902</b>	<b>2000</b>	<b>9515</b>	<b>21269</b>
（一）	经营成本（万元）	-	-	530	533	493	237	237	2030	237	239	239	239	242	<b>1196</b>	<b>3228</b>
（二）	增值税附加税（万元）	-	-	347	492	1984	873	873	4569	873	916	916	916	961	<b>4582</b>	<b>9150</b>
（三）	所得税（万元）	-	-	1399	1566	1184	437	568	5154	699	747	747	747	797	<b>3737</b>	<b>8891</b>
三	项目净收益（万元）	-	-	<b>16943</b>	<b>16923</b>	<b>13969</b>	<b>3520</b>	<b>3389</b>	<b>54744</b>	<b>3258</b>	<b>3402</b>	<b>3402</b>	<b>3402</b>	<b>3552</b>	<b>17016</b>	<b>71759</b>
四	还本付息（万元）	2625	2625	9625	9100	8575	8050	7525	<b>48125</b>						<b>0</b>	
（一）	还本（万元）	-	-	7000	7000	7000	7000	7000	<b>35000</b>						<b>0</b>	
（二）	利息（万元）	2625	2625	2625	2100	1575	1050	525	<b>13125</b>						<b>0</b>	
五	覆盖倍数			1.76	1.86	1.63	0.44	0.45	1.14						<b>0</b>	

## （二）株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目

### 1、项目建设背景

根据《湖南省“十三五”综合交通运输体系发展规划》，至 2020 年，基本建成覆盖县级以上城市、主要交通枢纽、城市商贸综合体、重要旅游景区等人口密集区域的停车场系统，大力推广智能立体型停车设备的应用，加快城市充电桩等新能源汽车配套设施建设。

为积极响应国家、省级有关政策，株洲市政府发布了《株洲市城市停车设施近期实施规划方案》，将结合实际情况和未来发展趋势，通过政府牵头组织，社会资本参与，公司独立运作，对每个行政区所辖老旧社区进行综合提质改造，增设停车位；对停车位高度缺乏区域，选址建设社会停车场。

### 2、项目建设的必要性及规模合理性

#### （1）项目建设的必要性

随着产业的转型升级，湖南省颁布了《湖南省停车场管理办法》，《湖南省城市综合交通体系“十三五”发展规划》，《湖南省推进供给侧结构性改革补齐公共设施关键短板专项行动计划》等一系列政策，主要加强城市公共停车设施建设。本项目的建设旨在完善云龙示范区华强片区的公共停车基础设施，改善旅游服务片区的基础设施，具体主要体现在以下三个方面：

#### 1) 项目建设是完善片区旅游服务配套设施的需要

本项目位于株洲云龙方特欢乐世界以南，根据云龙示范区文化产业园游客数量统计，2017年-2019年前往方特世界、水上乐园、奥克冰雪世界的年均游客人数为432.65万人，其中旺季月份主要为暑期、五一、十一假期，游客人流量为60万人，淡季月份游客人流量为30万人。

考虑淡旺季的平衡，月均游客人流量约20-25万人，游客车辆大多沿街停放或集中在露天平地，既影响了交通又对游客安全和游客车辆安全不利。因此本项目建设是提升周边景区旅游服务配套设施的需要。

2) 是满足工业集聚区停车需求，促进区域集聚发展的需要

本项目辐射区内有云龙数码科技城、创新创业园等高新技术集聚区，集聚区常住工作人口约17560人，根据对周边云龙数码科技城、创新创业园等高新技术集聚区工作人口调查分析，由于通勤距离较长，周边公共交通设施密度较低，园区内约有45%工作人员自驾上班，45%乘坐班车，10%使用公共交通。而目前区内规划停车位仅有1033个，且均为小车停车位。由于停车位置的缺乏，集聚区人员的车辆散乱地停放于马路两边，既影响城市美观，也影响交通，本项目的建设有利于改善集聚区上班人员停车不方便、交通堵塞的现象。

3) 是完善区域市政基础设施，提升区域竞争力的需要

项目周边覆盖莲花小区、绿地 21 城、株洲市第二中学云田校区等居民生活区，区内常住人口约 2.5 万人，按《株洲市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》株洲市车辆保有量约为 51.2 万辆，测算覆盖区内汽车保有量约为 4750 辆，根据《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220），《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137），《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016），区内公共停车位汽车保有量与停车位规划数量 1:1.2，覆盖区内需求公共停车位 5700 个。要加快区域发展，市政基础设施建设不容忽视，完善的市政配套设施是城市发展的必要条件。因此，本项目的建设是完善周边区域市政基础设施，提升区域竞争力的需要。

**（2）建设规模合理性**



根据《城市道路交通规划设计规范》（GB50220），《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137），《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016），区内公共停车位汽车保有量与停车位规划数量 1:1.2，根据《云龙示范区 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，区内市城市民用汽车保有量约 4.2 万台（交通分流系数按 1.2），目前，区内除主干道路沿街停车位与企业、园区配套停车位外没有配套市政公共停车位，因此云龙示范区区内市政公共停车位缺口约 5.04 万个。

### 1) 旅游停车需求分析

根据《株洲市政府 2020 年产业园区统计》，2020 年全年方特欢乐世界月游客人流量约 15 万人，梦幻王国月游客人流量约 10 万人，水世界综合月游客人流量约 5 万人。考虑特欢乐世界与梦幻王国两游乐公园的游客量有一定重复率，以及部分游客一次出行多景点游玩，区内综合月游客人流量约 20-25 万人，按照 70%自驾（小型车，平均 2.5 人/辆），30%公共交通（大型车，平均 20 人/辆），考虑汽车持有量增长系数，计算得出每日旅游停车位需求约 3067-3458 个，其中：小型停车位需求 2857-3201 个，大型停车位需求 210-257 个，目前，区内特欢乐世界、梦幻王国有旅游配套停车场，停车场仅有小车停车位 240 个。因此，项目区内停车位缺口为 3007-3278 个，其中：小型停车位需求 2797-3021 个，大型停车位需求 210-257 个。

### 2) 工作停车需求分析

集聚区常住工作人口约 17,560 人，根据对周边云龙数码科技城、创新创业园等高新技术集聚区工作人口调查分析，由于通勤距离较长，周边公共交通设施密度较低，园区内约有 45%工作人员自驾上班，45%乘坐班车，10%使用公共交通。自驾按 1.5 人乘坐一部车辆计算，公

共交通按 20 人乘坐一部车辆，估算得出覆盖范围内汽车交通流量小车约 4367 车/天，大车约 331 车/天。根据《株洲建筑物配建停车指标暂行办法》，《株洲市规划技术管理规定》区内规划停车位约有 3334 个，均为配套小车停车位。因此，项目覆盖区内工作停车位缺口约大车 331 个，小车 3334 个。

### 3) 居民停车需求分析

云龙示范区区内常住人口约 3.3 万人，按《株洲市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》株洲市车辆保有量约为 51.2 万辆，测算覆盖区内汽车保有量约为 6270 辆。根据《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220），《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137），《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016），区内公共停车位汽车保有量与停车位规划数量 1:1.2，覆盖区内需求公共停车位 7524 个。根据《株洲建筑物配建停车指标暂行办法》，《株洲市规划技术管理规定》目前覆盖区内规划建设居民公共停车位 5015 个，因此本项目覆盖区内居民停车位缺口为 2509 个。

综上所述，预计本项覆盖区内停车位需求缺口为：小车停车位需求约 8640-8864 辆/天、大车停车位需求约为 541-588 辆/天，停车位合计需求约为 9181-9452 辆/天。本项目拟建设停车位 7,120 个，其中包括大型停车位 404 个，小型停车位 6,716 个，建设规模较为合理。

### 3、项目建设的合规性及审批情况

本期债券募集资金投资项目已取得相应职能部门出具的批复性文件，项目建设合法合规，符合国家产业政策方向，具体批复文件如下表：

**表 3-10 募投项目审批表**

序号	文件名称	批准文号	日期	发文机关
1	不动产权证书	湘（2020）株洲市不动产权第 0008425 号	2020 年 4 月 9 日	株洲市自然资源和规划局
		湘（2020）株洲市不动产权第 0008427 号	2020 年 4 月 9 日	
		湘（2020）株洲市不动产权第 0008430 号	2020 年 4 月 9 日	
2	规划设计条件通知书	2019 年五星社区储备地块一	2019 年 7 月 13 日	株洲云龙示范区规划局
		2019 年五星社区储备地块二	2019 年 7 月 13 日	
		2019 年莲花社区储备地块一	2019 年 7 月 13 日	
3	建设项目环境影响登记表	备案号： 20204302000100000013	2020 年 3 月 25 日	株洲市云龙示范区生态环境局
4	社会稳定风险风险评估备案意见		2020 年 4 月 29 日	株洲云龙示范区政法信访局
5	项目核准批复	株云龙发改【2020】50 号	2020 年 4 月 16 日	株洲云龙示范区发展和改革委员会

#### 4、项目建设内容

株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目的实施主体为株洲市云龙发展集团土地开发有限公司。

项目总投资额为 41,106 万元，工程费用 11,813 万元，工程建设其他费用 22,740 万元（含土地费用 22,036 万元），预备费 2,353 万元，建设期利息 4,200 万元。其中商业配套设施投资为 605 万元，占总投资比例为 1.47%。项目建设的资金来源包括自有资金和债务融资。其中：自有资金 13,106 万元，占总投资比重的 31.88%；申请债务融资 28,000 万元，占项目总投资比重为 68.12%。

项目总用地面积 134,768.35m<sup>2</sup>（约 202.15 亩），其中：停车场占地面积 131,918.35m<sup>2</sup>（约 197.88 亩），配套商业设施占地面积 2,850m<sup>2</sup>；总建筑面积 2,280m<sup>2</sup>，均为配套商业设施。可提供停车位 7,120 个，其中

包括大型停车位404个，小型停车位6,716个，配套新能源汽车充电桩720个，停车场内设置广告位1,080个，配套建设给排水、供电、标志标线、消防、通风等附属工程。本项目包括文化旅游专用停车场、华强产业集聚区配套停车场和城市居民公共停车场三个子项目，具体如下：

#### （1）文化旅游专用停车场

文化旅游专用停车场位于场址北部，总占地面积63,468.35m<sup>2</sup>（约95.20亩），其中：停车场占地面积61,468.35m<sup>2</sup>，配套商业设施占地面积2,000m<sup>2</sup>；总建筑面积1,600m<sup>2</sup>，均为云龙文旅特色商品超市。总建设停车位2,960个，其中：建设大型停车位188个，小型停车位2,772个，配套新能源汽车充电桩300个。

#### （2）华强产业集聚区配套停车场

华强产业集聚区配套停车场位于场地中部，总占地面积40,100m<sup>2</sup>（约60.15亩），其中：停车场占地面积39,650.00m<sup>2</sup>，配套商业设施占地面积450m<sup>2</sup>；总建筑面积360m<sup>2</sup>，均为便民超市。建设停车位2,343个，其中：建设大型停车位216个，小型停车位2,127个，配套新能源汽车充电桩235个。

#### （3）城市居民公共停车场

城市居民公共停车场位于场地南部，总占地面积31,200m<sup>2</sup>（约46.80亩），其中：停车场占地面积30,800m<sup>2</sup>，配套商业设施占地面积400m<sup>2</sup>；总建筑面积320m<sup>2</sup>，均为便民超市。建设停车位1,817个，其中：小型停车位1,817个，配套新能源汽车充电桩185个。

### 5、项目土地情况

株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目已取得不动产权证，不

动产权证编号分别为湘（2020）株洲市不动产权第0008425号、湘（2020）株洲市不动产权第0008427号、湘（2020）株洲市不动产权第0008430号，土地面积共计202.15亩，项目土地为出让地，用途为其他商服用地，土地取得方式为出让，已缴纳土地出让金 22,036万元，本项目土地出让金纳入项目总投资中。

## 6、项目开工时间和项目进度

株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目于2021年6月开工，项目总建设期2年。项目已完成了土地摘牌，正在对文化旅游专用停车场、华强产业集聚区配套停车场、城市居民公共停车场进行场地平整工作，预计于2023年6月完成建设。截至目前，项目累计投资额为10,518.86万元，占总投资的25.59%。

## 7、项目收益测算

根据具有工程咨询甲级资质的湖南盛龙工程项目管理有限公司编制的《株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目可行性研究报告》，本项目建设期2年，运营期为10年，在运营期内具体收益测算如下：

### （1）收入测算

通过测算，本项目在运营期内可实现经营收入102,938万元，其中停车场收入84,334万元，充电桩充电服务收入1,119万元，广告位出租收入15,673万元，配套商业出租收入1,811万元。具体测算情况如下：

#### 1) 停车场出租收入

##### ①取费标准

根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》第四条机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行市场调节价、政府指导价和政府定价三种定价形式管理。商业场所，商业投资建设的



专用停车场等盈利性配套停车设施，机动车停放服务收费实施市场调节价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素自主确定，并保持收费标准相对稳定。本项目采用市场调节价定价模式。根据对株洲市现有商业配套停车场、商业专用停车场的调查研究，株洲市内商业停车场普通轿车停车收费基本为 5 元/小时，大型车辆按 8-16 元/小时，超过 6 小时按 6 小时计算。

本项目根据市场收费情况，收费标准为普通轿车停车收费为 5 元/小时，大型车辆停车收费为 14 元/小时，半小时以内不收费，半小时以上按上述标准收费，超过 6 小时按 6 小时收费，普通轿车每天收费上限为 30 元/天，大型车辆每天收费上限为 84 元/天。

## ②测算分析

依照对云龙示范区车辆停车模式分析研究，采集停车时长数据、停车周转数据、停车时段数据，综合采集分析文化旅游专用停车场、华强产业集聚区配套停车场、城市居民公共停车场三个停车场停车数据后，采用加权平均算法，计算得出小车每个停车位平均收入为 41.08 元/天，大车每个停车位平均收入为 87.5 元/天。具体测算如下：

**表 3-11 项目停车费收费测算表**

类型	停车时段 (h)	小车停车位				大车停车位			
		分段收 费 (元)	停车位 数量占 比	日周转次 数(次)	加权平 均收费 (元)	分段收 费 (元)	停车位数 量占比	日周转次 数(次)	加权平 均收费 (元)
文化旅游专 用停车场	<0.5	0	5%	7	0	0	20%	9	0
	0.5-1.5	5	15%	9	6.75	14	10%	8	11.2
	1.5-2.5	10	10%	5	5	28	5%	6	8.4
	2.5-3.5	15	10%	3	4.5	42	5%	3	6.3
	3.5-4.5	20	15%	3	9	56	15%	3	25.2



	4.5-5.5	25	20%	2	10	70	20%	1	14
	>5.5	30	25%	1	7.5	84	25%	1	21
	加权平均收费				42.75	加权平均收费			86.1
华强产业集聚区配套停车场	<0.5	0	5%	7	0	0	5%	8	0
	0.5-1.5	5	15%	9	6.75	14	5%	8	5.6
	1.5-2.5	10	20%	5	10	28	5%	4	5.6
	2.5-3.5	15	25%	3	11.25	42	30%	2	25.2
	3.5-4.5	20	20%	3	12	56	30%	2	33.6
	4.5-5.5	25	10%	2	5	70	15%	1	10.5
	>5.5	30	5%	1	1.5	84	10%	1	8.4
	加权平均收费				46.5	加权平均收费			88.9
城市居民公共停车场	<0.5	0	10%	7	0	城市居民公共停车场无大型停车位			
	0.5-1.5	5	10%	9	4.5				
	1.5-2.5	10	20%	5	10				
	2.5-3.5	15	10%	3	4.5				
	3.5-4.5	20	20%	3	12				
	4.5-5.5	25	10%	2	5				
	>5.5	30	20%	1	6				
	加权平均收费				42				
三个停车场加权平均收费					41.08				

为谨慎测算，本项目每个小型车位停车费按平均 40 元/天测算，每个大型车位停车费按 85 元/天测算，第 3-7 年各年停车场出租率分别为 65%、70%、75%、80%、85%，第 8 年后保持第 7 年的出租水平。本项目计划出租停车位 3,560 个，包括：大型停车位 202 个，小型停车位 3,358 个，出租停车位占总建设停车位的 50%。

项目运营期内停车场租赁收入为 45,944 万元，其中：小型停车位出租收入 40,737 万元，大型停车位出租收入为 5,207 万元。

## 2) 停车位出售收入

拟将华强产业集聚区配套停车场、城市居民公共停车场两区块内部分停车位进行出售，经过对云龙示范区内莲花小区、绿地 21 城、磐龙世纪城、风评小镇购物街、聚龙生态小区、总部经济园、北欧小镇，停车位出售价格进行调研，具体车位出售情况如下表：

**表 3-12 车位出售可比价格表**

序号	所在位置	出售价格（万元/个）		备注
		小型车位	大型车位	
1	磐龙世纪城	8-10	\	住宅，靠近管委会
2	聚龙生态小区	9-11	\	住宅、新建
3	总部经济园	6.5-8	14-20	产业园，含大型货运车位
4	北欧小镇	9-11	13-16	住宅

根据平均分析法，参考周边停车位的出售价格，本项目停车位的出售价格预计为：小型停车位 10.5 万元/个，大型停车位 15.5 万元/个。本项目计划出售停车位 3,560 个，包括：大型停车位 202 个，小型停车位 3,358 个，出售停车位占总建设停车位的 50%。

项目运营期销售收入 38,390 万元，其中：小型停车位销售收入 35,259 万元，大型停车位销售收入 3,131 万元。

### 3) 新能源汽车充电服务收入

经过对株洲市新能源汽车充电时间进行调查，以及项目所在地周边充电桩分布，采用加权平均算法，采集充电时间、充电时间占比、充电次数计算充电桩使用时间情况，计算得出每个充电桩加权平均充电时间为 231.5 分钟/天。具体测算如下：

**表 3-13 充电桩使用时间测算表**

序号	时间（分）	充电时间占比	充电次数	加权平均充电时间（分）
1	20	5%	2	2

2	40	20%	3	24
3	60	45%	5	135
4	90	15%	3	40.5
5	120	10%	2	24
6	>120	5%	1	6
加权平均充电时间				<b>231.5</b>

备注：超过 120 分钟按 120 分钟计算。

为谨慎测算，本项目每个充电桩平均每天的使用时间取 230 分钟/天。

据易充电、充电圈、度度充、特来电、万城万充、星星充电等充电 app 公开数据，参照目前主流新能源汽车容量以及项目所在地交通条件，本项目充电桩最大充电功率为 100kW，功率系数为 0.92，电流稳压幅度 $\pm 5\%$ ，新能源汽车实际充电功率为 2-7kW。

为谨慎测算，本项目充电桩服务的每台新能源汽车充电功率按 2kW 测算，充电时间平均每天为 230 分钟，充电桩使用率按 60%测算，功率系数按 0.92 测算，考虑电流稳压幅度为 $\pm 5\%$ ，测算出每个充电桩每年充电量用电区间为 0.147-0.171 万度（千瓦时）。本项目充电桩拟建 720 个，电力线路及设备操作耗损按 15%估算，计算得出年用电量为 124.3-145.2 万千瓦时。为谨慎测算，本项目运营期内充电桩年用电量取 135 万千瓦时。

通过调研，株洲市市区充电桩充电服务费取费区间为 0.6-1.1 元/度，本项目充电服务费收费取 0.8 元/度进行测算，按每三年价格上涨 3%测算。项目运营期内充电桩充电服务收入为 1,119 万元。

上述收入测算不含电费。

#### 4) 广告位出租收入

根据对株洲市神农太阳城停车场、天易多层停车场、株百室内停车场、万达室内停车场以及市政主要道路沿街广告位收费情况调查研

究。一般商场根据客流量，商铺出租量不同，停车场广告收费价格差距较大，收费区间在 8,000 元/个·年到 45,000 元/个·年不等。本项目位于人流密集区域，周边有大型娱乐设施，是株洲市北部，云龙区域和长株潭南部主要交通集聚地，地理优势明显，有固定的人流量以及一定商业潜力。

本项目广告运营拟采取整体打包出租运营的模式，预计本项目广告牌收费为 14,000 元/个·年，出租率为 100%，项目运营期广告位出租收入为 15,673 万元。

#### 5) 配套商业出租

经过对云龙示范区内商铺出租价格，方特欢乐世界、梦幻王国游乐设施区外配套商业出租价格，风情小镇购物街商铺出租价格以及莲花小区、绿地 21 城等居民区商铺出租价格进行调查分析，本项目配套商业预计出租价格 75 元/㎡·月。项目周边商铺出租价格如下表：

**表 3-14 车位出售可比价格表**

序号	所在位置	出租价格（元/㎡·月）	备注
1	方特欢乐世界配套商铺	90-95	区外
2	梦幻王国配套商铺	85-90	区外
3	磐龙世纪城	75-95	株百分店旁价格较高
4	风评小镇购物街	70-90	商业街入口价格较高
5	绿地 21 城	80-85	
6	莲花小区	70-75	

配套商业出租率第 3-7 年分别按 70%、75%、80%、85%、90%进行考虑，第 8 年后维持在 90%。项目运营期内，配套商业出租收入为 1,811 万元。

## (2) 运营成本及相关税金

### 1) 经营成本

根据项目情况，本期债券存续期内，该项目的经营成本为 22,529 万元。

## 2) 增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建安工程费用进项增值税率以9%计列，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以6%计列。本项目的不动产类收入按照增值税率9%计列，广告位出租收入以及物业管理收入按照增值税率6%计列，经营成本进项增值税率以6%计列。

## 3) 税金及附加

根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税7%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费，按出租收入的12%缴纳房产税。

经测算，运营期内增值税附加税共计7,330万元。

## (3) 结论

经测算，在项目运营期内，可实现经营收入 102,938 万元，成本及税金 39,476 万元，可实现净收益 63,462 万元，能够覆盖总投资 41,106 万元，覆盖倍数为 1.54；在债券存续期内，可实现经营收入 68,427 万元，成本及税金 23,459 万元，可实现净收益 44,968 万元，能够覆盖本次债券用于募投项目部分的债券本息 38,500 万元，覆盖倍数为 1.17。具体收益测算如下表：

表 3-15 株洲云龙示范区华强片区停车场工程收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期（第 1 年、第 2 年为建设期，后 5 年为运营期）								运营期后续 5 年						运营期 合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	债券存续 期合计	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	后 5 年运 营期合计	
一	项目总收入			18146	18432	18746	6404	6700	68428	6700	6901	6901	6901	7107	34510	102938
(一)	停车场销售收入	-	-	12788	12788	12815	0	0	38390						0	38390
1	大型停车位销售 收入	-	-	1039	1039	1054	0	0	3131	-	-	-	-	-	0	3131
1.1	大型停车位数量 (个)	0	0	67	67	68				0	0	0	0	0		0
1	销售价格 (元/个)	0	0	155000	155000	155000				0	0	0	0	0		0
2	小型停车位销售 收入	0	0	11750	11750	11760	0	0	35259							35259
2.1	小型停车位数量 (个)	0	0	1119	1119	1120	0	0		0	0	0	0	0		
2.2	销售价格 (元/个)	0	0	105000	105000	105000	0	0		0	0	0	0	0		
(二)	停车场出租收入	-	-	3594	3871	4147	4556	4841	21009	4841	4986	4986	4986	5136	24935	45944



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

1	大型停车位出租收入	0	0	407	439	470	516	549	<b>2381</b>	549	565	565	565	582	<b>2826</b>	<b>5207</b>
1	数量（个）	0	0	202	202	202	202	202		202	202	202	202	202		
1	出租价格（元/个·天）	0	0	85	85	85	88	88		88	90	90	90	93		
1	使用率	-	-	0.65	0.7	0.75	0.8	0.85		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85		
2	小型停车位出租收入	-	-	3187	3432	3677	4040	4292	<b>18628</b>	4292	4421	4421	4421	4554	<b>22109</b>	<b>40737</b>
2.1	数量（个）	0	0	3358	3358	3358	3358	3358		3358	3358	3358	3358	3358		
2.2	出租价格（元/个·天）	0	0	40	40	40	41	41		41	42	42	42	44		
2.3	使用率	-	-	0.65	0.7	0.75	0.8	0.85		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85		
（三）	充电桩充电服务收入	0	0	108	108	108	111	111	<b>546</b>	111	115	115	115	117	<b>573</b>	<b>1119</b>
1	服务费价格（元/度）	0	0	0.8	0.8	0.8	0.82	0.82		0.82	0.85	0.85	0.85	0.87		
2	年充电量（万度）	0	0	135	135	135	135	135		135	135	135	135	135		
（四）	广告位出租收入	0	0	1512	1512	1512	1557	1557	<b>7651</b>	1557	1604	1604	1604	1652	<b>8022</b>	<b>15673</b>
1	数量（个）	0	0	1080	1080	1080	1080	1080		1080	1080	1080	1080	1080	<b>5400</b>	

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

2	价格 (元/个·年)	0	0	14000	14000	14000	14420	14420		14420	14853	14853	14853	15298		
3	配套商业出租收入			144	154	164	180	190	<b>832</b>	190	196	196	196	202	<b>980</b>	<b>1811</b>
4	出租面积	0	0	2280	2280	2280	2280	2280		2280	2280	2280	2280	2280		
5	出租价格 (元/ m <sup>2</sup> ·年)	0	0	900	900	900	927	927		927	955	955	955	983		
6	出租率	0	0	0.7	0.75	0.8	0.85	0.9		0.9	0.9	0.9	0.9	0.9		
二	成本及税金			<b>5130</b>	<b>6217</b>	<b>6460</b>	<b>2706</b>	<b>2946</b>	<b>23459</b>	<b>3075</b>	<b>3175</b>	<b>3201</b>	<b>3230</b>	<b>3336</b>	<b>16017</b>	<b>39476</b>
(一)	经营成本	0	0	3640	3689	3745	1505	1559	<b>14138</b>	1591	1641	1676	1714	1769	8391	<b>22529</b>
(二)	增值税附加税	0	0	393	1557	1585	507	534	<b>4576</b>	534	551	551	551	568	2755	<b>7330</b>
(三)	所得税	0	0	1097	971	1130	694	853	<b>4745</b>	950	983	974	965	999	4871	<b>9617</b>
三	项目净收益	-	-	<b>13016</b>	<b>12215</b>	<b>12286</b>	<b>3698</b>	<b>3754</b>	<b>44969</b>	<b>3625</b>	<b>3726</b>	<b>3700</b>	<b>3671</b>	<b>3771</b>	<b>18493</b>	<b>63462</b>
四	还本付息	2100	2100	7700	7280	6860	6440	6020	<b>38500</b>						<b>0</b>	
(一)	还本	0	0	5600	5600	5600	5600	5600	<b>28000</b>						<b>0</b>	
(二)	利息	2100	2100	2100	1680	1260	840	420	<b>10500</b>						<b>0</b>	
五	覆盖倍数			1.69	1.68	1.79	0.57	0.62	<b>1.17</b>						<b>0</b>	

#### 四、募投项目建设对发行人业务状况、财务状况的影响

##### （一）项目建设对发行人业务状况影响

本期债券募投资金投向云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目和株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目。随着募投项目不断建设推进，发行人将逐步实现项目经营性收入，发行人主营业务收入结构将进一步改善。同时，项目的成功建设，有利于突出发行人主营业务优势，有利于巩固和加强发行人在株洲市城市基础设施建设行业的地位，强化发行人作为当地城市资源运营商的主体地位。

##### （二）项目建设对发行人财务状况影响

龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目总投资规模为 51,210 万元，发行人拟通过发行本期债券筹集资金 35,000.00 万元用于项目建设，债券存续期内每年末计息还息，期限为 7 年，按 7.5% 的融资利率测算本项目使用债券资金部分共需支付利息 13,125.00 万元（其中建设期利息为 5,250.00 万元、财务费用 7,875.00 万元）。

株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目总投资规模为 41,106 万元，发行人拟通过发行本期债券筹集资金 28,000.00 万元用于项目建设，债券存续期内每年末计息还息，期限为 7 年，按 7.5% 的融资利率测算本项目使用债券资金部分共需支付利息 10,500.00 万元（其中建设期利息为 4,200.00 万元、财务费用 6,300.00 万元）。

发行人将通过本期债券筹集资金 37,000.00 万元用于补充营运资金。本期债券发行后，发行人非流动负债将增加 37,000.00 万元，资产负债率略有上升但仍处于合理水平。同时，项目建设完成并实现收

入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

## 五、募集资金使用计划及募集资金专项账户管理安排

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）制定债券募集资金管理制度，募集资金使用情况由公司财务部门进行日常监督，定期对募集资金使用情况进行核实，并将检查核实情况报告董事会。

（三）公司监事会有权对募集资金使用情况进行监督，对违法使用募集资金的情况有权予以制止。

## 六、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

## 七、发行人相关承诺

发行人已出具《关于 2021 年株洲市云龙发展投资控股集团有限

公司公司债券募投项目产生收益优先用于偿债的承诺函》，承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券，在本期债券兑付完成前，不做其他资金用途安排。

发行人将根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，申报发行本次债券属于公司的自主融资行为，不涉及新增地方政府债务；发行人所在地政府及财政部门未对本次债券提供任何形式的担保及财政补贴；本次债券的募投项目不涉及政府和社会资本合作、政府购买服务及财政补贴。公司已对募投项目进行充分的可行性论证，自行负责项目的融资、建设、运营和租售并自负盈亏。

## 第四章 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

公司住所：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路88号

法定代表人：罗广

注册资本：100,000万元

成立时间：2009年05月08日

统一社会信用代码：91430200687447983M

公司类型：其他有限责任公司

信息披露事务负责人：刘金莲

信息披露事务负责人职位：副总经理

联系地址：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路 88 号

联系电话：0731-28689649

传真：0731-28689647

邮政编码：412000

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：云龙示范区城市基础设施的投资、开发建设和经营；云龙示范区土地整理和开发；经营云龙示范区内的国有资产及其他相关业务。（上述经营项目涉及行政许可的凭有效许可证经营）

发行人是株洲市国资委全资组建的企业，系市级国有企业，承担着云龙示范区土地整理开发、城市基础设施建设等职能，以及土地资源的整理、开发和利用，是株洲市主要的城市运营商之一，为云龙示



范区的经济发展做出了重大的贡献。

株洲市国有资产投资控股集团有限公司作为股东仅以认缴的出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起，新增债务依法不属于地方政府债务。

截至2021年6月30日，发行人资产总额为3,305,498.14万元，负债总额为2,012,926.62万元，所有者权益为1,292,571.52万元，资产负债率为60.90%。2020年度和2021年1-6月发行人分别实现营业收入197,236.27万元和78,724.37万元，净利润分别为28,858.72万元和8,993.18万元，近三年平均净利润为35,192.78万元。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人的设立

2009年5月8日，根据株洲市人民政府下发的《关于成立株洲云龙投资控股有限责任公司的通知》（株政函【2009】79号），株洲市人民政府国有资产监督管理委员会确定成立“株洲云龙新城投资有限公司”，注册资本50,000.00万元，首期出资额为10,000.00万元，由株洲市人民政府国有资产监督管理委员会以货币资金3,000.00万元以及房屋建筑物实物7,000.00万元出资。由北京大公天华会计师事务所株洲大唐分所出具大公天华（株）会验字（2009）第010号验资报告。

表 4-1 发行人设立时股权结构情况表

单位：万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
1	株洲市国有资产监督管理委员会	50,000.00	10,000.00	100.00%

## （二）发行人历次变更情况

1、2009 年 12 月 30 日，根据株洲市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意组建株洲市云龙发展投资控股集团有限公司相关事项的批复》（株国资产权【2009】52 号）文件，株洲云龙新城投资有限公司名称变更为“株洲市云龙发展投资控股集团有限公司”。

2、2010 年 6 月 24 日，公司实收资本变更为人民币 20,000.00 万元整，第二期认缴实收资本 10,000.00 万元，其中，货币出资 3,000.00 万元，资本公积转增实收资本 7,000.00 万元。由北京大公天华会计师事务所株洲大唐分所出具了大公天华（株）会验字（2010）第 049 号验资报告。

**表 4-2 2010 年 6 月增资后发行人股权结构情况表**

单位：万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
1	株洲市国有资产监督管理委员会	50,000.00	20,000.00	100.00%

3、2010 年 9 月 13 日，公司实收资本变更为人民币 50,000.00 万元整，株洲市国资委认缴第三期实收资本 30,000 万元，其中货币出资 9,000 万元，资本公积转增实收资本 21,000 万元。由天职国际会计师事务所有限公司出具天职株核字【2010】4 号验资报告。

**表 4-3 2010 年 9 月增资后发行人股权结构情况表**

单位：万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
----	------	------	------	------

1	株洲市国有资产监督管理委员会	50,000.00	50,000.00	100.00%
---	----------------	-----------	-----------	---------

4、2017 年 12 月 29 日，根据株洲市国资委批准，发行人注册资本增至 100,000.00 万元。2018 年 8 月 13 日，发行人收到株洲市国资委授权株洲云龙示范区管委会货币出资 22,165.00 万元。2019 年 1 月 17 日，发行人收到株洲市国资委授权株洲云龙示范区管委会货币出资 10,000.00 万元。发行人注册资本为 100,000.00 万元，实收资本为 82,165.00 万元。

**表 4-4 2017 年 12 月增资后发行人股权结构情况表**

单位：万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
1	株洲市国有资产监督管理委员会	100,000.00	82,165.00	100.00%

5、2020 年 11 月 11 日，株洲市国资委出具了《出资人决定》（株国资函【2020】112 号），将发行人的出资人由株洲市人民政府国有资产监督管理委员会变更为株洲市国有资产投资控股集团有限公司，2020 年 11 月 20 日，发行人完成股东及公司章程变更工商变更登记手续，发行人控股公司由株洲市国有资产监督管理委员会变更为株洲市国有资产投资控股集团有限公司。

**表 4-5 2020 年 11 月股东变更后发行人股权结构情况表**

单位：万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例
1	株洲市国有资产投资控股集团有限公司	100,000.00	90,000.00	100.00%

6、2021 年 5 月，湖南省国有投资经营有限公司取得株洲市国有资产投资控股集团有限公司持有的发行人 10%的认缴出资额，认缴公

司出资额 10,000.00 万元，发行人于 2021 年 5 月 27 日完成股东变更工商变更登记手续。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为 100,000.00 万元，实收资本为 90,000.00 万元，另外 10,000.00 万元以货币的出资方式将于 2023 年 12 月 31 日前足缴实缴到位。发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

**表 4-6 2021 年 5 月股东变更后发行人股权结构情况表**

单位：万元

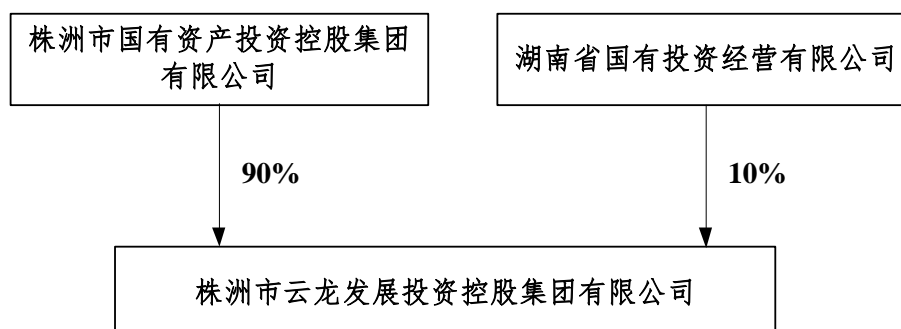
序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例	出资方式
1	株洲市国有资产投资控股集团有限公司	90,000.00	90,000.00	90.00%	货币
2	湖南省国有投资经营有限公司	10,000.00	-	10.00%	货币
合计		100,000.00	90,000.00	90.00%	

### 三、发行人股东和实际控制人情况

发行人股东为株洲市国有资产投资控股集团有限公司和湖南省国有投资经营有限公司，分别持有发行人 90%和 10%的股权，其中株洲市国有资产投资控股集团有限公司为发行人的控股股东。株洲市国有资产投资控股集团有限公司注册资本 40 亿元人民币，由株洲市国有资产监督管理委员会 100%控股，发行人的实际控制人为株洲市国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图：

图 4-1 发行人股权结构图



### （一）发行人控股股东基本情况

名称：株洲市国有资产投资控股集团有限责任公司

成立日期：1998 年 9 月 22 日

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：400,000.00 万人民币

统一社会信用代码：914302007121360371

注册地址：株洲市天元区神农城森林路 268 号

经营范围：国有资产投资、经营；对实体经济项目开展股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务（不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；与主营业务相关的配套产业经营与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （二）发行人控股股东主要业务情况

株洲市国有资产投资控股集团成立以来，在市委、市政府的坚强领导下，从湘江之滨出发，南至创新之都深圳，北至丹顶鹤之乡齐齐哈尔，业务涉及产业基金、金融服务、智慧科技、教育投资、地产开发、航空航天、智能制造、新材料、生物医药、园区建设与运营、旅

游开发等领域，逐步成长为具有持续经营能力和行业领先地位的国有资本投资公司。

集团按照“产业发展商”定位，深耕动力谷产业和现代服务业，扎实推进“党建引领、转型改革、风险管控、人才兴企”四大战略，践行“投融致远 产教兴城”使命，突出“管资本”和“市场化”两条主线，坚持主业归位、板块归核、瘦身健体、提质增效，按照“有进有退”原则，着力构建“1+1+4”业务体系，全力打造产业投资、金融服务，数智科技、教育投资与服务、地产开发、资产管理六大主业板块。

### （三）发行人控股股东主要财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日，株洲市国有资产投资控股集团经审计的资产总计为 10,157,156.59 万元，所有者权益合计 3,750,729.54 万元；2020 年实现营业总收入 964,447.43 万元，净利润 44,043.78 万元。

截至 2021 年 6 月 30 日，株洲市国有资产投资控股集团未经审计的资产总计为 10,208,072.89 万元，所有者权益合计 3,611,938.84 万元；2021 年 1-6 月实现营业总收入 476,001.05 万元，净利润 14,041.87 万元。

株洲市国有资产投资控股集团 2020 年的主要财务数据如下：

**表 4-7 发行人控股股东 2020 年主要财务数据**

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末/1-6 月	2020 年末/度
总资产	10,208,072.89	10,157,156.59
所有者权益	3,611,938.84	3,750,729.54



营业收入	476,001.05	964,447.43
营业利润	16,578.43	53,734.01
净利润	14,041.87	44,043.78
资产负债率	64.62%	63.07%
经营活动现金流净额	37,796.18	52,818.19
投资活动现金流净额	-178,547.73	-228,694.66
筹资活动现金流净额	35,367.26	324,502.56

#### （四）控股股东、实际控制人所持有的发行人股权被质押或存在其他争议的情况

截至 2021 年 6 月末，发行人控股股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

### 四、发行人公司治理和组织结构

#### （一）发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司章程》（以下简称“章程”）。公司由市政府批准设立，由株洲市国有资产投资控股集团有限公司（以下简称“市国投集团”）、湖南省国有投资经营有限公司（以下简称“省国投公司”）共同出资设立，公司仍按现行国有资产管理体制运行。公司设立股东会、董事会、党委会、监事会和经理层，构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构，在近三年内运行良好。

#### 1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，

公司章程中需股东会审核、批准、决定、同意、报告、备案的事项，由代表三分之二以上表决权的股东通过。股东省国投公司不干预公司日常经营管理，对持有的公司股份享有收益权、处分权和知情权。股东会行使以下职权：

- （1）决定公司中长期发展规划、年度投资计划和年度经营计划；
- （2）依法委派和更换公司的非职工董事、非职工监事，其中由专职国有产权代表担任的外部董事、外部监事依据《株洲市国资委监管企业专职国有产权代表管理办法》执行；
- （3）批准公司董事会、监事会年度工作报告；
- （4）审查公司的年度财务预算方案，批准公司的年度财务决算方案，监督检查预算执行情况；
- （5）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）对公司增加或减少注册资本作出决定；
- （7）对公司发行债券作出决定；
- （8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （9）对公司经营业绩进行年度和任期考核（考核结果征求云龙示范区管理委员会的意见）；
- （10）审核批准工资总额；
- （11）审核批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- （12）根据需要决定聘任会计师事务所对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

(13) 制定、批准或修改公司章程；

(14) 指导公司按照有关法律法规和现代企业制度的要求建立健全内控制度；

(15) 审核批准授权云龙示范区管理委员会和公司董事会权限以外的公司重大事项；

(16) 国家法律、法规规定的其他职权；

(17) 上述事项除 (2)、(8)、(9)、(12)、(13)、(14)、(15)、(16) 项和市政府投资项目外，全部授权株洲云龙示范区管理委员会审议通过或决定，其中 (1)、(3)、(6)、(7)、(10)、(11) 六项审议通过后须报市国资委批准，(4)、(5)、(11) 三项审议决定后须报国资委备案。

股东会承担以下义务：

(1) 保证认缴的国有资本金按期足额到位，未经法定程序不得抽回出资；

(2) 依法行使股东会权利，不得滥用股东会权利损害公司和公司债权人的合法利益；

(3) 协调公司与相关利益方的关系，保守公司商业秘密，支持公司经营，促进公司发展；

(4) 法律、法规规定的其他义务。

## **2、董事会**

公司设董事会，董事会是公司经营管理的最高决策机构，对股东会负责。董事会成员为 7 人，其中外部董事 4 名，内部董事 3 名（含

职工董事 1 名），非职工董事的配备按市委干部管理相关规定执行，依法程序办理，职工董事依有关程序产生，符合《公司法》规定的任职资格。省国投公司不干预公司日常生产经营管理，不向公司派出董事。董事会依法行使下列职权：

- （1）执行股东大会的决定，并向股东会报告工作；
- （2）制订公司章程；
- （3）制订公司年度经营计划；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本，以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）听取总经理的工作报告，监督检查、跟踪落实公司经理层和出资企业产权代表对董事会决议的执行情况；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）依法依规向全资子公司委派和更换董事、监事，向控股子公司、参股公司的股东会提出董事、监事人选；
- （12）审定公司在所属子公司履行股东职权的重大事项。

股东会授权公司董事会行使以下职权：

- （1）审核子公司产权转让、引进战略投资者增资事项，其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要

承担重大专项任务子公司的产权转让、引进战略投资者增资事项，须报市国资委批准；

(2) 决定集团母公司与全资子公司之间以及集团内部全资子公司之间非涉及资本金变动的产权划转（资产划拨）；

(3) 决定从资本公积和其他法定来源补充尚未实缴到位的实收资本；

(4) 根据年度融资计划决定综合资金成本低于同期银行贷款基准利率 1.5 倍的融资事项，其中单笔融资 5 亿元（含）以下的，事后报市国资委备案；单笔融资 5 亿元以上的，事前报送市国资委备案；

(5) 根据市政府批准的年度投资计划，决定公司主业投资方案，并根据市政府同意的年度经营计划目标制定公司的年度财务预算方案组织实施。

### 3、党委会

公司党委由 5 名党委委员组成，隶属株洲市国资委管理，设书记 1 名，由董事长兼任；副书记 1 名，由党员总经理兼任；专职副书记 1 名，兼任工会主席并担任职工董事；纪委书记和 1 名符合条件的经理层党员副职进入党委。党委书记、副书记、专职副书记、委员的配备，按市委干部管理相关规定执行，依法定程序办理。公司党委参与公司重大问题决策的范围如下：

(1) 公司贯彻执行党的路线方针政策、国家法律法规和市委市政府决定的重大举措；

(2) 公司发展战略、中长期发展规划和生产经营方针；

(3) 公司资产重组、产权转让、资本运作和大额投资中的原则性方向性的问题；

(4) 公司重要改革方案的制定、修改；

(5) 公司的合并、分立、变更、解散以及内部管理机构设置和调整，下属公司的设立和撤销；

(6) 公司中高层经营管理人员的选聘、考核、薪酬、管理和监督；

(7) 涉及职工切身利益的事项；

(8) 公司在安全生产、维稳等涉及政治责任和社会责任方面的重要措施。

#### 4、监事会

公司实行外派监事会，由 5 名监事组成，其中监事会主席和 2 名专职外派监事由市国资委按规定派出，2 名职工监事依有关规定产生每届任期为 3 年。公司监事会行使以下职权：

(1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

(2) 对公司财务活动的监督并实施检查，对公司内部审计工作进行监督；

(3) 列席董事会会议、党委会会议及公司其他重要会议，并对会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告市国资委及其党组织；

(4) 对公司重大决策、重大投融资项目安排、重大建设项目、重



大人事任免等实行当期监督，并对决策事项提出质询或建议；

(5) 对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规或者本章程和股东会决定的董事、高级管理人员提出奖惩、任免建议；

(6) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(7) 定期对董事会制定的发展战略的科学性、合理性和有效性进行评估，形成评估报告；对公司已完成投资项目组织开展后评价，形成后评价专项报告；并向董事会、市国资委提交评价报告；

(8) 向股东会提出提案，定期提交监事会工作报告；

(9) 提议召开董事会临时会议；

(10) 按照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事及高级管理人员提起诉讼；

(11) 法律、行政法规、股东会授予的其他职权。

#### 4、经营层

公司设总经理 1 名，总经理负责公司的日常生产经营管理工作，总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督。公司设副总经理，副总经理对总经理负责。总经理和副总经理的配备按市委干部相关规定执行。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会报告；

(2) 主持公司日常经营管理工作；

(3) 组织实施公司年度经营计划；

(4) 提出公司的中长期发展规划、年度经营计划、年度财务预算方案、利润分配和弥补亏损方案；

(5) 拟定公司的基本管理制度；

(6) 制定公司的具体规章；

(7) 推荐聘任或者提名解聘应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，经相关程序后聘任或解聘；

(8) 在董事会授权范围内，审批公司日常经营管理中的资金和费用支出；

(9) 董事会授予的其他职权

## (二) 发行人组织结构

发行人目前下设党群工作部、纪检监察室、综合管理部、人力资源与考核部、财务资金部、战略规划与投融资部、审计法务部、资本运营与产业发展部 8 个部门。截至本募集说明书签署日，发行人组织结构图如下：

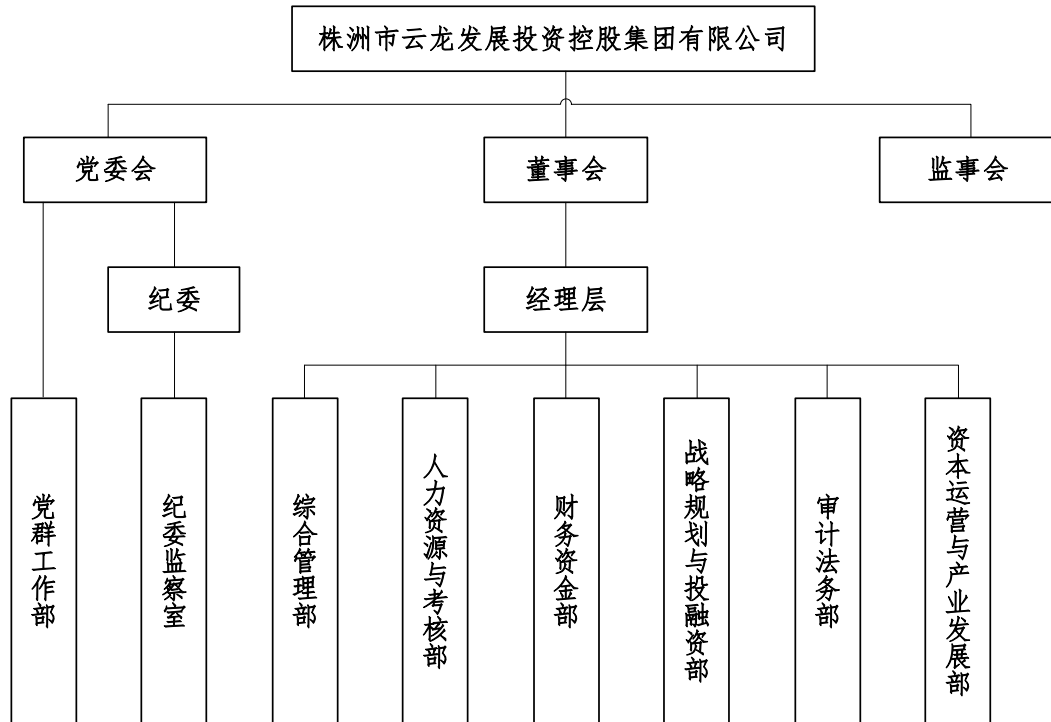


图 4-2 发行人组织结构图

发行人各部门职能设置情况如下：

### 1、党群工作部

（1）整合党群、工会、团委职能。开展党组织建设、党员管理、党组织活动、党员监督、指导各支部开展党务工作，统筹党建帮扶工作；

（2）意识形态与思想宣传工作；工会、职工民主管理、共青团及妇女工作；

（3）集团中层以上干部的引进、选拔、培训及任免管理；

### 2、纪检监察室

（1）具体履行监督、执纪、问责职责，负责组织集团党员干部开展党纪党规宣传、教育和学习；

（2）监督党委切实履行党风廉政主体责任、领导干部落实“一岗双责”；

（3）开展执纪监察、廉政监察和效能监察；

(4) 对在监督监察中发现的各类问题进行调查和处理；

(5) 接收群众举报，查办违反党纪案件，对从严治党中存在问题的党组织和党员领导干部问责；

### **3、人力资源与考核部**

(1) 将人力资源部与党群工作部分设，继续承接原考核职能；

(2) 构建与集团战略相匹配的人力资源管理体系、执行集团人力资源规划和制度；

(3) 负责集团组织结构设置和定岗、定编、定责管理；

(4) 负责集团本部并指导各级子公司做好人员招聘、人才培养、薪酬福利管理、绩效考核管理与员工劳动关系管理工作；

### **4、综合管理部**

(1) 整合董事会办公室、监事会办公室、综合管理部职能；

(2) 集团日常内、外部事务的统筹协调管理，制订与集团适用的基本行政管理政策，并建立与之匹配的信息化管理平台；

(3) 集团本部会议、印章、档案、公务用车、后勤管理工作；

(4) 集团层面的接待工作；其他行政后勤类工作事项；

(5) 董事会、监事会的日常管理；信访舆情、综治维稳管理；

### **5、财务资金部**

(1) 保留原投融资财务部财务核算管理职能；

(2) 完善公司基本会计核算政策并督促执行；负责还本付息管理；负责公司及下属公司的债务化解工作；

(3) 负责公司本部会计核算和合并口径会计报表编制、报送；

(4) 开展公司资金统筹、调配管理和公司资金拨付管理，公司财务预算和税务筹划，对公司投资与经营管理提出财务专业建议，配合管理层进行有效决策。

## 6、战略规划与投融资部

- (1) 整合原董事会办公室战略发展规划，投融资财务部融资，招商与产业发展部投资管理的工作职能；
- (2) 研究国家及地方经济发展政策，编制集团发展战略及中长期规划，指导各子公司按集团发展战略编制改革转型方案；
- (3) 实施集团本部重大资产划转、资产并购及业务重组活动；
- (4) 实施集团二级子公司（含参股公司）资本金变动、产权交易等产权活动；
- (5) 编制年度投资报告，跟踪管理集团对外投资；
- (6) 负责制定、组织实施集团融资计划和方案，建立及维护集团融资渠道；
- (7) 负责集团信用评级、授信及对外担保事项管理，指导子公司做好项目融资；
- (8) 做好集团拟上市公司培育工作；
- (9) 负责对接资本市场，寻找外部潜在上市资源和拟上市资源，协助做好产业并购、增资扩股、股权转让等工作；
- (10) 负责根据集团战略，拟定混改方案，指导子公司做好混改工作。

## 7、审计法务部

- (1) 负责防范法律风险，规范合同管理流程；
- (2) 负责集团重要内控制度的法律审查，负责对集团重要决策事项提出合法性法律意见；
- (3) 建立集团审计、法务中介机构库，并进行监督管理；
- (4) 负责集团法律纠纷事件的管理及诉讼案件的处理；
- (5) 负责对集团工程项目、征地拆迁等资金使用过程进行审查

并形成审计结论；

(6) 组织建设项目规划方案、可研及初步设计内审工作；

(7) 参与工程项目前期招投标文件、项目概算、合同、变更、进度款支付及特殊事项计量审查并形成审计结论；

(8) 负责对集团财务管理执行情况、重大经济活动的运行情况、内控制度、子公司业绩完成情况、子公司主要负责人任期经济责任的履行情况和其它各项管理措施进行审计并形成审计结论；

(9) 负责建立集团风险防控体系，制定集团审计制度、流程及计划；

(10) 负责研究制定集团风险防控措施，组织实施集团风险控制评估并提出改进方案；

(11) 负责对审计审查过程中各项意见进行监督整改落实。

## **8、资本运营与产业发展部**

(1) 根据集团发展战略，制定产业发展规划，并编制年度招商计划；

(2) 指导、审核子公司招商方案，监督招商项目进度；

(3) 负责建立集团投资项目库，做好客户维护及开发工作，提升集团品牌形象；

(4) 制定集团年度经营计划，指导、监管各子公司年度经营计划的对标分析和动态管理；

(5) 负责统筹管理集团建设项目前期规划设计、项目过程管理及支持管理，包括编制并调整集团基础设施建设项目规划、年度计划及概预算，基础设施及片区开发建设项目统计归口管理，督查工程项目的竣工验收、移交、备案；

(6) 负责建立集团基础设施建设项目技术规范体系和质量安全



体系；

(7) 负责对建设项目工程质量、安全生产和文明施工进行督查和指导；

(8) 负责编制集团土地储备计划和土地开发计划，组织集团土地资源控制性规划、新增土地资源配置及管理、土地储备与开发信息管理。

### **(三) 发行人主要内部控制制度**

公司通过借鉴国内外集团管理体制的经验，结合公司所处的发展阶段，建立了作为公司总部内部控制所需的基本制度体系，并在实际工作中逐渐丰富和完善，为公司持久、稳健发展奠定了基础。

#### **1、财务管理制度**

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司财务管理制度》，有效加强了公司财务风险控制，防范资金管理的风险，提高资金的使用效率，杜绝了资金管理运用的不规范行为。

#### **2、资金管理制度**

资金管理方面，为规范和加强基本建设资金管理，保证资金合理有效使用，发行人制定了《资金调度管理办法》，规定工程建设资金、征地拆迁资金和专项资金的审批拨付流程。发行人建立了由总经理主持的资金调度会制度，每个月由各部门、子公司根据合同、计量表、发票等资料申报资金支出计划，经审计、财务等部门审批确定后，报集团公司董事长签批。同时发行人通过健全内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，有效保障了资金使用的安全性。

### 3、内部审计制度

为保障公司内部审计工作及经营方针的有效贯彻与执行，发挥内部审计在内部控制体系中的监督作用，根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国内部审计条例》、《审计署关于内部审计工作的规定》等法律法规有关规定，结合公司实际情况，公司制定了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司内部财务审计管理办法》、《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司财务审计办法》，对公司内部审计机构与审计人员、内部审计机构职责、审计权限、审计工作方式及程序等做出了详细的规定，有效加强了集团内部管理和工程项目审计监督，实现审计工作制度化、规范化，保障企业经营活动健康发展。

### 4、工程管理制度

为加强工程建设项目管理，促进工程建设项目管理的科学化、规范化和制度化，适应城市基础设施建设需要，公司根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等相关法律法规，制定了《建设项目工程审计管理办法》、《招标投标管理实施细则》、《工程建设进度、设计变更、专项方案报送报批工作规定》、《安全生产、工程质量管理办法》、《建设工程质量问题报告和质量问题调查处理工作办法》、《建设工程设计变更及现场签证监督实施细则》等系列的管理制度，对公司项目建设的质量、安全、成本、监理、审计等各个方面都做出了详细的规定。

### 5、风险控制制度

为规范风险管理，建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证公司安全稳健运行、可持续发展，提高经营管理水平，

根据《中华人民共和国公司法》、《企业内部控制基本规范》、《中央企业全面风险管理指引》等相关法律、法规，结合公司生产经营和管理实际，发行人制定《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司风险控制管理制度》，规定公司风险控制管理及职责分工，制定公司战略、经营、财务、法律及信息风险的预警机制、评估程序及应对策略，确保公司及时控制各项风险，保障企业经营活动平稳发展。

## **6、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制**

鉴于发行人承担了城市基础建设与国有资产保值增值双重职能，为避免公司在使用国有资产新设子公司过程中可能出现的资产流失风险，发行人制订了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司控股（参股）子公司管理办法》，发行人与下属子公司是投资人与被投资人的关系，发行人履行投资人所应具备的权利和义务关系，各子公司均按照《中华人民共和国公司法》设立独立法人机构，建立独立的管理制度和内控机制，具备相对独立的经营管理和财务管理模式。

发行人向下属子公司委派董事长和其他董事，总理由董事长提名，董事会聘任。必要时公司可向子公司委派监事和财务总监，对其经营情况和财务状况进行日常监督。子公司的财务负责人由公司本部统一委派，每年委派聘用一年即时续聘，代表集团公司对各子公司的财务、资金和资产的有效管理和监督，其人事薪酬、绩效考核、等均在公司本部。被委派的财务负责人，应组织和监控子公司日常的财务会计活动，参与子公司的重大经营决策，审核子公司的财务报告，定期向集团公司报告子公司的资产运行和财务情况。各子公司的人员配置都由公司本部统一聘用，实行公开、公正、公平聘用派任。公司本部定期或不定期开展对子公司的内部审计，财务制度合规情况进行检查。下属子公司的资产最终处置权由公司本部行使，资产日常关联事

项由各子公司财务资产部、综合部及资本运营部等负责，涉及资产的新购置、修理、处置及报废等重大事项都要经过发行人董事会批准，必要时须报请监管部门国资委予以核准。公司对下属子公司主要采用责任目标管理，年初下达目标责任书，年终进行考核和审计，确保下属企业有效经营运作。发行人建立了健全、合理、完善的内部控制制度，对下属子公司具有实际控制力。

## 7、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，对公司关联交易进行严格管理，公司各职能部门在总经理办公会的领导下按其职能分工，落实对关联交易的各项管理。

发行人按照下列原则进行关联交易定价：①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

发行人各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告投融资财务部。投融资财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

## 8、信息披露制度

发行人每年组织会计师事务所对公司财务报表进行审计，并将审计报告提交给公司股东以及提供融资服务的各金融机构。发行人设立专门的机构，统一审批对外信息披露的内容，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。同时，为增强社会公众对公司的认同，宣传公司的企业文化，发行人定期对外发布战略方向、企业文化、公司治理状况、主要业绩指标等内容。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人纳入合并范围的子公司情况

根据株洲云龙示范区管委会批复的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司战略重组实施方案》“株云龙管函[2020]11 号”和《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司整合重组实施方案》，将云发集团按业务板块整合重组为一级子公司 10 家，二级子公司 19 家，三级子公司 1 家。截至 2021 年 6 月 30 日，发行人纳入合并范围的一级子公司为 10 家，基本情况见下表：

表 4-8 发行人一级子公司情况表

单位：万元

子公司名称	业务性质	注册资本	实收资本	持股比例	取得方式
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	房地产开发	5,000.00	5,000.00	100%	投资设立
株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	投资开发	10,000.00	3,000.00	100%	投资设立



子公司名称	业务性质	注册资本	实收资本	持股比例	取得方式
株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	建设施工	4,000.00	1,000.00	100%	投资设立
株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	投资开发	103,433.00	103,433.00	100%	投资设立
湖南云发股权投资管理有限公司	股权投资及咨询	10,000.00	3,000.00	100%	投资设立
株洲市云发污水处理有限公司	污水处理及再生利用	7,600.00	7,600.00	100%	划转
株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	游乐项目的开发、建设、经营	3,000.00	3,000.00	100%	划转
株洲经济开发区投资控股集团有限公司	投融资及房地产	45,000.00	45,000.00	100%	划拨、收购
湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）	非上市类股权投资活动及相关咨询业务	60,000.00	60,000.00	100%	投资设立
株洲市龙母河生态新城开发有限公司	投资开发	54,000.00	54,000.00	74.07%	划拨

备注：

1、上述持股比例与工商显示的持股比例不一致的原因为审计报告按照实缴出资确认相关的比例。

2、发行人对湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）直接持股比例为 60.00%，间接持股比例为 40.00%，共实际持股 100.00%。

3、发行人对株洲市龙母河生态新城开发有限公司持股比例为 14.81%，根据株洲云龙示范区管委会批复的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司战略重组实施方案》“株云龙管函[2020]11 号”，云发集团对株洲市龙母河生态新城开发有限公司实际控制，纳入财务报表合并范围。

## 1、株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司

株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司成立于 2009 年 11 月 30 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围主要为房地产开发与经营（凭资质证经营）；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



截至 2021 年 6 月底，株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司总资产为 257,561.28 万元，净资产 77,118.52 万元。2021 年 1-6 月，实现营业收入 33,935.39 万元，实现净利润 1,402.83 万元。

## **2、株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司**

株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司系发行人下属全资子公司，成立于 2009 年 12 月 7 日，注册资本 10,000.00 万元，实收资本为 10,000.00 万元。经营范围主要为对云龙示范区华强项目、云峰湖项目的投资、开发、经营、土地整理开发，国有资产管理经营（上述项目中涉及行政许可的凭有效许可证经营）；户外广告的设计、制作、发布与代理；礼仪庆典及公关活动策划；公司形象设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 6 月底，株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司总资产为 1,410,566.31 万元，净资产 389,786.19 万元。2021 年 1-6 月，实现营业收入 12,444.82 万元，实现净利润-511.79 万元。2020 年发行人在进行组织架构调整中，将原多个片区项目开发公司并入了华强公司，由于项目还未进入盈利期，故 2021 年 1-6 月华强公司出现亏损。

## **3、株洲市云龙发展集团城市建设有限公司**

株洲市云龙发展集团城市建设有限公司（原名为株洲市云龙新城建设有限公司，以下简称“城建公司”），系为株洲云龙全资子公司，成立于 2009 年 11 月 30 日，注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元。2019 年 9 月，注册资本变更为 4,000.00 万元。城建公司经营范围为基础设施及其他配套设施的建设施工及资产经营；园林绿化工程

施工；建筑材料、水暖器材销售；苗木销售；苗木种植；农作物种植；家具销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 6 月底，株洲市云龙发展集团城市建设有限公司总资产为 12,993.93 万元，净资产 4,504.59 万元。2021 年 1-6 月，实现营业收入 3,063.62 万元，实现净利润-91.44 万元。

#### 4、株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司

株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司（以下简称“盘龙湖公司”，原名为株洲市云龙发展集团龙母河建设有限公司）系为株洲云龙的全资子公司，成立于 2010 年 4 月 14 日，2014 年 5 月 19 日公司注册资本由 800.00 万元变更为 3,000.00 万元。2017 年 1 月 23 日，由株洲长银云发磐龙湖建设合伙企业（有限合伙）对公司增资 51,000.00 万元，公司注册资本由 3,000.00 万元变更为 54,000.00 万元。2017 年 4 月 20 日，由株洲长银云发磐龙湖建设合伙企业（有限合伙）对公司增资 49,433.00 万元，公司注册资本由 54,000.00 万元变更为 103,433.00 万元。根据 2017 年 3 月 10 日公司股东会决议，股东株洲长银云发磐龙湖建设合伙企业（有限合伙）不参与公司实际经营管理与监督，因此发行人对盘龙湖公司具有实际控制权，盘龙湖公司为发行人合并报表内一级子公司。盘龙湖公司经营范围为龙母河水系综合治理项目的投资、开发建设和经营；土地整理和综合开发以及相关资产的管理；房地产开发、经营；物业管理；农业项目开发。（以上项目涉及行政许可的凭有效许可证经营）

截至 2021 年 6 月底，株洲市盘龙建设投资有限公司总资产为 308,152.61 万元，净资产 217,090.44 万元。2021 年 1-6 月，实现营业收入 23,759.76 万元，实现净利润 7,434.61 万元。

### **5、湖南云发股权投资管理有限公司**

湖南云发股权投资管理有限公司系为株洲云龙全资子公司，成立于 2018 年 3 月 21 日，注册资本为 10,000.00 万元。经营范围主要为受托管理私募股权基金，从事投资融资管理及相关咨询服务业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 6 月底，湖南云发股权投资管理有限公司总资产为 6,107.46 万元，净资产为 6,096.05 万元，实现营业收入为 301.98 万元，净利润为 229.95 万元。

### **6、株洲市云发污水处理有限公司**

株洲市云发污水处理有限公司系为株洲云龙全资子公司，成立于 2019 年 2 月 15 日，注册资本为 100.00 万元。经营范围为城市生活、工业污水处理及再生利用；排水管网的建设及运营管理；中水管道的铺设及维护；污泥肥料生产及销售；环保技术研发及技术服务；环保设备、药剂的研发、制造、销售及维修服务；水质监测；环境保护设施的运营及管理；污水处理企业的运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 6 月底，株洲市云发污水处理有限公司总资产为 27,295.55 万元，净资产为 25,918.63 万元，实现营业收入 1,101.44 万

元，实现净利润 35.33 万元。

## 7、株洲云龙文化旅游产业开发有限公司

株洲云龙文化旅游产业开发有限公司系为株洲云龙全资子公司，成立于 2013 年 10 月 21 日，注册资本为 3,000.00 万元，实收资本为 3,000.00 万元。经营范围主要为云龙示范区游乐项目的开发、建设、经营、管理（涉及行政许可的凭有效许可证经营）；物业管理（凭资质证经营）；房屋租赁；服务信息咨询；儿童游戏娱乐服务；培训、拓展训练服务；水疗服务；足浴服务；棋牌服务；服装、玩具销售；农副食品加工、销售；预包装食品销售；烟草销售；餐饮服务；演艺服务（以上依法需经批准的项目，经相关部门批准方可经营）。

截至 2021 年 6 月底，株洲云龙文化旅游产业开发有限公司总资产为 2,1688.03 万元，净资产为 4,754.80 万元，实现营业收入 323.60 万元，实现净利润-730.23 万元。

## 8、株洲经济开发区投资控股集团有限公司

株洲经济开发区投资控股集团有限公司系为株洲云龙全资子公司，成立于 2012 年 1 月 31 日，2021 年 3 月 25 日注册资本变更为 50,000.00 万元，实收资本为 45,000.00 万元。由株洲经济开发区（云龙示范区）于 2018 年度无偿划拨给发行人，用于置换南大门资产。经营范围主要为云龙示范区现代服务业园区项目的开发、建设、经营、管理，云龙示范区土地开发（以上项目涉及行政许可的凭有效许可证经营）；房地产开发、经营，给、排水工程，园林绿化（以上项目凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动)。

截至 2021 年 6 月底，株洲经济开发区投资控股集团有限公司总资产为 434,200.39 万元，净资产 210,867.42 万元。2021 年 1-6 月，实现营业收入 4,076.86 万元，实现净利润 2,562.88 万元。

### **9、湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）**

湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）系为株洲云龙控股子公司，成立于 2020 年 10 月 22 日，注册资本为 60,000.00 万元。经营范围主要为从事非上市类股权投资活动及相关咨询业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 6 月底，湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）总资产为 2,079.73 万元，净资产为 1,479.73 万元。2021 年 1-6 月，未实现营业收入，实现净利润-300.48 万元，未产生营业收入原因主要为成立时间尚短，未实际开展业务。

### **10、株洲市龙母河生态新城开发有限公司**

株洲市龙母河生态新城开发有限公司系为株洲云龙实际控制的子公司，成立于 2015 年 4 月 24 日，注册资本为 54,000.00 万元。经营范围主要为水利工程建设的投资；水污染治理及其他污染治理；龙母河项目的投资、开发、经营；土地开发；国有资产的管理和经营；旅游项目投资；公共基础设施建设（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。该公司此前为发行人联营公司，在 2020 年 5 月，

株洲市经开区（云龙示范区）管委会与发行人签署国有股权无偿划转协议，将通过受让株洲市地产集团有限公司和株洲市城市建设发展集团有限公司持有的 59.26% 国有股权无偿一次性划转给发行人，划转基准日为 2020 年 1 月 1 日，通过此次股权划转，发行人目前持有龙母河公司股权比例为 74.07%，但以上股权划转尚未办理工商登记变更。龙母河公司其他股东为交银国际信托有限公司 18.52%、国开发展基金有限公司 7.41%，由于上述两家仅为财务投资者，不要求经营控制，同时发行人负责对龙母河公司的董事会成员和财务人员任命和委派，形成了对龙母河公司的实际控制，达到了财务并表的要求。

截至 2021 年 6 月底，株洲市龙母河生态新城开发有限公司总资产为 341,963.60 万元，净资产为 196,627.59 万元。2021 年 1-6 月，未实现营业收入，实现净利润-126.27 万元。

## （二）发行人联营、合营公司基本情况

截至 2020 年末，发行人联营、合营企业基本情况如下：

**表 4-9 发行人联营、合营公司基本情况表**

单位：万元、%

企业名称	业务性质	持股比例	2020 年末净资产	2020 年度营业收入	2020 年度净利润
株洲云兴建设投资开发有限公司	房地产开发、土地整理	51.00	1,992.09	-	-
株洲市云龙投资管理有限公司	产业投资、投资管理咨询等	26.67	3,245.15	89.89	129.81
株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	公路及市政工程施工	30.00	551.37	71.01	-27.90
湖南发展云龙置业有限公司	房地产	30.00	9,584.78	2,459.61	672.89
湖南开元云峰湖投资有限公司	房地产、城市基础等投资	30.00	3,366.6	-	-



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

湖南华强文化科技有限公司	旅游休闲及文化产业投资、经营管理	20.00	44,674.29	23,709.44	-6,091.55
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	土地开发	10.00	13,388.53	12.23	13.44
株洲长银云发磐龙湖建设合伙企业（有限合伙）	白石港龙母河蟠龙湖片区的投资项目管理工作	20.33	60,433.56	-	-
株洲云冶建设管理开发有限责任公司	市政基础实施投资	10.00	7,090.71	1,090.23	-489.83
湖南华云数据湖信息技术有限公司	互联网	36.00	17,821.92	45.33	-453.08
湖南斯凯智谷航空培训有限公司	培训	20.00			
株洲科聚创业投资企业（有限合伙）	产业投资	12.50	7,670.06	-	-169.51
株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）	基金管理	34.00	1,105.15	-	3.15
株洲绿地文化旅游开发有限公司	文化旅游	49.00	-2,587.61	-	-3,384.60
株洲云龙规划与工程咨询有限公司	工程设计	50.00	155.11	-	-32.60
启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）	基金管理	35.00	2,500.00	-	-
湖南恒乐数字科技有限公司	商务服务	20.00	3,037.32	2,293.41	-679.82
株洲市国投创盈私募股权基金合伙企业（有限合伙）	基金管理	2.86	5,868.71	-	-588.97
湖南中康置业有限公司	房地产开发	35.00	7,887.84	-	-426.63
湖南中科国云大数据产业发展有限公司	大数据处理技术的研究开发	20.00	5,000.00	-	-

备注：

1、上述持股比例与工商显示的持股比例不一致的原因为审计报告按照实缴出资确认相关的比例。

2、株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）是由株洲经济开发区产业投资管理有限公司（实际控制人为株洲市经济开发区管理委员会）与发行人下属孙公司株洲云龙新城国有资产经营有限责任公司共同发起成立，株洲云龙新城国有资产经营有限责任公司作为有限合伙人，对株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）仅作为财务投资者，不参与企业实际经营，由株洲云龙示范区管委会实际控制，故未对

该公司进行并表。

## 六、发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力。

### （一）业务独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，以其全部法人资产自主经营，自负盈亏，独立核算，独立从事营业执照所记载的经营范围内的业务。

### （二）资产独立情况

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立于股东的资产，能够保持资产的完整性，对拥有所有权的资产具有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被股东占有或权属不清的情况，资产方面与股东完全独立。

### （三）机构独立情况

公司具有健全的公司组织机构和较为完善的法人治理机构，各职能机构均独立于出资人；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

### （四）人员独立情况

公司拥有独立于控股股东的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展

需要的组织机构。

### （五）财务独立情况

公司建立了独立的财务核算系统、规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在财务人员在本公司和出资人双重任职的情况，也不存在出资人干预公司财务运作及资金使用的情况，公司在财务方面完全独立于出资人。

### 七、发行人董事、监事及高级管理人员

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

**表 4-10 发行人董事、监事及高级管理人员情况**

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任期
董事	罗广	男	1973 年	硕士	董事长	2020.11-2025.11
	苏晓青	男	1971 年	本科	董事、总经理	2020.11-2025.11
	陈平	男	1969 年	本科	职工董事	2020.11-2025.11
	傅哲宽	男	1969 年	硕士	董事	2020.11-2025.11
	蒋伟平	男	1976 年	本科	董事	2020.11-2025.11
	彭更新	女	1976 年	本科	董事	2020.11-2025.11
监事	邓晓良	男	1970 年	本科	职工监事	2020.11-2025.11
	涂勇	男	1963 年	大专	职工监事	2020.11-2025.11
	陈霜丽	女	1977 年	本科	监事	2020.11-2025.11
	彭武刚	男	1977 年	本科	监事	2020.11-2025.11
高级管理人员	郭若波	男	1966 年	本科	副总经理	2015.09-2023.09
	周国平	男	1971 年	硕士	副总经理	2018.10-2022.10
	刘登宇	男	1977 年	硕士	副总经理	2018.10-2022.10

	袁晓东	男	1978 年	硕士	副总经理	2018.10-2022.10
	贺雪花	女	1979 年	硕士	财务负责人	2014.06-2022.06

发行人于 2020 年 11 月对董事会、监事会成员名单按照株洲市国资委的要求作出调整。此次董事会、监事会人员名单调整为株洲市国资委根据发行人股权结构调整做出的正常人事变动安排，此次调整出董事会、监事会名单的成员均不涉及违法违纪问题。发行人监事会主席沈健斌于 2020 年 12 月因个人健康原因辞职，不涉及相关违规违纪问题。截至发行前株洲市国资委暂未对发行人委派新任监事会主席，监事会主席的缺位不影响发行人的正常经营，不会对本次发行造成影响。

公司董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人未持有发行人股票或者债券。

### （一）董事会成员简历

#### 罗广先生

1973 年生，硕士学历，中级会计师，历任株洲市房产管理局交易所科员；株洲市房产局财务科科员；株洲市房产管理局河西分局科员；株洲市房产管理局财务科副科长；株洲市房产管理局会计核算中心主任；株洲市房产管理局财务科科长；株洲市白蚁防治管理所所长（其间：先后在株洲市委党校中青班学习、国防科学技术大学信息系统与管理学院公共管理专业学习，获公共管理硕士学位）；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司副总经理；株洲市云龙发展投资控股集团有

限公司总经理；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司党委委员、总经理；现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司党委书记、董事长。

### 苏晓青先生

1971 年生，本科学历，高级工程师，历任株洲市房产局南大门租赁管理所科员；株洲市房产局工程技术安全科副科长、生产技术科副科长；株洲市房产管理局工程技术科科长；株洲市天元区体育产业公司副总经理（聘用）；（其间：2002 年 9 月至 2004 年 7 月，株洲工学院工商管理专业函授本科学习）；株洲市招投标局总工程师；株洲市招投标局党组成员、总工程师；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司副总经理；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司党委委员、副总经理；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

### 陈平先生

1969 年生，本科学位，历任株洲市北区检察院公诉科助理检察员、检察员、副科长；株洲市石峰区检察院反贪局副局长；株洲市石峰区检察院起诉科科长；株洲市石峰区检察院起诉科科长、副科级检察员；株洲市石峰区政法委副书记；株洲市石峰区检察院党组成员、副检察长；株洲市石峰区检察院党组成员、副检察长、正科级检察员；（其间：2005 年 11 月至 2006 年 1 月，株洲市委党校政法班学习）；株洲市石峰区检察院党组副书记、副检察长；株洲市检察院副处级检察员、反贪污贿赂局政委（其间：2014 年 3 月至 2014 年 5 月，在株洲市委党校县干班学习）；株洲市纪委监委第七纪检监察室主任；株

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司党委副书记、工会主席、董事。

**傅哲宽先生**

1969 年生，硕士学历，历任达晨创投合伙人、副总裁职务，现兼任深圳市启赋资本管理有限公司创始合伙人及株洲云发集团董事。

**蒋伟平先生**

1976 年生，本科学历，中共党员。先后任职于株洲市芦淞区财政局、株洲云龙示范区管委会财政金融部等。现兼任株洲云龙示范区管委会财政金融部副部长、财政局局长及株洲云发集团董事。

**彭更新女士**

1976 年生，本科学历，中共党员，工程师。曾先后就职于湖南中柱会计师事务所、湖南有色置业发展有限公司、株洲云龙示范区管委会财政金融部、株洲云龙示范区征地拆迁工作协调管理办公室、株洲经济开发区土地储备中心、株洲经开区投资控股集团有限公司等。现兼任株洲经济开发区土地储备中心党支部书记及株洲云发集团董事。

**（二）监事会成员简历**

**邓晓良先生**

1970 年生，本科学历，中共党员。先后任职于共青团株洲市委、株洲市房产管理局等。2010 年 1 月进入株洲云发集团工作，曾任云发集团管线公司董事长、土地开发部经理、综合管理部经理、纪委副书记、纪检监察室主任、机关支部书记。2020 年 10 月至今任株洲云发集团监事。

**涂勇先生**



1963 年生，湖南汉寿人，中共党员，大专文化，会计师，曾任株洲市市政建设重点工程指挥部计财科长，株洲市城市公用事业资产经营有限公司财务部副部长，株洲市城市建设投资经营有限公司计划财务部副部长、融资主管。2010 年 1 月进入株洲云发集团工作，曾任云发集团财务部经理、总经理助理、华强公司董事长、集团公司董事长助理，现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司监事。

### **陈霜丽女士**

1977 年生，本科学历，中共党员。先后任职于攸县建设局、株洲云龙示范区管委会财政金融部等。现兼任株洲云龙示范区管委会综合管理部审计科副科职干部及株洲云发集团监事。

### **彭武刚先生**

1977 年生，本科学历，中共党员。先后任职于浏阳市永和镇人民政府、湖南人信律师事务所、攸县湖南坳乡人民政府、攸县人民政府法制办公室、株洲云龙示范区管委会等。现兼任株洲云龙示范区管委会社会事业部政法信访科副科长及株洲云发集团监事。

## **（三）高级管理人员**

苏晓青先生任公司总经理，简历情况见董事简介。

### **郭若波先生**

1966 年生，本科学历，历任株洲市原北区政府、石峰区政府秘书、计生专干、副科级组织员、计生局局长、政协办公室主任、宣传部副部长；石峰区云田乡党委书记；云龙示范区学林办事处党工委书记；现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司副总经理。

### 周国平先生

1971 年生，硕士学历，历任株洲冶炼厂质检处质量检验员、锌浸出分厂维修钳工、党委宣传部新闻宣教干事；株洲市城市建设投资经营有限公司综合部文秘、纪检干事；株洲市城市建设投资经营有限公司综合部文秘主管；株洲市城市建设投资经营有限公司综合部部长助理；株洲市城市建设投资经营有限公司企划经营部部长；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司总经理助理；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司工会主席；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司党委委员、工会主席；现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司副总经理。

### 刘登宇先生

1977 年生，硕士学历，历任株洲市河西大堤监察维护管理处干部；株洲市河西大堤监察维护管理处副主任；株洲市河西大堤监察维护管理处主任；株洲云龙示范区管委会国土建设部副部长；株洲云龙示范区管委会国土建设部副部长、建设项目管理办公室主任（兼）；株洲云龙示范区管委会国土建设部副部长、建设项目管理办公室主任（兼）、国土建设部建设管理科科长（兼）；现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司副总经理。

### 袁晓东先生

1978 年生，硕士学历，历任株洲大桥管理处干部；株洲市城市公用事业资产经营有限公司土地开发办副主任；株洲市城市建设投资经营有限公司企划经营部职工；株洲市城市建设投资经营有限公司企划经营部部长助理；株洲市城市建设投资经营有限公司企划经营部土地

开发经营办主任；株洲市城市建设发展集团有限公司土地经营部部长；株洲市城市道路建设开发有限公司党委委员、副总经理；株洲市国有投资控股集团有限公司地产经营部经理；株洲市国投水木开发建设有  
限公司总经理；株洲市国有投资控股集团有限公司资产经营部业务经  
理；株洲市龙母河生态新城开发有限公司总经理；株洲市龙母河生态  
新城开发有限公司董事长；现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公  
司副总经理。

### 贺雪花女士

1979 年生，硕士学历，具有会计专业中级职称。曾在湖南建业会  
计师事务所审计部、青上化工（株洲）有限公司财务部工作。2009 年  
6 月进入株洲市云龙发展投资控股集团有限公司财务部工作，现任株  
洲市云龙发展投资控股集团有限公司财务负责人。

### （四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员兼职  
情况如下表所示：

**表 4-11 董事、监事、高级管理人员兼职情况**

姓名	职务	是否为 公务员	兼职情况
罗广	董事长	否	非公务员兼职
苏晓青	董事、总经理	否	非公务员兼职
陈平	职工董事	否	非公务员兼职
傅哲宽	董事	否	非公务员兼职
蒋伟平	董事	是	株洲云龙示范区管委会财政金 融部副部长
彭更新	董事	否	非公务员兼职

邓晓良	职工监事	否	非公务员兼职
涂勇	职工监事	否	非公务员兼职
陈霜丽	监事	是	株洲云龙示范区管委会综合管理部审计科副科级干部
彭武刚	监事	是	株洲云龙示范区管委会社会事业部政法信访科副科长
郭若波	副总经理	否	非公务员兼职
周国平	副总经理	否	非公务员兼职
刘登宇	副总经理	否	非公务员兼职
袁晓东	副总经理	否	非公务员兼职
贺雪花	财务负责人	否	非公务员兼职

上述兼职董事会成员、监事会成员以及高管人员未在公司领取薪酬，任职流程合法合规，除上述人员外，发行人董事会成员、监事会成员以及高管人员中不存在公务员兼任的情况。发行人全体董事会、监事会及高管人员不存在持有发行人股份/权和债券的情况。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人对董事会成员、监事会成员以及高管人员的设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》、《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高管人员均无海外永久居留权。

## 八、发行人业务情况

发行人成立于2009年5月8日，是依法成立的大型国有独资有限责任公司。发行人经营范围为云龙示范区城市基础设施的投资、开发建设和经营；云龙示范区土地整理和开发；经营云龙示范区内的国有资

产及其他相关业务。（上述经营项目涉及行政许可的凭有效许可证经营）。公司下设党群工作部、纪检监察室、人力资源与考核部、综合管理部、财务资金部、战略规划与投融资部、资产运营与产业发展部、审计法务部八大管理部门，拥有员工300余人。

发行人是株洲市国资委全资组建的市级国有企业，承担着云龙示范区城市基础设施建设等公用事业经营管理，以及土地资源的整理、开发和利用，是株洲市最主要的城市运营商之一，为株洲市、云龙示范区的经济发展做出了重大的贡献。

### （一）发行人主营业务情况

发行人目前的主营业务为土地整理开发、商品房销售、基础设施代建业务等，其他业务主要为建安工程、水上乐园、管道工程及租赁、酒店业务、管理服务、污水处理和广告业务等。发行人各业务板块收入、成本及利润情况如下表所示：

**表 4-12 发行人营业收入、成本和利润情况**

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
<b>2021 年 1-6 月</b>				
<b>1、主营业务收入</b>	<b>74,598.23</b>	<b>58,975.31</b>	<b>15,622.92</b>	<b>20.94%</b>
土地整理开发	23,759.76	16,154.42	7,605.34	32.01%
销售商品房	45,056.81	37,358.22	7,698.60	17.09%
委托代建	469.60	0.00	469.60	100.00%
片区开发	-	-	-	-
其他主营收入	5,312.05	5,462.67	-150.61	-2.84%
<b>2、其他业务收入</b>	<b>4,126.14</b>	<b>237.51</b>	<b>3,888.63</b>	<b>94.24%</b>
<b>合计</b>	<b>78,724.37</b>	<b>59,212.82</b>	<b>19,511.55</b>	<b>24.78%</b>

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
<b>2020 年度</b>				
<b>1、主营业务收入</b>	<b>189,576.19</b>	<b>145,703.75</b>	<b>43,872.44</b>	<b>23.14%</b>
土地整理开发	71,384.26	44,731.89	26,652.37	37.34%
销售商品房	73,245.31	63,567.00	9,678.31	13.21%
委托代建	1,527.73	140.02	1,387.70	90.83%
片区开发	36,658.35	31,291.33	5,367.02	14.64%
其他主营收入	43,418.90	37,264.84	6,154.05	14.17%
<b>2、其他业务收入</b>	<b>7,660.08</b>	<b>4,000.54</b>	<b>3,659.54</b>	<b>47.77%</b>
<b>合 计</b>	<b>197,236.27</b>	<b>149,704.29</b>	<b>47,531.98</b>	<b>24.10%</b>
<b>2019 年度</b>				
<b>1、主营业务收入</b>	<b>190,078.81</b>	<b>127,869.30</b>	<b>62,209.51</b>	<b>32.73%</b>
土地整理开发	113,971.19	64,855.16	49,116.03	43.10%
销售商品房	58,225.46	48,291.80	9,933.66	17.06%
委托代建	2,198.61	233.82	1,964.79	89.37%
片区开发	8,531.87	7,474.20	1,057.67	12.40%
其他主营收入	15,683.55	14,488.53	1,195.02	7.62%
<b>2、其他业务收入</b>	<b>539.22</b>	<b>304.02</b>	<b>235.20</b>	<b>43.62%</b>
<b>合 计</b>	<b>190,618.03</b>	<b>128,173.33</b>	<b>62,444.70</b>	<b>32.76%</b>
<b>2018 年度</b>				
<b>1、主营业务收入</b>	<b>110,220.74</b>	<b>77,154.84</b>	<b>33,065.90</b>	<b>30.00%</b>
土地整理开发	56,783.63	32,825.57	23,958.06	42.19%
销售商品房	49,100.22	42,861.61	6,238.61	12.71%
委托代建	2,514.92	-	2,514.92	100%
片区开发	-	-	-	-
其他主营收入	1,821.97	1,467.66	354.31	19.45%
<b>2、其他业务收入</b>	<b>389.63</b>	<b>231.11</b>	<b>158.52</b>	<b>40.68%</b>
<b>合计</b>	<b>110,610.37</b>	<b>77,385.95</b>	<b>33,224.42</b>	<b>30.04%</b>

最近三年及一期，发行人主营业务收入分别 110,220.74 万元、



190,078.81 万元、189,576.19 万元和 74,598.23 万元，占营业收入的比重分别为 99.64%、99.72%、96.12%和 94.76%。发行人主营业务成本分别为 77,154.84 万元、127,869.30 万元、145,703.75 万元和 58,975.31 万元。发行人主营业务毛利润分别为 33,065.90 万元、62,209.51 万元、43,872.44 万元和 15,622.92 万元，主营业务毛利率分别为 30.00%、32.73%、23.14%和 20.94%。报告期内，发行人主营业务毛利率呈下降趋势，主要受报告期内土地整理开发业务毛利率的影响。从收入和成本构成看，公司营业收入和成本主要来源于土地整理开发、商品房销售、基础设施代建业务和片区开发业务。其中：

最近三年及一期，土地整理开发业务毛利润分别为 23,958.06 万元、49,116.03 万元、26,652.37 万元和 7,605.34 万元，毛利率分别为 42.19%、43.10%、37.34%和 32.01%，毛利率虽呈下降趋势，但一直未低于 20%，仍然维持较高的水平。发行人土地整理开发项目的逐步实施，以及株洲市土地市场的持续发展，预计未来发行人土地整理开发收入及毛利率将呈现稳中趋增的态势。

最近三年及一期，销售商品房的毛利润分别为 6,238.61 万元、9,933.66 万元、9,678.31 万元和 7,698.60 万元，近三年年复合增长率为 11.60%，毛利率分别为 12.71%、17.06%、13.21%和 17.09%，虽然略有波动但仍处于行业均值之上。

最近三年及一期，委托代建业务的毛利润分别为 2,514.92 万元、1,964.79 万元、1,387.70 万元和 469.60 万元，毛利率分别为 100.00%、89.37%、90.83%和 100.00%，发行人委托代建业务比重逐年下降，毛

利润维持较高水平。

2019 年度和 2020 年度，片区开发业务毛利润分别为 5,367.02 万元和 1,057.67 万元，毛利率分别为 14.64%和 12.40%。发行人 2019 年末正式将片区开发业务作为主营业务单独列报，随着云龙示范区内基础设施逐渐完善，招商投资力度逐年加大，对产业所需配套设施需求逐年增加，片区开发业务将逐渐取代委托代建业务成为发行人主要的业务方向。

总体来说，公司营业状况良好，主营业务持续健康发展，有着较强的盈利能力，同时公司也在尝试其他如广告和管理服务业务，但這些业务的营业收入和成本占比较小，未对公司收入利润产生明显不利影响。

## （二）发行人主营业务的经营模式

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司前身为株洲市云龙新城投资有限公司，系株洲市人民政府国有资产监督管理委员会根据株洲市人民政府 2009 年 4 月 23 日下发的株政函【2009】79 号函《关于成立株洲云龙投资控股有限责任公司的通知》要求出资成立。公司是株洲市政府下属的国有独资企业，系株洲市最主要的城市运营商之一，主要负责云龙示范区城市土地整理开发、房地产开发、基础设施建设等业务。

### 1、土地整理开发业务

根据株洲云龙示范区管理委员会与发行人于 2016 年 12 月 20 日签订的《株洲市云龙示范区土地开发整理委托协议书》，发行人土地整

理开发业务的具体经营主体为三家子公司，分别为株洲市云龙发展集团土地开发有限公司、湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司、株洲市云龙发展集团盘龙湖建设有限公司。云龙示范区管委会委托发行人对上述土地整理开发项目实施征拆、报批及前期开发相关的事务性工作，发行人于每年12月31日前向云龙示范区管委会申报土地整理开发总成本，管委会负责对当年申报的总成本进行确认，签署本年度土地开发整理项目确认书，支付发行人土地开发整理成本支出，并按照不低于投资总额的20%支付土地整理项目收益，具体比例届时双方根据项目前期开发成本控制、项目工期控制等因素协商确定。同时，发行人对已取得土地证的自有土地，委托土地矿产交易中心挂牌转让取得土地出让收入。

最近三年及一期，发行人分别取得土地整理开发收入 56,783.63 万元、113,971.19 万元、71,384.26 万元和 23,759.76 万元。云龙示范区作为株洲市两型示范区，承载着大数据、文旅产业等新的增长级业务，随着云龙示范区发展的加快推进，公司作为土地委托整理开发唯一的受托单位，预计未来几年发行人的土地整理开发业务将会进一步增长。

#### （1）经营模式

发行人土地整理开发业务经营模式为由发行人筹集资金进行土地整治，达到净地条件后，由当地土地储备中心按照招拍挂程序进行转让，土地出让所得扣除政策性提留外收益按约定比例归公司作用履行合同相关义务及配套用地开发建设的资金来源。该业务模式存续与

财综【2016】4号政策下发之前,符合当时的相关政策法规。财综【2016】4号文下发后,公司在土地开发业务模式严格按照最新的政策、法规开展,具体表现为发行人与当地财政签署相关协议,政府委托发行人负责上述土地的报批、征地拆迁资金拨付和土地平整,土地整理完毕后移交株洲市云龙示范区土储中心进行招拍挂,项目完工后对土地收购整理成本进行支付,并按照土地整理成本的一定比例向公司支付收益,2016年后,发行人土地开发整理收入不与土地使用权出让金挂钩,不存在违反财综【2016】4号文的情况发生。土地开发整理前期投入成本均由发行人承担,相应的成本支出已发生且能够可靠计量;政府违约的可能性较低且以前无违约的记录。

## (2) 会计处理方式

株洲市人民政府授权公司进行土地整理,公司将土地整理过程中的投资计入“存货-开发成本-一级土地开发成本、在建工程、预付账款”,同时在“购买商品、接受劳务支付的现金”中体现;待土地整理完结后经株洲市土地管理委员会审议后,在株洲市公共资源交易中心挂牌出让,交易完成后,后期由财政专户支付发行人土地整理成本以及收益,公司按照财政支付的金额确认收入,且土地整理收入不与土地使用权出让金挂钩,当期收入金额借记“货币资金-银行存款”,并同时贷记“存货-开发成本-一级土地开发成本”,当期暂未收到金额借记“应收账款”。利润表中将财政拨付的成本及收益资金体现在“营业收入”科目中,现金流量表中将收到的土地整理收入体现在“销售商品、提供劳务收到的现金”科目中。

(3) 土地开发与整理业务情况

截至2020年末，公司已完成的土地开发与整理业务情况如下：

表4-13 发行人已完成土地整理业务明细情况

单位：万元、亩

地块名称	面积	整理时间	成交时间	确认回款时间	已投金额	已确认收入金额	已回款金额	未来三年			是否按约定回款
								回款计划			
								2021	2022	2023	
云龙示范区云田镇云田社区华强配套片区组团一地块	109.68	2015.10-2017.04	2018.07	2018.12	4,984.00	32,793.77	32,793.77	/	/	/	是
	104.26	2015.10-2017.04		2018.12	4,713.00						是
云龙示范区云田镇云田、莲花社区华强配套片区组团二地块	143.9	2015.12-2017.04	2018.07	2018.12	7,195.00						是
	53.4	2015.12-2017.04		2018.12	2,670.00						是
云龙示范区学林街道办事处响塘社区 2017 年储备土地 27 号地块	12.06	2015.11-2017.06	2018.03	/	603.00	924.70	924.70	/	/	/	是
云龙示范区学林街道办事处响塘社区 2017 年储备土地 24 号地块	13.83	2015.09-2017.07	2018.03	/	691.50	980.88	980.88	/	/	/	是
云龙示范区学林街道办事处响塘社区 2017 年储备土地 34 地块	25.71	2015.10-2017.08	2018.03	/	1,285.50	2,304.80	2,304.80	/	/	/	是
云龙示范区云田镇菖塘社区 2018 年储备土地 35 号地块	42.19	2016.01-2017.11	2018.12	2019.06	3,058.81	19,780.78	9440.78	10,340.00	/	/	是
云龙示范区云田镇菖塘社区 2018 年储备土地 36 号地块	68.48	2016.01-2017.12	2018.12	2019.06	4,231.08						
云龙示范区云田镇菖塘社区 2018	44.75	2016.02-2017.11	2018.12	2019.06	3,312.27						

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

年储备土地 37 号地块											
学林街道储备地块 1（云龙 04 加油站）	5.63	2016.09-2018.02	2019.02	2019.12	384.70	3,030.86	3,030.86	/	/	/	是
2019 年储备土地 12 号地块	202.71	2017.01-2018.12	2019.06	2019.12	19,266.33	24,484.13	24,484.13	/	/	/	是
2018 年储备土地 28 号地块	69.44	2017.03-2018.10	2019.5	2019.12	9,246.22	16,824.94	16,824.94	/	/	/	是
2019 年三搭桥储备地块 2	72.74	2017.05-2018.11	2019.09	2019.12	7,731.10	13,132.68	13,132.68	/	/	/	是
2018 年盘龙湖储备土地 32 号地块	11.63	2017.09-2018.10	2019.1	2019.12	1,602.05	2,913.17	2,913.17	/	/	/	是
2018 年响塘社区储备地块二	34.82	2017.10-2018.05	2019.1	2019.12	5,681.59	7,843.85	4,128.43	3,715.42	/	/	是
2018 年储备土地 39 号地块	92.3	2017.11-2018.09	2019.11	2019.12	12,026.09	19,283.44	19,283.44	/	/	/	是
云龙示范区 2019 年五星社区储备地块一地块	17.05	2017.11-2018.10	2019.12	2019.12	1,349.73	1,731.00	30,118.86	/	/	/	是
云龙示范区 2019 年五星社区储备地块二地块	21.24	2017.12-2018.09	2019.12	2019.12	1,681.42	2,156.53					
云龙示范区 2019 年莲花社区储备地块一地块	163.86	2017.12-2018.10	2019.12	2019.12	12,971.68	16,631.33					
云龙示范区 2019 年莲花社区储备地块二地块	90.34	2017.10-2019.3	2019.12	2019.12	7,491.76	9,653.85					
云龙示范区 2019 年葛塘社区储备地块五	53.39	2018.04-2019.03	2020.01	2020.01	3,288.60	8,407.32	3,213.06	5,194.26	/	/	是
云龙示范区 2019 年葛塘社区储备地块二	33.82	2018.04-2019.05	2020.01	2020.01							
云龙示范区 2019 年葛塘社区储备地块四	30.33	2018.05-2019.02	2020.01	2020.01							
云龙大道 02 加油站	5.81	2020.1-2020.9	2020.11	2020.12	590.05	3266.49	3266.49	/	/	/	是
华强停车场地块	53.22	2020.1-2020.9	2020.1	2020.12	5531.54	5587.25	5587.25	/	/	/	是



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

2018 年储备土地 33 号地块	19.91	2018.12-2020.10	2020.1	2020.12	2338.77	2183.91	0.00	2183.91	/	/	是
2020 年云田社区储备地块四	167.46	2020.1-2020.10	2020.1	2020.12	16069.41	22445.52	12900	9545.52	/	/	是
文旅创业园一期土地	97.91	2019.9-2020.10	2020.1	2020.12	8339.25	8718.76	0.00	8718.76	/	/	是
2020 兴隆山社区储备地块一	97.07	2020.1-2020.11	2020.12	2020.12	11862.85	27296.99	27296.99	/	/	/	是
2017 龙母河配套地块	103.22	2015.6-2017.2	2020.9	2020.12	8257.60	18989.12	13963.75	5025.37	/	/	是
响塘社区储备土地 27 号地块	12.06	2015.9-2017.7	2020.6	2020.12	603.00	1831.22	1831.22	/	/	/	是
响塘社区储备土地 24 号地块	13.83	2015.9-2017.7	2020.6	2020.12	691.50	1737.02	1737.02	/	/	/	是
响塘社区储备土地 34 号地块	25.71	2015.10-2017.8	2020.7	2020.11	1285.50	4578.62	4578.62	/	/	/	是
华强地块收入冲减						-2166.89					
合计	2,221.34				180,011.00	296,408.06	243,927.48	44,723.24			

(4) 土地专项审计情况和土地储备职能剥离情况

截至本募集说明书出具之日，发行人未承担土地储备职能，且未开展土地储备工作，同时亦不存在审计署对其进行专项审计的情况，公司土地综合开发业务不违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）等政策文件规定。

(5) 合法合规性说明

截至本募集说明书出具之日，发行人土地经营业务不存在违反国发〔2010〕19号、财预〔2010〕412号、财预〔2012〕463号文、国办发〔2015〕40号、国办发〔2015〕42号、财综〔2016〕4号文等文件和法律法规的情形，符合国家有关政策。

## 2、房地产销售业务

发行人房产销售业务以住宅为主，主要由子公司株洲市云龙发展

投资控股集团置业有限公司和株洲云雅置业有限公司等主体经营。子公司取得房地产开发、销售资质，通过自有资金摘地，获得土地后实施房地产项目的可行性分析，可行性分析通常包括地区经济分析、项目定位分析、项目用地分析、项目规划方案分析、营销方案和经济效益分析等。根据项目定位进行总体设计和概念设计，并与国内知名的建筑、装饰、园林等设计单位合作，完成项目具体的规划设计和施工图设计，后续根据工程方案进行建设开发，取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证及商品房销售（预售）许可证后，发行人子公司对外进行房屋销售，以获得资金回笼。

最近三年及一期，发行人商品房销售收入分别为 49,100.22 万元、58,225.46 万元、73,245.31 万元和 45,056.81 万元，成本分别为 42,861.61 万元、48,291.80 万元、63,567.00 万元和 37,358.22 万元；毛利润分别为 6,238.61 万元、9,933.66 万元、9,678.31 万元和 7,698.60 万元。

#### （1）业务流程

发行人标准项目开发流程包括四个阶段，首先是获取土地使用权阶段，该阶段的主要内容包括发行人在市场上寻找获得土地出让相关信息，经过市场调查及项目评估后出具可行性报告，在项目立项及筹措资金后最终通过公开招拍挂等方式取得土地使用权，获得国土出让合同及建设用地批准书等。

其次是规划设计阶段，该阶段主要内容包括取得土地后经过勘探和规划设计等流程出具具体的规划设计方案，获得用地规划许可证，

管理后续施工过程，施工完成后进行成品房竣工验收等。

接下来是施工管理阶段，该阶段的内容包括施工图纸的设计和会审，获得土地规划许可证，工程施工方案的制定，获得施工许可证后正式启动施工并进行施工过程管理，施工完成后进行成品房竣工验收等。

最后是成品房销售阶段，该阶段主要内容包括成品房竣工验收后获得综合验收合格证及商品房预售许可证，从而进行销售方案的策划推广，完成销售后的物业管理及其他售后服务内容。

## （2）销售模式

根据规定，发行人所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后方可组织销售。此外，发行人所有项目在推向市场时都以及具备良好的工程形象和销售形象。发行人在销售时采用委托代理销售的销售模式，由发行人自己制定销售推广计划，并选择多家实力较强的专业房地产销售公司进行销售。

## （3）采购模式

目前发行人采购方式分为公开招标、供应商名录两类。公开招标指国家及项目所在地建设行政管理部门规定须公开招标的采购项目应公开招标，其流程按国家及各地政府的相关要求执行。供应商名录是指除公开招标之外的招标项目应采用供应商名录方式，该名录收录的是发行人各部门对外公开甄选收集的投标单位，由名录中的供应商进行公开竞选。

## （4）市场定位

发行人商品房开发销售的市场定位为：专注民生，大力保障，专注住宅，确保核心竞争力。未来发行人的房地产开发销售业务将在立足株洲本地市场的前提下，尤其是在云龙示范区的市场范围内，加快区域拓展步伐，在其他城区、周边城市寻求业务发展和合作机会。

#### （5）收入确认原则

同时满足下列条件时予以确认销售商品房收入：公司已将商品所有权上的主要风险和收益转移给买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制；与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入和成本能够可靠的计量。

房地产销售收入的具体确认原则为：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移至买方，不再对该房产实施继续管理和实际控制权，相关的收入以及受到或取得了收款的凭据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的时限。即发行人在房屋竣工并在相关建设主管部门备案，并与施工单位办理工程财务结算手续，与买方签订了销售合同，取得了买方付款证明，开具了发票，办理商品房移交手续时，确认收入的实现。

#### （6）经营资质情况

发行人下属各房地产开发经营主体均取得了相应资质，具体情况如下：

**表4-16 房地产业务经营主体资质情况**

公司名称	资质等级	资质证书编号	与发行人关系
株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	一级	建开企【2019】2077号	一级子公司
	二级	湘建房开（株）字第	

		0320120 号	
株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	三级	湘建房开（株）字第 0330118 号	一级子公司
株洲云雅置业有限公司	四级	湘建房开（株）字第 0350598 号	二级子公司
株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	三级	湘建房开（株）字第 0330463 号	二级子公司
株洲经开置业有限公司	四级	湘建房开（株）字第 0340287 号	二级子公司
株洲经投房地产开发有限公司	四级	湘建房开（株）字第 0340335 号	二级子公司

株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司成立于 2009 年 11 月 30 日，注册资本 5,000.00 万元，为发行人的全资子公司。该公司拥有湖南省住房和城乡建设厅颁发的湘建房开（株）字第 0320120 号房地产开发企业二级资质和建开企【2019】2077 号房地产企业一级资质，主要从事房地产的开发经营与房屋租赁。

株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司成立于 2009 年 12 月 7 日，注册资本 10,000.00 万元，为发行人全资子公司。该公司拥有湖南省住房和城乡建设厅颁发的湘建房开（株）字第 0330118 号房地产开发企业三级资质，经营范围为对云龙示范区华强项目、云峰湖项目的投资、开发、经营、土地整理开发，国有资产管理经营（上述项目中涉及行政许可的凭有效许可证经营）；户外广告的设计、制作、发布与代理；礼仪庆典及公关活动策划；公司形象设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

株洲云雅置业有限公司成立于 2016 年 7 月 28 日，注册资本为 5,000.00 万元人民币，为发行人二级子公司，控股股东为株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司。该公司拥有湖南省住房和城乡建设

厅颁发的湘建房开（株）字第 0350598 号房地产开发企业二级资质，经营范围主要为房地产开发与经营。

株洲云龙新农村建设投资发展有限公司成立于 2013 年 3 月 22 日，注册资本 10,000.00 万元，为发行人二级子公司，控股股东为株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司。该拥有湖南省住房和城乡建设厅颁发的湘建房开（株）字第 0330463 号房地产开发企业三级资质，经营范围为房地产开发、经营（凭资质证经营）；城镇化建设；房屋租赁；物业管理；房屋维修及维护；室内装潢及维修；建设工程管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

株洲经开置业有限公司成立于 2012 年 9 月 11 日，注册资本 10,000.00 万元，为发行人二级子公司，控股股东为株洲经济开发区投资控股集团有限公司。该公司拥有湖南省住房和城乡建设厅颁发的湘建房开（株）字第 0340287 号房地产开发企业四级资质，经营范围为产业园区、工业园区开发建设；科研成果的研发、孵化及转化；生物技术研发；产业园项目咨询；房屋、场地租赁；物业、物流资产的管理服务；工程管理服务；商务信息咨询服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

株洲经投房地产开发有限公司成立于 2012 年 5 月 7 日，注册资本 1,000.00 万元，为发行人二级子公司，控股股东为株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司。该公司拥有湖南省住房和城乡建设厅颁发的湘建房开（株）字第 0340335 号房地产开发企业四级资质，经营



范围为房地产开发和经营、房屋租赁、物业管理（以上项目凭资质证经营），商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### （7）房地产开发模式

磐龙世纪城为云发置业公司自主开发并委托销售。云峰雅郡项目由云雅置业公司自主开发并委托销售。创客大厦项目由经开置业公司自主开发并委托销售。云顶栖谷由经投房地产公司自主开发并委托销售。

#### （8）会计处理方式

按照企业会计准则，房地产开发中工程施工投入借记“存货-开发成本”，贷记“应付账款”；预售时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；结算成本时，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；交房后确认收入，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-应交增值税”。

#### （9）发行人房地产项目情况

发行人在建房地产项目的定义为：在建一毛坯物业在取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目，而已取得所需建筑工程施工许可但尚未取得竣工验收备案证明或尚未完成装修的装修物业会分类为在建项目。

发行人近几年主要开发的房地产项目包括云峰雅郡、云发置业磐龙世纪城、云顶栖谷、创客大厦等项目。

**表 4-18 发行人 2020 年末主要在建房地产项目情况表**

单位：万平米、亩、元/平米

项目名称	业主方	施工单位	经营模式	预计竣工日期	占地面积(亩)	规划建筑面积(万平米)	预计销售均价(元/平米)	项目建设周期	工程款结算模式	资金来源
磐龙世纪城一期	云发置业	二十三冶二公司	自主开发	2021.7	205.95	271,175.00	4,500.00	7 年	安工程进度付款，结算为清单模式	自身经营收入及筹资
磐龙世纪城二期	云发置业	二十三冶二公司	自主开发	2021.12	446.29	921,060.00	5,500.00	5 年		
磐龙世纪城三期	云发置业	二十三冶二公司	自主开发	2021.12	29.97	90,071.30	6,500.00	5 年		
云峰雅郡	云雅置业	国信建设公司	自主开发	2022.3	387.19	315,615.00	6,500.00	4 年		
合计					1,069.40	1,597,921.30				

## (10) 合法合规性

发行人房地产项目开发主体均具备相应资质，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为收到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人诚信合法经营，不存在：

1) 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；2) 违法违规取得土地使用权，包括以租代征农用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割土地使用权等；3) 拖欠土地款，包括未按照合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大。未缴清地价款但取得土地证；4) 土地权属存在问题；5) 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；6) 项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完工开工面积不足 1/3 或投资不足 1/4 等情况；7) 所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求。未及时到位等；8) “囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，收到监管机构处分的

记录或造成严重社会负面影响的事件出现。9) 所取得的土地不存在“地王”情况。

### 3、城市基础设施建设业务

发行人系株洲市国资委履行出资人职责的国有企业，主要负责云龙示范区基础设施建设项目，通过开展城市基础设施代建业务履行其职能。

最近三年及一期，发行人实现基础设施建设业务收入为 2,514.92 万元、2,198.61 万元、1,527.73 万元和 469.60 万元，毛利润为 2,514.92 万元、1,964.79 万元、1,387.70 万元和 469.60 万元，毛利率分别为 100%、89.37%、90.83%和 100%。2018 年、2019 年基础设施代建业务减少主要受宏观政策调整，湖南省政府对基建项目采取“调停缓撤”政策，影响了基础设施建设项目的建设进度及结算确认等。2018 年度，发行人基础设施代建业务毛利率为 100%，主要系公司按净额法确认收入。2018 年发行人并入了株洲经济开发区投资控股集团有限公司（以下简称“经投集团”），经投集团负责代建的项目为省重点项目，项目委托单位提前支付成本至经投集团，经投集团按省工程代建收费标准收取工程服务费，并将发生的项目相关费用计入项目成本。因此，受经投集团负责代建项目在 2019 年度确认收入的影响，发行人 2019 年度毛利率下降为 89.37%，2020 年度发行人委托代建业务毛利率回升至 90.83%。

#### （1）经营模式

2009 年，株洲云龙示范区管理委员会与发行人签订《道路等基础

设施工程项目政府回购协议书》，约定双方同意就云龙示范区道路等基础设施工程及相关安置房项目采用委托代建模式。基础设施工程项目包括但不限于云龙大道、茶马公路、华强路、玉龙路、云田互通、株长公路改建、华强水系等基础设施及相关安置房的建设。

协议约定，发行人于每年年底向示范区管委会申报投资建设的基础设施工程的具体项目及各项目实际发生的年度投资额，示范区管委会予以确认，并授权管委会财政金融部负责对当年投资额进行确认，签署确认文件，向发行人支付项目投资成本，并按投资回报收益 10% 支付项目收益。本金方面，每年的项目实际投资额本金在确认后的第 4 年开始支付，支付期限原则上不超过 5 年，每年支付额度原则上不少于项目投资额的 20%，具体支付次数和各次支付的金额依据公司向云龙管委会提出的支付申请来确定；特殊情况，经公司和云龙管委会双方协商确定。

2018 年以后，发行人与云龙示范区管委会在基础设施委托代建方面的业务模式进行了新的调整，即发行人不再负责每年年度向云龙示范区管委会申报基础设施工程委托代建项目的年度投资金额，亦不再承担基础设施工程委托代建项目的年度投资金额的筹措，改由云龙示范区管委会将拟定建设的市政基础设施项目纳入一般性政府预算中，以预算内财政下拨建设资金交由发行人进行项目建设；同时以发行人的名义申报政府专项债，专项债获批后由株洲市财政局下拨给发行人作为基础设施项目的建设工程资金。上述资金均预留了支付给发行人的项目管理费用，发行人仅对收到的市政基础设施建设项目管理

费确认收入，2018 年之前确认的项目投资额仍然按照已签署合同的支付方式进行支付。未来，发行人基础设施委托代建板块销售收入将逐年降低，发行人将逐渐从示范区的“建设者”转型为示范区的“运营商”。

公司所从事的基础设施代建业务符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国发【2015】40 号文，财预【2012】463 号文等国家法律法规及有关政策规定，合法合规。

## （2）会计处理方式

发行人基础设施建设业务具体会计记账方式如下：

资产负债表会计处理方式：代建项目在“在建工程”科目进行核算，每月根据工程量计算“在建工程”，期末根据与委托方核定的代建工程量确认公司的代建成本，项目完工后根据结算确定“在建工程”最终金额。项目交付后，“在建工程”转入“长期应收款”。公司收到委托单位代建资金时，借记“银行存款”，贷记“长期应收款”。

利润表会计处理方式：发行人根据每年确认的年度代建工程情况，按照签订的代建协议，对计算得出的投资收益作为代建收入进行确认，计提缴纳各项税金，在利润表上形成“营业收入”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

现金流量表会计处理方式：上述经营活动体现在现金流量表中的“经营活动产生的现金流量”中；在收到代建工程款项时，收入扣除相关税费计入“销售商品、提供劳务收到的现金”和“收到其他与经营活动有关的现金”；在支付代建工程款时，支出部分计入“购买商

品、接受劳务收到的现金”和“支付其他与经营活动有关的现金”中。

截至 2020 年末，发行人已完成委托代建项目如下表所示。



表4-20 2020年末发行人已完工委托代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	计划投资额	实际投资额	是否签订合同或协议	已确认收入	已回款金额	未来三年本金回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2021	2022	2023	
1	云龙大道一期	2010.04-2012.08	每年的项目实际投资额本金在确认后的第4年开始支付，支付期限原则上不超过5年	130,759.00	188,650.89	是	207,515.98	126,599.00	40,458.49	24,275.09	16,183.40	是
2	华强路	2010.09-2011.09		20,545.00	30,808.17	是	33,888.99	22,694.00	5,597.50	3,358.50	2,239.00	是
3	茶马公路	2009.09-2009.12		3,320.00	3,307.58	是	3,638.34	3298.87	169.74	101.84	67.89	是
4	云龙大道二期	2014.12-2015.12		102,644.10	109,391.70	是	102,330.87	80,088.21	20,121.33	12,072.80	8,048.53	是
5	北欧环线连接线、北欧小镇F道路	2011.06-2013.12		5,085.50	5,458.23	是	6,004.05	4,070.05	967	580.2	386.8	是
6	云田互通	2011.02-2011.09		3,792.00	2,831.96	是	3,115.16	2559.76	277.7	166.62	111.08	是
	合计		-	266,145.60	340,448.53		374,493.39	239,309.89	67,591.76	40,555.05	27,036.70	

#### （4）合法合规性说明

截至本募集说明书出具之日，发行人基础设施建设业务不存在违反国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文等文件和法律法规的情形，符合国家有关政策，不存在违规参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务情况；不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

#### 4、片区开发业务

发行人子公司湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司负责片区开发板块的经营。湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司的主要经营模式为承接云龙示范区内的土地开发、基础设施建设以及相关配套产业设施建设从而实现相关收入。

2019 年度和 2020 年度，发行人实现片区开发业务收入分别为 8,531.87 万元、36,658.35 万元，发行人目前片区开发收入主要来自于对云龙大数据产业园的项目开发收入。湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司通过与云龙示范区管委会发展规划部签订《湖南（云龙）大数据产业园项目综合开发运营合作合同》，约定合作区域、合作内容、建设项目、建设期限、建设投资等，待签订协议之后，湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司通过公开招标方式经济合理地确定项目建设施工方，并聘请专业的工程监理机构对片区项目进行监督

验收，按实际施工进度确认成本，并按成本加成确认收入，根据签订的委托建设协议，一般在每年 3 月底前，由区财评或中介机构对片区实施审计，审计报告出具 15 个工作日内根据相关程序确认，并签署确认文件作为结算依据。整个项目完工后，湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司按照项目结算成本向片区开发委托方收取剩余片区开发收入，并办理项目移交手续。

发行人 2019 年末正式将该业务模式从土地开发中独立出来，之后将成为发行人的主要业务发展方向。随着片区内基础设施日益完善，长株潭经济协同一体化的程度不断加深，云龙示范区的区位优势不断强化，按照发行人的业务发展规划和招商引资进度，片区开发收入将成为发行人未来主要的营业收入来源和利润增长点。

### （三）发行人所在行业现状和前景

#### 1、土地开发行业的现状和发展趋势

##### （1）我国土地开发行业的现状及前景

土地整理开发是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地整理开发能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续性，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理开发是统筹城乡发展、构建社

会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地整理开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理开发行业具有良好的发展前景。

总体来看，土地整理开发业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地整理开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

## （2）株洲市土地开发行业的现状和发展趋势

株洲市位于湖南省东部，地理位置十分优越。根据《株洲市土地利用总体规划（2006—2020 年）》，株洲市将充分发挥交通和区位优势，实施“产业兴市、科教先导、城镇带动、文化提升”四大战略，构建以株洲市中心城市为龙头，以次中心城市、县城为节点，以中心镇为延伸轴线的城镇用地格局。随着“富民强省”、“中部崛起”、“振兴老工业基地”、长株潭“两型”社会建设等发展战略的陆续推出，株洲城市土地开发与运营市场将呈现出良好的发展态势。根据《株洲市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，“十四五”期间，株洲市将全面对接长株潭东部先进制造业发展带和南部科技创新产业带，发挥湘赣边区域合作中心地带区位优势，构建“一核一圈一廊”的区域经济格局。“一核”即中心城区核心增长极，以主城区为依托，打造以云龙大道为轴的北向增长极、以东城大道为轴的东向增长极、以湘江为轴的南向增长极，做大做强中心城市发展核，

构建“一主三极”的空间结构。“一圈”即株醴都市圈，是株洲的新兴增长极；“一廊”即醴炎县域经济走廊，主要包括株洲的南向特色产业发展带，是打造醴炎县域经济的重点发展区域。株洲正处于高速城市化进程中，土地整理业务拥有巨大的发展潜力。随着城市开发面积的不断扩大以及经济地位的不断提升，对土地的需求也将大量增加，未来土地开发业务也具有发展潜力。

## 2、房地产销售行业发展现状与发展前景

### （1）我国房地产销售行业发展现状与发展前景

房地产行业是实现房产、地产的开发和经营的基础建设行业，房地产销售属于整个环节中至关重要的一部分，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。

但2016年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，“两会”提出因城施策去库存，随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

2018年上半年，房地产调控政策继续积极抑制非理性需求，同时强调扩大并落实“有效供给”，重点城市新房市场成交面积继续缩减，

各线城市中一线城市领降，但三四线城市新房成交面积亦有所回落，绝对规模仍处历史较高水平。2019年-2020年房地产调控政策仍然坚持住房不炒基调，房地产市场的发展将逐渐规范化与可持续化。根据国家统计局发布的《2020年国民经济和社会发展统计公报》，全年房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%。其中住宅投资104,446亿元，增长7.6%；商品房销售面积176,086万m<sup>2</sup>，比上年增长2.6%。

在过去十年间，名义国内生产总值从2011年的人民币487,940.2亿元增至2020年的人民币1,015,986.2亿元，复合年增长率约7.61%。同期，人均名义国内生产总值从2011年的人民币36,277元增至2020年的人民币72,000元，按复合年增长率7.10%增长，表明国内居民的购买力显著增强。强劲的投资需求是中国经济增长的主要驱动力。由于经济前景乐观，我国全社会固定资产投资按复合年增长率8.24%增长，由2011年的人民币238,782.09亿元增至2020年的人民币527,270.30亿元。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。而房地产行业作为中国经济的重要增长点，不仅对GDP增长产生了巨大的推动作用，更改善了人民生活，促进了城市化进程，推动了上下游产业的共同发展。在中国发展的新时代，房地产行业已经迈上新的平台，正跨过新的起跑线，无疑将呈现出新的趋势和特点。

## （2）株洲市房地产销售行业发展现状与发展前景

近几年随着去库存大势，在政府统一把控的前提下，株洲土地出让节奏趋稳，成交热度攀升。2021年2月21日株洲市住房与城乡建设局



发布了《2020 年株洲住房与房地产基本情况》，2020 年，全市完成房地产开发投资 420.21 亿元，总量全省排第二，同比增长 4.3%。2020 年度，全市房地产开发企业新增 40 家，达到 462 家，其中中心城区 288 家，县域 174 家；2020 年度，全市完成房地产开发投资 420.21 亿元，总量全省排第二，同比增长 4.3%，增速较上年提高 3.5 个百分点。中心城区完成 318.16 亿元，同比增长 0.4%；2020 年度，全市新建商品房销售面积 691.39 万 m<sup>2</sup>，同比增长 1%，增速较上年提高 21.3 个百分点。中心城区完成 471.63 万 m<sup>2</sup>，同比增长 1.7%。2020 年度，全市新建商品房新增供应 787.19 万 m<sup>2</sup>，同比增长 12.73%；其中商品住房 670.89 万 m<sup>2</sup>，同比增长 12.13%。中心城区新增供应 494 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11.73%；其中，商品住房 407.74 万 m<sup>2</sup>，同比增长 13%。2020 年度，全市新建商品住房（含精装房、别墅和非成套住宅，下同）全年网签均价 6071 元/m<sup>2</sup>，同比增长 1.84%；近两年，天元区销售量从占中心城区的 70%下降到 54%，今年降至 52%，新增供应从 45%降至 43%。云龙区供销占中心城区比重两成。石峰区供应增长 176%，销售增长 32%，增速居五区之首。

株洲市房地产的发展主要得益于长沙向南的加速发展和株洲市产业发展和人才引进的加速推进，随着“一谷三区”建设的加快及人才的引进，株洲市已成为全省继长沙之后的第二大人口流入城市，与此同时，随着 2020 年长株潭城际铁路将进一步完善，长株潭交通将进一步融合，长郡、师大附中等名校计划相继落户株洲，交通、教育等公共资源的加速融合，也给房地产市场带来发展机遇。

### 3、城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

#### (1) 我国城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

城市基础设施是城市物质文明和精神文明重要物质基础，是国民经济和社会发展基本要素，也是保证城市生存和持续发展支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用。

近些年来，随着《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》等相关文件的出台，我国城市化进程一直保持着快速发展的态势，城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已基本形成。截至 2020 年末，全国常住人口城镇化率已提高到 60%以上、户籍人口城镇化率提高到 45.4%，根据《全国城镇体系规划纲要（2015-2025）》，到 2025 年，全国总人口将达到 14.5 亿，城镇人口可达到 8.10-8.40 亿，城镇化水平可达到 66.00%-75.00%。城镇化是我国现代化建设的必由之路，也是保持经济持续健康发展的强大引擎。同时，城镇化的持续推进将带来巨大的城市基础设施、商业设施的建设需求。随着我国城市化进程的推进和经济的增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大、发展速度将不断加快。

同时，我国仍面临着城市基础设施建设相对滞后于经济社会发展的问題，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。加强城市基础设施建设，

是推动经济结构调整和发展方式转变、拉动投资和消费增长、扩大就业的重要举措。

在国家政策的支持下,近几年来城市基础设施建设不仅发展迅速,还在向着更加现代化的新型基础设施建设模式转变。在 2018 年年底召开的中央经济工作会议上,首次提到了“新基建”的概念,2020 年初的国务院常务会议和中央政治局会议又数次提到要发展“新基建”。与“老基建”不同的是,“新基建”包含了 5G、大数据、人工智能和工业互联网等高新建设项目。粗略测算,当前广义新基建在基建整体占比约为 15%,较去年显著上升。近年来,5G 商用、人工智能、工业互联网和智慧城市、数字经济等项目,在全国多地得到了快速发展,各种资源正在向新兴领域倾斜,“新基建”必将是未来数年内的重要投资方向。

总体来看,加快城市公用基础设施的建设步伐,提高城镇综合承载能力,推动我国城镇化健康发展,是我国今后一段时期市政公用基础设施建设的重要任务。地方政府基础设施建设投资仍具备继续增长的空间,城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

## (2) 株洲市城市基础设施建设行业的现状和发展趋势

株洲是全国重要交通枢纽,是湖南省“一带一路”核心增长极,是长株潭城市群的重要组成部分。

根据《株洲市新型城镇化规划(2015-2020 年)》,株洲市在“十二五”期间新型城镇化发展卓有成效:城镇化率从 2010 年的 55.50% 提高到 2015 年的 62.00%,名列全省第二,市区建成区面积由“十一

“十一五”末的 112 平方公里扩大到 138 平方公里，全市城镇建成面积由“十一五”末的 255 平方公里扩大到 337 平方公里；“十二五”期间全市完成基础设施投资 1,770.00 亿元，是“十一五”时期的 3.8 倍，沪昆高铁、衡茶吉铁路和平汝、耒茶等高速公路建成通车，形成了“四纵三横”交通新格局，实现了“县县通高速、县县通铁路”，长株潭一体化进程加快，城际铁路及 5 个站场建设加快推进，3 条城际干线公路基本通车，神农城、河西湘江风光带、云龙大道、荷塘大道等一大批城市重点基础设施工程建成，拉开了城市框架，增强了城市功能，提高了城市品位。

根据《株洲城市总体规划》（2006-2020），到 2020 年实现城市人口 425 万人，城市化水平达到 60.00%。预计到 2020 年，实现城市建设用地增加至 180,000.00 亩，人均 100.00 m<sup>2</sup>。株洲市规划形成“一体三极、三环七射”的空间结构，突出中心城市整体性，加快城区的提质改造，完善配套城市功能，同时形成三个方向的城市发展极：北接长沙，依托云龙大道，建设云龙新城。西连湘潭，延伸拓宽株洲大道，建设新马卫星城；南带“两江三镇”，规划建设王家坪至三门道路、改造提升枫溪新城至渌口道路，建设枫溪新城和大渌口区；拓宽提升红旗广场至沪昆铁路客运专线株洲东站道路，建设白井卫星城。“七射”是建设进出中心城区的七条通道，即时代大道、迎宾大道、荷塘大道、红旗广场至沪昆高铁株洲东站、枫溪大道延伸段、王家坪至三门道路以及株洲大道延伸段。未来几年，株洲市基础设施建设行业仍然具备较大的增长空间。

#### （四）发行人经营环境分析

株洲，古称“建宁”，湖南省辖地级市。位于长沙市东南部40公里处，湘江下游，东接江西省萍乡市、莲花县、永新县及井冈山市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻。株洲市辖天元区、芦淞区、荷塘区、石峰区、渌口区5区，攸县、茶陵县、炎陵县3县，代管县级醴陵市，此外设有株洲高新区和经开区（云龙示范区），总面积11,262平方公里。株洲市2020年城乡常住人口390.27万人。株洲是新中国成立后首批重点建设的八个工业城市之一，是中国老工业基地。京广铁路和沪昆铁路在株洲交汇成为中国重要的“十字型”铁路枢纽。株洲是长江中游城市群成员、长株潭城市群三大核心之一，是长株潭两型社会建设综合配套改革试验区的一部分。此外株洲还拥有国家绿化城市、国家卫生城市、国家文明城市、国家园林城市等荣誉称号。

近年来，株洲市经济实现稳步发展。根据《株洲市2020年国民经济和社会发展统计公报》，全市地区生产总值3105.8亿元，按可比价计算（下同）比上年增长4.1%，分别高于全国、全省1.8和0.3个百分点。其中：第一产业实现增加值255.7亿元，增长3.3%；第二产业实现增加值1437.5亿元，增长4.9%；第三产业实现增加值1412.6亿元，增长3.3%。

全市一般公共预算收入311.2亿元，较上年下降3.4%。其中，地方收入204.6亿元，增长1.8%。市本级完成地方收入59亿元，下降1.5%；县（市）级完成地方收入64.9亿元，增长5.6%；区级完成地方收入80.7



亿元，增长1.4%。

全市人均GDP为7.46万元，按年均汇率测算，达到1.08万美元。2020年株洲市规模以上工业企业主营业务收入增长3%，利润增长5.5%。全市固定资产投资额比上年增长9.7%，分别高于全国、全省6.8和2.1个百分点，全市房地产开发投资420.2亿元，增长4.3%。全市社会消费品零售总额1090.4亿元，比上年下降2.3%，分别高于全国、全省1.6和0.3个百分点。

## （五）发行人在行业中的地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

根据《株洲市人民政府关于成立株洲云龙投资控股有限责任公司的通知》（株政函[2009]79号）规定，发行人是株洲市人民政府为适应长株潭城市群“两型社会”示范区建设的需要，加快云龙示范区建设发展步伐，由株洲市国有资产监督管理委员会出资，按照现代企业制度组建的综合性、多功能的大型国有全资公司，定位为株洲市主要的城市建设运营商之一，主要承担株洲经开区、云龙示范区城市综合投资开发运营商职责，负责云龙示范区城市资源的开发、建设、管理及运营。公司以城市建设为纽带，以有效整合、规划成片规模开发土地资源为核心竞争力，突出土地开发整理、基础设施、商业开发与经营等重点。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在株洲云龙示范区城市土地建设开发、国有资产运营、基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力。公司在建设“实力株洲、智慧株洲、绿色株洲、幸福株洲”的过程中，肩负着重要的历史使命。



## 2、株洲市主要平台及发行人主体地位

截至本募集说明书出具之日，发行人所在区域株洲市主要的市级平台除发行人之外主要有 3 家，分别为：株洲市城市建设发展集团有限公司、株洲市国有资产投资控股集团有限公司、株洲市地产集团有限公司。发行人为株洲市重要的平台公司之一，主要负责株洲云龙示范区土地整理、基础设施建设等的运营与开发，区域垄断优势明显。株洲市主要的市级平台基本情况如下表：

**表4-21 截至2021年6月末株洲市主要的市级平台基本情况**

单位：亿元

企业	总资产	净资产	营业收入	债券余额	业务范围
株洲市城市建设发展集团有限公司	1,346.19	495.52	27.09	320.05	株洲市大型国有资产和公用事业建设和运营商
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	1,020.81	361.19	47.60	162.80	国有资产管理 and 基础设施投资运营主体，经营范围主要包括国有资产投资、经营；城市基础设施、农村基础设施投资建设经营；企业经营管理咨询服务
株洲市地产集团有限公司	232.28	119.72	15.62	10	国有资产投资、经营；土地项目开发投资与经营；房地产开发与经营、房屋租赁
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	330.55	129.26	7.87	58.30	株洲云龙示范区城市基础设施的投资、开发建设和经营；云龙示范区土地管理和开发；经营云龙示范区内的国有资产及其他相关业务

说明：1、存续债券余额包含企业债、公司债、中期票据、PPN 等品种；

2、上述财务数据均为 2021 年 6 月末/1-6 月数据，来源于 Wind。

### （1）株洲市城市建设发展集团有限公司

株洲市城市建设发展集团有限公司（以下简称“株洲城发”）于

2003 年 6 月成立，注册资本 400,000.00 万元人民币，经营范围为城市基础设施建设管理服务；土地整理管理服务；项目开发与管理；房地产开发；旅游开发；对外投资与资本运作(需专项审批的除外)；公用服务运营；水务投资；房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

株洲城发主要从事株洲市区基础设施建设和重大社会事业项目建设，城区土地整理、开发及配套设施的建设，交通类基础设施的建设和经营管理。公司子公司房地产公司承揽株洲市区内与安置房和旧城改造相关项目，区域房地产业务发展主要是靠拆迁安置和旧城改造实现，从事工业和服务业企业的管理运营业务，业务涉及多项领域。截至 2021 年 6 月末，株洲城发资产总额 13,461,900.04 万元，负债总额 8,506,660.66 万元，所有者权益总额 4,955,239.38 万元，资产负债率 63.19%。

经中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司等评级机构评定，株洲城发主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2021 年 6 月末，株洲城发存续的公开发行业务为 2011 年 11 月发行的“11 株城发债”，发行规模为 15 亿元、期限为 10 年的企业债券。

## (2) 株洲市地产集团有限公司

株洲市地产集团有限公司（以下简称“株洲地产”）于 2005 年 8 月成立，注册资本 100,000.00 万元人民币，经营范围为土地开发和经营服务，片区开发与运营，耕地占补平衡和建设用地增减挂钩项目经

营及指标收储服务,矿产资源收储服务与经营,不动产服务(含咨询、测绘、代理等服务),产业孵化园区建设与运营、股权投资、资产运营、房屋租赁(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

株洲地产主要从事城市基础设施建设、土地开发整理和保障房建设,承揽株洲市区内与安置房和旧城改造相关项目,区域房地产业务发展主要是靠拆迁安置和旧城改造实现,从事工业和服务业企业的管理运营业务,业务涉及多项领域。截至 2021 年 6 月末,株洲地产资产总额 2,224,405.38 万元,负债总额 1,073,939.98 万元,所有者权益总额 1,150,465.40 万元,资产负债率 48.28%。经中诚信国际信用评级有限责任公司评定,株洲地产主体信用等级为 AA,评级展望为稳定。截至 2020 年末,株洲地产不存在存续的公开发行债券。

### (3) 株洲市国有资产投资控股集团有限公司

株洲市国有资产投资控股集团有限公司(以下简称“株洲市国投”)于 1998 年 9 月成立,注册资本 400,000.00 万元人民币,经营范围为国有资产投资、经营;对实体经济项目开展股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务(不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);与主营业务相关的配套产业经营与管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

株洲市国投主要从事工业和服务业企业的管理运营业务,业务涉及多项领域。公司主营业务为机械制造和制药及药品销售、管理运营

株洲市金融和资产服务型企业，并参股运营多家工业和金融服务业企业。截至 2021 年 6 月末，株洲市国投资产总额 10,208,072.89 万元，负债总额 6,596,134.05 万元，所有者权益总额 3,611,938.84 万元，资产负债率 64.62%。经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，株洲市国投主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2021 年 6 月末，株洲市国投不存在存续的公开发行企业债券。

### 3、发行人竞争优势

#### （1）独特的区位优势

株洲是我国南方最大的交通枢纽之一，京广、浙赣和湘黔三条铁路干线交汇的株洲站离市区 1 公里；株洲火车站是全国五大客货特级站之一；株洲北站，是全国最大货运编组站；同时，随着武广高铁的开通，株洲已处于广州、武汉等大城市 2 小时经济圈之内。境内公路四通八达，京珠高速公路纵贯南北，上瑞高速公路及 G107、G320 从境内经过；民用航空距长沙黄花机场 60 公里，距大托铺货运机场仅 35 公里，行程均在半小时之内。四季通航的湘江绕城而过，千吨级轮船经洞庭湖可直通长江。优越的地理环境、便利的交通条件给株洲带来的是充足的人流、物流和信息流，成为株洲市发展强有力的外部动力。

#### （2）行业垄断优势

发行人作为株洲市主要的城市建设运营商之一，主要负责云龙示范区的城市资源的开发、建设、管理及运营，承担了大量的城市土地开发整理、基础设施建设等项目，具有一定的垄断优势。随着株洲市

及云龙示范区的快速发展，公司的行业垄断优势将进一步显现。

### （3）融资渠道优势

发行人作为株洲市重要的投融资主体、国有独资公司，具有较强的融资能力和良好的信用水平。目前公司已与国家开发银行、中国建设银行、长沙银行、华融湘江银行、中信银行等多家国内大型金融机构建立了长期稳定的业务合作关系，无欠息、逾期、拖欠等情况。畅通的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，充分保证发行人及时获得投资资金，保障工程建设顺利进行，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

### （4）公司治理结构优势

发行人已经按照建立现代企业制度的目标，健全并持续完善了规范合理的公司法人治理结构。公司股东、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡，各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作，保证了公司持续、独立和稳定的经营。

### （六）发行人业务未来发展规划

在未来发展规划方面，公司将以国有资产投资经营为中心，以土地、环境资源等优质资产为依托，以资产运作和企业文化建设等为支撑，将自身打造成为资本市场上一流的国有投资控股企业集团。公司将充分发挥株洲市主要城市建设运营商之一的职能定位，将自身打造成为产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业。同时，不断采用盘活存量资产、实行多渠道融资等方式为城市建设提供有力

保障。

为了确保重点项目落实，推进公司平稳运行，实现公司经营管理水平和效能整体提升，公司对未来业务发展规划主要如下：

### **1、推动业务发展升级，持续增强发展后劲**

株洲市人民政府派出机构云龙示范区管委会将通过做实公司资产、对现有业务整合等途径提高公司效率、效益，加速公司市场化进程，实现公司业务发展升级。加大债务重组力度，继续提高中长期负债比例，降低融资成本，优化债务结构，防控债务风险；根据集团公司的实际情况和统一部署，逐步强化两型产业项目的投资经营，为公司业务发展升级夯实基础。

### **2、创新机制，千方百计抓好融资**

一是充分利用集团公司主体信用进行直接市场融资，大力推进企业债券、中期票据、PPN、公司债、资产证券化等直接市场融资产品申报发行工作。二是灵活利用子公司的经营特点，通过子公司融资，集团公司担保的形式进行银行融资，逐步做强子公司的同时，增强集团公司抗风险能力。

### **3、鼓足干劲，全力推进项目建设**

按照市场化的思路加快项目建设，不断提升项目品质，突出“两型”示范亮点，加强施工现场管控，优化设计方案，加强项目管理水平，全力推进项目建设。

### **4、集中发力，“两型”产业力争新突破**

切实做好湖南云龙大数据产业新城项目的前期工作和后续建设，



大力推进林科大综合片区开发项目，争取尽早产生效益；根据集团的实际情况，做好湖南发展云龙置业有限公司、湖南开元云峰湖投资公司、云龙投资管理公司、云龙管线公司等现有参控股企业股权的管理；积极参与株洲市土地开发基金和株洲云龙创新创业引导基金，争取将这两支基金有效的作用于公司的土地开发业务及大数据产业园项目。

### **5、进一步增强其他子公司盈利能力**

加快经营步伐，不断拓展子公司业务，实现经营收入按照每年10%的增长速度递增。建设公司不断提升队伍施工水平，加大自主施工力度，提升产品品质；做好资质升级，提升市场竞争力，建设苗木基地并有效运营。资源公司加快推进加油站工作，按照协议全面完成加油站的征地拆迁及相关手续办理、交付工作；盘活资产，多样化设置户外广告；大力推进管线集约化建设。

## **九、发行人重大资产重组情况**

根据株洲云龙示范区管委会批复的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司战略重组实施方案》“株云龙管函[2020]11号”和《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司整合重组实施方案》，将云发集团按业务板块整合重组为一级子公司10家，二级子公司19家，三级子公司1家。上述整合重组，划出、划入资产的资产总额、资产净额及营业收入占发行人最近一个会计年度经审计的财务数据比例均未达到重大资产重组标准。上述整合重组不属于重大资产重组，不会导致主营业务和经营性资产发生实质变更。

近三年及一期，发行人不存在重大资产重组情况，且不存在正在进行的重大资产重组。

#### 十、发行人重大违法违规和重大诉讼情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在被采取行政监管措施、纪律处分、行政处罚等相关事项，不存在重大违法违规和重大诉讼情况。

## 第五章 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年至2019年三年连审的财务报告、2020年经审计的财务报告和2021年1-6月财务报表。发行人2017年至2019年财务报告和2020年财务报告均由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的2017-2019年三年连审审计报告CAC证审字【2020】0421号和2020年度审计报告CAC证审字【2021】0148号。公司2021年1-6月数据为未经审计的财务数据。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表 5-1 发行人 2018-2020 年及最近一期主要财务数据

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
总资产	3,305,498.14	3,289,131.17	2,854,978.83	2,587,094.01
其中：流动资产	2,157,165.09	2,142,910.78	1,762,264.63	1,777,002.66
总负债	2,012,926.62	1,975,552.82	1,669,683.79	1,454,366.38
其中：流动负债	394,763.69	502,331.24	385,360.81	329,694.54
所有者权益合计	1,292,571.52	1,313,578.34	1,185,295.03	1,132,727.62
营业收入	78,724.37	197,236.27	190,618.03	110,610.38
营业利润	8,186.20	30,279.46	55,249.30	24,228.27
净利润	8,993.18	28,858.72	53,601.58	23,118.03
经营活动产生的现金流入	128,062.45	216,565.30	204,832.89	146,352.96

经营活动产生的现金流量净额	43,941.19	39,352.35	29,824.61	28,978.55
投资活动产生的现金流量净额	-85,508.07	-24,824.96	-129,824.70	-124,577.38
筹资活动产生的现金流量净额	79,987.96	13,952.48	84,040.14	47,607.61
现金及现金等价物净增加额	38,421.07	28,479.87	-15,959.95	-47,991.21

表 5-2 发行人 2018-2020 年及最近一期主要财务指标

财务指标	2021 年 6 月 末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	5.46	4.27	4.57	5.39
速动比率（倍）	2.23	1.69	1.95	2.34
资产负债率（%）	60.90	60.06	58.48	56.22
全部债务（万元）	1,636,485.38	1,504,774.78	1,357,637.38	1,178,095.66
债务资本比率（%）	55.87	55.57	53.53	51.73
EBTIDA（万元）	-	39,035.99	63,936.79	29,631.52
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.59	4.71	2.52
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.37	0.69	0.33
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次/年）	0.80	2.06	2.44	2.33
存货周转率（次/年）	0.05	0.13	0.13	0.08
总资产周转率（次/年）	0.02	0.06	0.07	0.05
营业毛利率（%）	24.78%	13.67%	26.17%	21.14%
净资产收益率（%）	0.69%	2.31%	4.62%	2.21%
总资产收益率（%）	0.27%	0.94%	1.97%	0.95%

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 7、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
- 8、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- 11、应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2〕
- 12、存货周转率=营业成本/〔（期初存货净额+期末存货净额）/2〕
- 13、总资产周转率=营业收入/〔（期初总资产净额+期末总资产净额）/2〕
- 14、营业毛利率=（营业总收入-营业总成本）/营业总收入×100%
- 15、净资产收益率=净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕×100%
- 16、总资产收益率=净利润/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕×100%
- 17、2021年1-6月为未经审计的财务数据

## 二、发行人会计政策、会计估计变更及差错更正的情况说明

### 1、会计政策变更的说明

经发行人董事会会议批准，自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。文件规定将应收票据及应收账款拆分为“应收账款”与“应收票据”两项列示，发行人 2017-2019 三年连审的财务报告中对财务报表格式进行了调整，具体影响如下表。

**表 5-3 2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目**

单位：元

项目	调整前	调整数(增加+/减少-)	调整后
应付账款	-	50,828,576.79	50,828,576.79
负债和股东权益总计	-	50,828,576.79	50,828,576.79

**表 5-4 2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目**

单位：元

项目	调整前	调整数(增加+/减少-)	调整后
应付账款	-	31,607,636.00	31,607,636.00
负债和股东权益总计	-	31,607,636.00	31,607,636.00

## 2、会计估计变更的说明

报告期无会计估计变更事项。

## 3、会计差错更正的说明

### （1）会计差错更正的内容

发行人子公司湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司于 2017 年 4 月成立，由云发集团持股 100%，负责云龙大数据产业园片区的开发建设。云发集团依据集团与株洲云龙示范区管理委员会签订的《株洲云龙示范区土地开发整理委托协议书》，于 2019 年 1 月与大数据公司就云龙大数据产业园片区的土地整理开发项目签订了《土地委托整理开发项目代建（管）协议》。大数据公司与株洲云龙示范区管理委员会发展规划部于 2019 年 8 月另行签订《湖南（云龙）大数据产业园项目综合开发运营合作合同》。

2019 年度因大数据公司与云龙发规部未明确产业园项目综合开发运营的结算方式，所以大数据公司按照与云发集团签订的《土地委托整理开发项目代建（管）协议》约定于 2019 年 12 月底确认 2019 年度土地整理开发项目投资额为 14,603.65 万元，按实际投资额的 15% 计算服务费为 2,190.55 万元。大数据公司据此确认 2019 年度土地整理开发收入 16,730.40 万元并结转成本 14,603.62 万元（含以前年度的项目投资额）；云发集团则按土地出让后的成本返还确认土地整理开发收入 3,780.78 万元并结转成本 16,794.42 万元。

2020 年 4 月大数据公司与云龙发规部就产业园项目综合开发运营的结算方式达成一致，由株洲云龙示范区发改局委托第三方中介机



构于 2020 年 4 月 25 日出具了《2019 年度湖南（云龙）大数据产业园项目综合开发运营投入服务成本专项审计报告》“湘中天华会专审字[2020]第 013 号”。经审计认定，大数据公司 2019 年度运营投入服务成本为 7,474.20 万元（当年投资支出额）。因大数据公司与云龙发规部就片区综合开发合同达成一致以及相关部门出具的说明，云发集团与大数据公司同意解除《土地委托整理开发项目代建（管）协议》。大数据公司按片区综合开发合同及专项审计报告应确认 2019 年度片区开发收入 8,531.87 万元并结转成本 7,474.20 万元，冲减土地整理开发收入 16,730.40 万元及成本 14,603.62 万元；发行人 2019 年度冲减土地整理开发收入 3,780.78 万元及成本 16,794.42 万元。

此次会计差错更正已由发行人董事会决议通过，符合公司财务相关控制制度。2019 年相关财务数据已根据 2020 年度审计报告年初数完成调整。

## （2）对发行人财务报表的影响

上述调整事项对 2019 年集团合并财务状况影响情况如下表：

**表 5-5 2019 年受影响的合并财务报表项目**

单位：元

项 目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
应收账款	850,808,915.98	48,145,521.59	898,954,437.57
预付款项	2,316,075,790.97	42,587,555.00	2,358,663,345.97
在建工程	4,536,427,100.90	28,706,586.23	4,565,133,687.13
应交税费	192,554,478.66	72,730.00	192,627,208.66
未分配利润	1,966,375,951.51	119,366,932.18	2,085,742,883.69
营业收入	1,858,669,401.81	47,510,919.54	1,906,180,321.35

营业成本	1,353,665,460.62	-71,932,164.88	1,281,733,295.74
税金及附加	23,374,108.19	76,152.24	23,450,260.43
净利润	416,648,885.09	119,366,932.18	536,015,817.27

上述调整事项对 2019 年母公司财务状况影响情况如下表：

**表 5-6 2019 年受影响的母公司财务报表项目**

单位：元

项 目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
其他应付款	2,770,141,257.31	-130,134,201.82	2,640,007,055.49
未分配利润	583,046,900.35	130,134,201.82	713,181,102.17
营业收入	231,911,276.42	-37,807,800.00	194,103,476.42
营业成本	227,799,264.21	-167,942,001.82	59,857,262.39
净利润	22,677,777.67	130,134,201.82	152,811,979.49

### 三、发行人报告期内财务报表合并范围变更情况

#### 1、经审计的 2017 年-2019 年财务报表合并范围的变更

发行人经审计的 2017 年-2019 年财务报表合并范围未发生变更。

#### 2、经审计的 2020 年及 2021 年 1-6 月财务报表合并范围的变更

变更前发行人财务报表纳入合并范围的子公司如下表：

**表 5-7 变更前一级子公司情况**

序号	子公司名称	持股比例（%）
1	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	100.00
2	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	100.00
3	湖南东方稀土光能有限公司	70.00
4	株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	100.00
5	株洲市云龙管线资源经营有限公司	51.00
6	株洲市云龙发展集团资源经营有限公司	100.00

7	株洲市云龙发展集团土地开发有限公司	100.00
8	株洲市云龙发展集团物业管理有限公司	100.00
9	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	100.00
10	株洲市云龙发展集团基础设施投资开发有限公司	100.00
11	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	100.00
12	株洲云雅置业有限公司	100.00
13	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	100.00
14	湖南云发股权投资管理有限公司	100.00
15	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	100.00

根据株洲云龙示范区管委会批复的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司战略重组实施方案》“株云龙管函[2020]11 号”和《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司整合重组实施方案》，将云发集团按业务板块整合重组为一级子公司 10 家，二级子公司 19 家，三级子公司 1 家。变更后发行人财务报表纳入合并范围的子公司如下表：

**表 5-8 变更后一级子公司情况**

序号	子公司名称	持股比例（%）
1	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	100.00
2	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	100.00
3	株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	100.00
4	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	100.00
5	湖南云发股权投资管理有限公司	100.00
6	株洲市云发污水处理有限公司	100.00
7	株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	100.00
8	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	100.00
9	湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）	100.00
10	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	14.81

注：根据株洲云龙示范区管委会批复的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

公司战略重组实施方案》“株云龙管函[2020]11 号”，云发集团对株洲市龙母河生态新城开发有限公司具有实际控制权，合并范围新增龙母河公司。

#### 四、发行人财务分析

##### （一）发行人基本财务情况

发行人是株洲市建设、融资、管理和服务的重要平台之一，具有较强的垄断优势。在株洲市政府的大力支持下，伴随着株洲市经济的高速增长，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。

截至 2020 年末，公司资产总额 3,289,131.17 万元，负债总额 1,975,552.82 万元，所有者权益（含少数股东权益）1,313,578.34 万元，资产负债率 60.06%。2020 年公司实现营业总收入为 197,236.27 万元，净利润为 28,858.72 万元，经营活动产生的现金流入 216,565.30 万元。

截至 2021 年 6 月末，公司资产总额 3,305,498.14 万元，负债总额 2,012,926.62 万元，所有者权益（含少数股东权益）1,292,571.52 万元，资产负债率 60.90%。2021 年 1-6 月公司实现营业总收入为 78,724.37 万元，净利润为 8,993.18 万元，经营活动产生的现金流入 128,062.45 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强，能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

##### （二）收入来源及利润概况

###### 1、发行人收入来源情况分析

最近三年及一期，发行人营业收入整体保持较大规模，且增长较为迅速，分别实现营业收入 110,610.38 万元、190,618.03 万元、197,236.27 万元和 78,724.37 万元。公司收入来源具体构成情况详见下

表：

**表 5-9 发行人 2018-2020 年及最近一期营业收入构成表**

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理开发	23,759.76	30.18	71,384.26	36.19	113,971.19	59.79	56,783.63	51.34
销售商品房	45,056.81	57.23	73,245.31	37.14	58,225.46	30.55	49,100.22	44.39
委托代建	469.60	0.60	1,527.73	0.77	2,198.61	1.15	2,514.92	2.27
片区开发	-	-	36,658.35	18.59	8,531.87	4.48	-	-
其他主营收入	5,312.05	6.75	6,760.55	3.43	7151.68	3.75	1,821.97	1.65
其他业务收入	4,126.14	5.24	7,660.08	3.88	539.22	0.28	389.63	0.35
营业收入合计	<b>78,724.37</b>	<b>100.00</b>	<b>197,236.27</b>	<b>100.00</b>	<b>190,618.03</b>	<b>100.00</b>	<b>110,610.38</b>	<b>100.00</b>

土地整理开发业务方面，2018-2020年及2021年1-6月，发行人土地整理开发业务收入分别为56,783.63万元、113,971.19万元、71,384.26万元和23,759.76万元，报告期内发行人土地整理开发业务收入总体上呈现增长趋势，其中部分收入来自于自有土地出让收入。随着株洲市云龙示范区建设的进一步推进，发行人将完成更多的土地整理开发项目，预计土地整理开发业务收入规模将保持稳定增长。

商品房销售业务方面，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人商品房销售业务收入分别为 49,100.22 万元、58,225.46 万元、73,245.31 万元和 45,056.81 万元，最近三年及一期发行人商品房销售业务收入稳步增加。株洲市云龙示范区作为湖南省两型示范区之一，距离长沙较近，目前处于高速发展的阶段，商品房的增值空间相对更大，未来商品房销售业务随着区位优势逐步显现，将会进一步提升。

基础设施代建业务方面，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人实现基础设施代建业务收入为 2,514.92 万元、2,198.61 万元、1,527.73 万元和 469.60 万元。基础设施代建业务收入占比分别为 2.27%、1.15%、0.77%和 0.60%，占比较小且逐年下降。2018 年、2019 年和 2020 年基础设施代建业务减少主要受宏观政策调整，湖南省政府对基建项目采取“调停缓撤”政策，影响了基础设施建设项目的建设进度及结算确认等。

片区开发业务方面，发行人 2019 年末正式将该业务作为主营业务单独列报，2019-2020 年发行人实现片区开发业务收入为 8,531.87 万元和 36,658.35 万元。2019-2020 年片区开发收入占比分别为 4.48%和 18.59%，主要原因为发行人将按照业务发展规划和招商引资进度，逐步将片区开发业务作为未来主要的营业收入来源。

## 2、发行人最近三年利润构成分析

2018-2020年及2021年1-6月，发行人分别实现净利润23,118.03万元、53,601.58万元、28,858.72万元和8,993.18万元，报告期内净利润稳步提升，显示出发行人较强的盈利能力，较强的盈利能力为提高偿债能力提供了保障。发行人利润总额的具体构成情况详见下表：

**表 5-10 发行人 2018-2020 年及最近一期利润总额构成情况**

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业利润	8,186.20	95.31	30,279.46	100.20	55,249.30	100.35	24,228.27	100.32
其他收益	0.00	0.00	5,339.66	17.67	1,561.69	2.84	1,718.32	7.11



项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资收益	0.00	0.00	-3,978.48	-13.17	-1,541.72	-2.80	-872.47	-3.61
加：营业外收入	453.45	5.28	281.02	0.93	131.12	0.24	88.23	0.37
减：营业外支出	50.74	0.59	341.19	1.13	323.13	0.59	165.18	0.68
利润总额	<b>8,588.92</b>	<b>100.00</b>	<b>30,219.29</b>	100.00	<b>55,057.29</b>	100.00	<b>24,151.31</b>	100.00
净利润	<b>8,993.18</b>	<b>104.71</b>	<b>28,858.72</b>	95.50	<b>53,601.58</b>	97.36	<b>23,118.03</b>	95.72

2018-2020年，发行人实现其他收益分别为1,718.32万元、1,561.69万元和5,339.66万元，占同期利润总额的比例分别为7.11%、2.84%和17.67%，发行人其他收益主要为与收益相关的政府补助。2021年1-6月发行人未产生其他收益。发行人利润总额和净利润对政府补贴的依赖程度处于下降趋势。2018年至2020年，发行人每年度营业收入占相应年度营业收入与补贴收入之和的比例均大于70%，收入构成符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

2018-2020年，发行人的投资收益分别为-872.47万元、-1,541.72和-3,978.48万元。2021年1-6月发行人未产生投资收益。发行人的投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益。发行人最近三年及一期的营业外收入分别为88.23万元、131.12万元、281.02万元和453.45万元，占整体收入比重较小，主要为其他与经营活动有关的收入。

### （三）偿债能力分析

表 5-11 发行人 2018-2020 年及最近一期主要偿债能力指标

项目	2021 年 1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
----	--------------	-----------	-----------	-----------

流动资产（万元）	2,157,165.09	2,142,910.78	1,762,264.63	1,777,002.66
流动负债（万元）	394,763.69	502,331.24	385,360.81	329,694.54
净利润（万元）	8,993.18	28,858.72	53,601.58	23,118.03
资产负债率	60.90%	60.06%	58.48%	56.22%
流动比率（倍）	5.46	4.27	4.57	5.39
速动比率（倍）	2.23	1.69	1.95	2.34
EBITDA（万元）	-	39,035.99	63,936.79	29,631.52
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.37	0.69	0.33

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

短期偿债指标方面，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人流动比率分别为 5.39、4.57、4.27 和 5.46，速动比率分别为 2.34、1.95、1.69 和 2.23。公司流动比率与速动比率平均值均大于 1，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务，发行人的短期偿债能力有保障。

长期偿债指标方面，2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人资产负债率分别为 56.22%、58.48%、60.06% 和 60.90%，资产负债率指标基本保持稳定，在行业中处于中低水平，有着较强的长期偿债能力。

最近三年发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 0.33 倍、0.69 倍和 0.37 倍，表明发行人长期偿债能力较弱。发行人债务主要是长期债务，从发行人长期借款及债券等长期债务的期限结构来看，长期债务偿还本金高峰集中在 2022 年至 2023 年期间，届时发行人需提前做好偿

付资金准备工作。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率维持在合理水平，发行人流动比率、速动比率处于正常水平，长期及短期偿债能力较强，具备较强的抗风险能力。未来，随着发行人土地整理开发、房地产开发销售、基础设施建设项目等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

#### （四）营运能力分析

**表 5-12 发行人 2018-2020 年及最近一期主要营运能力指标**

项目	2021 年 1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计（万元）	3,305,498.14	3,289,131.17	2,854,978.83	2,587,094.01
应收账款（万元）	96,053.87	100,768.61	89,895.44	66,187.88
存货（万元）	1,277,271.51	1,291,699.48	1,008,918.57	1,006,861.73
营业收入（万元）	78,724.37	197,236.27	190,618.03	110,610.38
营业总成本（万元）	70,538.17	170,282.30	140,730.51	87,227.97
营业成本（万元）	59,212.82	149,704.29	128,173.33	77,385.96
应收账款周转率（次/年）	0.80	2.06	2.44	2.32
存货周转率（次/年）	0.05	0.13	0.13	0.08
总资产周转率（次/年）	0.02	0.06	0.07	0.05

注：1、存货周转率=营业成本/平均存货余额

2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 110,610.38 万元、190,618.03 万元、197,236.27 万元和 78,724.37 万元。报告期内，发行人营业收入稳步增长，主要是因为随着株洲市云龙示范区经济建设发展，发行人承担了大量的土地整理开发、房地产开发销售和基础

设施建设项目。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 0.08、0.13、0.13 和 0.05，报告期内存货周转速度保持在较低水平，符合公司所处行业特性。土地资产是公司存货的主要组成部分，是公司赖以生存和持续发展的必要资产，土地资产带来可预期的保值增值收益。2019 年存货周转率呈上升趋势，主要系发行人商品房销售增加，致使存货周转率上升。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人应收账款周转率分别为 2.32、2.44、2.06 和 0.80。报告期内应收账款周转率呈上升趋势，主要系 2018 年和 2019 年营业收入的增速高于应收账款规模增速，2020 年应收账款周转率下降营业收入增长幅度较缓。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.07、0.06 和 0.02，主要系发行人存货占总资产比重较高，而存货又以土地资产为主，因而资产的总体周转率也较低。近两年随着发行人土地整理开发业务的大幅增长，商品房销售业务稳中有升，使得发行人存货周转率和总资产周转率均在稳步提升，随着发行人在土地整理开发业务、商品房销售业务的进一步释放，发行人的资产运营效率将会进一步提升。

总体来看，发行人应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率均处于较低水平，但符合发行人所在行业的特性。同时，上述指标稳中有升，发行人的营运能力和效率呈现稳步提高和改善的趋势，发行人具有较高的营运能力和管理水平。

### （五）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利能力指标情况如下：

**表 5-13 发行人 2018-2020 年及最近一期主要盈利能力指标**

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
营业收入	78,724.37	197,236.27	190,618.03	110,610.38
营业总成本	70,538.17	170,282.30	140,730.51	87,227.97
营业成本	59,212.82	149,704.29	128,173.33	77,385.96
营业利润	8,186.20	30,279.46	55,249.30	24,228.27
主营业务毛利率	20.94%	23.14%	32.73%	30.04%
利润总额	8,588.92	30,219.29	55,057.29	24,151.31
净利润	8,993.18	28,858.72	53,601.58	23,118.03
其他收益	0.00	5,339.66	1,561.69	1,718.32
总资产收益率	0.27%	0.94%	1.97%	0.95%
净资产收益率	0.69%	2.31%	4.62%	2.21%

注：1、主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%

2、净资产收益率=净利润/平均净资产总额×100%

3、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 110,610.38 万元、190,618.03 万元、197,236.27 万元和 78,724.37 万元。净利润分别为 23,118.03 万元、53,601.58 万元、28,858.72 万元和 8,993.18 万元，最近三年平均净利润为 35,192.78 万元，三年年均可分配利润足以覆盖本期债券一年的利息。发行人主营业务收入主要来自土地整理开发、商品房销售和基础设施代建等，另外还有一小部分主营业务收入来自建安工程、水上乐园、管道工程及租赁、酒店业务、管理服务、污水处理和广告业务等，来源较为多元化，近三年净利润整体保持上升趋势，表明发行人主营业务发展良好，整体保持了较强的盈利能力。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月,发行人分别取得补贴收入 1,718.32 万元、1,561.69 万元、5,339.66 万元和 0 万元,最近三年累积实现补贴收入 8,619.67 万元,最近三年累计实现营业收入 498,464.68 万元,发行人“最近三年营业收入/(营业收入+补贴收入)”比例为 98.30%,符合发改办财金【2010】2881 号文中关于偿债资金来源 70%以上(含 70%)必须来自公司自身收益的要求,满足最近三年财政补贴收入与营业收入的比例低于 3:7 的要求,显示出发行人突出的主营业务和较强的自主盈利能力。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月,发行人净资产收益率分别为 2.21%、4.62%、2.31%和 0.69%,总资产收益率分别为 0.95%、1.97%、0.94%和 0.27%。报告期内,发行人净资产收益率与总资产收益率保持相对稳定,随着未来土地整理开发、基础设施代建项目完工结转成本确认收入,未来收益率将进一步改善。

总体而言,发行人主营业务利润水平较高,业务经营稳健,盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐释放,发行人盈利能力有望持续稳定增长。

## (六) 现金流量分析

**表 5-14 发行人 2018-2020 年及最近一期主要现金流量指标**

单位: 万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量流入	128,062.45	216,565.30	204,832.89	146,352.96
经营活动产生的现金流量净额	43,941.19	39,352.35	29,824.61	28,978.55



投资活动产生的现金流量净额	-85,508.07	-24,824.96	-129,824.70	-124,577.38
筹资活动产生的现金流量净额	79,987.96	13,952.48	84,040.14	47,607.61
现金及现金等价物净增加额	38,421.07	28,479.87	-15,959.95	-47,991.21

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 146,352.96 万元、204,832.89 万元、216,565.30 万元和 128,062.45 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 28,978.55 万元、29,824.61 万元、39,352.35 万元和 43,941.19 万元。发行人经营活动现金流量净额始终保持净流入状态且稳中有升，呈现出较强的现金获取和支付能力。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-124,577.38 万元、-129,824.70 万元、-24,824.96 万元和-85,508.07 万元。发行人最近三年投资活动现金流量净额为负值，且基本维持在稳定水平，主要系近年来公司业务发展迅速，新增土地项目投资规模较大所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 47,607.61 万元、84,040.14 万元、13,952.48 万元和 79,987.96 万元。2018 年筹资活动现金流净额大幅下降，主要系 2018 年发行人为调整债务结构，收缩银行借款所致，2019 年较 2018 年筹资活动现金流净额大幅增加，主要系 2019 年公司土地整理业务、房地产开发项目大幅增加，发行人通过银行借款加大资金需求所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-47,991.21 万元、-15,959.95 万元、28,479.87 万元和 38,421.07 万

元，最近三年发行人现金及现金等价物净增加额先降后升。2018年度和2019年度发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要是发行人2018年基础设施建设业务投入增长较大导致投资活动现金流支出较大所致。2020年度、2021年1-6月现金及现金等价物净增加额为正，主要是因为筹资活动现金流入增加所致。

综上，发行人具有较强的经营能力、筹资能力以及较高的现金管理水平，债务的保障水平较高。

## 五、发行人资产结构分析

表 5-15 发行人 2018-2020 年及最近一期资产构成表

单位：万元、%

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	242,187.38	7.33%	203,766.31	6.20%	175,286.44	6.14%	207,037.39	8.00%
应收账款	96,053.87	2.91%	100,768.61	3.06%	89,895.44	3.15%	66,187.88	2.56%
预付款项	258,881.25	7.83%	260,001.55	7.90%	235,866.33	8.26%	259,675.31	10.04%
其他应收款	253,727.65	7.58%	257,863.06	7.84%	225,105.76	7.88%	223,491.25	8.64%
存货	1,277,271.51	38.64%	1,291,699.48	39.27%	1,008,918.57	35.34%	1,006,861.73	38.92%
其他流动资产	29,043.42	0.88%	28,811.77	0.88%	27,192.09	0.95%	13,749.11	0.53%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,157,165.09</b>	<b>65.26%</b>	<b>2,142,910.78</b>	<b>65.15%</b>	<b>1,762,264.63</b>	<b>61.73%</b>	<b>1,777,002.66</b>	<b>68.69%</b>
可供出售金融资产	15,209.00	0.46%	8,800.00	0.27%	5,800.00	0.20%	5,300.00	0.20%
持有至到期投资	75,000.00	2.27%	79,500.00	2.42%	114,000.00	3.99%	41,111.11	1.59%
长期应收款	152,668.87	4.62%	194,438.87	5.91%	223,892.86	7.84%	213,867.05	8.27%
长期股权投资	89,546.64	2.71%	80,448.64	2.45%	79,575.01	2.79%	71,715.91	2.77%
投资性房地产	196,494.79	5.94%	196,494.79	5.97%	192,064.90	6.73%	100,539.29	3.89%
固定资产	10,057.57	0.30%	10,638.52	0.32%	11,288.78	0.40%	27,373.23	1.06%
在建工程	603,509.93	18.26%	569,084.54	17.30%	456,513.37	15.99%	332,123.24	12.84%

无形资产	3,493.92	0.11%	4,689.42	0.14%	7,200.01	0.25%	15,863.12	0.61%
长期待摊费用	1,056.21	0.03%	829.49	0.03%	1,066.67	0.04%	891.83	0.03%
递延所得税资产	1,098.59	0.03%	1,098.59	0.03%	1,115.07	0.04%	1,109.03	0.04%
其他非流动资产	197.53	0.01%	197.53	0.01%	197.53	0.01%	197.53	0.01%
非流动资产合计	<b>1,148,333.05</b>	<b>34.74%</b>	<b>1,146,220.39</b>	<b>34.85%</b>	<b>1,092,714.19</b>	<b>38.27%</b>	<b>810,091.35</b>	<b>31.31%</b>
资产总计	<b>3,305,498.14</b>	<b>100%</b>	<b>3,289,131.17</b>	<b>100%</b>	<b>2,854,978.83</b>	<b>100%</b>	<b>2,587,094.01</b>	<b>100%</b>

2018-2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人资产总额分别为 2,587,094.01 万元、2,854,978.83 万元、3,289,131.17 万元和 3,305,498.14 万元，其中流动资产余额分别为 1,777,002.66 万元、1,762,264.63 万元、2,142,910.78 万元和 2,157,165.09 万元，分别占资产总额 68.69%、61.73%、65.15% 和 65.26%。发行人流动资产以货币资金、预付账款、其他应收款和存货为主。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人非流动资产余额分别为 810,091.35 万元、1,092,714.19 万元、1,146,220.39 万元和 1,148,333.05 万元，分别占资产总额的比例为 31.31%、38.27%、34.85% 和 34.74%，呈稳步上升趋势。非流动资产以持有至到期投资、长期应收款、投资性房地产和在建工程为主。

截至本募集说明书签署日，发行人资产真实有效，公司资产构成中无公立学校、公立医院和事业单位等公益性资产。公司主要资产构成明细如下：

### （一）流动资产

发行人流动资产主要为货币资金、预付账款、其他应收款、存货。最近三年及一期，发行人流动资产分别为 1,777,002.66 万元、1,762,264.63 万元、2,142,910.78 万元和 2,157,165.09 万元，占资产总

额的比重分别为 68.69%、61.73%、65.15%和 65.26%，流动资产占比较高，发行人短期偿债能力良好。

## 1、货币资金

发行人货币资金主要为银行存款，2018-2020年末及2021年6月末，发行人货币资金余额分别为 207,037.39 万元、175,286.44 万元、203,766.31 万元和 242,187.38 万元，占发行人当期资产总额的比例分别为 8.00%、6.14%、6.20%和 7.33%，报告期内货币资金呈大幅下降，主要原因是由于发行人增加业务规模及偿还债务所致。

截至 2021 年 6 月末，发行人经审计的货币资金明细情况如下表：

**表 5-16 发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月货币资金构成表**

单位：万元

类别	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	3.45	2.81	7.82	4.21
银行存款	242,183.93	203,763.50	175,278.62	207,033.18
合计	<b>242,187.38</b>	<b>203,766.31</b>	<b>175,286.44</b>	<b>207,037.39</b>

## 2、应收账款

2018-2020年末及2021年6月末，发行人应收账款分别为66,187.88万元、89,895.44万元、100,768.61万元和96,053.87万元，占资产总额比重为2.56%、3.15%、3.06%和2.91%，总体占比较小。报告期内发行人应收账款呈逐年上升趋势，主要系土地整理开发业务规模扩张所致。

截至2020年末，发行人前五名应收账款余额为109,822.51万元，对应应收账款的账面价值为98,062.51万元，占应收账款账面价值的占比为97.31%。发行人应收账款明细如下表所示：

表5-17 发行人2020年末应收账款前五名明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	账龄	占比	是否为关联方	款项性质
1	株洲云龙示范区财政局	77,676.56	1年以内及1-2年	68.80	否	土地结算款
2	株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室	19,180.96	1年以内	16.99	否	土地工程款
3	中国石油化工股份有限公司湖南株洲石油分公司	5,880.00	5年以上	5.21	否	全额计提坏账
4	中国石油天然气股份有限公司湖南销售分公司	5,880.00	5年以上	5.21	否	全额计提坏账
5	株洲云龙示范区管理委员会国土建设部	1205.00	1年以内	1.07	否	工程款
合 计		109,822.51	-	97.27		

其中对株洲市云龙示范区财政局的应收账款为土地委托整理开发款项；对中国石油化工股份有限公司湖南株洲石油分公司、中国石油天然气股份有限公司湖南销售分公司的应收款为土地、设备等出租的租赁款，已全额计提坏账准备；对株洲云龙示范区管委会社会事业部、株洲云龙示范区管理委员会国土建设部的应收款性质为上述单位作为工程施工的业主方，委托发行人子公司经投集团进行工程项目建设，经投集团根据进度结算所形成的的应收账款。上述涉及政府及相关部门往来款项的主要为土地、项目工程款项，存在真实经营业务背景。公司应收账款均为经营性应收款项。

### 3、预付账款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人预付账款分别为 259,675.31 万元、235,866.33 万元、260,001.55 万元和 258,881.25 万元，占总资产比重分别为 10.04%、8.26%、7.90% 和 7.83%，占总资产的比

重处于较低水平。发行人预付款项主要为预付项目款和工程款。发行人2020年末预付账款账龄情况如下表所示：

**表5-18 发行人2020年末前五名预付账款明细**

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比	是否为关联方	款项性质
1	湖南华强文化科技有限公司	71,133.14	27.36	否	工程款
2	株洲云龙示范区管理委员会建设征地拆迁指挥部	31,390.79	12.07	否	工程款
3	株洲云龙示范区华强配套土地征地拆迁指挥部	34,636.61	13.32	否	工程款
4	株洲云龙示范区征地拆迁工作协调管理办公室	81,962.88	31.52	否	工程款
5	株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室	22,404.00	8.62	否	工程款
合 计		<b>241,527.41</b>	<b>92.89</b>		

预付湖南华强文化科技有限公司款项主要为华强配套项目的预付工程款；其他预付账款为发行人预付各征地拆迁指挥部的征地、拆迁款。报告期内，2018年较2017年预付账款增加105,759.89万元，主要系当年新纳入合并经投集团及子公司预付各征地拆迁指挥部工程款所致。2019年较2018年略有减少，主要系预付项目款结转所致。

#### 4、其他应收款

2018-2020年末及2021年1-6月，发行人其他应收款账面价值分别为223,491.25万元、225,105.76万元、257,863.06万元和253,727.65万元。2018年发行人增强了往来款项管理力度，年末其他应收款余额有所下降。2019年发行人的其他应收款小幅上升，主要原因系2019年发行人对株洲云龙示范区土地储备中心等单位之间的往来增加所致。2020年



发行人其他应收款较上年末增加32,757.30万元，增长了14.55%，主要系发行人缴纳至云龙示范区土地储备中心的部分征地拆迁款以及土地保证金，其余为对株洲市商务局和株洲市土地储备中心、株洲市地产集团有限公司的往来款项。

2020 年末，发行人其他应收款余额前五名合计 225,423.06 万元，对应其他应收款账面价值为 225,423.06 万元，占其他应收款账面价值的 88.82%。2020 年末前 5 名其他应收款明细如下表所示：

**表 5-19 发行人 2020 年末前五名其他应收款明细**

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	是否为关联方	性质
1	株洲云龙示范区土地储备中心	172,782.61	68.08	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	否	保证金、往来款
2	株洲市商务局	17,516.27	6.90	5 年以上	否	往来款
3	株洲市土地储备中心	14,500.00	5.71	4-5 年、5 年以上	否	往来款
4	株洲市地产集团有限公司	11,500.00	4.53	3-4 年	否	往来款
5	湖南中京泰安实业有限公司	9,124.17	3.59	5 年以上	否	保证金
	合计	225,423.06	88.82	-		-

发行人对株洲云龙示范区土储中心的其他应收款主要是因华强项目、欧洲小镇项目、兴隆山项目、响塘项目等土地整理开发项目需要而暂向株洲云龙示范区土储中心代垫的往来款，其中发行人为开展华强项目垫付前期土地报批、征拆费用约5.32亿元，为开展欧洲小镇项目垫付前期土地报批、征拆等费用约3.58亿元，为开展兴隆山项目垫付征拆费用约0.86亿元，垫付响塘项目费用约0.90亿元等，上述资

金往来均与发行人土地整理开发业务直接相关，属于经营性往来款；对株洲市商务局的其他应收款主要是代株洲市商务局垫付神州数码采购款，该笔款项已纳入政府预算，不涉及新增地方政府债务；对湖南中京泰安实业有限公司的其他应收款系发行人为其垫付数码科技城项目的工程款；对株洲经济开发区土地储备中心的其他应收款为经投集团摘牌土地所缴纳的保证金。

截至2020年末，发行人其他应收款账面余额为223,374.75万元，账面价值为223,302.72万元，发行人其他应收款较上年末增加32,757.30万元，增长了14.55%，主要系发行人缴纳至云龙示范区土地储备中心的部分征地拆迁款以及土地保证金，其余为对株洲市商务局和株洲市土地储备中心、株洲市地产集团有限公司的往来款项。

发行人其他应收款项主要为经营性其他应收款，主要系与土地整理、基础设施建设等经营业务相关的款项、保证金等，相关协议签署时均符合法规及政策要求。发行人非经营性其他应收款主要为资金拆借往来款项，发行人涉及政府、政府相关部门的往来款项不存在替政府融资等行为。

根据公司《财务管理制度》，公司非经营性往来占款或者资金拆借的决策权限和决策程序如下：各单位向公司融资财务部提出用款需求，由融资财务部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。

公司非经营性往来占款或者资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进

行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

本期债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照《公司章程》、《财务管理制度》、《关联交易管理制度》等相关内部制度的规定进行内部决策和审批。如资金往来事项涉及信息披露，发行人将按照相关约定及时履行信息披露义务。

## 5、存货

2018-2020年末及2021年6月末，发行人存货账面价值分别为1,006,861.73万元、1,008,918.57万元、1,291,699.48万元和1,277,271.51万元，占总资产比重分别为38.92%、35.34%、39.27%和38.64%，存货主要为土地资产和房地产项目开发成本。报告期内存货基本持平，主要是销售商品房与建成的商品房基本持平。截至2021年6月末具体存货明细如下：

**表5-20 发行人存货余额构成情况**

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原材料	126.03	130.05	140.18	141.57
在产品	140.47	140.47	140.47	356.23
库存商品	456.08	428.02	430.39	441.74
周转材料	71.68	61.25	102.19	37.09
工程施工	2,297.85	2,419.43	1,633.17	950.73
开发产品	27,822.44	29,221.59	34,419.10	46,172.42

开发成本	1,246,356.97	1,259,298.67	972,053.07	958,761.95
合 计	<b>1,277,271.51</b>	<b>1,291,699.48</b>	<b>1,008,918.57</b>	<b>1,006,861.73</b>

截至2020年末，存货中开发成本1,259,298.67万元，其中土地资产957,797.18万元。发行人存货开发成本构成情况如下表所示：

**表 5-21 2020 年末发行人存货开发成本构成情况**

单位：万元

开发成本类别	金额	占比
划拨土地	606,358.45	48.15%
出让土地	351,438.73	27.91%
安置房	13,940.73	1.11%
商品房	65,834.36	5.23%
其他开发成本	221,726.40	17.61%
合计	<b>1,259,298.67</b>	<b>100.00%</b>

截至 2020 年末，发行人存货账面价值为 1,291,699.48 万元，其中土地使用权价值为 957,797.18 万元（含出让土地 351,438.73 万元，划拨土地 606,358.45 万元），土地具体情况如下表：

表5-22 发行人2020年末存货—土地明细表

单位：平方米、万元

序号	土地使用证号	地块名称	用途	取得方式	取得时间	划拨取得合法性合规性	土地使用权人	土地面积	账面价值	入账价值	应缴出让金	实缴出让金	入账依据
1	株云龙国用 2014 第 W0013 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	58,066.02	9,202.34	9,202.34	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
2	株云龙国用 2014 第 W0014 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	6,286.41	985.08	985.08	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
3	株云龙国用 2014 第 W0015 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	50,008.52	7,884.38	7,884.38	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
4	株云龙国用 2014 第 W0016 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	81,568.96	12,927.11	12,927.11	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
5	株云龙国用 2014 第 W0017 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	41,217.36	6,509.51	6,509.51	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

6	株云龙国用 2014 第 W0018 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	42,271.17	6,677.27	6,677.27	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
7	株云龙国用 2014 第 W0019 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	39,257.36	6,152.62	6,152.62	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
8	株云龙国用 2014 第 W0020 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	27,249.59	4,295.19	4,295.19	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
9	株云龙国用 2014 第 W0021 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	33,365.78	5,288.43	5,288.43	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
10	株云龙国用 2014 第 W0022 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	22,679.55	3,554.44	3,554.44	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
11	株云龙国用 2014 第 W0023 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	25,095.54	3,933.08	3,933.08	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
12	株云龙国用 2014 第 W0024 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	1,914.22	301.6	301.6	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

13	株云龙国用 2014 第 W0025 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	935.5	146.59	146.59	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
14	株云龙国用 2014 第 W0026 号	三搭桥、龙 头、响塘社 区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	11,180.45	1,751.98	1,751.98	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
15	株云龙国用 2014 第 W0027 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	46,101.88	7,307.25	7,307.25	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
16	株云龙国用 2014 第 W0028 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	3,328.40	527.65	527.65	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
17	株云龙国用 2014 第 W0029 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	13,500.46	2,140.22	2,140.22	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
18	株云龙国用 2014 第 W0030 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	4,217.51	652.27	652.27	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
19	株云龙国用 2014 第 W0031 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	39,587.64	6,051.06	6,051.06	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

20	株云龙国用 2014 第 W0032 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	32,799.88	5,014.32	5,014.32	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
21	株云龙国用 2014 第 W0033 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	85,734.04	13,160.34	13,160.34	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
22	株云龙国用 2014 第 W0034 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	73,899.33	11,428.64	11,428.64	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
23	株云龙国用 2014 第 W0035 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	41,722.40	6,453.33	6,453.33	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
24	株云龙国用 2014 第 W0036 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	59,402.87	9,118.45	9,118.45	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号
25	株云龙国用 2014 第 W0037 号	龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2014 年	国资委批复 株国资函 [2014]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	29,734.64	4,703.17	4,703.17	-	-	中威正信评报 字(2014)第 1102 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

26	株云龙国用 (2009) 第 C0009 号	株洲云龙示 范区龙头铺 镇兴隆山村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	103,380.76	7,826.48	7,826.48	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
27	株云龙国用 (2009) 第 C0010 号	株洲云龙示 范区龙头铺 镇兴隆山 村、龙头村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	79,233.92	7,116.45	7,116.45	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
28	株云龙国用 (2009) 第 C0013 号	株洲云龙示 范区龙头铺 镇兴隆山村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	30,159.47	2,107.77	2,107.77	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
29	株云龙国用 (2009) 第 C0015 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	26,019.45	2,099.85	2,099.85	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
30	株云龙国用 (2009) 第 C0016 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	15,025.32	1,233.23	1,233.23	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

31	株云龙国用 (2009) 第 C0017 号	株洲市云龙 示范区高福 村、云田村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,642.24	624.19	624.19	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
32	株云龙国用 (2009) 第 C0018 号	株洲云龙示 范区五星 村、云田村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,382.68	595.8	595.8	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
33	株云龙国用 (2009) 第 C0019 号	株洲云龙示 范区云峰湖 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	6,213.00	501.41	501.41	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
34	株云龙国用 (2009) 第 C0020 号	株洲云龙示 范区云田村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	6,269.54	505.97	505.97	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
35	株云龙国用 (2009) 第 C0021 号	株洲云龙示 范区五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	4,574.17	375.43	375.43	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

36	株云龙国用 (2009) 第 C0022 号	株洲云龙示 范区五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	5,573.27	457.33	457.33	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
37	株云龙国用 (2009) 第 C0023 号	株洲市云龙 示范区云峰 湖村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,047.46	578.29	578.29	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
38	株云龙国用 (2009) 第 C0024 号	株洲市云龙 示范区云峰 湖村、美泉 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,378.95	687.55	687.55	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
39	株云龙国用 (2009) 第 C0025 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	58,356.59	4,733.94	4,733.94	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
40	株云龙国用 (2009) 第 C0026 号	株洲云龙示 范区五星 村、云峰湖 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	6,714.16	550.94	550.94	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

41	株云龙国用 (2009) 第 C0027 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,862.56	715.4	715.4	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
42	株云龙国用 (2009) 第 C0028 号	株洲市云龙 示范区云峰 湖村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	9,163.58	745.66	745.66	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
43	株云龙国用 (2009) 第 C0029 号	株洲云龙示 范区五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,731.99	704.86	704.86	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
44	株云龙国用 (2009) 第 C0030 号	株洲市云龙 示范区美泉 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,181.98	671.39	671.39	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
45	株云龙国用 (2009) 第 C0031 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,562.10	619.25	619.25	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

46	株云龙国用 (2009) 第 C0032 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	28,577.07	2,333.72	2,333.72	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
47	株云龙国用 (2009) 第 C0033 号	株洲市云龙示 范区五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	6,404.35	516.97	516.97	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
48	株云龙国用 (2009) 第 C0034 号	株洲市云龙示 范区美泉 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,753.06	706.56	706.56	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
49	株云龙国用 (2009) 第 C0035 号	株洲市云龙示 范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	5,710.45	468.69	468.69	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
50	株云龙国用 (2009) 第 C0036 号	株洲市云龙示 范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	15,701.69	1,288.74	1,288.74	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

51	株云龙国用 (2009) 第 C0037 号	株洲市云龙 示范区美泉 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,452.28	601.42	601.42	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
52	株云龙国用 (2009) 第 C0038 号	株洲云龙示 范区五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	6,754.21	554.36	554.36	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
53	株云龙国用 (2009) 第 C0039 号	株洲市云龙 示范区美泉 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,696.62	621.14	621.14	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
54	株云龙国用 (2009) 第 C0040 号	株洲云龙示 范区五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	5,794.28	467.72	467.72	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
55	株云龙国用 (2009) 第 C0041 号	株洲市云龙 示范区美泉 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	6,616.05	534.05	534.05	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

56	株云龙国用 (2009) 第 C0042 号	株洲市云龙 示范区云峰 湖村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,168.30	581.31	581.31	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
57	株云龙国用 (2010) 第 C0029 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	59,915.84	6,998.75	6,998.75	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
58	株云龙国用 (2010) 第 C0030 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	58,070.85	6,789.53	6,789.53	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
59	株云龙国用 (2010) 第 C0031 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	92,876.01	13,445.33	13,445.33	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
60	株云龙国用 (2010) 第 C0032 号	株洲市云龙 示范区云田 村、五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	72,226.35	10,455.95	10,455.95	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

61	株云龙国用 (2010) 第 C0033 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	63,571.46	9,203.01	9,203.01	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
62	株云龙国用 (2010) 第 C0034 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	36,732.12	5,317.58	5,317.58	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
63	株云龙国用 (2010) 第 C0035 号	株洲云龙示 范区三搭桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	40,248.57	4,267.58	4,267.58	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
64	株云龙国用 (2010) 第 C0036 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	39,144.86	4,189.16	4,189.16	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
65	株云龙国用 (2010) 第 C0037 号	株洲云龙示 范区太平桥 村、大丰 村、桂花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	36,406.72	3,897.11	3,897.11	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

66	株云龙国用 (2010) 第 C0038 号	株洲云龙示 范区大丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	26,466.23	2,062.55	2,062.55	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
67	株云龙国用 (2010) 第 C0040 号	株洲云龙示 范区响塘 村、太平桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	40,057.58	4,286.84	4,286.84	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
68	株云龙国用 (2010) 第 C0041 号	株洲云龙示 范区桂花 村、大丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	45,227.71	4,925.15	4,925.15	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
69	株云龙国用 (2010) 第 C0042 号	株洲云龙示 范区双丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	33,043.99	2,575.96	2,575.96	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
70	株云龙国用 (2010) 第 C0043 号	株洲云龙示 范区响塘 村、三搭桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	32,835.00	2,576.84	2,576.84	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

71	株云龙国用 (2010) 第 C0044 号	株洲云龙示 范区大丰 村、双丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	32,283.43	2,574.95	2,574.95	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
72	株云龙国用 (2010) 第 C0045 号	株洲云龙示 范区太平桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	40,049.70	3,122.09	3,122.09	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
73	株云龙国用 (2010) 第 C0046 号	株洲云龙示 范区大丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	31,155.33	2,427.98	2,427.98	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
74	株云龙国用 (2010) 第 C0047 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	15,108.77	1,631.67	1,631.67	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
75	株云龙国用 (2010) 第 C0048 号	株洲云龙示 范区大丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	32,388.60	3,466.22	3,466.22	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

76	株云龙国用 (2010) 第 C0049 号	株洲云龙示 范区太平桥 村、桂花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	29,309.00	3,137.35	3,137.35	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
77	株云龙国用 (2010) 第 C0050 号	株洲云龙示 范区大丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	26,364.65	2,946.04	2,946.04	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
78	株云龙国用 (2010) 第 C0051 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	19,802.66	2,183.52	2,183.52	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
79	株云龙国用 (2010) 第 C0052 号	株洲云龙示 范区马鞍村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	27,193.11	3,790.75	3,790.75	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
80	株云龙国用 (2010) 第 C0053 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	25,349.81	3,488.03	3,488.03	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

81	株云龙国用 (2010) 第 C0055 号	株洲云龙示 范区马鞍村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	25,362.11	2,760.11	2,760.11	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
82	株云龙国用 (2010) 第 C0056 号	株洲云龙示 范区龙升村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	31,807.44	3,356.04	3,356.04	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
83	株云龙国用 (2010) 第 C0057 号	株洲云龙示 范区菖塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	20,774.84	2,232.81	2,232.81	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
84	株云龙国用 (2010) 第 C0058 号	株洲云龙示 范区马鞍村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	28,450.47	3,058.27	3,058.27	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
85	株云龙国用 (2010) 第 C0059 号	株洲云龙示 范区菖塘 村、莲花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	39,220.02	4,138.73	4,138.73	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

86	株云龙国用 (2010) 第 C0060 号	株洲云龙示 范区马鞍 村、莲花 村、菖塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	34,954.68	3,803.97	3,803.97	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
87	株云龙国用 (2010) 第 C0061 号	株洲云龙示 范区菖塘 村、莲花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	69,498.25	9,585.12	9,585.12	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
88	株云龙国用 (2010) 第 C0062 号	株洲云龙示 范区菖塘 村、莲花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	30,182.27	3,285.10	3,285.10	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
89	株云龙国用 (2010) 第 C0063 号	株洲云龙示 范区龙升村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	35,090.52	4,723.76	4,723.76	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
90	株云龙国用 (2010) 第 C0064 号	株洲云龙示 范区龙升 村、三搭桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	24,911.49	2,677.40	2,677.40	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

91	株云龙国用 (2010) 第 C0065 号	株洲云龙示 范区菖塘 村、莲花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	43,445.25	5,848.35	5,848.35			土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
92	株云龙国用 (2010) 第 C0066 号	株洲云龙示 范区菖塘 村、龙升村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	41,621.19	5,602.89	5,602.89	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
93	株云龙国用 (2010) 第 C0067 号	株洲云龙示 范区龙升村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	40,115.40	5,478.27	5,478.27	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
94	株云龙国用 (2010) 第 C0068 号	株洲云龙示 范区双丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	23,802.22	3,319.24	3,319.24	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
95	株云龙国用 (2010) 第 C0069 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	14,694.37	1,594.45	1,594.45	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

96	株云龙国用 (2010) 第 C0070 号	株洲云龙示 范区双丰村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,018.15	761.52	761.52	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
97	株云龙国用 (2011) 第 C0029 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	72,684.59	13,124.13	13,124.13	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
98	株云龙国用 (2011) 第 C0031 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	65,021.43	11,740.44	11,740.44	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
99	株云龙国用 (2011) 第 C0032 号	株洲市云龙 示范区云田 村、五星村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	69,391.80	12,529.57	12,529.57	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
100	株云龙国用 (2011) 第 C0033 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	84,560.54	15,268.48	15,268.48	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

101	株云龙国用 (2011) 第 C0034 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	67,849.69	12,251.12	12,251.12	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
102	株云龙国用 (2011) 第 C0035 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	68,913.18	12,443.15	12,443.15	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
103	株云龙国用 (2011) 第 C0036 号	株洲市云龙 示范区云田 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	61,035.67	11,020.77	11,020.77	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
104	株云龙国用 (2011) 第 C0037 号	株洲市云龙 示范区云五 星村、云峰 湖村、莲花 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	38,454.88	6,193.44	6,193.44	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
105	株云龙国用 (2011) 第 C0038 号	株洲云龙示 范区莲花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	26,105.72	4,060.20	4,060.20	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

106	株云龙国用 (2011) 第 C0039 号	株洲云龙示 范区龙头 村、响塘 村、三塔桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	35,691.98	5,587.30	5,587.30	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
107	株云龙国用 (2011) 第 C0040 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	13,391.02	2,120.47	2,120.47	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
108	株云龙国用 (2011) 第 C0041 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	51,485.18	8,152.67	8,152.67	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
109	株云龙国用 (2011) 第 C0042 号	株洲云龙示 范区马鞍村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	27,287.28	1,901.46	1,901.46	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
110	株云龙国用 (2011) 第 C0043 号	株洲云龙示 范区莲花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	25,982.58	4,317.02	4,317.02	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

111	株云龙国用 (2011) 第 C0044 号	株洲云龙示 范区兴隆山 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	46,224.44	3,500.76	3,500.76	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
112	株云龙国用 (2011) 第 C0045 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	26,656.72	4,172.90	4,172.90	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
113	株云龙国用 (2011) 第 C0046 号	株洲云龙示 范区三塔桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	17,527.75	2,393.06	2,393.06	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
114	株云龙国用 (2011) 第 C0047 号	株洲云龙示 范区兴隆山 村、龙头村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	29,254.39	4,578.84	4,578.84	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
115	株云龙国用 (2011) 第 C0048 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	23,389.23	3,185.32	3,185.32	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

116	株云龙国用 (2011) 第 C0049 号	株洲云龙示 范区龙头村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	32,969.74	4,548.68	4,548.68	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
117	株云龙国用 (2011) 第 C0050 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	14,639.66	2,243.58	2,243.58	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
118	株云龙国用 (2011) 第 C0051 号	株洲云龙示 范区菖塘 村、莲花村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2011 年	国资委批复 株国资产权 [2011]80 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	20,043.52	6,248.35	6,248.35	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2011] (估) 字第 052 号
119	株云龙国用 (2012) 第 C0022 号	株洲云龙示 范区云田镇 五星社区、 莲花社区和 云田社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	205,098.68	22,498.28	22,498.28	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
120	株云龙国用 (2012) 第 C0023 号	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,716.05	923.21	923.21	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

121	株云龙国用 (2012) 第 C0024 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	11,439.44	1,211.13	1,211.13	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
122	株云龙国用 (2012) 第 C0025 号	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	5,803.91	614.74	614.74	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
123	株云龙国用 (2012) 第 C0026 号	株洲云龙示 范区龙头铺 镇龙头社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	62,907.77	7,969.18	7,969.18	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
124	株云龙国用 (2012) 第 C0027 号	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	7,738.12	819.26	819.26	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
125	株云龙国用 (2012) 第 C0028 号	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区和 莲花社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	38,768.20	4,112.89	4,112.89	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

126	株云龙国用 (2012) 第 C0029 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	18,617.56	1,971.09	1,971.09	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
127	株云龙国用 (2012) 第 C0030 号	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	4,917.90	520.67	520.67	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
128	株云龙国用 (2012) 第 C0031 号	株洲云龙示 范区云田镇 五星社区和 莲花社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	25,177.18	2,666.80	2,666.80	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
129	株云龙国用 (2012) 第 C0032 号	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区和 五星社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	11,988.21	1,269.23	1,269.23	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
130	株云龙国用 (2012) 第 C0033 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	2,626.08	278.15	278.15	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

131	株云龙国用 (2012) 第 C0034 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,768.66	928.79	928.79	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
132	株云龙国用 (2012) 第 C0035 号	株洲云龙示 范区云田镇 五星社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	9,925.09	1,050.80	1,050.80	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
133	株云龙国用 (2012) 第 C0036 号	株洲云龙示 范区云田镇 云峰湖社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	95,645.57	9,420.91	9,420.91	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
134	株云龙国用 (2012) 第 C0037 号	株洲云龙示 范区五星社 区和云峰湖 社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	114,038.53	11,203.79	11,203.79	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号
135	株云龙国用 (2012) 第 C0038 号	株洲云龙示 范区龙头、 三搭桥、响 塘和太平桥 社区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2012 年	国资委批复 株国资产权 [2013]49 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	79,129.58	10,166.99	10,166.99	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2013] (技) 字第 038 号



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

136	株云龙国用 2013 第 C000035 号	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	35,478.45	6,005.95	6,005.95	5,336.00	5,336.00	
137	湘（2018）株洲 市不动产权第 0065722 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	54,908.19	24,557.83	24,557.83	21,848.00	21,848.00	
138	湘（2018）株洲 市不动产权第 0065724 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	24,066.11					
139	湘（2018）株洲 市不动产权第 0065726 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	12,295.40					
140	湘（2018）株洲 市不动产权第 0065727	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	21,002.30					
141	湘（2018）株洲 市不动产权第 0065728 号	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	4,243.13					
142	尚未办理证件	株洲云龙示 范区云田镇 莲花社区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市华强云 峰湖片区建设 开发有限公司	22,088.03					

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

143	湘（2018）株洲市不动产权第0065658号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	其他商服用地	出让购入	2016年		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	41,452.34	9,703.50	9,703.50	8,149.00	8,149.00	
144	尚未办理证件	云田镇云田社区	其他商服用地	出让购入	2016年		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	19,908.10					
145	株云龙国用（2016）C0122号	龙头铺镇兴隆山社区	商住用地	出让购入	2016年		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	18,933.70	2,964.17	2,964.17	2,482.00	2,482.00	
146	株云龙国用（2016）C0123号	学林办事处响塘社区	商住用地	出让购入	2016年		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	67,175.82	10,826.21	10,826.21	11,275.68	11,275.68	
147	湘（2019）株洲市不动产权第0056624号	兴隆山	商住用地	出让购入	2013年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	54,148.20	8,109.65	8,109.65	6,240.00	6,240.00	
148	湘（2019）株洲市不动产权第0050792号	三搭桥、响塘	商住用地	出让购入	2013年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19,980.95	2,597.76	2,597.76	3,505.00	3,505.00	

149	湘（2020）株洲市不动产权第0001878号	三搭桥、响塘	商住用地	出让购入	2013年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	15,718.33	1,955.97	1,955.97			
150	湘（2020）株洲市不动产权第0001870号	三搭桥、响塘	商住用地	出让购入	2013年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	23,084.20	3,072.45	3,072.45	3,227.00	3,227.00	
151	湘（2020）株洲市不动产权第0001891号	三搭桥、响塘	商住用地	出让购入	2013年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	9,033.13	1,197.85	1,197.85			
152	株云龙 国用（2012）第C0043号	株洲云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	商住用地	出让购入	2012年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	103,440.30	23,633.18	23,633.18	19,325.00	19,325.00	
153	株云龙国用（2014）第0059号	株洲云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	商住用地	出让购入	2014年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	61,056.84					

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

154	株云龙 国用 (2012) 第 C0044 号	云龙示范区 三搭桥社 区、响塘社 区	商住用地	出让购 入	2012 年		株洲市云龙发 展投资控股集 团置业有限公 司	39,775.93					
155	株云龙 国用 (2014) 第 C0060 号	株洲云龙示 范区学林办 事处响塘社 区	商住用地	出让购 入	2014 年		株洲市云龙发 展投资控股集 团置业有限公 司	10,486.09	6,153.98	6,153.98	1,610.00	1,610.00	
156	株云龙 国用 (2012) 第 C0046 号	株洲云龙示 范区学林办 事处响塘社 区	商住用地	出让购 入	2012 年		株洲市云龙发 展投资控股集 团置业有限公 司	46,796.10			7,243.00	7,243.00	
157	株云龙 国用 (2012) 第 C0045 号	株洲云龙示 范区学林办 事处响塘社 区	商住用地	出让购 入	2012 年		株洲市云龙发 展投资控股集 团置业有限公 司	68,729.30	6,096.31	6,096.31			
158	株云龙 国用 (2013) 第 C000041 号	株洲云龙示 范区龙头铺 镇三搭桥社 区	商住用地	出让购 入	2013 年		株洲市云龙发 展投资控股集 团置业有限公 司	20,082.73	16,465.41	16,465.41	6,359.00	6,359.00	

159	湘（2019）株洲市不动产权第0050794号	株洲云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	商住用地	出让购入	2013年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	47,141.23					
160	湘（2017）株洲市不动产权第0035971号	株洲云龙示范区龙头铺镇街道办事处三搭桥社区	城镇住宅用地、其他商服用地	出让购入	2017年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	3,758.00			485.04	485.04	
161	湘（2019）株洲市不动产权第0016270号	株洲云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	商住用地	出让购入	2018年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	13,924.12			4,804.00	4,804.00	
162	尚未办理证件	学林街道响塘社区	商住用地	出让购入	2019年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	23,210.12	9,542.32	9,542.32	4,404.60	44,04.60	
163	湘（2018）株洲市不动产权第0001396号	云龙示范区云田镇云田社区	商住用地	出让购入	2015年		株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	46,083.45	6,124.33	6,124.33	10,357.44	10,357.44	

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

164	湘（2018）株洲市不动产权第0001397号	云龙示范区云田镇云田社区	商住用地	出让购入	2017年		株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	3,441.05	457.3	457.3			
165	湘（2018）株洲市不动产权第0001398号	云龙示范区云田镇云田社区	商住用地	出让购入	2015年		株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	32,307.76	4,293.59	4,293.59			
166	湘（2018）株洲市不动产权第0062631号	云田镇五星社区	商住用地	出让购入	2014年		株洲云雅置业有限公司	54,714.62	4,071.66	4,071.66	15,267.00	15,267.00	
167	湘（2018）株洲市不动产权第0062632号	云田镇五星社区	商住用地	出让购入	2014年		株洲云雅置业有限公司	171,172.43	12,738.03	12,738.03			
168	湘(2020)株洲市不动产权第0002792号	学林街道响塘社区	城镇住宅用地/其他商服用地	出让购入	2019年		株洲市云朗置业有限公司	60,627.23	22,633.89	22,633.89	21,230.00	21,230.00	
169	湘（2020）株洲市不动产权证第0008430号	云田镇五星社区	其他商服用地	出让购入	2019年		株市云龙发展集团土地开发有限公司	11,367.87	2,069.91	2,069.91	1,859.00	1,859.00	
170	湘（2020）株洲市不动产权证第0008425号	云田镇莲花社区	其他商服用地	出让购入	2019年		株市云龙发展集团土地开发有限公司	14,159.30	2,577.53	2,577.53	2,316.00	2,316.00	



171	湘（2020）株洲 不动产权证第 0008427 号	云田镇莲花 社区	其他商服 用地	出让购 入	2019 年		株市云龙发展 集团土地开发 有限公司	109,241.18	19,770.83	19,770.83	17,861.00	17,861.00	
172	湘(2020)株洲市 不动产权第 0002793 号	龙头铺街道 龙头社区	城镇住宅 用地/其他 商服用地	出让购 入	2019 年		株洲市盘龙湖 建设投资开发 有限公司	7,750.46	3,490.17	3,490.17	3,256.00	3,256.00	
173	株云龙国用 （2016）第 C0299 号	株洲云龙示 范区兴隆山 社区	住宅	出让购 入	2016 年		株洲云龙城乡 建设房地产开 发有限公司	21,503.57	2,716.68	2,716.68	2,550.00	2,550.00	
174	株云龙国用 （2013）第 C000032 号	株洲云龙示 范区五星社 区	住宅	出让购 入	2013 年		株洲云龙城乡 建设房地产开 发有限公司	104,308.56	8,763.00	8,763.00	8,763.00	8,763.00	
175	株云龙国用 2016 第 C000605 号	株洲云龙示 范区龙头铺 龙升社区	住宅用地 （兼商业 10%）	出让购 入	2016 年		株洲云龙城乡 建设置业有限 公司	167,934.67	31,580.38	31,580.38	21,663.00	21,663.00	
176	株云龙国用 2016 第 C000606 号	株洲云龙示 范区龙头铺 龙升社区	住宅用地 （兼商业 10%）	出让购 入	2016 年		株洲云龙城乡 建设置业有限 公司	35,444.62	6,807.16	6,807.16	4,678.00	4,678.00	

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

177	办理中	株洲云龙示范区云田镇五星社区	商业服务设施用地（兼住宅10%）	出让购入	2017年		株洲经开置业有限公司	108,787.02	25,170.66	25,170.66	16,317.00	16,317.00	
178	湘 2018 株洲不动产权证 0023339 号	株洲云龙示范区学林街道办事处大丰社区	商务金融用地	出让购入	2017年		株洲经开置业有限公司	7,408.70	3,121.78	3,121.78	2,444.20	2,444.20	
179	湘（2019）株洲不动产权证第 0019157 号	株洲云龙示范区云田镇菖塘社区及马鞍社区	商服用地	出让购入	2016年		株洲经开置业有限公司	19,992.37	10,900.23	10,900.23	6,491.00	6,491.00	
180	湘（2019）株洲不动产权证第 0013986 号	株洲云龙示范区云田镇马鞍社区	商服用地	出让购入			株洲经开置业有限公司	34,809.00					
181	株云龙国用（2009）第 C0011 号	株洲市云龙示范区龙头铺镇	城镇住宅用地	国有划拨	2009年	国资委批复株国资产权[2009]86 号	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	78511.75	5237.31	5237.31			土地估价报告 湘天华株 [2009]（估） 字第 142 号

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

182	株云龙国用 (2009) 第 C0012 号	株洲市云龙 示范区龙头 铺镇	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	42208.35	3011.25	3011.25			土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
183	株云龙国用 (2009) 第 C0014 号	株洲市云龙 示范区龙头 铺镇三搭桥 村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2009 年	国资委批复 株国资产权 [2009]86 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	214752.49	14271.24	14271.24			土地估价报告 湘天华株 [2009] (估) 字第 142 号
184	株云龙国用 (2010) 第 C0039 号	株洲云龙示 范区龙头铺 镇三搭桥社 区	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	34682.02	2702.72	2702.72	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 063 号
185	株云龙国用 (2010) 第 C0054 号	株洲云龙示 范区响塘村	城镇住宅 用地	国有划 拨	2010 年	国资委批复 株国资产权 [2010]62 号	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	15,159.91	1,650.16	1,650.16	-	-	土地估价报告 湘天华株 [2010] (估) 字第 064 号
186	暂无	株洲云龙示 范区云田镇 云田社区	城镇住宅 用地	招拍挂	2020 年	-	株洲市云龙发 展投资控股集 团有限公司	8,727.47	264.63	264.63	264.63	264.63	-

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

187	湘（2019）株洲不动产权证第0066633号	株洲云龙示范区云田镇五星社区	城镇住宅用地	招拍挂	2019年	-	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	15,564.16	2,718.98	2,718.98	2,718.98	2,718.98	
188	湘（2019）株洲不动产权证第0066630号	株洲云龙示范区云田镇高福社区	城镇住宅用地	招拍挂	2019年	-	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	7,311.80	2,274.67	2,274.67	2,274.67	2,274.67	
189	湘（2019）株洲不动产权证第0066631号	株洲云龙示范区云田镇高福社区	城镇住宅用地	招拍挂	2019年	-	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	6,909.63					
190	湘（2020）株洲市不动产权第0161031号	云田镇莲花社区	其他商服用地	招拍挂	2020年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	35,480.18	6,301.87	6,301.87	6,301.87	6,301.87	
191	湘（2020）株洲市不动产权第0006603号	云田镇菖塘社区	工业用地	招拍挂	2020年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	35,591.30	2,068.76	2,068.76	2,068.76	2,068.76	
192	湘（2021）株洲市不动产权第0016097号	云田镇菖塘社区	工业用地	招拍挂	2021年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	42225.41	1,279.16	1,279.16	1,279.16	1,279.16	
193	湘（2021）株洲市不动产权第0017058号	龙头铺街道兴隆山社区	城镇住宅用地	招拍挂	2021年		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	64,715.88	30,659.37	30,659.37	30,659.37	30,659.37	

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

194	办理中	云田镇马鞍社区	城镇住宅用地、其他商服用地	划拨地	办理中	株云龙 [2021]002 号 划拨决定书	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	27,891.00	5,701.60	5,701.60	-	-	株云龙 [2021]002 号划 拨决定书
合计								7,011,573.92	957,797.17	957,797.17	286,913.40	282,508.80	

## 6、其他流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他流动资产分别 13,749.11 万元、27,192.09 万元、28,811.77 万元和 29,043.42 万元。发行人的其他流动资产系房产公司、龙母河公司、经投集团预交税金及增值税留抵进项税。

### （二）非流动资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人非流动资产余额 810,091.35 万元、1,092,714.19 万元、1,146,220.39 万元和 1,148,333.05 万元，占发行人资产总额的比例分别为 31.31%、38.27%、34.85%和 34.74%。

#### 1、可供出售的金融资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人可供出售金融资产分别为 5,300.00 万元、5,800.00 万元、8,800.00 万元和 15,209.00 万元。发行人可供出售金融资产明细如下表所示：

**表5-23 发行人2020年末可供出售金融资产明细表**

单位：万元

序号	项目	期初金额	期末金额	核算方法
1	湖南微软创新中心有限公司	300.00	300.00	成本法
2	长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划	5,000.00	5,000.00	成本法
3	中冶建信株洲云龙示范区基础设施路网及磐龙湖 PPP 项目私募基金	500.00	2,500.00	成本法
4	长沙智能驾驶研究院有限公司		1,000.00	成本法
合 计		5,800.00	8,800.00	

#### 2、持有至到期投资



2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人持有至到期投资为 41,111.11 万元、114,000.00 万元、79,500.00 万元和 75,000.00 万元。2018 年末持有至到期投资主要是公司认购的新华基金联赢精选资产管理计划。2019 年末持有至到期投资大幅增加主要是公司认购了湖南省信托有限责任公司的单一资金信托产品和华强公司的资产管理计划项目。2020 年末持有至到期投资减少主要系新华基金联赢精选资产管理计划已到期。2020 年末发行人持有至到期投资明细情况如下表：

**表5-24 发行人2020年持有至到期投资明细表**

单位：万元

序号	项目	账面余额
1	湖南省信托有限责任公司-单一资金信托	5,000.00
2	华强公司-迈科安泰 3 号单一资产管理计划	25,000.00
3	华强公司-华金国政 1 号集合资产管理计划	18,000.00
4	富诚海富通云富单一资产管理计划	31,500.00
合 计		79,500.00

### 3、长期应收款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期应收款分别为 213,867.05 万元、223,892.86 万元、194,438.87 万元和 152,668.87 万元，主要为发行人应收株洲云龙示范区管委会财政局代建基础设施项目款所致。2018 年长期应收款余额有明显的下降，主要系发行人污水处理厂等项目回购后将特许经营权授予发行人导致的长期应收款项目冲销，以及代建基础设施项目款结转回款所致。2020 年末，发行人长期应收款较上年末下降 29,453.99 万元，减少

13.16%，减少的主要原因为回收云龙示范区财政金融委员会的代建款。发行人长期应收款余额全部为应收示范区财政局的项目回款，长期应收款的款项内容主要为时间跨度较长的委托代建项目的回款，该款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

**表 5-25 发行人 2020 年末长期应收款明细情况**

单位：万元、%

往来款性质	往来款单位名称	金额	期限	内容	回款计划
长期应收款	云龙示范区财政金融委员会	194,438.87	3-5 年	代建成本结转长期应收款	按照相关协议支付

根据株洲云龙示范区管理委员会与发行人签署的关于回款基础设施和保障房的相关协议内容，株洲云龙示范区管委会按期回款项目资产，并以约定的回款方式向发行人支付回款资金。后期，由发行人与株洲云龙示范区管委会签署委托代建协议，按照委托代建协议内容，由株洲云龙示范区管委会按期回款项目资产，并以约定的回款方式向发行人支付资金。

#### 4、长期股权投资

2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人长期股权投资分别为71,715.91万元、79,575.01万元、80,448.64万元和89,546.64万元。2019年发行人长期股权投资增加主要系对湖南华云数据湖信息技术有限公司和湖南中康置业有限公司的投资增加所致。2020年发行人长期股权投资金额较上年末增加873.63万元，主要为对湖南华云数据湖信息技术有限公司追加850.00万元投资款所致。2020年末发行人长期股权投资明细如下表：

表5-26 发行人2020年末长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位名称	期初余额	期末余额
1	株洲长银云发磐龙湖建设合伙企业（有限合伙）	20,433.12	20,433.12
2	株洲云冶建设管理开发有限责任公司	241.29	253.56
3	株洲云兴建设投资开发有限公司	397.84	397.84
4	株洲经济开发区产业投资管理有限公司	172.60	0.00
5	株洲市云龙投资管理有限公司	855.76	828.02
6	株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	168.04	160.57
7	株洲市云龙测绘有限公司	22.98	0.00
8	株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	130.16	131.09
9	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	8,024.89	0.00
10	湖南开元云峰湖投资有限公司	1,010.00	1,010.00
11	湖南华强文化科技有限公司	30,750.91	28,948.43
12	湖南发展云龙置业有限公司	2,906.09	3,137.43
13	湖南华云数据湖信息技术有限公司	7,087.97	7,782.09
14	株洲云龙规划与工程咨询有限公司		62.62
15	株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）	1,002.86	953.47
16	湖南斯凯智谷航空培训有限公司	18.31	15.24
17	株洲科聚创业投资企业（有限合伙）	982.39	966.13
18	启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	1,225.24
19	湖南恒乐数字科技有限公司	0.00	12.38
20	市国投集团创盈私募股权基金合伙企业（有限合伙）	0.00	1,961.23
21	株洲绿地文化旅游开发有限公司	0.00	6,587.16
22	湖南中康置业有限公司	5,369.81	5,250.00
23	湖南中科国云大数据产业发展有限公司	0.00	333.00
	合计	79,575.01	80,448.64

## 5、投资性房地产

发行人投资性房地产为云发中心办公楼等,2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末,发行人投资性房地产分别为100,539.29万元、192,064.90万元、196,494.79万元和196,494.79万元。报告期内,2018年投资性房地产增值较大,主要系发行人通过董事会决议,对公司账面已经对外出租的固定资产和无形资产变更为投资性房地产,并按公允价值进行后续计量;2019年较2018年投资性房地产再次大幅增加,主要系2018年并入的经投集团将账面已出租的固定资产和土地使用权变更为投资性房地产所致。2020年末的余额较上年末增加4,429.89万元,主要原因为新购入土地。2020年末,发行人投资性房地产明细如下:

表5-27 发行人2020年末投资性房地产明细表

单位:万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	121,320.96	70,743.93	192,064.90
二、本期变动	-46.24	4,476.14	4,429.90
加:存货\固定资产\在建工程转入	-1,185.81	0.00	-1,185.81
购入	0.00	3,651.40	3,651.40
公允价值变动	1,212.41	824.73	2,037.14
企业合并增加	49,318.34	60,687.57	110,005.91
减:其他转出	49,317.72	60,687.57	110,005.28
公允价值变动	73.46	0.00	73.46
三、期末余额	121,274.73	75,220.06	196,494.79

## 6、固定资产

2018年末、2019年末、2020年末和2021年末,发行人固定资产分别为27,373.23万元、11,288.78万元、10,638.52万元和10,057.57万元,

规模保持稳定。发行人固定资产主要为自用的房屋及建筑物、电子设备、办公设备和运输工具。2018年、2019年固定资产大幅减少，主要原因是由于部分已出租的固定资产转入投资性房地产。2020年末发行人固定资产明细如下表所示。

**表 5-28 截至 2020 年末发行人固定资产明细情况**

单位：万元

项目	期初余额	占固定资产 总净额比例	期末余额	占固定资产 总净额比例
房屋及建筑物	7,854.86	69.58%	7,658.49	71.99%
办公设备	196.76	1.74%	147.45	1.39%
运输工具	0.62	0.01%	20.96	0.20%
电子设备	3,189.45	28.25%	2,769.45	26.03%
机器设备	47.09	0.42%	42.17	0.40%
合计	<b>11,288.78</b>	<b>100%</b>	<b>10,638.52</b>	<b>100.00%</b>

注：房屋建筑物包含游乐设施、管线设施等。

**表 5-29 发行人 2020 年末固定资产—房屋建筑物明细表**

序号	权证编号	房屋位置	建筑面积(m <sup>2</sup> )	金额(万元)	抵押情况	是否公益性资产
1	湘(2016)株洲市不动产权第 0009620 号	迎宾大道 2229 号公租房 1、2 栋	27,285.26	7,658.49	否	否
合 计				<b>7,658.49</b>		

## 7、在建工程

2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人在建工程年账面价值分别为332,123.24万元、456,513.37万元、569,084.54万元和603,509.93万元。2018年末在建工程账面价值大幅增加的原因因为云龙污水处理、玉龙路、华强文化产业基地、云龙大道延伸段（红楠

大道)等项目投入增加所致。2019年末在建工程账面价值再次大幅增加的原因在于华强配套地、盘龙湖等土地整理开发项目进展较大,投入成本增多。2020年末,发行人在建工程较上年末增加112,571.17万元,增加24.66%,主要增加的在建工程项目为大数据产业园项目和周边配套道路基础设施、华强文化基地三期项目。

公司在建工程中项目已投资金额为归集的拆迁款、建设款等。株洲市云龙示范区管委会根据年度投资计划,将株洲市重大城市基础设施建设项目安排给发行人实施建设及运营维护,因基础设施建设项目建设周期较长且项目投资受政府相关部门监管,待项目建成并进行竣工决算及政府审计后,由示范区财政金融部进行承接,示范区财政金融部将相关资金分年度安排落实到位。

**表5-30 2020年末在建工程明细情况**

单位: 万元

序号	项目名称	期初余额	期末余额
1	云龙大道延伸段(红楠大道)	71,700.99	71,723.99
2	华强项目	64,496.38	64,530.08
3	华强文化产业基地项目	180,970.18	181,154.06
4	华强配套地	25,697.50	25,697.50
5	村庄整治	28,767.78	28,767.78
6	加油站	4,388.05	4,388.05
7	云龙国际大数据产业园	10,601.78	14,274.42
8	磐龙路	2,894.64	2,894.64
9	基础设施路网及磐龙湖工程 PPP项目	484.45	484.45
10	磐龙湖片区项目	1,647.17	1,779.89



11	玉龙路	21,263.20	21,572.20
12	兴龙桥	2,668.29	2,668.29
13	云峰大道	10,769.81	11,149.78
14	云瑞路	4,145.58	4,159.73
15	云海大道	5,043.89	5,051.83
16	九龙桥新建工程	1,315.13	1,315.13
17	云田路	681.17	681.67
18	云龙污水处理	17,892.88	18,461.15
19	盘龙路	14,046.20	14,371.27
20	卧龙路(B 段)	2,067.65	2,067.65
21	微软创新展示中心项目	253.84	253.84
22	示范区安置房	5,068.49	5,068.49
23	盘龙湖项目	19,729.92	4,070.86
24	华强路	6,422.25	6,422.25
25	洞株路快速化改造(株洲段)	43,322.47	43,539.44
26	华强配套项目	3,142.03	3,142.03
27	龙溪路	4,270.96	4,270.96
28	待摊投资	0.00	41,067.78
29	其他零星建设项目	15,331.83	18,480.72
合计		<b>456,513.37</b>	<b>569,084.54</b>

## 8、无形资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人无形资产分别为 15,863.12 万元、7,200.01 万元、4,689.42 万元和 3,493.92 万元。2018 年、2019 年无形资产减少主要原因是部分土地使用权由于对外出租转为投资性房地产。2020 年末发行人无形资产明细如下表所示：

**表5-31 发行人2020年末无形资产明细表**

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	占无形资产总净额比例
财务软件	104.56	2.23%
游戏软件	4,583.33	97.72%
其他	1.53	0.03%
合计	4,689.42	100.00%

## 9、长期待摊费用

2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人长期待摊费用账面价值分别为891.83万元、1,066.67万元、829.49万元和1,056.21。发行人长期待摊费用主要为云雅已付伟大营销前期营销费，经投集团、文旅酒店装修等费用。具体明细如下：

**表5-32 发行人2020年末长期待摊费用明细表**

单位：万元

序号	项目名称	期初余额	期末余额
1	房屋装修费	938.57	660.02
2	融资费等	128.10	169.47
合 计		1,066.67	829.49

总体来看，近三年发行人资产规模不断扩大，净资产持续增加，资产流动性高，资产结构良好，公司可持续发展能力得到显著提升，为本期债券的按期偿付奠定了坚实的基础。未来随着业务规模的扩张和政府对发行人持续支持，发行人资产实力将进一步壮大，资产结构将更加优化。

## 六、负债结构分析

**表5-33 2018年-2020年及最近一期末发行人负债结构表**

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	68,950.00	3.43%	47,400.00	2.40%	10,000.00	0.60%	-	-
应付票据	2,285.38	0.11%	1,265.18	0.06%	300.00	0.02%	-	-
应付账款	19,383.94	0.96%	20,539.27	1.04%	29,090.49	1.74%	5,082.86	0.35%
预收账款	67,549.42	3.36%	74,044.72	3.75%	86,561.18	5.18%	103,790.59	7.14%
应付职工薪酬	82.69	0.00%	1,355.80	0.07%	828.16	0.05%	422.49	0.03%
应交税费	21,428.05	1.06%	20,835.72	1.05%	19,262.72	1.15%	18,765.34	1.29%
其他应付款	66,408.63	3.30%	158,995.54	8.05%	116,692.25	6.99%	107,053.26	7.36%
一年内到期的非流动负债	148,675.59	7.39%	177,895.00	9.00%	122,626.00	7.34%	94,580.00	6.50%
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>394,763.69</b>	<b>19.61%</b>	<b>502,331.24</b>	<b>25.43%</b>	<b>385,360.81</b>	<b>23.08%</b>	<b>329,694.54</b>	<b>22.67%</b>
长期借款	697,299.92	34.64%	623,100.31	31.54%	632,768.00	37.90%	569,232.00	39.14%
应付债券	719,274.48	35.73%	655,114.29	33.16%	591,943.38	35.45%	514,283.66	35.36%
长期应付款	199,309.89	9.90%	192,956.25	9.77%	57,691.43	3.46%	39,963.00	2.75%
递延收益	2,278.63	0.11%	2,050.74	0.10%	1,920.17	0.12%	1,193.18	0.08%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,618,162.93</b>	<b>80.39%</b>	<b>1,473,221.59</b>	<b>74.57%</b>	<b>1,284,322.98</b>	<b>76.92%</b>	<b>1,124,671.85</b>	<b>77.33%</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,012,926.62</b>	<b>100%</b>	<b>1,975,552.82</b>	<b>100%</b>	<b>1,669,683.79</b>	<b>100%</b>	<b>1,454,366.38</b>	<b>100%</b>

近年来，发行人负债总额保持较快增长，2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人负债总额分别为 1,454,366.38 万元、1,669,683.79 万元、1,975,552.82 万元和 2,012,926.62 万元，主要为发行人业务持续稳定增长，资产规模不断增长，为满足业务发展需要，发行人适度负债，加大了筹资力度。2021 年 6 月末，发行人负债总规模为 2,012,926.62 万元，负债规模适中，资产负债率为 60.90%，处于中等水平。

### （一）流动负债分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人流动负债分别为 329,694.54 万元、385,360.81 万元、502,331.24 万元和

394,763.69 万元，占总负债的比例分别为 22.67%、23.08%、25.43% 和 19.61%。发行人流动负债主要由短期借款、预收账款、一年内到期的非流动负债和其他应付款组成。

### 1、短期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、10,000 万元、47,400.00 万元和 68,950.00 万元，在总负债中的占比分别为 0.00%、0.60%、2.40% 和 3.43%。发行人短期借款增加主要系发行人新增中信银行和长沙银行的短期借款。

### 2、应付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应付账款分别为 5,082.86 万元、29,090.49 万元、20,539.27 万元和 19,383.94 万元，在总负债中占比分别为 0.35%、1.74%、1.04% 和 0.96%。发行人的应付账款主要由货款、工程款和其他应付账款组成，其中工程款所占份额最大。2020 年末发行人应付账款较上年末减少 8,551.22 万元，主要原因为发行人于 2020 年年末集中支付对款项。

**表 5-34 2020 年末发行人应付账款前五位情况表**

单位：万元

单位名称	期末金额	占比	是否为关联方	款项性质
中冶长天国际工程有限责任公司	8,636.97	42.05%	否	工程款
预估成本	5,295.69	25.78%	否	工程款
株洲志盛建设有限责任公司	758.88	3.69%	否	工程款
湖南省第五工程有限公司	635.52	3.09%	否	工程款
中利建设集团有限公司	551.31	2.68%	是	工程款

合计	17,733.66	86.07%		
----	-----------	--------	--	--

### 3、预收款项

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人预收款项余额分别为 103,790.59 万元、86,561.18 万元、74,044.72 万元和 67,549.42 万元，占总负债的比例分别为 7.14%、5.18%、3.75%和 3.36%万元。预收款项主要系发行人下属置业公司和房产公司房屋销售预收的购房款，报告期内发行人购房款余额减少是因为结转收入所致。2020 年末，发行人预收款项较上年末减少了 12,516.46 万元，下降 14.46%，主要原因为预收征拆建设资金下降。发行人的预收账款账龄多数为一年以内，截至 2020 年末，发行人预收账款情况如下：

表 5-35 发行人预收账款账龄表

单位：万元

账 龄	2020 年末	
	期末余额	占比
1 年以内 (含 1 年)	39,134.30	52.85%
1 年以上	34,910.42	47.15%
合 计	74,044.72	100.00%

### 4、一年内到期的非流动负债

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 94,580.00 万元、122,626.00 万元、177,895.00 万元和 148,675.59 万元，占总负债的比例分别为 6.50%、7.34%、9.00%和 7.39%，2020 年末一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的银行长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长

期应付款构成。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下：

**表 5-36 发行人一年内到期的非流动负债明细表**

单位：万元、%

项目	2020 年末
一年内到期的长期借款	84,395.00
一年内到期的应付债券	74,000.00
一年内到期的长期应付款	19,500.00
合计	177,895.00

## 5、其他应付款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他应付款余额分别为 91,946.62 万元、116,692.25 万元、158,995.54 万元和 66,408.63 万元，占总负债比例分别为 7.36%、6.99%、8.05%和 3.30%，发行人其他应付款主要系应付财政部门的往来款，应付债券利息和房地产项目的诚意金，上述款项均基于发行人日常开发的业务，不存在违规拆借的情况。发行人其他应付款按账龄列示情况如下：

**表 5-37 发行人其他应付款按账龄列示情况**

单位：万元

项目	2020 年末	
	金额	占比
1 年以内	72,568.79	52.78%
1-2 年	5,550.69	4.04%
2-3 年	48,920.33	35.58%
3 年以上	10,465.24	7.61%



合计	137,505.05	100.00%
----	------------	---------

表 5-38 发行人其他应付款按款项性质列示情况

单位：万元

款项性质	2020 年末余额
往来款	124,232.36
保证金	10,241.77
其他	3,030.92
合 计	<b>137,505.05</b>

## （二）非流动负债分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人非流动负债分别为 1,124,671.85 万元、1,284,322.98 万元、1,473,221.59 万元和 1,618,162.93 万元，占总负债的比例分别为 77.33%、76.92%、74.57%和 80.39%。非流动负债主要为长期借款和应付债券。

### 1、长期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期借款余额分别为 569,232.00 万元、632,768.00 万元、623,100.31 万元和 697,299.92 万元，占总负债的比例分别为 39.14%、37.90%、31.54%和 34.64%。发行人的长期借款要为抵押、质押、保证借款，抵押物为发行人持有的土地资产。2020 年末，发行人长期借款较上年末减少 9,667.69 万元，降幅为 1.53%，长期借款增加主要系发行人为适应不断扩大的业务规模，通过长期借款方式融资所致。截至 2020 年末，发行人长期借款的明细情况如下：

表 5-39 发行人长期借款结构

单位：万元

项目	2020 年末	
	金额	占比
质押借款	351,688.97	56.44%
抵押借款	36,950.00	5.93%
保证借款	99,833.34	16.02%
信用借款	134,628.00	21.61%
合计	623,100.31	100.00%

## 2、应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人应付债券余额分别为 514,283.66 万元、591,943.38 万元、655,114.29 万元和 719,274.48 万元，占总负债的比例分别为 35.36%、35.45%、33.16% 和 35.73%。应付债券余额的快速增长主要系发行人近几年业务持续增长，债券发行规模增大所致，截至 2020 年末发行人存续期的应付债券较上年末增加了 63,170.91 万元，增幅为 10.67%，主要为新增发行私募公司债。2020 年末发行人已发行债券如下：

表 5-40 2020 年末发行人应付债券明细情况表

单位：万元

项目	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
18 湘云龙发展 ZR001	2018-11-2	5	90,000.00	90,000.00			90,000.00
15 株洲云龙 PPN001	2015-12-4	6	84,000.00	74,000.00		74,000.00	-
16 株洲云龙 PPN001	2016-5-30	6	116,000.00	86,000.00			86,000.00
19 株洲云龙 PPN001	2019-10-28	3	60,000.00	60,000.00			60,000.00
19 云龙 01	2019-5-15	2+1	80,000.00	80,000.00			80,000.00

项目	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(公司债)							
19 云龙 02 (公司债)	2019-11-28	2+1	70,000.00	70,000.00			70,000.00
16 株洲磐龙 项目 NPB01	2016-8-4	2+2+3	45,000.00	28316.65		2,920.79	25,395.86
18 株洲磐龙 项目 NPB01	2018-1-25	2+2+3	20,000.00	19,896.45	26.45		19,922.90
18 株洲磐龙 项目 NPB02	2018-3-8	2+2+3	50,000.00	49730.29	65.24		49,795.53
20 云龙 01 (公司债)	2020-4-26	3+2	50,000.00		50,000.00		50,000.00
17 湘华强云 峰 ZR001	2017-5-19	5	10,000.00	6,800.00			6,800.00
17 湘华强云 峰 ZR002	2017-6-9	5	40,000.00	27,200.00			27,200.00
20 湘云龙发 展 ZR001	2020-1-21	3	12,200.00		12,200.00		12,200.00
20 湘云龙发 展 ZR002	2020-1-21	3	16,000.00		16,000.00		16,000.00
20 湘云龙发 展 ZR003	2020-9-30	3	11,000.00		11,000.00		11,000.00
20 湘云龙发 展 ZR004	2020-10-14	3	40,000.00		40,000.00		40,000.00
20 湘云龙发 展 ZR005	2020-12-4	3	10,800.00		10,800.00		10,800.00
合 计				<b>591,943.39</b>	<b>140,091.69</b>	<b>76,920.79</b>	<b>655,114.29</b>

### 3、长期应付款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人长期应付款余额分别为 39,963.00 万元、57,691.43 万元、192,956.25 万元和 199,309.89 万元，占总负债比例分别为 2.75%、3.46%、9.77%和 9.90%。发行人的长期应付款主要由应付融资租赁款、应付地方政府债券和专项应付款组成。2020 年末，发行人长期应付款较上年末增加 135,264.82 万元，增幅 234.46%，主要系发行人当年度大幅增加了应

付融资租赁款，由年初 8,000.00 万元增至年末的 57,250.00 万元，增加了 49,250.00 万元；同时发行人还承担片区城市基础设施建设和土地环境整治，承接上级财政下划的地方政府专项债合计 80,800.00 万元，为当年新增款项。2020 年末的长期应付款明细如下：

**表 5-41 发行人长期应付账款明细情况表**

单位：万元

项 目	2020 年末
应付融资租赁款	57,250.00
应付政府债券	80,800.00
专项应付款	54,906.25
合 计	192,956.25

### （三）有息负债明细

根据发行人 2017 年至 2019 年三年连审的财务报告、2020 年经审计的财务报告和 2021 年 1-6 月财务报表披露的财务数据，2020 年末发行人有息负债余额为 156.08 亿元，报告期内发行人有息负债余额明细如下表。

#### 1、发行人有息债务余额和类型

**表 5-42 报告期内发行人有息债务余额**

单位：亿元、%

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6.90	4.06	4.74	3.04	1.00	0.73		
长期借款	69.73	41.04	62.31	39.92	63.28	46.35	56.92	46.88
一年内到期的非流动负债	14.87	8.75	17.79	11.40	12.26	8.98	9.46	7.79

应付债券	71.93	42.34	65.51	41.97	59.19	43.35	51.43	42.36
应付融资租赁款	6.47	3.81	5.73	3.67	0.80	0.59	3.60	2.97
合计	<b>169.90</b>	<b>100.00</b>	<b>156.08</b>	<b>100.00</b>	<b>136.53</b>	<b>100.00</b>	<b>121.41</b>	<b>100.00</b>

## 2、发行人有息债务分布情况

发行人存续的有息债务类型包括银行借款、公司债券、非公开定向融资工具、非金融企业债务融资工具、信托融资、债权融资计划和融资租赁等。截至 2020 年末，发行人有息债务到期分布情况如下表。

**表 5-43 截至 2020 年末有息债务到期分布情况**

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	10.65	45.42	0.67	1.79	4.40	14.48	52.78	81.07	68.49	43.88
债券融资	7.40	31.56	29.60	79.64	7.54	24.83	6.97	10.71	51.51	33.00
信托融资	4.00	17.06	2.70	7.26	-	-	-	-	6.70	4.29
其他融资	1.40	5.97	4.20	11.30	18.43	60.69	5.35	8.22	29.38	18.82
合计	<b>23.45</b>	<b>100.00</b>	<b>37.17</b>	<b>100.00</b>	<b>30.36</b>	<b>100.00</b>	<b>65.10</b>	<b>100.00</b>	<b>156.08</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年末，发行人有息债务担保情况如下表。

**表 5-44 截至 2020 年末有息债务担保情况**

单位：万元、%

类型	银行贷款	债券融资	非传统融资	金额合计	占有息负债比例
信用	119,733.00	370,000.00	42,000.00	<b>531,733.00</b>	<b>34.07%</b>
保证	20,000.00	145,114.29	67,000.00	<b>232,114.29</b>	<b>14.87%</b>
抵押	100,950.00	-	251,750.00	<b>352,700.00</b>	<b>22.60%</b>
质押	444,212.31	-	-	<b>444,212.31</b>	<b>28.46%</b>
合计	<b>684,895.31</b>	<b>515,114.29</b>	<b>360,750.00</b>	<b>1,560,759.60</b>	<b>100.00%</b>

## 3、发行人债券融资情况

截至 2020 年末，发行人合并口径存续债券融资余额为 51.51 亿元。具体情况如下：

表 5-45 截至 2020 年末发行人存续债券情况

单位：万元、%

序号	发债主体	债券简称	债券	发行首日	发行利率	发行期限	发行总额	待偿还余额
1	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	15 株洲云龙 PPN001	定向工具	2015/12/7	6.13%	6 年	84000.00	74000.00
1	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	16 株洲云龙 PPN001	定向工具	2016/5/30	7.50%	6 年	116,000.00	86,000.00
2	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19 株洲云龙 PPN001	定向工具	2019/10/1	7.50%	3 年	60,000.00	60,000.00
3	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19 云龙 01	私募公司债	2019/5/15	7.50%	3 年 (2+1)	80,000.00	80,000.00
4	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19 云龙 02	私募公司债	2019/11/27	7.50%	3 年 (2+1)	70,000.00	70,000.00
5	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 云龙 01	私募公司债	2020/4/24	7.50%	3 年 (2+1)	50,000.00	50,000.00
6	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	16 株洲磐龙项目 NPB01	项目收益债	2016/08/04	8.00%	7 年 (3+2+2)	45,000.00	25,395.86
7	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	18 株洲磐龙项目 NPB01	项目收益债	2018/01/25	7.50%	7 年 (3+2+2)	20,000.00	19,922.90
8	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	18 株洲磐龙项目 NPB02	项目收益债	2018/03/08	7.80%	7 年 (3+2+2)	50,000.00	49,795.53
合计							575,000.00	515,114.29

#### 4、发行人银行借款情况

表 5-46 截至 2020 年末发行人银行借款情况表

单位：万元、%

序号	借款人	贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	抵质押情况	借款总额	期末余额
1	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	兴业银行	2020/12/29	2021/3/28	8.00	抵押	20,000.00	20,000.00
2	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	平滑资金	2020/12/30	2021/3/29	10.00	抵押	10,000.00	10,000.00
3	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	中信银行	2019/12/3	2020/12/2	5.66	信用	7,400.00	7,400.00



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

4	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	兴业银行	2020/4/28	2021/4/27	5.66	信用	10,000.00	10,000.00
5	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	交通银行株洲分行	2015/12/25	2021/2/24	6.50	抵押	48,000.00	10,000.00
6	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	株洲农商行	2019/5/10	2021/5/10	9.30	抵押	5,000.00	5,000.00
7	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	农业银行	2016/4/1	2025/6/30	5.64	质押	60,000.00	57,800.00
8	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	光大银行株洲分行	2016/12/2	2034/12/1	5.64	质押	60,000.00	52,500.00
9	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	建设银行株洲泰山支行	2017/3/30	2025/3/30	5.80	质押	30,000.00	29,000.00
10	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	国开行	2017/7/5	2042/7/4	4.90	信用	61,400.00	28,083.00
11	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	华融湘江银行、长沙银行	2017/8/22	2025/8/22	6.30	信用	16,000.00	15,000.00
12	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	厦门国际银行	2020/7/24	2022/7/24	7.50	信用	7,000.00	6,650.00
13	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	交通银行	2019/12/27	2023/12/27	6.18	抵押	14,000.00	8,950.00
14	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中国银行	2019/11/14	2027/11/14	5.88	信用	20,000.00	18,000.00
15	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	农业发展银行	2019/4/26	2025/4/14	5.64	抵押	20,000.00	18,000.00
16	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	农发行	2016/12/30	2040/12/19	3.85	质押	30,000.00	26,088.00
17	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	农发行	2017/1/5	2040/12/19	4.90	质押	45,500.00	39,572.00
18	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	邮政银行	2017/2/24	2032/2/23	4.66	质押	30,000.00	25,833.34
19	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	邮政银行	2017/4/25	2032/4/24	4.90	质押	20,000.00	20,000.00
20	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	交通银行	2019/1/4	2023/12/28	6.29	保证	20,000.00	20,000.00
21	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	交通银行	2020/8/7	2025/8/7	5.46	抵押	15,000.00	15,000.00
22	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	工商银行	2019/9/20	2034/9/19	4.90	质押	20,000.00	19,850.00
23	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	长沙银行	2016/6/29	2021/6/28	6.30	质押	30,000.00	24,498.00
24	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	长沙银行	2017/1/16	2021/6/28	5.88	信用	20,000.00	19,600.00

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

25	株洲经开置业有限公司	长沙银行云龙支行	2019/2/27	2024/2/27	6.70	抵押	15,000.00	14,000.00
26	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	农业银行株洲石峰支行	2016/12/23	2031/12/22	5.88	质押	30,000.00	7,790.00
27	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	民生银行	2020/3/30	2023/3/30	6.78	信用	15,000.00	15,000.00
28	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	交通银行	2016/12/30	2033/12/27	4.90	质押	5,000.00	4,888.89
29	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	招商银行	2016/12/19	2033/12/18	4.90	质押	150,000.00	7,000.00
30	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	中信银行	2017/6/29	2037/6/28	5.39	质押	70,000.00	69,588.24
31	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	邮储银行	2017/1/9	2035/1/8	4.90	质押	150,000.00	12,575.00
32	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	邮储银行	2016/12/29	2034/12/28	4.90	质押	180,000.00	4,925.00
33	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	建设银行	2016/12/29	2034/12/28	4.90	质押	70,000.00	7,811.84
34	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	国开行	2017/5/24	2042/5/23	4.90	质押	51,600.00	34,492.00
合计							1,355,900.00	684,895.31

## 5、发行人非传统融资情况

发行人非传统融资形式包括信托借款、债权融资计划和融资租赁，截至 2020 年末，发行人非传统融资明细如下表。

表 5-47 截至 2020 年末发行人非传统融资明细情况

单位：万元、%

序号	融资类型	借款人	贷款单位	借款起日	借款止日	利率(%)	抵质押情况	借款总额	期末余额
1	信托融资	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	湖南信托	2019/4/28	2021/8/20	10.50	保证	40,000.00	40,000.00
2	信托融资	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	万向信托	2017/11/23	2022/2/15	6.50	保证	55,000.00	27,000.00
3	融资租赁	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	广州越秀融资租赁	2017/10/19	2022/10/19	5.51	信用	20,000.00	8,000.00
4	融资租赁	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中茂融资租赁	2020/7/30	2023/7/20	6.98	抵押	15,000.00	14,250.00

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

5	融资租赁	株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	中茂国际融资租赁（长沙银行）	2020/7/28	2025/6/24	6.52	抵押	15,000.00	13,500.00
6	债权转让	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	华融资产管理股份有限公司	2020/11/20	2021/11/20	9.3	抵押	14,000.00	14,000.00
7	债权转让	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	华融资产	2020/12/26	2023/12/22	8.00	抵押	30,000.00	30,000.00
8	债权融资计划	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	17 湘华强云峰 ZR001	2017/5/19	2022/5/19	5.71	信用	10,000.00	6,800.00
9	债权融资计划	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	17 湘华强云峰 ZR002	2017/6/9	2022/6/9	5.87	信用	40,000.00	27,200.00
10	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	18 湘云龙发展 ZR001	2018/11/2	2023/11/2	8.00	抵押	90,000.00	90,000.00
11	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR001	2020/1/21	2023/1/21	6.30	抵押	12,200.00	12,200.00
12	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR002	2020/2/20	2023/2/20	6.30	抵押	16,000.00	16,000.00
13	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR003	2020/9/30	2023/9/30	5.20	抵押	11,000.00	11,000.00
14	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR004	2020/10/14	2025/10/14	6.80	抵押	40,000.00	40,000.00
15	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR005	2020/12/4	2023/12/4	7.80	抵押	10,800.00	10,800.00
合计								419,000.00	360,750.00

（四）债务偿还压力测试

表 5-48 债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 及以后	合计
有息负债当年偿还规模	23.45	37.17	30.36	1.40	25.80	0.00	1.80	36.10	156.08
其中：银行偿还借款规模	10.65	0.67	4.40	1.40	13.48	0.00	1.80	36.10	68.49
已发行债券偿还规模	7.40	29.60	7.54	0.00	6.97	0.00	0.00	0.00	51.51
信托融资偿还规模	4.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.70
其他债务偿还规模	1.40	4.20	18.43	0.00	5.35	0.00	0.00	0.00	29.38
本期债券偿还规模	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	10.00

合计	23.45	37.17	32.36	3.40	27.80	2.00	3.80	36.10	166.08
----	-------	-------	-------	------	-------	------	------	-------	--------

总体上，发行人债务偿还的高峰主要集中在2022年至2023年。发行人经营活动现金流入及筹资活动现金流入规模较大，通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，确保债务按期偿付。综上，随着发行人资产规模的增大、经营业务的发展，发行人加大了融资力度，负债结构日趋合理，符合发行人从事城市综合投资开发运营商的特点。未来随着发行人业务规模的扩张，发行人的负债结构有望进一步调整和优化。

## 七、关联方及关联交易情况

### （一）关联方情况

发行人的关联方的具体情况如下：

#### 1、发行人股东情况

表5-49 发行人股东情况

股东名称	与发行人关系	持股比例
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	发行人控股股东	100%

#### 2、发行人子公司情况

表5-50 发行人子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
1	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	5,000.00	100%
2	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	10,000.00	100%
3	株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	4,000.00	100%
4	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	103,433.00	100%
5	湖南云发股权投资管理有限公司	10,000.00	100%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
6	株洲市云发污水处理有限公司	7,600.00	100%
7	株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	3,000.00	100%
8	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	45,000.00	100%
9	湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）	60,000.00	100%
10	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	54,000.00	14.81

注：上述持股比例与工商显示的持股比例不一致的原因为审计报告按照实缴出资确认相关的比例。

### 3、其他关联方情况

**表5-51 发行人其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
株洲云兴建设投资开发有限公司	本公司联营企业
株洲市云龙投资管理有限公司	本公司联营企业
株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	本公司联营企业
湖南发展云龙置业有限公司	本公司联营企业
湖南开元云峰湖投资有限公司	本公司联营企业
湖南华强文化科技有限公司	本公司联营企业
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	本公司联营企业
株洲长银云发磐龙湖建设合伙企业（有限合伙）	本公司联营企业
株洲云冶建设管理开发有限责任公司	本公司联营企业
湖南华云数据湖信息技术有限公司	本公司联营企业
湖南斯凯智谷航空培训有限公司	本公司联营企业
株洲科聚创业投资企业（有限合伙）	本公司联营企业
株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）	本公司联营企业
株洲绿地文化旅游开发有限公司	本公司联营企业
株洲云龙规划与工程咨询有限公司	本公司联营企业
启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）	本公司联营企业
湖南恒乐数字科技有限公司	本公司联营企业
株洲市国投创盈私募股权基金合伙企业（有限合伙）	本公司联营企业
湖南中康置业有限公司	本公司联营企业
湖南中科国云大数据产业发展有限公司	本公司联营企业

罗广、苏晓青、陈平、李斌、叶美玉、刘子溪、钟志敏	本公司董事
曹道忠、涂勇、陈志勇、周继松、王智	本公司监事
苏晓青、郭若波、周国平、刘登宇、袁晓东、贺雪花	本公司高级管理人员

## （二）最近一个会计年度关联交易情况

### 1、应收项目

**表5-52 截至2020年应收关联方款项情况**

单位：万元

项目名称	关联方	期初余额	期末余额
应收账款	湖南中康置业有限公司	-	235.92
应收账款	湖南华云数据湖信息技术有限公司	-	8.48
预付账款	湖南华强文化科技有限公司	71,140.40	71,140.40
其他应收款	株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	61.83	61.83
其他应收款	株洲市云龙测绘有限公司	2.21	0.00
其他应收款	湖南中康置业有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应收款	株洲绿地文化旅游开发有限公司	16,708.65	0.04
其他应收款	株洲市地产集团有限公司	-	11,500.00
其他应收款	交银国际信托有限公司	-	1,500.00
其他应收款	国开发展基金有限公司	-	4,000.00

### 2、应付项目

**表5-53 截至2020年应付关联方款项情况**

单位：万元

项目名称	关联方	期初余额	期末余额
其他应付款	湖南华强文化科技有限公司	0.76	-
其他应付款	株洲市地产集团土地开发经营有限公司	-	10,000.00

### 3、关联担保情况

**表5-54 截至2020年末关联担保情况**

单位：万元



被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
湖南华云数据湖信息技术有限公司	17,150.00	2019.12.31	2029.12.31	否
株洲市绿地文化旅游开发有限公司	20,800.00	2019.5.9	2022.5.8	否
株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	150,000.00	2017.2.24	2032.02.23	否
株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	55,000.00	2017.11.23	2022.11.23	否
株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	48,000.00	2016.2.26	2021.2.24	否
株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	22,113.00	2019.04.26	2025.04.14	否
湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	35,000.00	2019.01.04	2023.12.28	否
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司置业有限公司	14,000.00	2019.12.27	2023.7.22	否
株洲经济开发区投资控股集团有限公司	10,000.00	2020.12.9	2021.12.8	否
株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	5,000.00	2020.5.12	2021.5.10	否

目前所有被担保公司的业务经营良好，贷款本息按时偿付，从未出现违约或逾期支付本息的情形，且公司从未出现担保代偿情况。

最近一个会计年度，发行人除上述关联交易及支付董事、监事及高级管理人员薪酬之外，与其他关联方无关联交易。

截至2020年末，发行人不存在被控股股东及关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，公司关联方及关联交易事项符合平等、自愿、公开、公允的原则，未发生损害公司和其他股东利益的情形。

### （三）关联交易的定价机制和决策程序

发行人与关联方之间销售交易的价格按照一般商业条款下的交易价格确定。集团本部与纳入合并报表范围的子公司之间及纳入合并

报表范围的子公司之间的关联交易与往来均已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

发行人已制定《控股（参股）子公司管理办法（试行）》、《财务管理制度》、《关联交易管理制度》，发行人关联交易均为正常的交易活动，且遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则进行，发行人及其子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易；如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

## **八、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项**

### **1、对外担保**

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对外担保事项。

### **2、未决诉讼（仲裁）事项**

截至本募集说明书签署日，发行人株洲市云龙发展投资控股集团有限公司无对生产经营产生重大影响的未决诉讼（仲裁）事项。

### **3、重大承诺**

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

### **4、其他或有事项**

截至募集说明书签署日，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

## **九、发行人资产受限情况**

截至 2021 年 6 月末，发行人所有权受到限制的资产合计

231,538.46 万元，占发行人总资产及净资产的比例分别为 7.00%和 17.63%，主要系发行人存货（土地使用权）及投资性房地产（土地使用权和房产所有权），受限资产明细情况如下：

表5-55 发行人资产受限情况

单位：万元

项 目	2021 年 6 月末账面价值	受限原因
存货-土地使用权	106,814.34	抵押
投资性房地产	124,724.12	抵押
合 计	231,538.46	--

表 5-56 截至 2021 年 6 月末发行人资产受限明细表

单位：万元

序号	受限资产名称	抵质押目的	抵质押期间	抵质押物价值	抵质押方	截至募集说明书日签署日是否已解押	资产所在会计科目
1	株云龙国用（2014）第 C0070 号	借款抵押	2016.03.30-2025.03.30	4,596.04	农业银行	否	投资性房地产
2	株云龙国用（2015）第 C0035 号	借款抵押	2016.03.30-2025.03.30	3,556.11		否	投资性房地产
3	株云龙国用（2015）第 C0036 号	借款抵押	2016.03.30-2025.03.30	2,925.13		否	投资性房地产
4	株云龙国用（2015）第 C0037 号	借款抵押	2016.03.30-2025.03.30	2,871.35		否	投资性房地产
5	湘（2019）株洲市不动产权第 0022908 号	借款抵押	2019.5.14-2021.5.10	5,144.25	珠江农商行天台路支行	否	投资性房地产
6	湘（2018）株洲市不动产权第 0052839 号	借款抵押	2019.4.28-2021.8.20	3,474.58	湖南信托（华融资产做了第二顺位补充抵押担保）	否	投资性房地产
7	湘（2018）株洲市不动产权第 0052840 号	借款抵押	2019.4.28-2021.8.20	4,873.31		否	投资性房地产
8	湘（2018）株洲市不动产权第 0001396 号	借款抵押	2019.4.28-2021.8.20	6,124.33	湖南信托	否	存货-开发成本
9	湘（2018）株洲市不动产权第 0062631 号	借款抵押	2020.12.26-2023.12.22	4,071.66	华融资产	否	存货-开发成本

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

10	湘（2018）株洲市不动产权第 0065726 号	借款抵押	2020.12.26-2023.12.22	2,178.30		否	存货-开发成本
11	湘（2018）株洲市不动产权第 0065727	借款抵押	2020.12.26-2023.12.22	3,721.06		否	存货-开发成本
12	湘（2018）株洲市不动产权第 0065728	借款抵押	2020.12.26-2023.12.22	751.3		否	存货-开发成本
13	湘（2018）株洲市不动产权第 0065722 号	借款抵押	2019.4.26-2025.4.14	9,729.10	农发行	否	存货-开发成本
14	湘（2018）株洲市不动产权第 0068851 号	借款抵押	2019.4.26-2025.4.14	3,899.03		否	投资性房地产
15	湘（2019）株洲市不动产权第 0050792 号	借款抵押	2019.4.26-2025.4.14	2,169.88	交通银行株洲分行	否	存货-开发成本
16	湘(2020)株洲市不动产权第 0001878 号	借款抵押	2020.1.20-2022.12.27	1,619.37		否	存货-开发成本
17	湘（2020）株洲市不动产权第 0001870 号	借款抵押	2020.1.20-2022.12.27	2,578.11		否	存货-开发成本
18	湘（2020）株洲市不动产权第 000603 号	借款抵押	2020.1.20-2022.12.27	2,068.76		否	存货-开发成本
19	株云龙国用（2013）第 C000039 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2	2,400.08	债权融资计划	否	投资性房地产
20	株云龙国用（2014）第 C0067 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2	3,083.26		否	投资性房地产
21	株云龙国用（2014）第 C0068 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2	3,220.74		否	投资性房地产
22	株云龙国用（2014）第 C0069 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2	2,495.42		否	投资性房地产
23	株房权证株字第 1000612159 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2	5,466.69		否	投资性房地产
24	株云龙国用（2016）第 C000599 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2			否	投资性房地产
25	株房权证株字第 1000612165 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2	628.73		否	投资性房地产
26	株云龙国用（2016）第 C000598 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2			否	投资性房地产
27	株国用（2011）第 0013 号	借款抵押	2018.11.2-2023.11.2	43,223.24		否	投资性房地产
28	湘（2018）株洲市不动产权第 0018007 号	借款抵押	2019.2.27-2024.2.27	32,866.16	长沙银行云龙支行	否	投资性房地产
29	湘（2018）株洲市不动产权第 0018004 号	借款抵押	2019.2.27-2024.2.27			否	投资性房地产
30	湘（2018）株洲市不动产权第 0023339 号	借款抵押	2020.12.9-2021.12.8	12,161.75	中信银行株洲分行	否	存货
31	湘（2018）株洲市不动产权第 0065658 号	借款抵押	2020.1.21-2023.1.21	6,555.45	债权融资计划	否	存货

32	湘(2020)株洲市不动产权第 0002792 号	借款抵押	2020.2.20-2023.2.20	22,633.89		否	存货
33	湘(2020)株洲市不动产权第 0008932 号	借款抵押	2020.9.30-2023.9.30	3,901.55	浙商银行长沙分行	否	存货
34	湘(2020)株洲市不动产权第 0008425 号	借款抵押	2020.9.30-2023.9.30	2,577.53		否	存货
35	湘(2018)株洲市不动产权第 0065724 号	借款抵押	2020.9.30-2023.9.30	4,264.46		否	存货
36	湘(2020)株洲市不动产权第 0008427 号	借款抵押	2020.9.30-2023.9.30	19,707.83		否	存货
	合计			231,538.45			

十、发行人**2018**年至**2020**年经审计的合并资产负债表及最近一期财务报表、母公司资产负债表（见附表二、附表五）

十一、发行人**2018**年至**2020**年经审计的合并利润表及最近一期财务报表、母公司利润表（见附表三、附表六）

十二、发行人**2018**年至**2020**年经审计的合并现金流量表及最近一期财务报表、母公司现金流量表（见附表四、附表七）

## 第六章 发行人信用状况

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对本期债券发行主体及债券信用状况进行综合分析和评估，本期债券信用等级 AA+，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

### 一、评级结论

联合资信认为，株洲市云龙发展投资控股集团有限公司（以下简称“公司”）是湖南省株洲市云龙示范区的综合投资开发主体，在业务开展以及政府支持方面具有明显优势。近年来公司业务板块逐渐丰富，资产规模持续增长。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司的基础设施建设项目回款周期长、资产流动性较弱、未来投资压力较大、整体债务负担有所加重等因素可能对其信用基本面带来的不利影响。

公司拟发行的 2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）设置了本金分期偿还条款，在一定程度上降低了公司的集中兑付压力。本期债券由株洲市国有资产投资控股集团有限公司（以下简称“株洲市国投集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。联合资信评定株洲市国投集团主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，其担保可有效提升本期债券到期偿付的安全性。

随着株洲市经济发展和云龙示范区开发建设的持续推进，公司的业务有望保持稳定发展，联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司的主体信用风险很低，本期债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。



## 二、优势

**1、经营环境良好。**2018—2020 年，株洲市分别实现地区生产总值 2673.9 亿元、3003.1 亿元和 3105.8 亿元。云龙示范区经济平稳发展，2020 年云龙示范区实现地区生产总值 48.5 亿元，同比增长 4.5%，固定资产投资同比增长 11.5%。公司经营发展面临的产业政策及投资环境良好。

**2、政府支持力度大。**公司业务在云龙示范区内具有显著的竞争优势，并持续得到株洲市和云龙示范区政府在资产注入、特许经营权授予、税收优惠、财政补贴以及地方政府债务置换和转贷等方面的大力支持。

**3、公司业务多元化。**近年来公司业务板块逐渐多元化，涵盖基础设施建设、土地整理以及房地产开发等领域，有利于分散单一业务经营风险和未来市场化转型。

**4、外部增信措施显著增强本期债券的偿付保障能力；分期还本条款缓解集中兑付压力。**株洲市国投集团为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可有效提升本期债券到期偿还的安全性。同时，本期债券设置了本金分期偿还条款，在一定程度上降低了公司的集中兑付压力。

## 三、关注

**1、资产流动性较弱。**公司资产中划拨土地及项目建设成本规模大，长期应收及其他应收款对资金占用明显，公司资产流动性较弱。

**2、未来投资压力较大。**公司基础设施建设项目投资回收周期长，在建项目未来投资规模大，存在较大投资压力。

**3、债务负担有所加重。**截至 2021 年 3 月底，公司全部债务 176.15 亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 60.61%和 57.12%。

#### **4、建设期内募投项目无收入，且未来收入实现存在不确定性。**

募投项目建设期无收入，需依靠公司经营性收入偿还本期债券利息。另外，募投项目收入实现情况受市场因素及完工进度影响较大。

#### **四、跟踪评级**

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年株洲市云龙发展投资控股集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。株洲市云龙发展投资控股集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对株洲市云龙发展投资控股集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，株洲市云龙发展投资控股集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注株洲市云龙发展投资控股集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现株洲市云龙发展投资控股集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对株洲市云龙发展投资控股集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如株洲市云龙发展投资控股集团有限公司不能及时提供跟踪评

级资料，导致联合资信无法对株洲市云龙发展投资控股集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送株洲市云龙发展投资控股集团有限公司、监管部门等。

## 五、发行人近三年历史主体评级情况

发行人近三年历史主体评级情况如下表：

**表6-1 发行人近三年历史主体评级情况**

评级日期	评级	展望	变动方向	评级机构
2020 年 03 月 27 日	AA	稳定	上调	东方金城
2019 年 10 月 17 日	A	稳定	维持	中债资信
2019 年 08 月 26 日	A	稳定	维持	中债资信
2019 年 06 月 27 日	A	稳定	下调	中债资信
2019 年 06 月 26 日	AA	稳定	上调	中证鹏元
2019 年 01 月 25 日	A	稳定	下调	中债资信
2018 年 06 月 25 日	AA	稳定	维持	联合资信
2018 年 06 月 24 日	AA	稳定	维持	中证鹏元
2017 年 06 月 25 日	AA	稳定	维持	中证鹏元

## 六、发行人银行授信情况

发行人在各大金融机构的资信情况良好，与国内主要金融机构一直保持长期合作关系，获得了较高的授信额度。截至 2021 年 6 月末，发行人总授信额度为 217.5 亿元，其中已使用 95.67 亿元，尚未使用额度为 121.83 亿元。

表6-2 截至2021年6月末授信额度和使用明细表

单位：万元

金融机构	授信金额	已使用额度	未使用额度	未使用额度性质
光大银行	100,000.00	50,625.00	49,375.00	项目贷款
农业银行	120,000.00	57,250.00	62,750.00	项目贷款
建设银行	30,000.00	29,000.00	1,000.00	项目贷款
邮储银行	150,000.00	43,750.01	106,249.99	项目贷款
农业发展银行	75,500.00	64,020.00	11,480.00	项目贷款
交通银行	37,500.00	0	37,500.00	项目贷款
国开行	61,400.00	27,543.00	33,857.00	项目贷款
国开行	30,000.00	-	30,000.00	项目贷款
华融湘江银行、 长沙银行	16,000.00	15,000.00	1,000.00	项目贷款
长沙银行	50,000.00	-	50,000.00	项目贷款
农业银行	30,000.00	7,708.00	22,292.00	项目贷款
农发行	91,000.00	43,560.00	47,440.00	项目贷款
农商行	5,000.00	5,000.00	-	流贷
交通银行	48,000.00	-	48,000.00	项目贷款
交通银行	33,000.00	33,000.00	-	并购贷
交通银行	2,600.00	2,600.00	-	流贷
恒丰银行	30,000.00	19,950.00	10,050.00	流贷
农业银行	22,000.00	21,215.00	785.00	并购贷
厦门国际银行	7,000.00	5,950.00	1,050.00	流贷
广州越秀	20,000.00	6,000.00	14,000.00	流贷
万向信托	55,000.00	-	55,000.00	流贷
华融资产	14,000.00	14,000.00	-	流贷
华融资产	40,000.00	40,000.00	-	
湖南信托	59,000.00	15,068.00	43,932.00	流贷
长沙银行	15,000.00	13,500.00	1,500.00	项目贷款
工商银行	40,000.00	39,700.00	300.00	项目贷款

交通银行	50,000.00	33,850.00	16,150.00	项目贷款
中国银行	20,000.00	17,000.00	3,000.00	项目贷款
中信银行	7,400.00	7,400.00	-	流贷
交通银行	14,000.00	7,900.00	6,100.00	项目贷款
农发行	20,000.00	20,000.00	-	流贷
长沙银行	40,000.00	40,000.00	-	流贷
兴业银行	60,000.00	10,000.00	50,000.00	流贷
长沙银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00	平滑基金
长沙银行	30,000.00	30,000.00	-	流贷
民生银行	15,000.00	15,000.00		流贷
交通银行	5,000.00	4,861.11	138.89	项目贷款
招商银行	150,000.00	6,500.00	143,500.00	项目贷款
中信银行	70,000.00	59,676.48	10,323.52	项目贷款
邮储银行	150,000.00	11,320.00	138,680.00	项目贷款
邮储银行	180,000.00	5,555.00	174,445.00	项目贷款
建设银行	70,000.00	7,811.84	62,188.16	项目贷款
国开行	51,600.00	33,837.50	17,762.50	项目贷款
中茂融资租赁	30,000.00	25,500.00	4,500.00	融资租赁
中信建投租赁	10,000.00	5,000.00	5,000.00	融资租赁
合计	<b>2,175,000.00</b>	<b>956,700.94</b>	<b>1,218,299.06</b>	

## 七、发行人已发行尚未兑付债券、其他债务融资以及偿还情况

### （一）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至2021年6月末，发行人共公开发行过一次企业债，本次企业债为发行人第二次发行。2012年11月19日，发行人公开发行了总额为10亿元的“2012年株洲云龙发展投资控股集团有限公司公司债券”，目前该债券已到期，发行人按时支付本息并已结清，未发生违约或延迟支付本息等情形。

截至2021年6月末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券11只，其中非公开发行公司债券4只，定向债务融资工具3只，项目收益企业债3只，中期票据1只。发行总规模70.50亿元，债券余额58.30亿元。具体情况如下：

**表6-3 2021年6月末发行人已发行尚未兑付的债券明细表**

单位：万元、%

序号	发债主体	债券简称	债券	发行首日	发行利率	发行期限	发行总额	待偿还余额
1	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	15 株洲云龙 PPN001	定向工具	2015/12/7	6.13%	6 年	84000.00	74000.00
2	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	16 株洲云龙 PPN001	定向工具	2016/5/30	7.50%	6 年	116,000.00	86,000.00
3	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19 株洲云龙 PPN001	定向工具	2019/10/1	7.50%	3 年	60,000.00	60,000.00
4	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19 云龙 01	私募公司债	2019/5/15	7.50%	3 年 (2+1)	80,000.00	80,000.00
5	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19 云龙 02	私募公司债	2019/11/27	7.50%	3 年 (2+1)	70,000.00	70,000.00
6	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 云龙 01	私募公司债	2020/4/24	7.50%	3 年 (2+1)	50,000.00	50,000.00
7	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	21 云龙 01	私募公司债	2021/3/31	6.50%	3 年 (2+1)	70,000.00	70,000.00
8	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	16 株洲磐龙项目 NPB01	项目收益债	2016/08/04	8.00%	7 年 (3+2+2)	45,000.00	25,395.86
9	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	18 株洲磐龙项目 NPB01	项目收益债	2018/01/25	7.50%	7 年 (3+2+2)	20,000.00	18,922.90
10	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	18 株洲磐龙项目 NPB02	项目收益债	2018/03/08	7.80%	7 年 (3+2+2)	50,000.00	13,380.53
11	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	21 株洲云龙 MTN001	中期票据	2021/6/25	6.90%	3 年	60,000.00	60,000.00
合计							<b>705,000.00</b>	<b>583,037.29</b>

发行人于 2019 年 5 月 15 日发行“19 云龙 01”公司债券，债券



代码 151565.SH，发行总规模为 8 亿元，募集资金总额为 8 亿元，募集资金优先用于偿还有息债务，并根据公司资金需求灵活安排补充流动资金。截至本募集说明书出具之日，“19 云龙 01”债券募集资金已全部用完，发行人根据债务结构优化与节省利息费用的原则使用募集资金。

发行人于 2019 年 11 月 29 日发行“19 云龙 02”公司债券，债券代码 162632.SH，发行总规模 7 亿元，募集资金的 50%用于偿还有息债务，50%用于补充流动资金。

发行人于 2020 年 4 月 26 日发行了“20 云龙 01”公司债券，债券代码 166590.SH，发行总规模 5 亿元，募集资金拟用于偿还有息债务及补充流动资金。

## （二）发行人其他债务融资情况

### 1、银行借款情况

截至 2021 年 6 月末，发行人及其子公司尚未偿还的银行借款余额为 850,644.92 万元，其中短期借款余额为 68,950.00 万元，长期借款余额为 697,299.92 万元，一年内到期的长期借款为 84,395.00 万元，具体明细情况如下表：

**表 6-4 截至 2021 年 6 月末发行人银行借款情况表**

单位：万元、%

序号	借款人	贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	抵质押 情况	借款总额	期末余额
1	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	农业银行	2016/4/1	2025/6/30	5.635	质押	60,000.00	57,250.00
2	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	光大银行株洲分行	2016/12/2	2034/12/1	5.635	质押	60,000.00	50,625.00

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

3	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	建设银行株洲泰山支行	2017/3/30	2025/3/30	5.8	质押	30,000.00	29,000.00
4	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	国开行	2017/7/5	2042/7/4	4.9	质押	61,400.00	27,543.00
5	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	华融湘江银行、长沙银行	2017/8/22	2025/8/22	6.3	质押	16,000.00	15,000.00
6	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	厦门国际银行	2020/7/24	2022/7/24	7.5	信用	7,000.00	5,950.00
7	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	兴业银行	2021/4/27	2021/4/26	5.66	信用	10,000.00	10,000.00
8	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司置业限公司	交通银行	2019/12/27	2023/12/27	6.175	抵押	14,000.00	7,900.00
9	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	交通银行	2021/1/13	2027/12/31	5.88	质押	33,000.00	33,000.00
10	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	农业银行	2021/1/11	2028/1/10	5.88	质押	22,000.00	21,215.00
11	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中国银行	2019/11/14	2027/11/14	5.88	信用	20,000.00	17,000.00
12	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	长沙银行	2021/3/29	2021/7/30	10	质押	10,000.00	10,000.00
13	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	长沙银行	2021/4/30	2024/4/29	6.95	保证	30,000.00	30,000.00
14	株洲云龙新农村建设投资有限公司	农业发展银行	2019/4/26	2025/4/14	5.635	抵押	20,000.00	18,000.00
15	株洲云龙新农村建设投资有限公司	交通银行	2015/12/25	2021/4/24	6.5	抵押	48,000.00	-
16	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	农发行	2016/12/30	2040/12/19	3.85	质押	30,000.00	24,448.00
17	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	农发行	2017/1/5	2040/12/19	4.9	质押	45,500.00	39,572.00
18	株洲云龙新农村建设投资有限公司	农发行	2021/4/23	2036/4/22	5.11	抵押、保证	25,560.00	25,560.00
19	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	邮政银行	2017/2/24	2032/2/23	4.655	质押	30,000.00	23,750.01
20	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	邮政银行	2017/4/25	2032/4/24	4.9	质押	20,000.00	20,000.00
21	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	农商行	2019/5/14	2021/5/10	9.3	抵押	5,000.00	-
22	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	农商行	2021/6/28	2023/6/27	7.95	抵押、保证	5,000.00	5,000.00
23	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	恒丰银行	2021/4/25	2023/4/24	4.95	质押	14,250.00	14,250.00

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

24	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	恒丰银行	2021/6/16	2023/6/16	4.95	质押	5,700.00	5,700.00
25	株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	交通银行	2021/6/2	2022/5/26	3.85	质押	1,000.00	1,000.00
26	湖南污水处理有限公司	交通银行	2021/6/28	2024/6/25	3.85	抵押、担保	1,000.00	1,000.00
27	株洲市云龙发展集团物业管理有限公司	交通银行	2021/6/28	2022/6/28	3.85	抵押、担保	600.00	600.00
28	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	交通银行	2019/1/4	2023/12/28	6.29	保证	20,000.00	18,850.00
29	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	交通银行	2020/8/7	2025/8/7	5.46	抵押	15,000.00	15,000.00
30	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	工商银行	2019/9/20	2034/9/19	4.9	质押	20,000.00	19,700.00
31	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	工商银行	2021/6/11	2023/6/10	6.5	担保	20,000.00	20,000.00
32	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	长沙银行	2016/6/29	2021/6/28	6.3	质押	30,000.00	-
33	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	长沙银行	2017/1/16	2021/6/28	5.88	信用	20,000.00	-
34	株洲经开置业有限公司	长沙银行云龙支行	2019/2/27	2024/2/27	6.7	抵押	15,000.00	13,500.00
35	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	农业银行株洲石峰支行	2016/12/23	2031/12/22	5.88	质押	30,000.00	7,708.00
36	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	中信银行	2019/12/3	2020/12/2	5.66	信用	7,400.00	7,400.00
37	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	长沙银行	2021/6/18	2026/6/16	6.5	保证	40,000.00	40,000.00
38	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	农发行	2021/3/31	2022/3/31	3.95	保证	20,000.00	20,000.00
39	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	民生银行	2020/3/30	2023/3/30	6.78	信用	15,000.00	15,000.00
40	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	兴业银行	2020/4/28	2021/4/27	5.66	信用	10,000.00	-
41	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	交通银行	2016/12/30	2033/12/27	4.9	质押	5,000.00	4,861.11
42	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	招商银行	2016.12.19	2033.12.18	4.9	质押	150,000.00	57,061.98
43	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	中信银行	2017.6.29	2037.6.28	5.39	质押	70,000.00	59,676.48
44	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	邮储银行	2017.1.9	2035.1.8	4.9	质押	150,000.00	12,170.00

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

45	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	邮储银行	2016.12.29	2034.12.28	4.9	质押	180,000.00	4,705.00
46	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	建设银行	2016.12.29	2034.12.28	4.9	质押	70,000.00	7,811.84
47	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	国开行	2017.5.24	2042.5.23	4.9	质押	51,600.00	33,837.50
合计							1,564,010.00	850,644.92

## 2、发行人非传统融资情况

发行人非传统融资形式包括信托借款、债权融资计划和融资租赁，截至 2021 年 6 月末，发行人非传统融资余额为 315,805.19 万元，明细如下表。

表 6-5 截至 2021 年 6 月末发行人非传统融资明细情况

单位：万元、%

序号	融资类型	借款人	贷款单位	借款起日	借款止日	利率 (%)	抵质押情况	借款总额	期末余额
1	信托融资	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	万向信托	2017/11/23	2022/2/15	6.5	保证	55,000.00	-
2	信托融资	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	湖南信托	2018/11/30	2020/11/30	9.99	抵押	19,000.00	-
3	信托融资	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	湖南信托	2019/4/28	2021/8/20	10.5	保证	40,000.00	15,068.00
4	融资租赁	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	广州越秀融资租赁	2017/10/19	2022/10/19	5.51	信用	20,000.00	6,000.00
5	融资租赁	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中茂国际融资租赁	2020.7.30	2023.7.20	6.98	抵押	15,000.00	13,500.00
6	融资租赁	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	中茂国际融资租赁	2020.7.30	2025.7.30	6.52	抵押	15,000.00	12,000.00
7	融资租赁	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中建投	2021/6/8	2024/6/5	6.73	保证	5,000.00	5,000.00
8	债权转让	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	华融资产	2020.11.20	2021.11.20	9.3	抵押	14,000.00	14,000.00
9	债权转让	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	华融资产	2020/12/26	2023/12/22	8	抵押	30,000.00	30,000.00
10	债权转让	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	华融资产	2021/2/26	2024/2/25	8	抵押	10,000.00	10,000.00
11	债权融资计划	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	17 湘华强云峰ZR001	2017/5/19	2022/5/19	5.71	信用	10,000.00	3,600.00

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

12	债权融资计划	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	17 湘华强云峰 ZR002	2017/6/9	2022/6/9	5.87	信用	40,000.00	14,400.00
13	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	18 湘云龙发展 ZR001	2018/11/2	2023/11/2	8.000	抵押	90,000.00	40,000.00
14	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR001	2020/1/21	2023/1/21	6.3	抵押	12,200.00	12,200.00
15	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR002	2020/2/20	2023/2/20	6.3	抵押	16,000.00	16,000.00
16	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR003	2020/9/30	2023/9/30	5.2	抵押	11,000.00	11,000.00
17	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR004	2020.10.14	2025.10.14	6.8	抵押	40,000.00	40,000.00
18	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20 湘云龙发展 ZR005	2020.12.4	2023.12.4	5.5	抵押	10,800.00	10,800.00
19	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	21 湘云龙发展 ZR001	2021/3/16	2026/3/16	7.5	抵押	40,000.00	39,886.79
20	债权融资计划	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	21 湘云龙发展 ZR002	2021/5/18	2024/5/18	5.25	担保	22,900.00	22,350.40
合计								<b>515,900.00</b>	<b>315,805.19</b>

除上述融资情形之外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等，不存在代建回购、售后回购等融资方式。

## 八、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告（企业自主查询版）》，发行人报告期不存在其他的对发行的债券或其他债务偿还违约的情况。

## 第七章 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行规模为人民币 1 亿元，由株洲市国有资产投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

### 一、本期债券担保情况

#### 1、担保人基本情况

公司名称：株洲市国有资产投资控股集团有限公司

住所：株洲市天元区神农城森林路 268 号

法定代表人：李葵

成立日期：1998 年 9 月 22 日

注册资本：400,000.00 万人民币

统一社会信用代码：914302007121360371

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产投资、经营；对实体经济项目开展股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务（不得从事吸收存款、集资贷款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；与主营业务相关的配套产业经营与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



## 2、担保人的财务数据

担保人经审计的 2019 年和 2020 年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表十一、附表十二和附表十三，主要财务数据如下表：

表 7-1 担保人 2019 年-2020 年主要财务数据

财务指标	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产（万元）	10,157,156.59	6,264,334.47
总负债（万元）	6,406,427.05	3,791,128.76
股东权益合计（万元）	3,750,729.54	2,473,205.71
流动比率（倍）	3.14	2.48
速动比率（倍）	1.57	1.25
资产负债率（%）	63.07	60.52
全部债务（万元）	4,924,030.08	2,892,592.43
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00
营业收入（万元）	964,447.43	863,675.89
利润总额（万元）	57,103.54	76,240.69
净利润（万元）	44,043.78	66,299.92
经营活动产生现金流量净额（万元）	52,818.19	41,962.21
投资活动产生现金流量净额（万元）	-228,693.66	-393,300.91
筹资活动产生现金流量净额（万元）	324,502.56	609,887.69
营业毛利率（%）	37.13	34.19
EBITDA（万元）	246,689.72	204,985.58
EBITDA 全部债务比（%）	5.04	7.09
EBITDA 利息保障倍数	1.02	1.21
应收账款周转率（次）	2.52	2.88
存货周转率（次）	0.23	0.34
总资产收益率（%）	0.54	1.23
净资产收益率（%）	1.42	3.31

注：1、流动比率=流动资产/流动负债×100%

2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债×100%

- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- 7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- 8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 9、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
- 10、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 11、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 12、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 13、净资产收益率=净利润/[(期初净资产+期末净资产)/2]×100%
- 14、总资产收益率=净利润/[(期初总资产+期末总资产)/2]×100%

### 3、担保人资信情况

根据中诚信证评出具的《株洲市国有资产投资控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》，担保人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

### 4、担保人直接债务融资工具情况

截止 2020 年 12 月末，株洲市国有资产投资控股集团有限公司近两年债券融资及偿还情况如下表所示：

表 7-2 近两年担保人直接债券融资情况

单位：亿元

债券名称	债券类别	发行规模	当前余额	发行期限 (年)	起息日期	到期日期	偿还情况
21 株国 01	一般公司债	5.00	5.00	5	2021/1/22	2026/1/22	尚未到首个付息日
21 株国 02	私募债	6.50	6.50	5	2021/2/8	2026/2/8	尚未到首个付息日
20 株国 07	公募公司债	5.00	5.00	5	2020/9/29	2025/9/29	尚未到首个付息日
20 株国 06	私募公司债	15.00	15.00	5	2020/8/18	2025/8/18	尚未到首个付息日
20 株国 04	公募公司债	10.00	10.00	5	2020/7/3	2025/7/3	尚未到首个付息日

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

20 株国 01	私募公司债	5.00	5.00	5	2020/6/2	2025/6/2	尚未到首个付息日
20 株国投 SCP002	超短期融资债券	5.00	0.00	0.74	2020/4/13	2021/1/8	正常兑付
20 株国投 MTN002	中期票据	10.00	10.00	3	2020/3/20	2023/3/20	尚未到首个付息日
20 株国投 MTN001	中期票据	10.00	10.00	3	2020/2/28	2023/2/28	尚未到首个付息日
20 株国投 SCP001	超短期融资债券	5.00	0.00	0.71	2020/1/9	2020/9/25	正常兑付
19 株国 06	公募公司债	20.00	20.00	5	2019/12/27	2024/12/27	正常付息
19 株国 04	私募公司债	10.00	10.00	5	2019/9/9	2024/9/9	正常付息
19 株国 03	私募公司债	10.00	10.00	5	2019/7/5	2024/7/5	正常付息
G19 株国 2	私募公司债	16.20	16.20	5	2019/5/23	2024/5/23	正常付息
G19 株国 1	私募公司债	2.80	2.80	5	2019/5/16	2024/5/16	正常付息
19 株国投 MTN001	中期票据	10.00	10.00	5	2019/1/8	2024/1/8	正常付息
18 株国 01	私募公司债	9.10	9.10	5	2018/10/31	2023/10/31	正常付息
18 株国投 SCP002	超短期融资债券	5.00	0.00	0.74	2018/7/6	2019/4/2	正常兑付
18 株国投 SCP001	超短期融资债券	5.00	0.00	0.74	2018/6/11	2019/3/8	正常兑付
18 株国投 MTN001	永续中期票据	5.00	5.00	3.00+N	2018/3/29	2021/3/29	正常付息
19 株教 01	私募公司债	5.00	5.00	3	2019/8/1	2022/8/1	正常兑付
16 株教 01	私募公司债	5.00	0.50	5	2016/5/30	2021/5/30	正常付息

## 5、担保人对外担保情况

截至 2020 年末，担保人对外担保余额合计 284,812.90 万元，所有者权益 3,750,729.54 万元，对外担保余额占担保人所有者权益的 7.59%。截至 2020 年末，担保人对外担保明细情况如下表。

表 7-3 截至 2020 年末担保人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保期限	担保余额	担保形式	被担保方经营情况
湖南大美新芦淞商贸物流园开发有限公司	2019.1-2028.12	8,792.90	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞产业发展集团有限公司	2016.3-2023.3	100,000.00	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞产业发展集团有限公司	2016.4-2023.4	500.00	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞产业发展集团有限公司	2017.11-2022.11	20,000.00	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞产业发展集团有限公司	2020.4-2022.5	42,000.00	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞产业发展集团有限公司	2018.8-2021.3	2,620.00	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞产业发展集团有限公司	2019.9-2021.3	15,000.00	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞产业发展集团有限公司	2019.9-2021.9	30,000.00	连带责任保证	正常经营
株洲新芦淞航空城产业发展有限公司	2019.7-2021.7	4,900.00	连带责任保证	正常经营
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2019.4-2024.4	40,000.00	连带责任保证	正常经营
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2019.11-2024.11	21,000.00	连带责任保证	正常经营
合计		<b>284,812.90</b>		

## 6、担保函的主要内容

市国投集团为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人已于本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

### （1）被担保的债券种类、数额、期限

被担保的债券为“2021 年株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券”，期限不超过 7 年（含 7 年），发行面额总计不超过人民币 1 亿元（含 1 亿），具体的债券名称、债券期限、发行债券面值总额以最终实际发行情况为准。本期债券为依据国家发展和改革委员会“发改企业债券[2020]325 号”《关于株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

发行公司债券注册的通知》发行的企业债券，本期债券可分期发行。

## （2）担保的方式

担保人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## （3）担保金额及范围

担保人保证的范围包括：本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的合理费用（包括但不限于律师费、保全担保费、诉讼费、公证费、保全费等）。

## （4）保证责任的承担

①在担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或承销商指定账户。债券持有人有权分别或联合要求担保人承担保证担保责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证担保责任。

②在担保函项下债券付息日前的第 10 个交易日，如果发行人存入偿债资金专户的资金不足以支付本期利息，担保人应当在债券付息日前的 5 个交易日内将利息差额部分存入偿债资金专户。

③如发行人在担保函项下债券本金到期日前的第 5 个交易日存入偿债资金专户的资金不足以支付债券全部本息，担保人应当在债券到期日前的第 3 个交易日前将本息差额部分存入偿债资金专户。

④无论债券受托管理人或债券持有人是否向担保人发出要求承担保证责任的书面通知，担保人均应承担保证责任。担保人代发行人支付被担保债券本息后，有权要求发行人于担保人付清本息日起 3 个月内，

偿还担保人代付的被担保债券本息总额并按同期银行贷款利率加算利息。

⑤保证期间内，无论发行人是否向本期债券提供其他担保措施（包括但不限于保证、抵押、质押、保函等担保方式），也不论其他担保措施是否由发行人自己提供，担保人均承诺放弃保证责任减轻、免除及先行偿付的抗辩异议权，债券持有人或/及债券受托管理人均有权直接要求担保人在担保范围内承担连带保证责任。

#### （5）保证期间

担保人承担保证责任的期间为债券发行之日起至债券履行期届满后三年。如本期债券出现提前到期的情形，视本期债券到期，开始计算保证期间，发行人未按要求偿还本息的，债券持有人、债券受托管理人有权要求担保人承担保证责任。

（6）发行人、担保人、受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本期债券项下还本付息义务提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，根据本期债券受托管理协议和债券持有人会议规则，受托管理人有权代表债券持有人向发行人或/及担保人行使担保项下的权利。

#### （7）财务信息披露

本期债券的有关主管部门、或债券承销商、或债券受托管理人、或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并有权要求



担保人提供经营、财务情况数据，担保人应定期提供会计报表等财务信息。

担保人的经营、财务状况出现可能对债券持有人重大权益产生重大不利影响时，担保人应及时通知债券受托管理人。

#### （8）债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，担保人按照本担保函的规定在原担保的范围内继续对合法受让本期债券的债券持有人继续承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

#### （9）主债权的变更

经本期债券有关主管部门和/或债券持有人会议批准（如需），本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人将无条件继续承担担保函项下的保证责任。若发生前述事项，债券受托管理人应当通知担保人。

#### （10）提前偿付

①在本期债券全额兑付之前，如发行人发生分立、合并、停产停业、解散、进入破产程序、触发加速清偿以及其他足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人须根据债券持有人的要求采取充分的偿债保障措施或者另行确定新的债券本息偿付义务人。如发行人不能满足债券持有人要求的，债券持有人或/及债券受托管理人有权要求发行人或/及担保人提前偿付本期债券的本息。

②在本期债券全额兑付之前，如担保人违背担保函项下约定以及发

生分立、合并、停产停业、解散、进入破产程序以及其他足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内另行提供新的担保。如发行人不提供新的担保时，债券持有人或/及债券受托管理人有权要求发行人或/及担保人提前偿付本期债券的本息。

#### （11）担保函的效力

《担保函》自签署之日起成立，在被担保债券发行后即行生效，在保证期间内不得变更或撤销。

#### （12）违约责任和争议解决

担保人未按照《担保函》的约定履行义务，应当依法承担违约责任。因履行本担保函而产生的任何争议，如协商不成，可向本期债券受托管理人注册登记地有管辖权的人民法院通过诉讼方式解决。

### 二、债券持有人及债权代理人的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对本期债券作持续监督，当发行人发生影响偿债能力的重大变化时，应召开债券持有人会议。

债权代理人按照《债权代理协议》的规定对本期债券作持续监督。债权管理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债权代理人应对本期债券的发行人财务状况进行持续关注。

详细内容见本募集说明书“第十条 投资者权利保护机制”之“一、债券持有人会议机制”以及“第十一条 债权代理人”。

## 第八章 税项

本期公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

本期公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关等相关机构另有规定的按规定执行。

### 四、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

## 第九章 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行信息披露，披露时间不晚于企业其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

### 一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

### 二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

发行人已指定专人担任本期公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：刘金莲

联系地址：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路 88 号

联系电话：0731-28689649

传真：0731-28689647

邮政编码：412000

### （一）发行前的信息披露安排

本期公司债券发行（簿记建档）日前 3-5 个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下公告文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 5、监管机构规定的其他文件。

本期公司债券发行（簿记建档）日前 1 个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露申购文件。

### （二）存续期内定期信息披露

发行人在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、在每年 4 月 30 日前披露上一年年度报告；
- 2、在每年 8 月 31 日前披露半年度报告；
- 3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

### （三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期公司债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的



机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在

严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

#### **（四）本息兑付的信息披露**

发行人应当在本期公司债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

## 第十章 投资者权利保护机制

### 一、债券持有人会议机制

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

#### （一）债券持有人行使权利形式

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

#### （二）债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据债券持有人会议规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

5、当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

8、对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；

9、对变更募集资金专项账户监管人、偿债资金专项账户监管人作出决议；

10、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

11、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

### （三）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人召集。在本期债券存续期内，发生债券持有人会议规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围

内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

2、在债券持有人会议规则第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。会议召集人应根据本规则及时组织、召开债券持有人会议。

4、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

5、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。

债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- (1) 会议召开的时间、地点和方式；
- (2) 本次会议拟审议的事项；
- (3) 债券持有人会议的债权登记日；
- (4) 以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；

(5) 委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求(包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等)、送达时间和地点;

(6) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话;

(7) 会议费用承担方式。

6、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日,并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。

7、发出债券持有人会议通知后,无正当理由,债券持有人会议不得延期或取消;一旦出现需延期或取消的情形,召集人至少应在原定召开日前 5 天公告并说明原因。如出现延期,则按照本规则第十一条的规定重新确定债权登记日。

#### (四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场方式在发行人住所地召开。

2、召集人应制作出席会议人员的签名册。

签名册应载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码或注册号、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券张数、委托人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

3、债券持有人会议由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债券债权代理人未能履行职责,则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或其受托人)担任会议主席并主持会议;如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席,则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人或其代理人担任会议主席并主持会议。



4、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

#### （五）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一份表决权。

2、债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。

债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、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，其表决结果应计为“弃权”。

3、会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。

债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

6、债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过；但下列事项须经全体有表决权的债券持有人所持表决权三分之二以上（含三分之二）同意方为通过：

（1）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议延缓偿付本期债券应付本息的；

（2）拟延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（3）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

（4）拟修改募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现上述第（1）、（2）、（3）项目的；

（5）拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

7、会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

8、债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

9、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

10、会议主席应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录应包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
  - (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
  - (3) 会议计票人和监票人的姓名；
  - (4) 出席会议的债券持有人和/或受托人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例；
  - (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
  - (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
  - (7) 法律、行政法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。
- (11) 债券持有人会议决议、记录、表决票、出席会议人员的签名册、受托出席会议的授权委托书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本期债券期满后十年。

## 二、偿债计划

## （一）偿债计划概况

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

## （二）本息兑付方式

1、本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2、在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的 20% 的比例偿还债券本金。

3、债券利息的支付和本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

### **（三）偿债保证的制度性安排**

#### **1、设置偿债资金专项账户**

发行人聘请长沙银行股份有限公司株洲云龙支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

#### **2、偿债计划的人员安排**

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### **3、偿债计划的财务安排**

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个

多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

#### **4、建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用**

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与长沙银行股份有限公司株洲云龙支行、华融湘江银行股份有限公司株洲田心支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

#### **5、聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益**

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与长沙银行股份有限公司株洲云龙支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

### **三、偿债资金来源**

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

**（一）发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础**



2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人资产总计分别为 2,587,094.01 万元、2,854,978.83 万元、3,289,131.17 万元和 3,305,498.14 万元，资产规模稳步增长，综合实力不断增强。2018 年-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 110,610.38 万元、190,618.03 万元、197,236.27 万元和 78,724.37 万元，实现净利润 23,118.03 万元、53,601.58 万元、28,858.72 万元和 8,993.18 万元，发行人主营业务收入和净利润情况良好，具有较强的偿债能力。2018 年-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 28,978.55 万元、29,824.61 万元、39,352.35 万元和 43,941.19 万元，发行人经营活动现金流充裕，呈持续增加趋势，能够较好地满足本期债券本息偿付的需要。随着发行人业务的稳健发展和对应收款项的加强管理，其经营活动现金流还将进一步增长。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平较低，近年来盈利能力不断提高。随着株洲经济社会的持续发展，城镇化水平的提高，加之株洲市人民政府对发行人的大力支持，预计未来发行人综合实力、盈利水平、现金流量水平将得到进一步增强，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

## **（二）募集资金投资项目具有良好的经济效益**

根据具有工程咨询甲级资质的湖南盛龙工程项目管理有限公司编制的《云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目可行性研究报告》，本项目运营期内项目总收入为 93,028.00 万元，总成本为 48,313.00 万元，项目利润总额 35,565.00 万元，所得税总额 8,891.00

万元，净利润总额 26,673.00 万元，总投资收益率为 8.48%。所得税前财务内部收益率为 16.09%；所得税前财务净现值(Ic=7%)14,004.41 万元；所得税前静态投资回收期（含建设期）4.60 年；所得税后财务内部收益率为 11.61%；所得税后财务净现值(Ic=7%)6,803.34 万元；所得税后静态投资回收期（含建设期）4.98 年。

根据具有工程咨询甲级资质的湖南盛龙工程项目管理有限公司编制的《株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目可行性研究报告》，本项目运营期内项目总收入为 102,938.00 万元，总成本为 57,141.00 万元，项目利润总额为 38,467.00 万元，所得税额为 9,617.00 万元，净利润额 28,850.00 万元，总投资收益率为 10.89%。税前财务内部收益率 17.69%；税前财务净现值(Ic=7%) 14,869.90 万元；税前静态投资回收期（含建设期）4.72 年；税后财务内部收益率 12.95%；税后财务净现值(Ic=7%) 7,770.16 万元；税后静态投资回收期（含建设期）5.19 年。

以上指标说明项目经济效益较好，具有较好抗风险能力，项目从财务评价角度来说可行的。

云龙大数据产业园应用核心区及配套建设项目拟申请债务融资 35,000.00 万元，期限 7 年，融资利率按 7.5%。在债券存续期每年末计息还息，经估算，本项目使用债券资金部分共需支付利息 13,125.00 万元（其中建设期利息为 5,250.00 万元、财务费用 7,875.00 万元）。

株洲云龙示范区华强片区停车场工程项目拟申请债务融资 28,000.00 万元，期限 7 年，融资利率按 7.5%。在债券存续期每年末

计息还息，经估算，本项目使用债券资金部分共需支付利息 1,0500.00 万元（其中建设期利息为 4,200.00 万元、财务费用 6,300.00 万元）。

综上，在债券存续期内募投项目获得的收入能够有效覆盖用于该项目的债券本息（按 7.5% 的利率测算），具有较好的经济效益。同时，该项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息，确保本期债券按时偿付。

#### **四、其他偿债保障措施**

##### **1、发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑**

发行人经营稳健，资信状况优良并具有较强的融资能力，自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系，即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的流动性支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

##### **2、畅通的外部融资渠道能够为本期债券到期偿付提供进一步支撑**

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道，融资能力较强。如果由于意外情况致使发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

### 3、当地政府对发行人发展给予大力支持

株洲市人民政府的大力支持增强了发行人的竞争实力，按照国家政策持续给予发行人财政补贴和税收优惠，促进发行人进一步做大做强，巩固了发行人的盈利能力，提升了发行人可持续发展能力，为本期债券的偿付提供了一定的基础保障。

### 五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人本期债券募投项目现金流稳定、资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高，短期和长期偿债能力强。株洲市经济在湖南省内名列前茅且保持较快速度增长、综合实力逐年增强。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

### 六、违约责任及解决机制

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排，向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

#### （一）本期债券违约的情形

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

3、发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，在其资

产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

4、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述 1、2、3 项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

## （二）违约事件的通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

## （三）违约处置措施

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续 30 日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50% 以上（不含 50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下

采取了以下救济措施：（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债权代理人可根据单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本次未偿还债券的本金和利息。



## 第十一章 债权代理人

### 一、债权代理人

长沙银行股份有限公司株洲云龙支行

营业场所：株洲云龙示范区职教城 3 号栋

负责人：周小奎

经办人员：谭钺臣

联系地址：株洲云龙示范区职教城 3 号栋

联系电话：0731-28868768

传真：0731-28868768

邮政编码：412000

### 二、《债权代理协议》主要事项

#### （一）发行人义务

##### 1、偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

##### 2、登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他

机构提供)更新后的债券持有人名单,并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日,从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册,并将该名册提供给债权代理人,且承担相应费用。

### 3、信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息,接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督;发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息,对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持;

### 4、对债券持有人的通知

出现下列情形之一时,发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内书面通知债权代理人,并应在该等情形出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

- (1) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定;
- (2) 预计到期难以偿付利息或本金;
- (3) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同;
- (4) 经营方针和经营范围发生重大变化,生产经营外部条件发生重大变化;
- (5) 未能清偿到期债务;
- (6) 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的

重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；

（7）减资、合并、分立、解散及申请破产；

（8）发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上为重大）；

（9）发行人公开发行人公司债券、企业债券；

（10）拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（11）拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大资产或债务处置；

（12）发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（13）未能履行募集说明书所规定的任何义务；

（14）债券被暂停转让交易；

（15）有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

## 5、违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟

采取的建议措施。

## 6、披露信息的通知

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

**7、发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：**

（1）所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

（2）债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

(3) 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权代理人。

## **8、合规证明**

(1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权代理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

(2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权代理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

## **9、资产重组程序**

发行人应规范资产重组程序，包括但不限于：

- (1) 资产重组方案必须经债券持有人会议同意；
- (2) 应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不低于原来评级；
- (3) 应及时进行信息披露；
- (4) 重组方案应报国家发改委备案。

## **10、资产出售限制**

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：(1) 出售资产的对价公平合理，或 (2) 至少 75% 的对价系由现金支付，或 (3) 对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或 (4) 该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

## **11、质押限制**

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非 (1) 该等质押在交割日已经存在；或 (2) 交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或 (3) 该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 (4) 经债券持有人会议同意而设定质押。

## **12、关联交易限制**

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：(1) 就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；(2)



就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

### **13、上市维持**

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

### **14、追加担保**

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

### **15、文件交付**

发行人应在本期债券发行前将发行人履行《债权代理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

### **16、配合新债权代理人移交**

在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

### **17、办公场所维持**

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后 5 个工作日内以《债权代理协议》规定的方式通知债权代理人。

### **18、指定负责人**

发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权

代理人在正常工作时间能够有效沟通。

## 19、其他

对于债券持有人会议通过的决议，发行人应对其实施予以配合。并且，发行人还应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

### （二）债权代理人的权利

1、债权人代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

2、发行人确认，债权人代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束），债权人代理人在《债权代理协议》生效后会产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权人代理人担任《债权代理协议》项下的债权人代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权人代理人与债券持有人存在利益冲突：

（1）债权人代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

（2）债权人代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

（3）债权人代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权人代理人与债券持有人存在利益冲突。

3、发行人进一步确认，长沙银行股份有限公司株洲云龙支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，长沙银行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与长沙银行股份有限公司株洲云龙支行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

（1）发行人及债券持有人确认并同意债权人可随时；（i）为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

（2）发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权人董事、监事、高级职员和雇员不

使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

(3) 债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

(4) 在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

4、债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

5、就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建

议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

6、对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

7、在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

8、债权代理人可以：（1）在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；（2）在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

债券持有人会议按照相关机构规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

## 第十二章 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

住所：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路 88 号

法定代表人：罗广

经办人员：蒙文弩

办公地址：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路 88 号

联系电话：0731-28689649

传真：0731-28689647

邮政编码：412000

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

注册地址：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、T4 及裙房 718

法定代表人：刘宛晨

经办人员：肖陆平、周睿、马一方、刘海霞、刘俊威、陈卓、张洋

办公地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

联系电话：0731-84403312

传真：0731-84779508

邮政编码：410005

#### （二）副主承销商：国开证券股份有限公司



住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

经办人员：朱东源、侯志鑫

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 8 层

联系电话：010-88300693

传真：010-88300837

邮政编码：100037

### 三、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

负责人：方文森

签字注册会计师：袁雄、杨中辉

办公地址：长沙市开福区万达广场商业综合体写字楼A座37楼

联系电话：86-22-23193866

传真：86-22-23559045

邮政编码：300042

### 四、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

经办人：张建飞、章进

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

**五、发行人律师：北京市盈科律师事务所**

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸三期 26 层

法定代表人：梅向荣

经办人员：王小菠、缪奇

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸三期 26 层

联系地址：湖南省长沙市芙蓉区解放西路 188 号国金中心 T1-23  
楼北京盈科（长沙）律师事务所

联系电话：0731-88275888

传真：0731-88283443

邮政编码：410000

**六、担保人：株洲市国有资产投资控股集团有限公司**

住所：株洲市天元区神农城森林路 268 号

法定代表人：李葵

经办人员：李欣杰

联系地址：株洲市天元区森林路 268 号国投大厦 12 楼

联系电话：0731-28686526

传真：0731-28686500

邮政编码：412007

**七、债券托管机构**

**（一）中央国债登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**八、债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

## 九、募集资金监管银行

### （一）长沙银行股份有限公司株洲云龙支行

营业场所：株洲云龙示范区职教城 3 号栋

负责人：周小奎

经办人员：谭钺臣

联系地址：株洲云龙示范区职教城 3 号栋

联系电话：0731-28868768

传真：0731-28868768

邮政编码：412000

### （二）华融湘江银行股份有限公司株洲田心支行

营业场所：湖南省株洲市石峰区田心商业广场一楼

负责人：盛琼

经办人员：周贵明

联系地址：湖南省株洲市石峰区田心商业广场一楼

联系电话：0731-22432577

传真：0731-28868659

邮政编码：412000

## 十、偿债资金监管银行、债权代理人：长沙银行股份有限公司株洲云龙支行

营业场所：株洲云龙示范区职教城 3 号栋

负责人：周小奎

经办人员：谭铨臣

联系地址：株洲云龙示范区职教城 3 号栋

联系电话：0731-28868768

传真：0731-28868768

邮政编码：412000

### 第十三章 法律意见

本期债券的发行人律师北京市盈科律师事务所出具的《关于 2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司发行公司债券的法律意见书》认为：

一、根据发行人现行有效的公司章程，发行人作为国有独资有限责任公司，股东有权决定发行人公开发行债券相关事宜。股东决策程序、内容和授权范围均合法有效。因此，发行人本次发行债券已经取得了必要的批准和授权，该等批准和授权合法有效。

二、发行人系一家依照中国法律在中国境内合法设立并有效存续的有限责任公司，历史沿革合法合规，符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》中关于发行人主体资格的规定，具备发行本次债券的主体资格；

三、本期债券发行规模为人民币 1 亿元，根据合理预计，发行人最近三年的年平均净利润不少于本次债券一年的利息，具有偿债能力，符合《证券法》第十五条第（一）款第 2 项、《企业债券管理条例》第十二条第（三）、第（四）款、《债券管理通知》第三条第（一）款第 3 项和第 4 项之规定，发行人具备健全且运行良好的组织机构，最近三年平均可分配利润足以支付企业债券一年的利息，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》中关于企业债券发行条件的规定。

发行人本次债券符合《公司法》、《证券法》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《企业债券管理



条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的发行债券的实质条件。

四、发行人系合法设立的有限责任公司，设立的程序、资格，符合当时的法律、法规和规范性文件的规定，设立过程中已经履行了必要的评估、验资程序。

发行人股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任发行人股东的资格。发行人的股东人数、住所均符合有关法律、法规和规范性文件的规定。股东已投入发行人的资产都是国有资产，产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。发行人股东投入发行人的资产或权利的权属证书已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

五、发行人规范运作，在业务、资产、人员、机构、财务独立，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；

六、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人不存在持续经营的法律障碍；

七、发行人主要的关联方为株洲市国资委，后者由株洲市人民政府授权其对发行人履行股东职责，发行人与其股东之间不存在关联交易及同业竞争；

八、发行人及合并报表范围内的子公司不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况；发行人用于抵质押的资产系公司的正常经营行为，双方签订的借款及抵质押担保协议合法有效，发行人的资产受限情况不会构成对本次发行的实质性障碍；

九、发行人其他应收款、应付款均系因正常的经营活动而发生的，合法有效；

十、发行人重大资产变化均履行了必要的法律手续，符合当时法律、法规和规范性文件的规定，对发行人本期债券的发行不会产生实质影响；

十一、发行人及其合并报表范围内子公司执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人享受财政优惠等政策，该政策合法、合规、真实、有效；发行人近三年内依法纳税，不存在重大税务违法被税务部门处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定，募投项目不存在与他人合作的情形；

十四、截至《法律意见书》签署日，发行人、发行人的股东、发行人的控股子公司、发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十五、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。本所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用《法

律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

十六、发行人签署了《债权代理协议》、《募集账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债券持有人会议规则》，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权人及债券持有人会议规则进行了设置，投资者权利保护性文件齐备，条款合法、有效、充分、合规。

十七、本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效。

综上所述，发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规和规范性文件的要求，并具备本次发行的实质条件；《募集说明书》所引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，其引用部分不会导致《募集说明书》相关内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 第十三章 其他应说明的事项

### 一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

### 二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

## 第十四章 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



株洲市云龙发展投资控股集团有限公司



2021年10月22日

## 发行人及全体董事声明

本公司全体董事承诺《2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

罗宁 郭建新 陈平

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司





## 发行人及全体董事声明

本公司全体董事承诺《2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

1 2021.11.22

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司



## 发行人及全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺《2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名:

同國平

3/10/17 P. E. W. G.

11/2/19

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

2021 年 10 月 22 日



## 发行人及全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺《2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：

郭碧波

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及摘要约定的相应还本付息安排。

法定代表人（或授权代表）：



项目负责人签字：

肖陆平



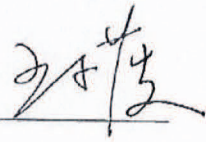
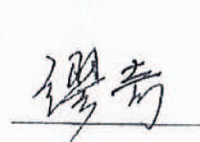
财信证券有限责任公司

2021年10月22日

## 律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾，本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

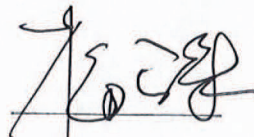
经办律师签名：

王小菠

缪奇

律师事务所负责人签名：



梅向荣

北京市盈科律师事务所

2021年1月22日





## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（CAC 证审字[2021]0148 号、CAC 证审字[2020]0421 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册会计师：

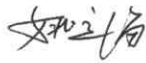


袁雄



杨中辉

执行事务合伙人：



姚运海

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年10月22日



# 联合资信评估股份有限公司

## 资信评级机构确认书

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认本期债券募集说明书及其摘要所引用内容与我公司就本期债券发行出具的《2021年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合〔2021〕9402号）不存在矛盾，对发行人在本期债券募集说明书及其摘要中所引用《2021年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合〔2021〕9402号）的内容无异议，并对所确认的本期债券募集说明书及其摘要所引用内容承担相应法律责任。

资信评级人员：

李强 高磊

资信评级机构负责人：

丁华伟



## 第十五章 备查文件

### 一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2017 年至 2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-6 月财务报表
- （四）联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）北京市盈科律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则
- （八）担保函

### 二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

#### 1、株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

住 所：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路 88 号

法定代表人：罗广

联系人：蒙文弩

联系地址：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路 88 号

联系电话：0731-28689649

传真：0731-28689647

邮编：412000

## 2、财信证券有限责任公司

注册地址：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、T4 及裙房 718

法定代表人：刘宛晨

联系人：向丽

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

联系电话：0731-84403354

传真：0731-84779508

邮编：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本期企业债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

中央国债登记结算有限责任公司：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

附表一：

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券发行  
网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券有限责任公司	主承销商	财信证券有限责任公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向丽	0731-84779571
2	▲国开证券股份有限公司	副主承销商	国开证券股份有限公司固定收益部	北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层	彭跃华	132 6938 9775

## 附表二：

## 发行人 2018 年至 2020 年及最近一期合并资产负债表

单位：元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,421,873,818.80	2,037,663,075.56	1,752,864,408.46	2,070,373,870.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	960,538,679.36	1,007,686,137.66	898,954,437.57	661,878,801.37
预付款项	2,588,812,535.52	2,600,015,478.56	2,358,663,345.97	2,596,753,089.95
其他应收款	2,537,276,533.22	2,578,630,616.81	2,251,057,563.01	2,234,912,480.57
存 货	12,772,715,111.02	12,916,994,760.22	10,089,185,705.91	10,068,617,288.42
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	290,434,199.57	288,117,699.72	271,920,884.81	137,491,094.21
<b>流动资产合计</b>	<b>21,571,650,877.49</b>	<b>21,429,107,768.53</b>	<b>17,622,646,345.73</b>	<b>17,770,026,624.59</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	152,090,000.00	88,000,000.00	58,000,000.00	53,000,000.00
持有至到期投资	750,000,000.00	795,000,000.00	1,140,000,000.00	411,111,111.11
长期应收款	1,526,688,743.53	1,944,388,743.53	2,238,928,564.53	2,138,670,501.63
长期股权投资	895,466,355.54	804,486,355.54	795,750,091.74	717,159,064.50
投资性房地产	1,964,947,930.00	1,964,947,930.00	1,920,648,958.00	1,005,392,889.25
固定资产	100,575,737.60	106,385,186.90	112,887,758.79	273,732,284.62
在建工程	6,035,099,264.57	5,690,845,438.20	4,565,133,687.13	3,321,232,430.28
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
无形资产	34,939,166.08	46,894,173.75	72,000,135.14	158,631,204.61
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,562,131.80	8,294,882.19	10,666,741.57	8,918,347.20
递延所得税资产	10,985,922.41	10,985,922.41	11,150,695.52	11,090,341.87
其他非流动资产	1,975,282.00	1,975,282.00	1,975,282.00	1,975,282.00
非流动资产合计	<b>11,483,330,533.53</b>	<b>11,462,203,914.52</b>	<b>10,927,141,914.42</b>	<b>8,100,913,457.07</b>
资 产 总 计	<b>33,054,981,411.02</b>	<b>32,891,311,683.05</b>	<b>28,549,788,260.15</b>	<b>25,870,940,081.66</b>



## 发行人 2018 年至 2020 年及最近一期合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	689,500,000.00	474,000,000.00	100,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	22,853,800.00	12,651,800.00	3,000,000.00	-
应付账款	193,839,388.87	205,392,740.96	290,904,937.98	50,828,576.79
预收款项	675,494,168.33	740,447,185.87	865,611,845.02	1,037,905,867.82
应付职工薪酬	826,856.31	13,557,993.49	8,281,626.79	4,224,911.55
应交税费	214,280,462.14	208,357,222.06	192,627,209.30	187,653,445.14
其他应付款	664,086,348.30	1,589,955,408.38	1,166,922,452.87	1,070,532,593.92
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的长期负债	1,486,755,910.53	1,778,950,000.00	1,226,260,000.00	945,800,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,947,636,934.48</b>	<b>5,023,312,350.76</b>	<b>3,853,608,071.96</b>	<b>3,296,945,395.22</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,972,999,242.89	6,231,003,121.84	6,327,680,000.00	5,692,320,000.00
应付债券	7,192,744,819.73	6,551,142,895.21	5,919,433,822.42	5,142,836,608.84
长期应付款	1,993,098,903.47	1,929,562,514.00	576,914,300.00	399,630,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	22,786,290.88	20,507,354.89	19,201,722.62	11,931,844.55
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>16,181,629,256.97</b>	<b>14,732,215,885.94</b>	<b>12,843,229,845.04</b>	<b>11,246,718,453.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>20,129,266,191.45</b>	<b>19,755,528,236.70</b>	<b>16,696,837,917.00</b>	<b>14,543,663,848.61</b>

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

负债和所有者权益	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
所有者权益：				
实收资本	900,000,000.00	900,000,000.00	821,650,000.00	721,650,000.00
资本公积	6,881,234,999.36	6,831,234,999.36	6,875,938,324.30	6,850,438,324.30
其他综合收益	525,036,120.05	525,036,120.05	525,036,120.05	398,171,494.57
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	63,490,491.67	63,490,491.67	62,519,698.25	60,251,920.48
未分配利润	2,467,404,167.01	2,376,394,119.71	2,085,742,883.69	1,554,900,639.02
归属于母公司所有者权益合计	<b>10,837,165,778.09</b>	<b>10,696,155,730.79</b>	<b>10,370,887,026.29</b>	<b>9,585,412,378.37</b>
少数股东权益	2,088,549,441.48	2,439,627,715.56	1,482,063,316.86	1,741,863,854.68
所有者权益合计	<b>12,925,715,219.57</b>	<b>13,135,783,446.35</b>	<b>11,852,950,343.15</b>	<b>11,327,276,233.05</b>
负债和所有者权益总计	<b>33,054,981,411.02</b>	<b>32,891,311,683.05</b>	<b>28,549,788,260.15</b>	<b>25,870,940,081.66</b>

## 附表三：

## 发行人 2018 年至 2020 年及最近一期合并利润表

单位：元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	787,243,719.99	1,972,362,744.75	1,906,180,321.35	1,106,103,786.00
其中：营业收入	787,243,719.99	1,972,362,744.75	1,906,180,321.35	1,106,103,786.00
二、营业总成本	705,381,686.67	1,702,822,994.42	1,407,305,072.08	872,279,653.43
其中：营业成本	592,128,199.55	1,497,042,905.97	1,281,733,295.74	773,859,613.71
税金及附加	58,480,446.75	85,518,995.77	23,450,260.43	19,328,418.25
销售费用	8,395,539.68	24,253,866.47	20,933,501.81	9,143,881.18
管理费用	47,194,411.20	92,207,144.55	86,729,427.45	74,040,552.21
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-816,910.51	4,158,837.29	-5,788,851.80	-4,465,893.97
资产减值损失	-	-358,755.63	247,438.45	373,082.05
加：其他收益(损失以“-”号填列)	-	53,396,613.24	15,616,871.94	17,183,225.00
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-39,784,820.51	-15,417,191.25	-8,724,704.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-50,241,013.48	-17,931,391.52	-9,018,551.03
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	19,643,087.21	53,418,052.75	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润	81,862,033.32	302,794,630.27	552,492,982.71	242,282,653.43
加：营业外收入	4,534,527.17	2,810,215.57	1,311,166.10	882,292.28
减：营业外支出	507,362.23	3,411,929.21	3,231,259.39	1,651,831.41
四、利润总额	85,889,198.26	302,192,916.63	550,572,889.42	241,513,114.30
减：所得税费用	-4,042,574.96	13,605,765.64	14,557,072.15	10,332,779.17
五、净利润	89,931,773.22	288,587,150.99	536,015,817.27	231,180,335.13
（一）按经营持续性分类；				

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		288,587,150.99	536,015,817.27	231,180,335.13
（二）按所有权归属分类：				
1.归属于母公司所有者的净利润	91,010,047.30	288,798,471.99	534,755,283.13	231,414,112.36
2.少数股东损益	-1,078,274.08	-211,321.00	1,260,534.14	-233,777.23
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	<b>126,864,625.48</b>	<b>398,171,494.57</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	126,864,625.48	398,171,494.57
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	126,864,625.48	398,171,494.57
1.其他	-		126,864,625.48	398,171,494.57
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	-	<b>288,587,150.99</b>	<b>662,880,442.75</b>	<b>629,351,829.70</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	288,798,471.99	661,619,908.61	629,585,606.93
归属于少数股东的综合收益总额	-	-211,321.00	1,260,534.14	-233,777.23
<b>八、每股收益</b>				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

## 附表四：

## 发行人 2018 年至 2020 年及最近一期合并现金流量表

单位：元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	682,945,690.67	1,361,789,621.19	1,060,189,890.21	670,472,007.40
收到的税费返还	-	21,279,967.81	673,004.86	-
收到其他与经营活动有关的现金	597,678,791.44	782,583,457.13	987,466,035.59	793,057,564.38
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,280,624,482.11</b>	<b>2,165,653,046.13</b>	<b>2,048,328,930.66</b>	<b>1,463,529,571.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	430,855,678.78	1,179,830,817.07	1,348,937,476.55	832,920,488.17
支付给职工以及为职工支付的现金	40,177,876.75	55,849,171.73	52,057,365.12	44,591,417.44
支付的各项税费	114,792,153.65	156,178,499.70	210,785,811.92	173,442,009.82
支付其他与经营活动有关的现金	255,386,917.84	380,271,034.93	138,302,154.21	122,790,144.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>841,212,627.02</b>	<b>1,772,129,523.43</b>	<b>1,750,082,807.80</b>	<b>1,173,744,060.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>439,411,855.09</b>	<b>393,523,522.70</b>	<b>298,246,122.86</b>	<b>289,785,511.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	391,910,000.00	872,612,820.35	-	-
取得投资收益所收到的现金	17,132,425.23	1,669,870.31	37,208,154.24	294,171.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00	46,500,000.00	547,480,844.45	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>429,042,425.23</b>	<b>920,782,690.66</b>	<b>584,688,998.69</b>	<b>294,171.80</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	88,953,167.32	542,258,761.94	274,833,530.53	5,102,815.19

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资支付的现金	819,705,982.00	1,074,530,000.00	835,488,888.89	584,611,111.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	350,000,000.00	-1,006,567,686.21	400,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	25,463,987.44	558,811,260.58	372,613,573.96	656,354,003.46
投资活动现金流出小计	<b>1,284,123,136.76</b>	<b>1,169,032,336.31</b>	<b>1,882,935,993.38</b>	<b>1,246,067,929.76</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-855,080,711.53</b>	<b>-248,249,645.65</b>	<b>-1,298,246,994.69</b>	<b>-1,245,773,757.96</b>
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	50,505,000.00	78,350,000.00	150,000,000.00	653,762,842.11
取得借款收到的现金	4,508,404,000.00	1,402,000,000.00	4,326,246,300.00	2,915,000,000.00
发行债券收到的现金	-	1,400,000,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	105,828,728.00	750,002,861.14	157,910,000.00	335,961,416.52
筹资活动现金流入小计	<b>4,664,737,728.00</b>	<b>3,630,352,861.14</b>	<b>4,634,156,300.00</b>	<b>3,904,724,258.63</b>
偿还债务支付的现金	3,225,193,678.95	2,362,296,600.00	2,796,180,000.00	2,511,046,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	619,817,852.12	1,056,459,418.41	921,925,281.80	905,920,866.39
支付其他与筹资活动有关的现金	19,846,597.25	72,072,052.68	75,649,607.98	11,680,953.54
筹资活动现金流出小计	<b>3,864,858,128.32</b>	<b>3,490,828,071.09</b>	<b>3,793,754,889.78</b>	<b>3,428,648,119.93</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>799,879,599.68</b>	<b>139,524,790.05</b>	<b>840,401,410.22</b>	<b>476,076,138.70</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>384,210,743.24</b>	<b>284,798,667.10</b>	<b>-159,599,461.61</b>	<b>-479,912,107.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,037,663,075.56	1,752,864,408.46	1,912,463,870.07	2,392,375,977.83
六、期末现金及现金等价物余额	<b>2,421,873,818.80</b>	<b>2,037,663,075.56</b>	<b>1,752,864,408.46</b>	<b>1,912,463,870.07</b>



## 附表五：

## 发行人 2018 年至 2020 年及最近一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	152,496.62	91,779.97	65,538.34	66,538.93
应收账款		-	-	-
预付款项	31,921.78	31,921.78	32,964.39	44,246.96
其他应收款	908,508.26	846,441.16	806,194.82	754,955.23
存货	460,731.18	459,577.20	457,252.38	449,552.21
<b>流动资产合计</b>	<b>1,553,657.83</b>	<b>1,429,720.12</b>	<b>1,361,949.93</b>	<b>1,315,293.34</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	2,800.00	7,800.00	5,800.00	5,300.00
持有至到期投资	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
长期应收款	169,391.40	169,391.40	198,845.38	213,004.07
长期股权投资	822,964.62	782,394.98	512,730.28	471,420.74
投资性房地产		-	106,427.34	97,571.75
固定资产	42.18	50.77	40.45	35.92
在建工程	155,151.46	118,367.33	94,549.73	75,854.82
无形资产	84.60	17.56	17.13	12.29
递延所得税资产	1,092.69	1,092.69	1,092.69	1,092.69
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,156,544.06</b>	<b>1,084,149.36</b>	<b>924,503.00</b>	<b>864,292.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,710,201.90</b>	<b>2,513,869.48</b>	<b>2,286,452.94</b>	<b>2,179,585.61</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	20,000.00	40,000.00	-	-
应付账款	52,713.24	161.76	161.73	3,160.76
预收账款	47,070.00	300.00	300.00	300.00
应付职工薪酬		526.83	318.98	140.17
应交税费	13,651.62	13,748.35	13,909.49	13,267.06

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	15,250.49	-	-	
其他应付款	175,462.48	272,698.79	264,000.71	311,240.80
一年内到期的非流动负债		132,645.00	25,900.00	58,750.00
<b>流动负债合计</b>	<b>326,433.21</b>	<b>461,345.92</b>	<b>304,590.95</b>	<b>382,358.80</b>
<b>非流动负债：</b>				-
长期借款	356,351.00	228,738.00	298,350.00	221,950.00
应付债券	717,575.19	526,000.00	460,000.00	350,000.00
长期应付款	376,801.02	369,110.60	360,301.02	366,376.39
递延收益	1,080.54	1,080.54	1,080.54	480.54
其他非流动负债		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,451,807.75</b>	<b>1,124,929.14</b>	<b>1,119,731.56</b>	<b>938,806.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,778,240.96</b>	<b>1,586,275.06</b>	<b>1,424,322.51</b>	<b>1,321,165.73</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	90,000.00	90,000.00	82,165.00	72,165.00
资本公积	725,347.58	720,347.58	663,565.94	685,043.83
其他综合收益	38,829.41	38,829.41	38,829.41	38,829.41
盈余公积	6,349.05	6,349.05	6,251.97	6,025.19
未分配利润	71,434.89	72,068.38	71,318.11	56,356.45
<b>所有者权益合计</b>	<b>931,960.93</b>	<b>927,594.42</b>	<b>862,130.43</b>	<b>858,419.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,710,201.90</b>	<b>2,513,869.48</b>	<b>2,286,452.94</b>	<b>2,179,585.61</b>

## 附表六：

## 发行人 2018 年至 2020 年及最近一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	18.88	<b>3,087.40</b>	<b>19,410.35</b>	206.48
减：营业成本	10.39	617.22	5,985.73	205.71
税金及附加	0.07	107.36	169.67	114.01
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,255.17	2,226.58	1,920.11	2,837.56
财务费用	0.39	2.64	2.80	1.81
资产减值损失	-	-	-	-10.00
加：公允价值变动收益	-	-73.46	5,250.61	-
投资收益	625.72	979.52	-1,227.55	3,738.93
二、营业利润	<b>-621.42</b>	<b>1,039.66</b>	<b>15,355.11</b>	<b>796.31</b>
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	13.82	68.87	73.91	30.35
三、利润总额	<b>-635.24</b>	<b>970.79</b>	<b>15,281.20</b>	<b>765.96</b>
减：所得税费用	-	-	-	2.50
四、净利润	<b>-635.24</b>	<b>970.79</b>	<b>15,281.20</b>	<b>763.46</b>

## 附表七：

## 发行人 2018 年至 2020 年及最近一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	21.02	3,208.49	24,844.89	-
收到其他与经营活动有关的现金	217,515.02	452,423.71	277,311.94	402,159.21
内部往来流入		-	-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>217,536.04</b>	<b>455,632.20</b>	<b>302,156.83</b>	<b>402,159.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		7.06	1,343.21	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,659.12	2,067.65	2,161.36	2,035.42
支付的各项税费	1,217.86	2,480.86	8,623.53	10,952.54
支付其他与经营活动有关的现金	239,764.60	470,629.56	330,451.08	298,520.31
内部往来流出		-	-	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>242,641.58</b>	<b>475,185.14</b>	<b>342,579.19</b>	<b>311,508.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-25,105.55</b>	<b>-19,552.94</b>	<b>-40,422.35</b>	<b>90,650.94</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	5,000.00	48.44	-	-
取得投资收益	625.72	47.18	12.90	29.42
收到其他与投资活动有关的现金	5,625.72	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>96.80</b>	<b>95.62</b>	<b>12.90</b>	<b>29.42</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,342.24	3,666.29	8,970.78	19.49
投资所支付的现金	35,000.00	58,920.00	5,500.00	36,020.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		5,000.00	40,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	72,439.04	368.07	1,375.23	48,394.40

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	-66,813.32	67,954.36	55,846.01	84,433.89
投资活动产生的现金流量净额	5,625.72	-67,858.74	-55,833.11	-84,404.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	5,000.00	7,835.00	10,000.00	22,165.00
取得借款收到的现金	337,730.40	77,000.00	360,824.63	155,000.00
发行债券收到的现金		140,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	10,582.87	30,000.00	-	15,789.00
筹资活动现金流入小计	353,313.27	254,835.00	370,824.63	192,954.00
偿还债务支付的现金	163,887.17	65,117.00	213,350.00	212,024.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,824.68	69,041.83	54,739.93	61,663.76
支付其他与筹资活动有关的现金	1,965.91	7,022.86	7,479.82	1,024.25
筹资活动现金流出小计	200,677.77	141,181.69	275,569.76	274,712.64
筹资活动产生的现金流量净额	152,635.51	113,653.31	95,254.87	-81,758.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	60,716.64	26,241.63	-1,000.59	-75,512.17
加：期初现金及现金等价物余额	91,779.97	65,538.34	66,538.93	142,051.10
六、期末现金及现金等价物余额	152,496.62	91,779.97	65,538.34	66,538.93

## 附表八：

## 担保人 2018 年-2020 年及最近一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	953,167.97	994,212.84	849,641.49	567,599.70
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	387,476.88	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	84,703.15	2,873.51	11,245.27
衍生金融资产	-	-	25,940.00	-
应收票据	21,815.83	127,029.13	113,852.74	77,931.06
应收账款	377,758.23	430,787.60	335,788.94	264,431.19
应收款项融资	79,552.26	-	-	-
预付款项	503,272.92	675,669.10	149,704.64	55,483.97
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	908,823.12	851,141.73	398,984.05	429,606.69
其中： 应收利息	-	-	-	-
应收股利	1,958.77	2,588.77	763.00	-
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	3,306,113.76	3,274,750.28	1,915,495.06	1,470,217.98
合同资产	31,972.48	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	44,690.93	44,690.93	-	-
其他流动资产	115,970.75	87,101.34	66,458.04	70,568.13

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	6,730,615.13	6,570,086.09	3,858,738.48	2,947,084.00
非流动资产：	-	-	-	-
发放贷款和垫款	10,879.29	-	-	-
债权投资	75,875.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	772,733.59	569,184.33	414,068.47
其他债权投资	62,649.33	-	-	-
持有至到期投资	-	89,818.53	1,955.00	5,100.00
长期应收款	217,892.75	232,691.08	9,867.26	-
长期股权投资	453,122.40	417,892.27	315,610.10	163,273.51
其他权益工具投资	500,961.72	-	-	-
其他非流动金融资产	9,616.14	-	-	-
投资性房地产	196,494.79	196,494.79	49,386.97	53,225.57
固定资产	427,423.10	433,333.08	401,338.98	305,129.46
在建工程	854,520.67	786,209.14	348,856.86	349,161.35
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	6,177.54	-	-	-
无形资产	232,437.26	232,350.52	264,128.92	230,013.26
开发支出	2,713.47	1,918.54	4,194.62	5,317.77
商誉	118,640.20	118,640.20	158,393.15	25,202.43
长期待摊费用	13,997.21	13,598.27	11,442.09	3,885.89
递延所得税资产	14,077.48	11,624.66	9,889.41	6,450.15
其他非流动资产	279,979.41	279,765.84	261,348.30	3,437.28
非流动资产合计	3,477,457.76	3,587,070.50	2,405,595.99	1,564,265.15
资产总计	10,208,072.89	10,157,156.59	6,264,334.47	4,511,349.15
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	120,661.35	234,265.80	82,460.72	43,658.00
向中央银行借款	-	-	-	-



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	67,262.73	77,837.15	75,040.75	63,045.00
应付账款	163,459.33	171,800.81	171,567.16	155,282.94
预收款项	139,794.28	214,450.99	168,204.74	62,927.79
合同负债	42,679.27	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
应付职工薪酬	9,811.39	24,017.27	19,340.97	14,227.53
应交税费	29,289.72	36,615.24	11,838.43	10,668.93
其他应付款	583,874.32	505,390.82	291,246.86	290,985.97
其中： 应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	26.14	27.72	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付分保账款	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	683,472.39	796,956.13	714,512.85	415,174.57
其他流动负债	47,354.79	32,079.89	19,205.48	1,316.24
<b>流动负债合计</b>	<b>1,887,659.56</b>	<b>2,093,414.12</b>	<b>1,553,417.95</b>	<b>1,057,286.98</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
长期借款	1,857,228.80	1,626,856.71	824,783.22	640,072.25
应付债券	2,342,774.48	2,188,114.29	1,195,794.90	1,077,750.00
其中： 优先股	-	-	-	-

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
永续债	-	-	-	-
租赁负债	4,224.60	-	-	-
长期应付款	460,685.75	455,626.20	171,903.42	173,202.78
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	190.83	190.83
递延收益	34,322.97	33,302.88	31,914.46	28,196.11
递延所得税负债	9,047.88	8,922.86	12,933.98	2,845.89
其他非流动负债	190.00	190.00	190.00	190.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,708,474.48</b>	<b>4,313,012.93</b>	<b>2,237,710.81</b>	<b>1,922,447.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,596,134.05</b>	<b>6,406,427.05</b>	<b>3,791,128.76</b>	<b>2,979,734.84</b>
<b>所有者权益：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	100,000.00
其他权益工具	100,000.00	150,000.00	250,000.00	250,000.00
其中： 优先股	-	-	-	-
永续债	-	150,000.00	250,000.00	250,000.00
资本公积	1,935,140.45	1,925,740.45	963,401.18	267,768.78
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-402.14	-3,446.01	-23,872.89	-38,486.68
专项储备	701.01	624.17	676.02	-
盈余公积	11,415.25	11,415.25	10,102.12	8,357.22
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	130,980.97	136,577.55	138,392.54	105,833.85
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,377,835.54</b>	<b>2,420,911.42</b>	<b>1,538,698.97</b>	<b>693,473.17</b>
少数股东权益	1,234,103.30	1,329,818.12	934,506.74	838,141.14
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,611,938.84</b>	<b>3,750,729.54</b>	<b>2,473,205.71</b>	<b>1,531,614.31</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>10,208,072.89</b>	<b>10,157,156.59</b>	<b>6,264,334.47</b>	<b>4,511,349.15</b>

## 附表九：

## 担保人 2018 年-2020 年及最近一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	476,001.05	964,447.43	863,675.89	811,002.52
其中：营业收入	476,001.05	964,447.43	863,675.89	811,002.52
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	476,601.81	955,158.44	827,720.40	771,416.44
其中：营业成本	322,081.72	606,325.71	568,415.17	507,779.66
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险责任合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	11,034.15	10,350.50	7,698.38	9,024.68
销售费用	62,328.76	117,065.16	108,426.93	115,765.79
管理费用	40,630.00	74,744.56	56,624.09	55,806.84
研发费用	16,488.75	38,253.31	25,149.31	16,710.85
财务费用	24,038.44	108,419.21	61,406.51	66,328.62
其中：利息费用	32,204.12	122,351.30	71,566.19	69,332.23
利息收入	8,715.95	15,998.45	10,411.53	7,574.69
加：其他收益	2,016.15	20,749.84	-780.60	16,961.53
投资收益（损失以“—”号填列）	15,576.54	39,989.30	23,993.30	13,623.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	5,643.26	18,959.29	2,822.65

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	5,610.42	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,732.75	-175.53	-914.64	2,641.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-307.02	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	454.69	-16,384.18	-7,044.09	-7,861.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,171.58	265.58	3,285.14	265.04
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>16,578.43</b>	<b>53,734.01</b>	<b>74,234.49</b>	<b>65,215.15</b>
加：营业外收入	1,751.93	3,773.54	2,736.53	1,771.37
减：营业外支出	433.98	404.00	730.34	-331.63
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>17,896.38</b>	<b>57,103.54</b>	<b>76,240.69</b>	<b>67,318.14</b>
减：所得税费用	3,854.51	13,059.76	9,940.76	7,170.40
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,041.87</b>	<b>44,043.78</b>	<b>66,299.92</b>	<b>60,147.75</b>
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,041.87	44,043.78	66,299.92	60,147.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润	-1,388.38	5,544.30	31,926.76	22,147.90
2.少数股东损益	15,430.25	38,499.48	34,373.16	37,999.84
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,175.57</b>	<b>20,426.88</b>	<b>14,613.79</b>	<b>-39,947.09</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,175.57	20,426.88	14,613.79	-39,947.09
1.不能重分类进损益的其他综合收益	0.19	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	0.19	-	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	1,175.38	20,426.88	14,613.79	-39,947.09
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-238.13	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	1,020.80	-	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	642.60	20,426.88	14,851.92	-39,947.09
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
(7) 现金流量套期储备	-	-	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-73.27	-	-	-
(9) 其他	-414.75	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>15,217.44</b>	<b>64,470.66</b>	<b>80,913.71</b>	<b>20,200.65</b>
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-212.82	25,971.18	46,540.55	-17,799.19
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	15,430.25	38,499.48	34,373.16	37,999.84
<b>八、每股收益：</b>	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-

## 附表十：

## 担保人 2018 年-2020 年及最近一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	516,245.93	904,242.95	794,930.96	805,575.42
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	-	-
收到的税费返还	1,625.72	16,521.75	10,166.47	7,749.33
收到其他与经营活动有关的现金	253,644.09	868,993.35	433,356.98	232,795.40
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>771,515.73</b>	<b>1,789,758.05</b>	<b>1,238,454.41</b>	<b>1,046,120.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	302,320.22	656,992.38	564,760.77	442,178.93
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
拆出资金净增加额	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-

2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	86,523.96	145,829.85	108,373.04	91,131.82
支付的各项税费	57,931.36	80,531.51	80,531.51	65,383.55
支付其他与经营活动有关的现金	286,944.01	853,586.11	853,586.11	457,974.84
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>733,719.56</b>	<b>1,736,939.86</b>	<b>1,736,939.86</b>	<b>1,196,492.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>37,796.18</b>	<b>52,818.19</b>	<b>52,818.19</b>	<b>41,962.21</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
收回投资收到的现金	174,913.17	492,427.72	492,427.72	206,446.55
取得投资收益收到的现金	24,602.26	17,165.90	17,165.90	10,687.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,448.68	5,385.05	5,385.05	3,256.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-7,304.18	46,163.25	46,163.25	-
收到其他与投资活动有关的现金	30,487.01	362,720.61	362,720.61	110,785.32
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>225,146.94</b>	<b>923,862.53</b>	<b>923,862.53</b>	<b>331,175.77</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,214.77	181,769.24	181,769.24	183,158.85
投资支付的现金	264,898.47	876,132.11	876,132.11	404,631.87
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	35,000.00	-	-	46,727.73
支付其他与投资活动有关的现金	39,581.43	94,655.84	94,655.84	89,958.23
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>403,694.67</b>	<b>1,152,557.19</b>	<b>1,152,557.19</b>	<b>724,476.68</b>
<b>投资活动产生的现金流量净</b>	<b>-178,547.73</b>	<b>-228,694.66</b>	<b>-228,694.66</b>	<b>-393,300.91</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
吸收投资收到的现金	9,304.00	10,478.19	10,478.19	147,299.77
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	600.00	10,478.19	10,478.19	38,438.29
取得借款收到的现金	1,048,705.82	1,573,089.18	1,573,089.18	1,293,996.06
收到其他与筹资活动有关的现金	10,582.87	10,143.31	10,143.31	1,495.94



2021 年第一期株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	<b>1,068,592.69</b>	<b>1,593,710.68</b>	<b>1,593,710.68</b>	<b>1,442,791.77</b>
偿还债务支付的现金	829,055.63	985,688.91	985,688.91	655,488.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	201,363.07	241,423.67	241,423.67	169,797.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	23,690.54	23,690.54	17,234.74
支付其他与筹资活动有关的现金	2,806.73	42,095.54	42,095.54	7,617.68
筹资活动现金流出小计	<b>1,033,225.43</b>	<b>1,269,208.12</b>	<b>1,269,208.12</b>	<b>832,904.08</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>35,367.26</b>	<b>324,502.56</b>	<b>324,502.56</b>	<b>609,887.69</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物	<b>-57.91</b>	<b>-1,442.42</b>	<b>-1,442.42</b>	<b>-383.57</b>
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-105,442.21</b>	<b>147,183.67</b>	<b>147,183.67</b>	<b>258,165.42</b>
加：期初现金及现金等价物余额	969,480.36	811,096.69	811,096.69	552,931.27
六、期末现金及现金等价物余额	<b>864,038.16</b>	<b>958,280.36</b>	<b>958,280.36</b>	<b>811,096.69</b>