



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)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券

(第二期) 募集说明书摘要

注册金额	不超过 20.00 亿元
本期发行金额	不超过 5 亿元
增信情况	株洲市国有资产投资控股集团有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AA+
评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商：



(住所：湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号)



(住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层)

签署日期：2022 年 10 月 31 日

声明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、受限资产规模较大的风险

截至 2022 年 3 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 260,505.03 万元，占发行人总资产的 7.23%，占发行人净资产的 18.70%。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。

2、其他应收款余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 225,105.76 万元、257,863.06 万元、323,014.80 万元和 356,558.77 万元，占当期资产总额比例分别为 7.88%、7.84%、9.39%及 11.74%。截至 2021 年末，发行人其他应收款中 5 年以上的应收款账面余额较大，其中应收株洲市商务局 17,954.39 万元，应收株洲市土地储备中心 14,500.00 万元，发行人对以上两笔账龄较长的其他应收款均未计提坏账准备。若未来因其他因素导致上述其他应收款无法收回，可能会对发行人的正常经营产生影响，进而可能影响本期债券的偿付。

3、房地产行业周期波动风险

发行人主要经营土地开发、房地产业务及基础设施代建等。房地产开发及作为房地产开发上游行业的土地开发等，具有较强的周期性，易受房地产市场调控等政策影响。在当前宏观经济增速下行压力加大，房住不炒等政策调控下，发行人新开工的房地产项目面积大幅下滑。若未来房地产业务政策调控进一步加强，发行人房地产项目的开工及竣工面积进一步下滑或株洲市商品房销

售价格大幅下滑，将会对发行人房地产业务造成较大影响，进而可能影响本期债券的偿付。

4、土地政策变化的风险

截至报告期末，发行人名下划拨土地使用权主要为株洲市国资委于 2009 年至 2014 年注入发行人名下，且均未缴纳土地出让金。对于已注入发行人名下的土地使用权，发行人主要通过土地整理并完成出让，最后实现收益。若未来地方政府对于土地使用权整理的政策发生变化导致发行人无法通过对已注入其名下的土地进行整理最终实现收益，将会对发行人土地业务造成较大影响，进而可能影响本期债券的偿付。

5、会计科目调整风险

2018 年度，发行人将账面列示的以赚取租金为目的而持有且已用于对外出租的固定资产和无形资产：云龙发展中心、现代服务业总部园区 D6 栋、现代服务业总部园区 F7 栋、华强 01 加油站、华强 02 加油站、云峰 02 加油站、云龙 01 加油站、云龙 02 加油站、云龙 03 加油站、云龙 07 加油站、云龙 05 加油站、云峰 01 加油站、轨道 03 加油站、云龙 06 加油站、长龙加油站、轨道 02 加油站、云龙大道 01 加油站、云龙 08 加油站、磐龙 C 区会所，变更为投资性房地产并采用公允价值进行后续计量，将投资性房地产的公允价值 100,539.29 万元大于原固定资产和无形资产账面净值 60,722.14 万元的差额 39,817.15 万元，计入其他综合收益。

2019 年度，发行人将账面列示的以赚取租金为目的而持有、且已用于对外出租的存货、固定资产和无形资产：创新创业园、云龙水上乐园水疗馆、云龙水上乐园接待中心、总部经济园变更为投资性房地产并采用公允价值进行后续计量，将投资性房地产的公允价值 82,578.82 万元大于原存货、固定资产和无形资产账面净值 57,703.40 万元的差额 24,875.42 万元，计入其他综合收益。

未来如有重要会计科目调整，将对发行人的财务状况有一定不确定影响。

6、有息债务较高的风险

近年来的扩张使得发行人负债规模逐年增长。最近三年及一期末，发行人的负债余额合计分别为 1,669,683.79 万元、1,975,552.82 万元、2,045,160.78 万元和 2,211,368.95 万元。发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 58.48%、60.06%、59.47%及 61.35%。截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债合计金额为 1,798,505.16 万元，占总资产比例为 49.90%，发行人有息负债水平较高。随着有息债务陆续到期及发行人在建项目较大资金需求，发行人后续将面临较大偿债压力，存在由于有息债务过高导致的未来偿债支出压力较大风险。

7、应收账款及长期应收款余额较大风险

最近三年末及一期末，发行人应收账款分别 89,895.44 万元、100,768.61 万元、98,446.94 万元和 102,042.31 万元，应收账款的主要构成为应收株洲市云龙示范区财政局的土地出让款；发行人长期应收款分别为 223,892.86 万元、194,438.87 万元、126,755.30 万元和 126,755.30 万元，长期应收款的主要构成为应收株洲市云龙示范区财政局项目回购款。发行人应收株洲市云龙区财政局款项占发行人总资产比重较高，若未来发行人应收株洲市云龙示范区财政局款项不能按计划逐步收回，可能会对发行人的日常经营产生影响，进而影响本期债券的偿付。

8、预付账款金额较大的风险

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 235,866.33 万元、260,001.55 万元、157,774.16 万元和 156,513.09 万元，占发行人当期资产总额的比例分别为 8.26%、7.90%、4.59%和 4.34%。截至 2022 年 3 月末，发行人预付账款主要为预付湖南华强文化科技有限公司部分项目建设款及预付各征地拆迁指挥部的征拆款，且部分预付款项账龄较长。若上述预付款项迟迟未能收回，可能会对发行人的日常经营产生一定影响，进而影响本期债券的偿付。

9、公司股权变更

2020 年 1 月 14 日，发行人了出具《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司控股股东发生变更的公告》，发行人股东由株洲市国资委变更为株洲市国有

资产投资控股集团有限公司，公司实际控制人仍为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会。

2021 年 6 月，发行人出具了《关于株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 10%股权划转至湖南省国有投资经营有限公司及董事涉嫌重大违法违纪被调查的公告》，公司股东由株洲市国有资产投资控股集团有限公司变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。其中，株洲市国有资产投资控股集团有限公司持有本公司 90%的股权，仍为发行人的控股股东和实际控制人；湖南省国有投资经营有限公司持有本公司 10%的股权，湖南省国有投资经营有限公司控股股东为湖南财信金融控股集团有限公司、实际控制人为湖南省人民政府。截至募集说明书签署之日，该股权变动已完成工商登记变更。

10、发行人本部盈利较差的风险

发行人母公司为控股主体，本部盈利能力较差，且主要业务均集中在子公司。未来发行人用于还本付息的资金将部分依赖于下属子公司的经营能力、分红及内部资金协调。未来若发行人对子公司的控制力下降甚至丧失控制权，导致发行人母公司不能通过分红或内部协调等方式从子公司获得资金，可能会对本期债券的偿付造成不利影响。

11、董事长、法定代表人及总经理发生变更

根据发行人 2022 年 6 月公示的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司关于董事长、法定代表人及总经理变更的公告》，发行人董事长、法定代表人由罗广变更为曾艳，同时苏晓青不再担任发行人总经理职位。截至目前，上述人员变动已完成工商变更登记手续。上述人员变动后公司治理结构仍符合法律规定和公司章程规定，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，不影响公司董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策的有效性。

二、与本期债券相关的重大事项

1、增信情况

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。

2、本期债券的特殊发行条款

品种一期限为 5 年期，在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。品种二期限为 5 年期，在债券存续期第 2 年末、第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末、第 4 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

3、投资者适当性

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

4、债券上市交易

本期债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者中披露。本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行后将在上海证券交易所上市，上海证券交易所不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本期债券，应当认真阅读募集

说明书及有关的信息披露文件，对本公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的注册，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

5、信用评级情况

经联合资信出具的评级报告，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券信用评级为 AA+，评级展望为稳定。在本期债券存续期内，如果发生任何影响公司主体信用级别的事项，将会增加投资者风险，对投资者利益产生一定影响。

6、质押式回购

本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

7、债券更名

由于本次债券分期发行，故按照公司债券命名惯例，现将本期债券发行的债券名称由“株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”更名为“株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》、《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之持有人会议规则》。

8、本期债券设置特殊发行条款

本期债券设置了特殊发行条款，包括票面利率调整选择权、投资者回售选择权和发行人赎回选择权，相关事项详见本募集说明书摘要“第一节 发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。投资者回售选择权可能会对债券期限、利率及偿付产生一定的不确定性，票面利率调整选择权可能会影响投资人的综合收益。投资人的集中回售亦会增加发行人的偿债压力，可能会对本期债券的偿还带来不利影响。

9、本期债券报告期情况

本期债券报告期为 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，发行人已于 2022 年 8 月 31 日在上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）披露了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券 2022 年中期报告》和 2022 年半年度财务报告，敬请投资者关注。发行人 2022 年 6 月末总资产为 3,578,774.04 万元，净资产为 1,390,863.59 万元；2022 年 1-6 月营业总收入为 76,704.90 万元，净利润为-2,800.01 万元。

目录

声明.....	1
重大事项提示	2
释义.....	11
第一节 发行条款	13
一、本期债券的基本发行条款	13
二、本期债券的特殊发行条款	15
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	18
第二节 募集资金运用	19
一、本期债券募集资金数额	19
二、本期债券募集资金的运用计划	19
三、募集资金的现金管理	20
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	20
五、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响	20
六、发行人关于募集资金用途的相关承诺	21
七、前次发行公司债券的发行、募集资金使用情况	22
第三节 发行人基本情况	23
一、发行人概况	23
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	23
三、发行人的股权结构	25
四、发行人的重要权益投资情况	26
五、发行人公司治理、组织机构设置及运行情况	30
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	42
七、发行人主营业务情况	43
八、发行人所处行业状况及竞争情况	73
九、其他与发行人主体相关的重要情况	82
第四节 财务会计信息	83
一、发行人财务报告总体情况	83
二、近三年及一期的财务报表	88
三、管理层讨论与分析	95
四、本期债券成功发行后发行人资产负债结构的变化	163
第五节 发行人信用状况	165
一、本期债券的信用评级情况	165
二、发行人其他信用情况	166
第六节 增信情况	169
一、担保情况	169
二、担保函	172

三、偿债计划及其他保障措施	176
---------------------	-----

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、株洲云龙	指	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
股东、控股股东、株洲国投、市国投公司	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
实际控制人	指	株洲市国资委
株洲市国资委	指	株洲市人民政府国有资产监督管理委员会
本次公司债券、本次债券	指	发行人经过股东及董事会批准，公开发行面额总值不超过20亿元的公司债券
本期债券	指	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本期发行	指	本期公司债券面向专业投资者的公开发行
承销团	指	主承销商为本期发行组织的承销团
募集说明书	指	根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
《受托管理协议》、《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理签署的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券持有人会议规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、长江证券股份有限公司、中航证券有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	长江证券股份有限公司、中航证券有限公司
募集资金与偿债保障金专项账户	指	发行人开立的专项用于本期债券募集资金的接收、存储，以及用于本期债券利息和本金的统一支付的银行账户
发行人律师	指	北京市盈科律师事务所

审计机构、会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
最近三年及一期/报告期/最近三年及一期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月
最近三年	指	2019年度、2020年度、2021年度
最近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末
最近三年末	指	2019年末、2020年末、2021年末
《公司章程》	指	《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司章程》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018年修订）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上有可能略有差异，这些差异是因四舍五入造成的。

第一节 发行条款

本期发行的公司债券是根据募集说明书所载明的资料申请发行的。除公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书摘要中列载的信息和对本募集说明书摘要作任何解释或者说明。

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：株洲市云龙发展投资控股集团有限公司。

（二）债券全称：株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：发行人于 2021 年 7 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意株洲市云龙发展投资控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕2430 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

（五）债券期限：本期债券下设两个品种。品种一：债券期限为 5 年，附存续期第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二：债券期限为 5 年，在债券存续期第 2 年末、第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。两个品种之间设置双向回拨，回拨比例不受限制。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）票面金额与发行价格：每张债券面值 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。本期债券品种二设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种二存续的第 2 年末、第 4

年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

（十一）起息日：本期债券的起息日为 2022 年 11 月 4 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券付息的利息登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人，均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

（十四）付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 4 日。若品种一的投资者在第 3 年年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 4 日。若品种二的投资人在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 11 月 4 日；若品种二的投资人在第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 11 月 4 日。（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 11 月 4 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）若品种一的投资者在第 3 年年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年的 11 月 4 日。若品种二的投资人在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年的 11 月 4 日；若品种二的投资人在第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2026 年的 11 月 4 日。（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）

（十九）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）增信措施：本期债券设定保证担保，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。具体增信安排详见“第六节 增信情况”。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还发行人“19 云龙 02”和“20 云龙 01”本金。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，不可进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、品种一：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。品种二：债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公

告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本期回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本期回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本期回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（三）发行人赎回选择权

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末是否赎回全部本期债券；发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 2 年末或第 4 年末是否赎回全部本期债券。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2022 年 10 月 31 日。
- 2.发行首日：2022 年 11 月 3 日。
- 3.发行期限：2022 年 11 月 3 日至 2022 年 11 月 4 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

经发行人董事会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕2430号），本次债券注册总额不超过20亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过人民币5.00亿元（含5亿元）。

二、本期债券募集资金的运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还发行人“19 云龙 02”和“20 云龙 01”本金。具体偿付清单如下所示：

表：本期债券拟偿还有息债务明细表

单位：万元、年

融资方式	借款人	拟偿还借款名称	偿还金额	到期本息金额	起息日	期限	偿债时间
私募公司债	本部	19 云龙 02	21,000.00	21,000.00	2019-11-29	2+1	2022-11-29 (到期)
私募公司债	本部	20 云龙 01	29,000.00	29,000.00	2020-4-24	2+1	2023-4-24 (到期)
	合计		50,000.00	50,000.00			

在本期公司债券募集资金到位之前，发行人可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向所需款项，并在募集资金到位后予以置换。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间、实际发行规模、募集资金到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还到期或回售的公司债券的具体金额或明细。若本期债券募集资金拟用于偿还回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。若拟偿还公司债券回售结果公告涉及事项与本期债券募集说明书承诺存在冲突的，以本期债券募集说明书承诺为准。

三、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。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已为本期债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与使用。

募集资金专项账户如下：

账户名称：株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

开户银行：华夏银行株洲支行

银行账户：13454000000356707

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金的使用符合募集说明书披露的资金投向。

五、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）本期募集资金运用对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以 2021 年 12 月 31 日发行人合并财务报表口径为基准测算，非流动负债占总负债的比例由本期债券发行前的 69.10%提高至 71.55%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）本期募集资金运用对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以 2021 年 12 月 31 日发行人合并财务报表口径为基准测算，发行人流动比率将由本期债券发行前的 4.54 提高至 4.93。流动资产对流动负债覆盖能力的提升，使发行人的短期偿债能力得到加强。

（三）对发行人财务成本的影响

发行人将根据市场走势灵活选择发行窗口，严格控制发行利率，节约财务费用，提高盈利能力。

（四）有利于拓宽公司融资渠道，提高经营稳定性

近年来，发行人资金需求随着业务的平稳发展、项目建设的不断推进而不断增长，发行人自有资金已难以满足需求，而金融调控政策的变化会增加资金来源的不确定性，从而增加综合融资成本，因此拓展新的融资渠道很有必要。通过发行固定利率的公司债券，拓宽发行人融资渠道，降低过于依靠银行贷款带来的财务风险。

综上所述，本期募集资金可以为发行人资产规模和业务规模的均衡发展以及盈利增长奠定基础。同时，本期债券的发行还是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金、调整资产负债结构和加强成本管理的重要举措之一，使发行人的资产负债期限结构和偿债能力指标得以优化，进一步拓展了发行人的融资渠道，节约融资成本。

六、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等相关文件要求，作出以下承诺：

- 1、承诺募集资金除用于本期债券《募集说明书》约定的用途，将不直接或间接用于房地产业务、担保业务、小额贷款业务、融资租赁业务；
- 2、承诺本期债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由我公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，

本期债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；

3、承诺募集资金不用于偿还地方政府债务、不投向不产生经营性收入的公益性项目、不投向由政府回购的项目（若有）；

4、承诺募集资金用途不用于地方政府融资平台，并且已建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，以保证本期募集资金用途严格遵循《募集说明书》披露，不用于偿还地方政府债务，不转借他人。

5、承诺募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出和如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息的承诺内容。

七、前次发行公司债券的发行、募集资金使用情况

发行人于 2022 年 4 月发行规模为 7.72 亿元的株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“22 云龙 01”），22 云龙 01 募集资金扣除发行费用后用于偿还 19 云龙 01 到期兑付本金和 20 云龙 01 债券回售本金，债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
法定代表人	曾艳
注册资本	人民币拾亿元整（1000,000,000.00元）
实缴资本	人民币玖亿元整（900,000,000.00元）
设立（工商注册）日期	2009年5月8日
统一社会信用代码	91430200687447983M
住所（注册地）	湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路88号
邮政编码	412000
所属行业	综合
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；产业园区及配套设施项目的建设与管理；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）
电话及传真号码	电话：0731-28689649， 传真：0731-28689647
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：曾艳 职位：董事长 电话：0731-28689649

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人于 2009 年 5 月 8 日根据《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）设立，成立时公司名称为“株洲云龙新城投资有限公司”，并取得株洲市工商行政管理局核发的 430200000040769 号《企业法人营业执照》。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 万元以及实物形式 7,000 万元出资，占发行人注册资本的 20%。大公天华会计师事务所出具大公天华（株）会验字（2009）第 010 号验资报告。

表：发行人设立时股权结构情况表

单位：万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例
1	株洲市人民政府国有资产监督管理委员会	50,000.00	10,000.00	100%

(二) 发行人历史沿革情况

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2009 年 12 月	更名	2009 年 12 月，公司名称变更为“株洲市云龙发展投资控股集团有限公司”，并于 2009 年 12 月 30 日完成工商变更登记
2	2010 年 6 月	增资	2010 年 6 月，发行人收到株洲市国资委缴纳的第一期注册资本 10,000.00 万元。2010 年 6 月 25 日，大公天华会计师事务所出具了大公天华（株）会验字（2010）第 049 号验资报告，截至 2010 年 6 月 24 日，发行人收到株洲市国资委缴纳的第二期注册资本 10,000.00 万元，发行人实缴资本增至 20,000.00 万元
3	2010 年 9 月	增资	2010 年 9 月，发行人收到株洲市国资委缴纳的第三期注册资本 30,000.00 万元。2010 年 9 月 14 日，天职国际会计师事务所有限公司出具了天职株核字[2010]4 号验资报告，截至 2010 年 9 月 13 日，发行人收到株洲市国资委缴纳的第三期注册资本 30,000.00 万元，其中货币出资 9,000.00 万元，资本公积转增实收资本 21,000.00 万元，发行人注册资本增至 50,000.00 万元
4	2019 年 1 月	增资	2019 年 1 月 17 日，株洲市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人增资 50,000.00 万元，发行人注册资本增至 100,000.00 万元
5	2019 年 12 月	控股股东变更	2019 年 12 月 31 日，经株洲市人民政府国有资产监督管理委员会株国资函【2019】186 号文批准，发行人控股股东变更为株洲市国有资产投资控股集团有限公司，实际控制人仍为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会，未发生变更
6	2021 年 6 月	股东变更	2021 年 6 月 1 日，发行人发布公告，为了贯彻落实《国务院关于印发划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（国发【2017】49 号）、《财政部 人力资源社会保障 国资委 税务总局 证监会关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》（财资【2019】49 号）等文件精神，按照《湖南省划转部分国有资本充实社保基金实施办法》（湘政发【2020】9 号）等实施办法，根据《株洲市财政局 株洲市人力资源和社会保障局 株洲市人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金的通知》（株财函【2020】90 号）文件具体要求，发行人股东株洲市国有资产投资控股集团有限公司将其持有的的发行人 10%股权（账面价值 102,515.20 万元）无偿转让至湖南省国有资产经营有限公司持有，湖南省国有资产经营有限公司控股股东为湖南财信金融控股集团有限公司，最终控制方为湖南省人民政府

截至本募集说明书摘要出具日，发行人注册资本为 100,000 万元，实缴资本 90,000 万元。

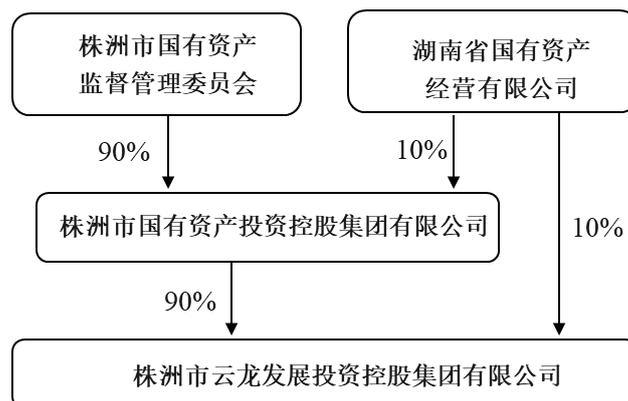
(三) 发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人无重大资产重组情况发生。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书摘要出具日，发行人股权结构情况如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人的控股股东为株洲市国有资产投资控股集团有限公司，持有发行人股权比例为 90%，其他股权持有方为湖南省国有投资经营有限公司，持股比例为 10%。发行人控股股东所持发行人的股权不存在被质押或争议情况。

1、发行人控股股东基本情况

公司名称	株洲市国有资产投资控股集团有限公司
法定代表人	周述勇
成立日期	1998-09-22
注册资本	400,000 万元人民币
业务范围	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）；企业管理；货物进出口、技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。

2、发行人控股股东主要财务情况

发行人控股股东最近两年及一期末主要资产及财务状况如下：

单位：万元

科目	2022年3月末/2022年1-3月	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
总资产	10,718,424.52	10,329,608.32	10,157,156.59
总负债	6,960,335.01	6,722,019.67	6,406,427.05
所有者权益	3,758,089.50	3,607,588.65	3,750,729.54
营业收入	484,432.87	1,049,862.95	964,447.43
营业利润	9,190.00	61,561.08	53,734.01
净利润	3,893.89	47,197.57	44,043.78
经营活动产生的现金流量净额	9,670.02	67,555.46	52,818.19
投资活动产生的现金流量净额	-100,852.63	-269,810.34	-228,694.66
筹资活动产生的现金流量净额	147,251.21	-154,967.21	324,502.56

（三）发行人实际控制人基本情况

由于株洲市国有资产投资控股集团有限公司由株洲国有资产监督管理委员会 90%控股，故发行人的实际控制人为株洲国有资产监督管理委员会，发行人的最终控制人为株洲市人民政府。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 11 家，其基本情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	房地产开发	100.00%	371,259.32	282,265.92	88,993.40	51,449.11	42.00	否
2	株洲市华强云峰湖区建设开发有限公司	片区开发	100.00%	1,344,196.63	945,980.32	398,216.32	86,300.86	3,034.41	否
3	株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	基础设施建设	100.00%	27,182.93	21,902.78	5,280.15	58,264.75	407.46	是
4	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	土地开发	100.00%	526,334.62	220,730.34	305,604.29	12,633.80	5,532.75	否

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
5	湖南云发股权投资管理有限公司	股权投资	100.00%	6,104.92	74.60	6,030.32	377.45	164.22	是
6	株洲市云发污水处理有限公司	污水处理	100.00%	28,423.56	1,473.11	26,950.45	2,284.24	7.01	否
7	株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	旅游项目开发	100.00%	19,197.54	14,425.50	4,772.04	1,685.26	-712.99	是
8	湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	100.00%	4,846.28	80.00	4,766.28	0.00	-488.75	否
9	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	土地开发	100.00%	277,690.34	93,706.08	183,984.25	72,938.64	17,551.67	否
10	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	土地开发	22.22%	366,505.44	165,679.70	200,825.74	20,229.16	4,071.88	否
11	株洲市融城未来社区建设投资开发有限公司	片区开发	100.00%	由于株洲融城未来于 2021 年 8 月刚成立，因此暂未取得相关财务数据。					否

*以上子公司财务数据来自于 2021 年度审计报告数。

1、上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

株洲市云龙发展集团城市建设有限公司资产变动较大，主要是由于该公司当年收到股东注资 3,000 万元；湖南云发股权投资管理有限公司资产变动较大，主要是由于该公司当年收到股东注资 3000 万元；株洲云龙文化旅游产业开发有限公司资产变动较大，主要是由于该公司往来款及融资租赁款的增加。

2、报告期内，存在 1 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，该公司为株洲云兴建设投资开发有限公司，发行人对株洲云兴建设投资开发有限公司的持股比例是 51%，南中京泰安实业有限公司对该公司持股 49%，但发行人的表决权比例为 20%，因此对该公司的日常经营、财务管理、人事任命等不具有实际控制权，故未将其纳入合并范围。

3、报告期内，存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的公司，该公司为株洲市龙母河生态新城开发有限公司，主要原因为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，因而株洲市龙母河生态新城开发有限公司为发行人合并范围内子公司。株洲市龙母河生态新城开发有限公司的注册资本 54,000 万元中，交银国际信托有限公司出资 10,000 万元，株洲市地产集团有限公司出资 28,000 万元，株洲市城市建设发展集团有限公司出资 4,000 万元，发行人出资 12,000 万元，根据株洲市云龙示范区管委会与发行人签署的协议，株洲市地产集团和株洲市城市建设发展集团有限公司已将持有的株洲市龙母河生态新城开发有限公司合计 32,000 万元股权无偿划转给了发行人，但上述股权变动尚未做工商变更登记，但发行人已事实取得对株洲市龙母河生态新城开发有限公司的人事任命、财务管控和业务发展的绝对控制权，故纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至2022年3月末，发行人主要联营、合营企业基本情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要联营及合营公司基本情况表

单位：%

企业名称	业务性质	持股比例
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
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
株洲市云龙恒达市政维护工程有限责任公司	公路及市政工程施工	30.00
湖南发展云龙置业有限公司	房地产	30.00
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
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
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	土地开发	10.00
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活动	20.33
株洲云治建设管理开发有限责任公司	市政基础实施投资	10.00
湖南华云数据湖信息技术有限公司	互联网	36.00
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
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
株洲绿地文化旅游开发有限公司	文化旅游	49.00
株洲云龙规划与工程咨询有限公司	工程设计	50.00
株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）	基金	15.00
湖南恒乐数字科技有限公司	商务服务	20.00

企业名称	业务性质	持股比例
株洲市国投创盈私募股权基金合伙企业（有限合伙）	基金	2.86
湖南中康置业有限公司	房地产开发	35.00
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
株洲文衍新零售产业园运营管理有限公司	供应链管理服务、企业管理咨询服务	49.00
湖南灵奥信息科技有限公司	信息技术咨询服务	40.00

注1：截至2020年末，发行人持有株洲云兴建设投资开发有限公司51%股权，但发行人实际持有的股权比例为20%，另31%股权为代湖南中京泰安实业有限公司持有，因此发行人未将上述公司纳入合并范围。

注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，其中株洲经济开发区产业投资管理有限公司作为普通合伙人出资100.00万元，持股比例9.09%；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出资1,000.00万元，持股比例为90.91%。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，故未对该公司进行并表。

注3：发行人对株洲云龙规划与工程咨询有限公司的持股比例为50%，株洲市规划设计院对该公司持股50%。发行人对该公司的日常经营、财务管理、人事任命等不具有实际控制权，故未将其纳入合并范围。

1、株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）

株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）成立于2020年6月1日，注册资本为10,000万元人民币，执行事务合伙人为启赋私募基金管理有限公司。经营范围：从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（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年末，株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）总资产为9,248.56万元，净资产为9,248.36万元。2021年度，株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）实现营业收入0.00万元，实现净利润-253.26万元。公司2021年度净利润为负，主要系存在一定的管理费用所致。

2、湖南中科国云大数据产业发展有限公司

湖南中科国云大数据产业发展有限公司成立于2019年11月13日，注册资本为5,000万元人民币，法定代表人为马思宇。经营范围：大数据处理技术的研究、开发；数据中心产品与系统的销售；数据加工预处理服务；数据评估；数据采集、挖掘服务；计算机数据处理；数据及信息资料的处理和保管；互联网信息技术咨

询；软件技术服务；信息系统集成服务；智慧城市相关服务；网络集成系统建设、维护、运营、租赁及运行维护服务；科研成果的研发、孵化及转化；软件服务；基础、支撑应用软件开发；软件开发系统集成服务。（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）

截至2021年末，湖南中科国云大数据产业发展有限公司总资产为3,302.02万元，净资产为3,274.02万元。2021年度，湖南中科国云大数据产业发展有限公司实现营业收入5.31万元，实现净利润1.48万元。公司净利润为负，主要系公司业务尚未形成产出，同时存在一定的管理费用所致。

3、湖南灵奥信息科技服务有限公司

湖南灵奥信息科技服务有限公司成立于2021年7月15日，注册资本为200万元人民币，法定代表人为谭博浩。经营范围：信息技术咨询服务；商务信息咨询；软件技术转让、技术服务；物业管理；移动互联网研发和维护；互联网信息技术咨询；互联网广告服务；物联网技术研发；文化活动服务；会议、展览及相关服务；房地产中介的服务；建筑劳务分包；室内装饰设计服务；展台设计服务；广告制作服务；国内货运代理；人力资源供求信息的搜集和发布；人力资源管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；人力资源信息软件服务；经营保险代理业务；代理销售保险产品（未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务）。（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年末，湖南灵奥信息科技服务有限公司总资产为14,551.08万元，净资产为688.28万元。2021年度，湖南灵奥信息科技服务有限公司实现营业收入52,063.66万元，实现净利润406.83万元。

五、发行人公司治理、组织机构设置及运行情况

（一）治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构，公司是经市政府批准设立的其他有限

责任公司，公司设立股东会，设立董事会、监事会和经理层。董事会、监事会和经理层之间构建了责任清晰、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

发行人设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。省国投公司不干预公司日常经营管理，以下需股东会审核、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）审核公司的产权转让、引进战略投资者增资事项。
- （11）审核批准工资总额；
- （12）审核批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- （13）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；
- （14）制定、批准或修改公司章程；
- （15）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；
- （16）国家法律、法规规定的其他职权；

股东承担以下义务：

- (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) 依法行使出资人权利，不得滥用出资人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，董事会是公司最高决策机构，对股东会负责。以下需股东审核、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。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。公司董事会成员 7 名，其中外部董事 4 名，内部董事 3 名（含职工董事 1 名）。董事每届任期为三年，获得连续委派或连续当选可以连任，但外部董事的任期不得超过两届。董事会设董事长 1 名，为公司法定代表人，按市委干部管理相关规定，依法定程序产生。

董事会依法行使下列职权：

- (1) 执行股东会的决定，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) 决定公司及其子公司的生产设备、房产、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 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；

(11) 制定公司的基本管理制度；

(12) 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；

(13) 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，须报股东会批准；

(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，事后报股东会备案；单笔融资 5 亿元以上的，事前报送股东会备案；

(5) 根据股东会批准的年度投资计划，决定公司主业投资方案，并根据股东会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。

对于已经作出的授权，股东会可以根据董事会执行的情况、社会经济情况、企业发展状况决定撤回或修改授权内容，并在实施后报股东会备案。

对于董事会在授权范围内进行的具体行为，董事会应及时向股东会作出报告及说明，股东会可根据情况主动核查或风险提示，如认为该等具体行为不适当，股东会有权要求董事会停止实施、变更或撤销该行为及采取相应的补救措施。

董事会履行下列义务：

(1) 执行股东会的决定，对股东会负责，接受股东会的监管，确保国有资本保值增值；

(2) 向股东会提交董事会年度和任期工作报告；

(3) 向股东会提供真实、全面、准确的公司重大投融资决策、高级管理人员的变动、企业财务和运营等信息；

(4) 向股东会提供董事及高级管理人员的实际薪酬情况；

(5) 根据国有资本经营预算和经股东会批准的利润分配方案，上缴国有资本收益收入；

(6) 支持公司经理层依法履行职权，监管公司日常生产经营管理工作；

(7) 自觉接受党委、监事会监督，建立与党委、监事会重大事项沟通制度，如实向党委、监事会提供有关情况和资料；

(8) 确保有关法律、行政法规和股东会的有关规定在公司贯彻执行。

3、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。监事会每届任期 3 年。

监事会行使下列职权：

(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，发行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股东会及其党组织；

(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、行政法规或者公司章程和股东会决定的董事、高级管理人员提出奖惩、任免的建议；

(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、股东会提交评价报告；

(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、经理层

公司设总经理 1 名，每届任期三年。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。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。

总经理承担下列义务：

(1) 保证董事会决议的贯彻实施，负责公司资产的完整和增值；

(2) 保证公司经营目标任务的完成，维护股东会和公司的权益；

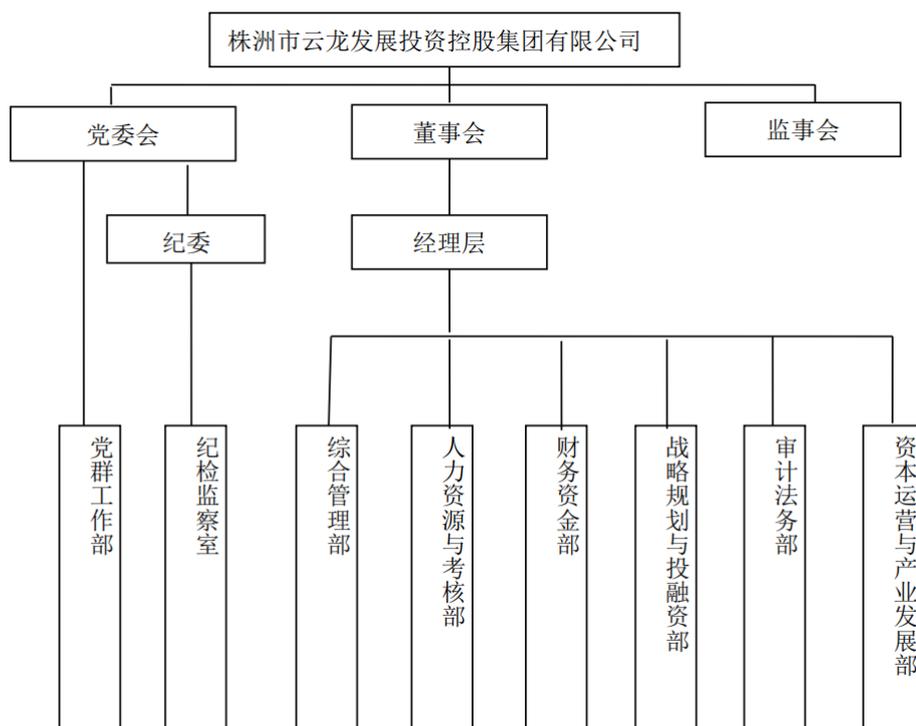
(3) 公司规定的其他义务。

(二) 组织结构

1、发行人组织结构图

发行人根据定位、业务特点及业务需要设置了党群工作部、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等部门，各部门岗位职责明确，管理规范。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人组织结构如下图所示：



2、部门设置及职能

部门	职能定位
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；
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建设主体责任、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；
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；

部门	职能定位
	<p>(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；</p> <p>(3) 集团本部会议、印章、档案、公务用车、后勤管理工作；</p> <p>(4) 集团层面的接待工作；其他行政后勤类工作事项；</p> <p>(5) 董事会、监事会的日常管理；信访舆情、综治维稳管理；</p>
人力资源与考核部	<p>(1) 将人力资源部与党群工作部分设，继续承接原考核职能；</p> <p>(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；</p> <p>(3) 负责集团组织结构设置和定岗、定编、定责管理；</p> <p>(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；</p>
财务资金部	<p>(1) 保留原投融资财务部财务核算管理职能；</p> <p>(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；</p> <p>(3) 负责公司本部会计核算和合并口径会计报表编制、报送；</p> <p>(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。</p>
战略规划与投融资部	<p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(3) 实施集团本部重大资产划转、资产并购及业务重组活动；</p> <p>(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；</p> <p>(5) 编制年度投资报告，跟踪管理集团对外投资；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(8) 做好集团拟上市公司培育工作；</p> <p>(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；</p> <p>(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。</p>
审计法务部	<p>(1) 负责防范法律风险，规范合同管理流程；</p> <p>(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；</p> <p>(3) 建立集团审计、法务中介机构库，并进行监督管理；</p> <p>(4) 负责集团法律纠纷事件的管理及诉讼案件的处理；</p> <p>(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；</p> <p>(6) 组织建设项目规划方案、可研及初步设计内审工作；</p> <p>(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；</p>

部门	职能定位
	<p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(11) 负责对审计审查过程中各项意见进行监督整改落实。</p>
<p>资本运营与产业发展部</p>	<p>(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；</p> <p>(2) 指导、审核子公司招商方案，监督招商项目进度；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(8) 负责编制集团土地开发计划，组织集团土地资源控制性规划、新增土地资源配置及管理、土地开发信息管理。</p>

(三) 内部管理制度

发行人高度重视内部控制机制建设，建立了较为健全的内部规章制度体系，通过强化内部控制手段加强对公司战略制定、经营生产、财务安全等各环节的把控，切实提高公司运作效率，保证公司科学、健康、快速发展。

1、财务管理制度

为加强财务管理，真实、完整地提供会计信息，及时、有效地反映公司的财务状况和经营业绩，确保公司资产安全有效地运营，根据国家有关财务管理法规和公司章程有关规定，发行人发布了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司关于印发《财务管理制度》的通知》结合公司业务需要，制定了《株洲市云龙发展控股集团有限公司财务管理制度》。该制度明确了各级财务部门的职责，要求投融资财务部和各子公司财务部要建立健全经济责任制和责任追究制度，完善并严格执行资金支出审批制度。投融资财务部还要科学合理地设计财务工作岗位，明确各岗位权责、任务，严格执行会计制度有关规定，加强会计档案管理和会计基础工作的规范化。各部门、子公司要加强资金、往来款项、对外投资、固定资

产、预算资金、及对银行账户、存款、印鉴等的管理力度。要充分发挥投融资财务部及会计人员的会计监督作用，严格规范财务工作流程。各部门财务人员要廉洁从政，提高责任意识、风险意识，严格执行有关财经法规和公司制度。

2、审计制度

为了强化集团公司和子公司审计监督工作，严格执行投资与建设管理制度，提高资金使用效率，建立健全集团公司审计体系，根据国家有关法律法规和公司章程，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审计办法（试行）》、《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司审计处理处罚办法（试行）》，这两个文件构成了发行人的审计制度。其中，《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司财务审计办法（试行）》明确了公司审计合约部的审计内容、审计权限、审计方法和审计程序等。根据该办法，审计合约部可以对以下内容进行审计：公司的财务收支及相关经济活动、固定资产投资项目的预算执行情况和效益、计划和合同的执行情况、内部控制制度的健全性和有效性、主要负责人的离任经济责任及其他专项审计等。《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司审计处理处罚办法（试行）》明确了审计的处理处罚内容及处罚种类。审计包括工程审计和一般财务审计。该办法规定，工程的预结算审计送审金额审减率不得超过 15%，禁止私自对外提供担保等。该办法还规定了不同的违规行为相应的处理处罚办法。

3、子公司管理制度

为促进公司规范运作和健康发展，明确集团公司与各控股子公司的关系，加强控股（参股）子公司运营的管理，有效控制经营风险，切实保护集团公司合法权益，根据国家有关法律法规和公司章程，发行人制定了《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（试行）》。该办法规定了对不同种类的公司投资，集团公司相应的持股比例要求、组建子公司的相应的条件、向子公司委派董事、监事或其他高级管理人员等事项。此外，对于子公司的经营管理、对外投资、内部控制，该办法也做了相应的规定。

4、信息披露制度

为规范公司公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规以及中国证券监督

管理委员会和上海证券交易所的有关规定及相关法律法规，发行人制定了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券信息披露管理制度》。公司及其他信息披露义务人应当按照中国证监会及交易所的相关规定履行信息披露义务。公司及公司董事会应当及时、公平地履行披露义务，所披露或者报送的信息必须真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、关联交易制度

为规范公司关联交易行为，保护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，根据相关法律、法规和规范性文件以及公司章程的相关规定，发行人制定了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司关联交易管理制度》。发行人对汇总上报的关联交易情况进行整理、分析，并按照该制度的规定，保证关联交易决策程序的履行，并按该制度的规定进行披露。

6、重大投融资决策制度

为规范公司投融资决策流程，发行人制定了《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司重大投融资决策制度》。该制度对于重大投资项目的投资决策流程进行了规范，确保投资流程合法合规。同时，该制度从融资工作的决策控制、执行控制、监督检查加以规范。该制度对于发行人重大投融资决策的执行和管控起到积极作用。

7、预算管理制度

为规范公司预算管理，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预算管理制度》，对预算管理原则、预算管理机构、预算编制程序、预算内容及编制方法、预算分析及考核等做出了规定。发行人成立了专门小组进行预算管理工作，发行人预算均按照该制度要求进行编撰，为发行人实现年度经营目标起到了很好的指导作用。

8、对外担保制度

为了维护投资者权益，规范发行人的对外担保行为，有效控制发行人资产运营风险，促进发行人健康稳定地发展，发行人根据《中华人民共和国担保法》等有关规定制定《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司对外担保制度》。该制度所称对外担保是指发行人为他人提供的保证、抵押、质押及其它方式的担保，包

括发行人对控股子公司的担保。具体种类包括但不限于借款担保、银行开立信用证、银行承兑汇票担保、开具保函的担保等。发行人决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况，并对担保事项风险进行分析、评估，然后上报有权机构决议。

（四）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、资产独立

发行人拥有独立、完整的资产结构，拥有独立于股东的生产经营场地、设备及设施等，实际控制人不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

2、人员独立

发行人与控股股东在人员方面已经分开，在劳动、人事及工资管理等方面均独立于控股股东。

3、机构独立

发行人机构与控股股东完全分开，不存在与控股股东合署办公的情况。发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程设立了董事会、监事会等机构，搭建了经理班子，同时建立了独立的内部组织架构，各部门之间职责分明，相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务独立

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；拥有独立的银行账户和税务登记号，依法独立纳税。

发行人在财务方面完全独立于控股股东，不存在控股股东干预发行人财务运作及资金使用的情况。

5、业务独立

发行人已经建立了独立、完整的项目建设和管理运营等业务运营管理体系，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，所有业务均独立于股东单位，具有独立完整的业务自主经营能力。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

发行人按照《公司法》和公司章程聘任董事、监事及高级管理人员，合法合规。截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下：

表：现任董监高人员情况

序号	姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否为公务员
1	曾艳	董事长、党委书记	2022年6月-2025年6月	是	否	否
2	傅哲宽	外部董事	2020年11月-2023年11月	是	否	否
3	蒋伟平	外部董事	2020年11月-2023年11月	是	否	是
4	彭更新	外部董事	2020年11月-2023年11月	是	否	是
5	涂勇	职工监事	2020年11月-2023年11月	是	否	否
6	邓晓良	职工监事	2020年11月-2023年11月	是	否	否
7	陈霜丽	监事	2020年11月-2023年11月	是	否	是
8	彭武刚	监事	2020年11月-2023年11月	是	否	是
9	郭若波	副总经理	2020年9月-2023年9月	是	否	否
10	周国平	副总经理	2021年10月-2024年10月	是	否	否
11	袁晓东	副总经理	2021年10月-2024年10月	是	否	否
12	贺雪花	总经理助理、财务负责人	2020年6月-2023年6月	是	否	否

根据发行人现行有效《公司章程》，发行人具备健全的组织机构及议事规则，该组织机构及议事规则合法合规，符合公司章程；发行人由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共同出资设立，公司按照现行国有资产管理体制运行。董事会是公司经营管理的最高决策机构，董事会由 7 名董事组成，监事会由 5 名监事组成。截至本募集说明书摘要出具日，发行人董事缺位 3 人，监事缺位 1 人。发行人董事蒋伟平、彭更新，监事陈霜丽、彭武刚为公务员兼职，未在发行人领取工资，符合《公务员法》等相关法律法规规定。

除上述情形外，报告期内，发行人不存在其他因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司

法》及《公司章程》的规定。报告期内，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在其他违法违规及受处罚的情形。

根据发行人现行有效《公司章程》，发行人应有监事会成员 5 人，其中监事会主席由市国资委按规定派出，因原监事会主席离职，市国资委目前未委派新的监事会主席，新监事会主席未到位，发行人承诺尽快补充到位。截至目前，公司正常经营，监事会主席缺位预计不会影响公司监事会工作运转，也不会对本期债券发行产生实质影响。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人经营范围

发行人经营范围如下：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；产业园区及配套设施项目的建设与管理；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，是云龙示范区最主要的城市开发和运营、国有资产经营管理的企业，为云龙示范区的经济发展做出了重大的贡献。

（二）发行人业务收入构成情况

发行人目前的主营业务为商品房销售、土地开发和代建基础设施建设业务，其他业务主要为建安工程、旅游酒店等业务，规模较小，对盈利贡献有限。发行人各业务板块收入及利润情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人各业务板块营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	-	-	56.61	0.02	1,527.73	0.77	2,198.61	1.15
建安工程	921.04	1.96	1,706.43	0.70	1,428.67	0.72	1,133.34	0.59
土地开发	-	-	99,106.97	40.69	71,384.26	36.19	113,971.19	59.79

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售商品房	4,043.95	8.59	71,339.77	29.29	73,245.31	37.14	58,225.46	30.55
物管服务	34,289.87	72.81	53,159.44	21.83	753.10	0.38	1,045.46	0.55
污水处理	780.06	1.66	2,284.24	0.94	2,077.07	1.05	1,764.87	0.93
酒店旅游	39.15	0.08	137.00	0.06	1,941.82	0.98	2,528.97	1.33
片区开发	309.85	0.66	7,699.39	3.16	36,658.35	18.59	8,531.87	4.48
其他业务	6,711.9	14.25	8,067.64	3.31	8,219.98	4.17	1,218.27	0.64
合计	47,095.83	100.00	243,557.49	100.00	197,236.27	100.00	190,618.03	100.00

表：近三年及一期发行人各业务板块营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	-	-	-	-	140.02	0.09	233.82	0.18
建安工程	874.25	1.99	454.78	0.23	924.14	0.62	692.43	0.54
土地开发	0.00	0.00	74,632.04	37.15	44,731.89	29.88	64,855.16	50.60
销售商品房	4,392.26	10.00	59,700.62	29.72	63,567.00	42.46	48,291.80	37.68
物管服务	34,047.42	77.51	53,531.24	26.65	599.79	0.40	975.17	0.76
污水处理	525.79	1.20	1,906.10	0.95	1,808.66	1.21	1,566.24	1.22
酒店旅游	284.25	0.65	140.61	0.07	1,948.52	1.30	3,087.87	2.41
片区开发	294.32	0.67	6,744.92	3.36	31,291.33	20.90	7,474.20	5.83
其他业务	3,506.38	7.98	3,789.17	1.89	4,692.95	3.13	996.65	0.78
合计	43,924.66	100.00	200,899.48	100.00	149,704.29	100.00	128,173.33	100.00

表：近三年及一期发行人各业务板块营业毛利润构成情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	-	-	56.61	0.13	1,387.70	2.92	1,964.79	3.15
建安工程	46.8	1.48	1,251.65	2.93	504.53	1.06	440.91	0.71
土地开发	-	-	24,474.94	57.37	26,652.37	56.07	49,116.03	78.66
销售商品房	-348.31	-10.98	11,639.15	27.28	9,678.31	20.36	9,933.66	15.91
物管服务	242.45	7.65	-371.8	-0.87	153.31	0.32	70.29	0.11
污水处理	254.28	8.02	378.13	0.89	268.41	0.56	198.63	0.32
酒店旅游	-245.09	-7.73	-3.61	-0.01	-6.71	-0.01	-558.90	-0.90
片区开发	15.54	0.49	954.47	2.24	5,367.02	11.29	1,057.67	1.69
其他业务	3205.51	101.08	4,278.47	10.03	3,527.03	7.42	221.62	0.35
合计	3,171.17	100.00	42,658.01	100.00	47,531.98	100.00	62,444.70	100.00

表：近三年及一期发行人各业务板块毛利率情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
委托代建	-	100.00%	90.83%	89.37%
建安工程	5.08%	73.35%	35.31%	38.90%
土地开发	-	24.70%	37.34%	43.10%
销售商品房	-8.61%	16.32%	13.21%	17.06%
物管服务	0.71%	-0.70%	20.36%	6.72%
污水处理	32.60%	16.55%	12.92%	11.25%
酒店旅游	-626.00%	-2.63%	-0.35%	-22.10%
片区开发	5.01%	12.40%	14.64%	12.40%
其他业务	91.42%	53.03%	42.91%	18.19%
综合毛利率	6.73%	17.51%	24.10%	32.76%

从营业收入金额来看，最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 190,618.03 万元、197,236.27 万元、243,557.49 万元和 47,095.83 万元，整体营业收入处于持续快速增长的趋势，2020 年营业收入较上年增长了 3.47%，2021 年，尽管受到了新冠疫情影响，但是发行人的营业收入依然较上年增长了 23.49%。

从收入构成来看，销售商品房、土地开发和代建基础设施业务三大板块构成发行人主要收入来源。

近三年及一期，发行人销售商品房收入分别为 58,225.46 万元、73,245.31 万元、71,339.77 万元和 4,043.95 万元，占营业收入的比例分别为 30.55%、37.14%、29.29% 和 8.59%。2020 年度较 2019 年度增长 15,019.85 万元，增幅 25.80%。2021 年度较 2020 年度减少 1,905.54 万元，降幅 2.60%。

近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 113,971.19 万元、71,384.26 万元、99,106.97 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 59.79%、36.19%、40.69% 和 0.00%。2020 年度较 2019 年下降 42,586.93 万元，降幅 37.37%。2021 年度较 2020 年度增加 27,722.71 万元，增幅 38.84%，主要系公司土地整理出让面积增加所致。

近三年及一期，发行人委托代建收入分别为 2,198.61 万元、1,527.73 万元、56.61 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 1.15%、0.77%、0.02% 和 0.00%。2020 年度较 2019 年度减少 50.44 万元，降幅 3.20%。2021 年度较 2020 年度减少 1,471.12 万元，降幅 96.30%。2019 年以来发行人委托代建收入大幅下降，主要系委托代建业务模式发生变化，导致利润率和收入水平下降所致。原业务模式下，发行人需负责代建项目建设资金的筹措，并每年计提当年投资额的 10% 作为收入；

现业务模式下，发行人不再负责代建项目建设资金的筹措，在代建项目建设资金全部到位后再进行开发建设，并按收取的管理费确认收入。此外，发行人2021年度管理服务收入较2020年度增加52,406.34万元，主要系发行人利用灵工平台实现收入的较大增长。

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为62,444.70万元、47,531.98万元、42,658.01万元和3,171.17万元，毛利率分别为32.76%、24.10%、17.51%和6.73%。公司毛利润主要来自于土地整理服务和销售商品房业务，2021年度，发行人土地整理服务和销售商品房业务在毛利润总额中占比分别为57.37%和23.88%。发行人2020年度土地整理业务毛利润较2019年度减少22,463.66万元，降幅为45.74%，主要系当期土地整理面积减少所致；发行人2021年度土地整理业务毛利润较2020年度减少2,177.43万元，降幅为8.17%，主要系土地整理成本增加所致。发行人2020年度安置房建设业务毛利润较2019年度增加773.45万元，增幅为124.66%，主要系当期收入确认较多所致。发行人2020年度片区开发业务毛利润较2019年度增加4,309.35万元，增幅为407.44%，主要系当期大数据产业园项目等收入确认增加所致；发行人2021年度片区开发毛利润较2020年度减少4,412.55万元，降幅为82.22%，主要系当期收入确认较少所致。发行人2021年度物管服务业务毛利润较2020年度减少525.11万元，2021年度管理服务业务成本较2020年度增加52,931.45万元，主要系获取灵工的平台成本较高所致。

（三）发行人各板块业务情况

1、商品房销售板块

发行人共有四家下属子公司参与商品房开发销售业务板块经营，分别为株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、株洲市云雅置业有限公司、株洲经开置业有限公司、株洲经投房地产开发有限公司。上述企业均具备房地产开发企业资质，株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司房地产开发资质为一级；株洲市云雅置业有限公司房地产开发资质为四级；株洲经开置业有限公司房地产开发资质为四级；株洲经投房地产开发有限公司房地产开发资质为四级。

最近三年及一期，发行人的商品房销售板块营业收入包含商品房销售收入与安置房销售收入。最近三年及一期，发行人商品房销售板块收入分别为58,225.46

万元、73,245.31万元、50,379.24万元和4,043.95万元，占当年营业收入占比分别为30.55%、37.14%、20.68%和8.59%；营业成本分别为48,291.80万元、63,567.00万元、40,190.71万元和4,392.26万元，占当年营业成本占比分别为37.68%、42.46%、20.01%和10.00%。毛利润分别为9,933.66万元、9,678.31万元、10,188.54万元和-348.31万元，占当年毛利润占比分别为15.91%、20.36%、23.88%和-10.98%；毛利润率分别为17.06%、13.21%、20.22%和-8.61%。

(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，并未后续的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。

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。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和供应商名录两类。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

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

发行人下属各主要房地产开发经营主体均取得了相应资质，具体情况如下：

表：发行人房地产开发资质情况

公司名称	资质等级	资质证书编号	经营模式
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	自主开发
株洲市云雅置业有限公司	四级	湘建房开（株）字第0340598号	自主开发
株洲经开置业有限公司	四级	湘建房开（株）字第0340287号	自主开发
株洲经投房地产开发有限公司	四级	湘建房开（株）字第0340335号	自主开发

（7）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”。

（8）发行人已完工、在建及拟建房地产项目情况

发行人在建房地产项目的定义为：在建—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。

磐龙世纪城（又名“磐龙生态社区”）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。

截至2022年3月末，发行人完全完工的房地产开发项目情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人完工房地产项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	总投资	累计已投资	建设周期	总建筑面积	已建成面积	累计合同销售面积	待销售面积	已确认收入	已回款金额	累计签约金额
1	创客大厦	2.51	2.51	已完工	3.51	3.51	0.65	0.88	1.13	1.13	1.13
2	云顶栖谷	4.50	4.50	已完工	13.88	13.88	8.6	1.54	4.89	4.89	4.89
合计		7.01	7.01		17.39	17.39	9.25	2.42	6.02	6.02	6.02

截至2022年3月末，发行人主要在建房地产项目情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建房地产项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	总投资	累计已投资	资金缺口安排	建设周期	总建筑面积	已建成面积	累计合同销售面积	待销售面积	已确认收入	已回款金额	累计签约金额
1	磐龙世纪城	33.14	32.59	0.55	2013-2022	128.00	91.13	84.89	6.24	23.76	29.88	32.80
2	云峰雅郡	12.00	5.28	6.72	2017-2022	31.56	8.24	8.06	0.18	3.22	4.58	3.95
3	礼德郡	7.60	0.65	6.95	2022-2025	17.74	1.52	0.00	1.52	0.00	0.00	0.00
合计		52.74	38.52	14.22		177.30	100.89	92.95	7.94	26.98	34.46	36.75

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建房地产项目未来投资情况表
单位：万元、%

序号	项目名称	项目进度	截至 2022 年 3 月末已完 成投资金额	预计总投资	投资计划		
					2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年
1	磐龙世纪城一期	99%	73,000.00	74,000.00	/	/	/
2	磐龙世纪城二期	98%	224,300.00	228,000.00	/	/	/
3	磐龙世纪城三期	97%	28,600.00	29,400.00	800.00	/	/
4	云峰雅郡	44%	52,800.00	120,000.00	32,000.00	/	/
5	礼德郡	新开工	6,500.00	76,000.00	10,000.00	20,000.00	20,000.00
合计			385,200.00	527,400.00	42,800.00	20,000.00	20,000.00

上述在建项目资金主要来源于发行人自有资金。

表：截至 2022 年 3 月末主要已完工及在建房地产项目合规性情况

序号	项目名称	投资计划			
		国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建筑工程施工许可证
1	磐龙世纪城 (A、B、C、 D、E、F 区)	株云龙国用（2012） 第 0043 号、株云龙国 用（2012）第 0044 号、株云龙国用 （2012）第 0045 号、 株云龙国用（2012） 第 0046 号、湘 （2017）株洲市不动 产权第 0035971 号、 湘（2019）株洲市不 动产权第 0016270 号	关于株洲云龙新城房地产 开发有限公司磐龙生态社 区项目环境影响报告书的 批复（株云龙环评 （2012）09 号）	磐龙生态社区一期建设用地规 划许可证（（株云龙规）地字第 【2011】006 号）、磐龙生态社 区二期（A、B 区）建设用地规 划许可证（（株云龙规）地字第 【2012】001 号）、磐龙生态社 区 A2、B2、E2 地块建设用地 规划许可证（（株云龙规）建规 （地）字第【2014】008 号）、 磐龙生态社区 E 地块建设用地 规划许可证（（株云龙规）建规 （地）字第【2014】009 号）、 磐龙生态社区依兰邸建设用地 规划许可证（（株云龙规）建规 （地）字第【2018】023 号）	磐龙生态社区风荷苑 1、 2 栋（编号： 430211201406130101）、 磐龙生态社区风荷苑 3、 4 栋（编号： 430211201406130102）、 磐龙生态社区丹桂里 1、 7 栋（编号： 430211201406130103）、 磐龙生态社区一期 D 区 D1 标段（编号： 430211201201120101）
2	创客大厦	湘（2018）株洲市不 动产权第 0023339 号	创客大厦建设项目环境影 响登记表（填报日期： 2018 年 1 月 15 日）	创客大厦建设用地规划许可证 （（株云龙规）建规（地）字第 【2018】008 号）	创客大厦建筑工程施工许 可证（编号： 430212201809210101）
3	云顶栖谷	株云龙国用（2013） 第 C000032 号	关于株洲云龙城乡建设房 地产开发有限公司云顶栖 谷住宅小区项目环境影响	云顶栖谷住宅小区用地规划许 可证（（株云龙规）建规（地） 字第【2013】019 号）	云顶栖谷二期 1#、16-26# 建筑工程施工许可证（编 号：

序号	项目名称	投资计划			
		国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建筑工程施工许可证
			报告书的批复（株云龙环评（2015）06号）		430204201709130101）
4	云峰雅郡	湘（2017）株洲市不动产权第 0015335 号、湘（2017）株洲市不动产权第 0015336 号	-	云峰雅郡一期建设用地规划许可证（（株云龙规）建规（地）字第【2017】013号）、云峰雅郡二期建设用地规划许可证（（株云龙规）建规（地）字第【2017】014号）	云峰雅郡房建工程一标段 A 建筑工程施工许可证（编号：430204201707060101）、云峰雅郡房建工程二标段 A 建筑工程施工许可证（编号：430204201707060102）、云峰雅郡房建工程四标段、五标段 A 建筑工程施工许可证（编号：430204201707060103）

2、土地开发与整理板块

株洲市人民政府授权发行人开展土地一级开发业务（株云龙管发[2010]40号文件），由于株洲市云龙示范区管委会为株洲市人民政府的派出机构，故该授权合规有效。发行人委托下属子公司株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司、株洲市云龙发展集团土地开发有限公司、株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司和湖南云龙大数据新城建设经营有限公司具体负责实施。发行人土地业务开发业务分为自有土地开发出让及委托开发出让两种类型，自有用地的出让将按照土地出让价格的固定比例返还给发行人。

2009年以来，根据株洲市国资委株国资产权[2009]86号、株国资产权[2010]62号、株国资产权[2011]80号、株国资产权[2013]49号、株国资函[2014]80号，公司收到株洲市国资委划拨土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，分别在发行人报表中的“存货”和“资本公积”会计科目中予以反映。除上述土地外，发行人还通过“招拍挂”形式获取出让土地。发行人划拨地严格用于指定用途，出让地均及时足额支付土地出让金，上述土地的获得合法合规。发行人持有使用权的土地性质主要为商服、住宅、商住用地。发行人没有土地储备职能，不涉及土地审计。

（1）经营模式

委托开发出让模式的业务流程如下：株洲市政府或云龙示范区管委会委托发行人对土地进行整理，项目完工后对土地收购整理成本进行返还，并按照土地整理成本的一定比例向公司支付土地整理管理费。发行人根据政府出具的相关计划文件，进行融资、交于示范区土地储备中心进行土地报批、征拆及“五通一平”后交由国土部门进行“招拍挂”，由财政专户支付发行人土地整理成本以及收益。

自有土地开发模式下，发行人将存货中的自有土地转让给政府，政府以招拍挂的方式对外出让。由于发行人自身无法开展出让土地的招拍挂程序，土地由当地土地储备中心按照招拍挂程序进行转让，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一定比例的土地转让收益。

两种模式下营业收入占比情况如下所示：

单位：万元，%

年份	委托开发模式		自有土地开发模式		合计
	金额	占比	金额	占比	
2021年	99,106.97	100	-	-	99,106.97
2020年	45,951.73	62.48	27,599.36	37.52	73,551.09

2019年	81,855.09	69.51	35,896.87	30.49	117,751.96
-------	-----------	-------	-----------	-------	------------

（2）土地开发与整理业务情况

表：近三年发行人土地开发与整理业务经营情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
土地整理收入	0.00	99,106.97	71,384.26	113,971.18
土地整理成本	0.00	74,632.04	44,731.89	64,855.16
土地整理利润	0.00	24,474.94	26,652.37	49,116.03

注：该处土地整理收入不包含片区开发收入。

报告期内，发行人土地开发与整理业务板块已完成项目如下：

表：截至2022年3月末发行人已完成土地整理业务明细情况

单位：万元

序号	地块名称	面积	整理时间	回款时间	是否签订合同或协议	总投资额	已投金额	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按约定回款
										2022年	2023年	2024年	
1	云龙大道 02 加油站	3,871.46	2020.1-2020.9	2020.12	是	590.05	590.05	3,260.23	3,266.49	/	/	/	是
2	华强停车场	35,479.52	2020.1-2020.9	2020.12	是	5,531.54	5,531.54	5,585.62	5,587.25	/	/	/	是
3	2018 年储备土地 33 号地块	13,273.40	2018.12-2020.10	2021.12	是	2,338.77	2,338.77	2,183.91	0.00	/	/	/	是
4	2020 年云田社区储备地块四	111,640.56	2020.1-2020.10	2021.12	是	16,069.41	16,069.41	22,244.49	12,900.00	/	/	/	是
5	文旅创业园一期地块	65,273.66	2019.09-2020.10	2021.12	是	8,339.25	8,339.25	8,707.71	0.00	/	/	/	是
6	2020 年兴隆山社区储备地块一	64,713.66	2020.01-2020.11	2020.12	是	11,862.85	11,862.85	27,296.99	27,296.99	/	/	/	是
7	2017 年龙母河配套地	68,813.68	2015.06-2017.02	2021.12	是	8,257.60	8,257.60	13,963.75	13,963.75	/	/	/	是
8	云龙示范区学林街道办事处响塘社区 2017 年储备土地二十七号地块	8,041.43	2015.11-2017.06	2020.12	是	603	603	1,831.22	1,831.22	/	/	/	是
9	云龙示范区学林街道办事处响塘社区 2017 年储备土地二十四号地块	9,220.24	2015.09-2017.07	2020.12	是	691.5	691.5	1,737.02	1,737.02	/	/	/	是
10	云龙示范区学林街道办事处响塘社区 2017 年储备土地三十四号地块	17,137.57	2015.10-2017.08	2020.11	是	1,285.50	1,285.50	4,578.62	4,578.62	/	/	/	是
11	华强土地收储冲减收入	-	-		是	-	-	-2,166.89	-	-	-	/	-

12	学林街道办事处	3,750.05	2016.02-2017.11	2018.03	是	384.7	384.7	3,189.63	3,189.63	/	/	/	是
13	龙头铺街道办事处兴隆山社区	46,291.36	2016.01-2017.12	2018.01	是	9,246.22	9,246.22	17,052.30	17,052.30	/	/	/	是
14	云田镇云田、莲花社区（云龙示范区 2019 年储备土地 12 号地块）	135,142.10	2016.01-2017.11	2018.12	是	17,266.33	17,266.33	24,700.67	24,700.67	/	/	/	是
15	龙头铺街道三搭桥社区	48,494.40	2016.09-2018.02	2019.12	是	4,731.10	4,731.10	13,636.78	13,636.78	/	/	/	是
16	龙头铺街道龙头社区（云龙示范区 2018 年盘龙湖储备土地 32 号地块）	7,750.46	2017.03-2018.10	2019.12	是	602.05	602.05	3,051.85	3,051.85	/	/	/	是
17	学林街道响塘社区	23,210.39	2017.01-2018.12	2019.12	是	3,681.59	3,681.59	8,093.59	8,093.59	/	/	/	是
18	学林街道响塘社区	61,535.41	2017.05-2018.11	2019.12	是	9,026.09	9,026.09	19,898.88	19,898.88	/	/	/	是
19	云龙示范区 2019 年五星社区储备地块一地块项目	11,367.87	2017.09-2018.10	2019.12	是	1,349.73	1,349.73	1,742.44	1,742.44	/	/	/	是
20	云龙示范区 2019 年五星社区储备地块二地块	14,159.30	2017.10-2018.05	2019.12	是	1,681.42	1,681.42	2,170.79	2,170.79	/	/	/	是
21	云龙示范区 2019 年莲花社区储备地块一地块项目	109,241.18	2017.11-2018.09	2019.12	是	12,971.68	12,971.68	16,741.12	16,741.12	/	/	/	是
22	云龙示范区云田镇云田社区华强配套片区组团一地块	142,625.17	2017.11-2018.10	2018.12	是	10,696.89	10,696.89	18,496.80	5,939.25	4,185.85	4,185.85	/	是
23	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	131,533.93	2017.12-2018.09	2018.12	是	9,865.09	9,865.09	18,597.60	-	6,199.20	6,199.20	/	是
24	云龙示范区 2017 年储备土地 29 号地块	13,923.79	2017.06-2018.10	2019.12	是	1,670.85	1,670.85	3,843.20	3,843.20	/	/	/	是
25	云龙示范区龙头铺街道办事处兴隆山社区 2017 年储备土地二十一号地块	68,813.68	2015.06-2017.02	2018.01	是	8670.48	8670.48	18,989.12	12,483.16	/	/	/	是

26	云龙示范区云田镇云田社区华强配套片区组团一地块	142,625.17	2017.12-2018.10	2018.12	是	3,730.14	3,730.14	17,793.77	17,793.77	/	/	/	是
27	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	131,533.93	2017.12-2018.10	2018.12	是	7,190.94	7,190.94			/	/	/	/
28	龙头铺镇兴隆山社区	73,626.58	2011.01-2011.10	2018.01	是	5,522.00	5,522.00	9,316.76	9,316.76	/	/	/	是
29	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	2,206.05	2010.06-2012.03	2018.01	是	165.5	165.5	930.74	930.74	/	/	/	是
30	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	21,503.56	2010.06-2012.03	2018.01	是	1,613.00	1,613.00	2,390.12	2,390.12	/	/	/	是
31	云龙示范区学林办事处响塘社区	18,035.98	2013.01-2014.03	2019.12	是	1,352.50	1,352.50	1,521.24	1,521.24	/	/	/	是
32	龙头铺镇兴隆山社区	18,309.06	2013.01-2014.03	2018.01	是	1,373.00	1,373.00	1,544.67	1,544.67	/	/	/	是
33	株洲云龙示范区学林办事处响塘社区（响塘社区储备地块）	18,095.21	2014.06-2016.03	2019.1	是	1,357.14	1,357.14	1,596.22	1,596.22	/	/	/	是
34	龙头铺镇兴隆山社区	15,933.04	2010.01-2011.03	2018.01	是	1,195.00	1,195.00	2,884.07	2,884.07	/	/	/	是
35	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	32,685.45	2011.01-2012.09	2019.09	是	2,451.50	2,451.50	2,067.68	2,067.68	/	/	/	是
36	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	34,987.54	2011.01-2012.09	2019.09	是	2,624.00	2,624.00	2,213.90	2,213.90	/	/	/	是
37	2019 年龙头社区储备地块三	68,000.34	2019.9-2021.6	2022.3-2023.12	是	21,357.00	21,357.00	22,211.28	6,620.67	7,795.31	7795.305	/	是
38	2019 年龙头社区储备地块四	71,333.69	2019.9-2021.1	2022.3-2023.12	是	23,678.00	23,678.00	24,625.12	7,340.18	8,642.47	8642.47	/	是
39	2021 年莲花储备地块三	121,333.94	2021.1-2021.10	2021.12-2023.12	是	20,020.00	20,020.00	20,820.80	2,202.20	9,309.30	9309.3	/	是
40	2018 年四批次龙升储备地块	71,333.69	2018.12-2021.12	2022.3-2023.12	是	17,869.00	17,869.00	18,583.76	6,254.15	6,164.81	6164.805	/	是

41	2018 年盘龙湖储备土地 30 号地块（一）（华川一期）	15,333.41	2018.12-2021.6	2021.12-2022.12	是	5,322.00	5,322.00	5,534.88	1,862.70	3,672.18	/	/	是
42	2018 年盘龙湖储备土地 30 号地块（二）（华川一期）	26,000.13	2018.12-2021.6	2021.12-2022.12	是	7,949.00	7,949.00	8,266.96	2,225.72	6,041.24	/	/	是
43	三搭桥储备地块	42,000.21	2020.6-2021.3	2021.3-2022.12	是	12,564.00	12,564.00	13,066.56	2,010.24	5,528.16	5,528.16	/	是
	合计	2,140,181.25				284747.41	284747.41	414,795.97	274,480.03	57,538.51	47,825.09	/	

表：截至 2022 年 3 月末发行人正在整理开发过程中的土地情况

单位：万元、亩

地块名称	地块位置	总投资额	已投资额	未来投资计划	协议签署时间	面积	计划整理期限	回款期间	预计出让时间	土地用途	未来三年投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
日报社项目用地	华强路以东，云峰大道以南	3,200.00	2,000.00	1,200.00	2015 年	20	2021.1-2021.12	2021.3-2022.12	2022.12	商住	-	-	-
2021 年莲花储备地块二（二十四批次）	云田路以南，盘龙路以东，云水路以西	25,900.00	1,000.00	24,900.00	2015 年	140	2021.1-2022.12	2021.3-2023.12	2022.12	住宅	6,060.00	-	-
云田镇菖塘社区	华川二期	10,980.00	5,000.00	5,980.00	2015 年	122	2021.12-2023.12	2023.12-2024.12	2022.12	商住用地	-	-	-
响塘社区	2019 年第六批次（响塘社区储备地块一）	6,070.00	1,470.00	4,600.00	2020 年	49	2020.4-2023.12	2023.12-2024.12	2023.12	商住用地	-	-	-
五星社区	五星云峰湖社区地块一	9,000.00	2,000.00	7,000.00	2022 年	100	2021.1-2023.12	2023.12-2024.12	2023.12	商服用地	-	-	-
云霞大道以北，云龙大道以东	云霞大道北侧地块	42,084.00	41,158.15	925.85	2015 年	252	2020.6-2022.6	2021.3-2022.12	2022.12	住宅	-	-	-
云霞大道以南，云龙大道以东	云霞大道南侧地块	8,851.00	8,054.41	796.59	2015 年	53	2020.6-2022.6	2021.3-2022.12	2022.12	住宅	-	-	-
合计		106,085.00	60,682.56	45,402.44		736					6,060.00	-	-

注：截至 2022 年 3 月末，公司正在整理土地面积合计 736 亩，总投资 106,085.00 万元，已投资 60,682.56 万元，原计划出让时间为 2020 年及 2021 年，但受疫情影响，原本按计划整理完毕的土地推迟整理时间，计划出让时间也将相应延迟。

表：截至 2022 年 3 月末发行人拟整理开发过程中的土地情况

单位：万元、亩

地块名称	坐落位置	拟整理面积	整理时间	项目总投资	预计出让时间	投资进度安排		
						2022 年	2023 年	2024 年
2021 年菖塘社区储备地块一	云田镇菖塘社区	30	2022.10-2023.10	1,950.00	2023.12	487.50	1,462.50	-
2021 年云田社区储备地块一	云田镇云田社区	63	2022.10-2023.10	4,095.00	2023.12	1,023.75	3,071.25	-
2021 年响塘社区储备地块一	学林街道办事处响塘社区	53	2022.10-2023.10	3,445.00	2023.12	861.25	2,583.75	-
合计		146	-	9,490.00	-	2,372.50	7,117.50	-

注：截至2022年3月末，发行人拟进行整理开发的土地约146亩，项目预计总投资9,490.00万元。

3、基础设施委托代建板块

发行人作为株洲市云龙示范区重要的基础设施建设主体，承担了株洲市云龙示范区内重要的道路、桥梁和市政工程建设任务。发行人下属子公司株洲市云龙发展集团城市建设有限公司具体负责基础设施建设，该公司具备建筑工程施工总承包三级资质、市政公用工程施工总承包三级资质。同时发行人下属子公司株洲经济开发区投资控股集团有限公司也有部分委托代建业务。

(1) 业务模式及盈利模式

发行人在委托代建业务项下的模式主要分为 2018 年之前和 2018 年之后。在 2018 年之前，株洲市财政根据公司项目投资情况，每年拨入不少于 5,000.00 万元的政府补贴用于支持公司代建项目的建设；同时，根据株洲云龙示范区管理委员会与发行人于 2009 年 12 月 30 日签署的《道路等基础设施工程项目政府回购协议书》（以下简称《总体回购协议》）中的内容，株洲云龙示范区管理委员会将株洲云龙示范区道路等基础设施工程包括但不限于云龙大道、茶马公路、华强路、玉龙路、云田互通、株长公路改造、华强水系等基础设施及相关安置房项目的建设交由发行人负责建设管理。发行人负责对项目建设资金进行筹措，并组织施工方进行项目施工，项目建成后由株洲云龙示范区管理委员会一次性回购项目资产，并以认定的回购方式分期向发行人支付回购资金。

发行人于每年年底向株洲云龙示范区管理委员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，报予株洲云龙示范区管理委员会确认。回购金额为政府确认的项目实际投资额+投资收益，投资收益为项目实际投资额的 10%。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。

在保障房的委托代建方面，由发行人全面负责示范区内的征地拆迁、建设以及回迁工作。项目完成后由云龙示范区管委会回购，回购金额为政府投资项目回购确认书确认的项目实际投资额加上投资收益及管理费（各 3%）。项目竣工验收并全部移交后 14 个工作日，支付回购金额的 75%；项目综合验收、审计结算、竣工备案后 14 个工作日，根据审计结论，付清项目剩余建设资金。

拆迁方面，发行人根据《株洲云龙示范区管理委员会关于印发株洲云龙示范区集体土地上拆迁补偿安置实施细则的通知》（以下简称《通知》）“在房屋拆迁时按砖混结构、砖木结构、土木结构三类，依据合法面积分别按照 900 元/平方米、840 元/平方米、600 元/平方米的标准包干计算补偿，拆迁不符合住房安置条件人员的房屋，其生产生活设施实行 17,000 元/人包干补偿”。建设方面，公司负责安置房的建设。回迁及销售方面，安置房建成后，发行人根据项目实际投资额加上投资收益向政府确认支付情况。

在 2018 年之后，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，改为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委托代建；同时以发行人的名义申报政府专项债，专项债获批且下拨后由株洲市财政局下拨给发行人作为基础设施项目委托代建工程资金。上述资金均预留了支付给发行人的项目管理费用，发行人仅对收到委托代建资金中的项目管理费确认销售收入。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业务板块销售收入将逐渐降低，发行人将逐步从示范区的“建设者”转型为示范区的“运营商”。

（2）会计处理方式

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。

表：截至 2022 年 3 月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	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款	未来三年本金回款计划			是否按照合同或协议执行回款
								金额	2022 年	2023 年	2024 年	
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	167,057.49	14,285.09	16,183.40	9,990.00	是
2	华强路	2010.09-2011.09		20,545.00	30,808.17	是	33,888.99	28,291.50	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	3,468.61	101.84	67.89	/	是
4	云龙大道二期	2014.12-2015.12		102,644.10	109,391.70	是	120,330.87	100,209.54	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	5,037.05	580.20	386.80	/	是
6	云田互通	2011.02-2011.09		3,792.00	2,831.96	是	3,115.16	2,837.46	166.62	111.08	/	是
7	玉龙路	2011.12-2013.12		36,883.00	36,883.00	是	40,571.30	40,163.89	244.45	162.96	/	是
8	云峰大道	2014.6-2016.12		51,920.75	51,920.75	是	57,112.83	49,844.66	4,360.90	2,907.27	/	是
9	长郡中学配套道路	2019.7-2021.12		37,398.46	37,398.46	是	41,886.28	8,655.72	6,646.11	6,646.11	6,646.11	是

	合计			392,347.81	466,650.74			514,063.80	405,565.92	41,816.51	36,753.04	16,636.11	
--	----	--	--	------------	------------	--	--	------------	------------	-----------	-----------	-----------	--

截至2022年3月末，公司主要在建项目包括湖南华强文化科技产业基地配套开发项目一期、二期、三期，株洲市一江四港白石港龙母河磐龙湖片区项目以及湖南云龙大数据产业园项目等，计划总投资额111.00亿元，已完成投资94.63亿元，未来尚需投资规模大。

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建的委托代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款时间	总投资	已投资金额度	累计回款	资金来源	资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	合法合规情况	未来三年投资计划		
												2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划
1	长郡株洲云龙实验学校新建项目	2019.1-2022.7	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	106,195.00	93,038.41	41,900.00	财政直接拨款	已到位	是	是	株云龙发改[2018]7号；(株云龙规)规字第[2021]001号	13,156.60	-	-
2	湖南华强文化科技产业基地配套开发项目一期、二期、三期	2009.3-2022.3		503,045.00	403,920.65	279,046.00	政府专项资金	已到位	是	是	湘发改社会【2009】1425号、株云龙发改【2012】19号、株云龙环评【2012】36号、株云龙管规发【2011】35号、株云龙环评【2011】36号、株云龙发改【2014】42号	-	-	-

序号	项目名称	建设期间	回款时间	总投资	已投资金额度	累计回款	资金来源	资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	合法合规情况	未来三年投资计划		
												2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划
3	株洲市一江四港白石港龙母河磐龙湖片区项目	2015.8-2022.8		332,870.00	332,870.00	158,940.93	政府专项资金	已到位	是	是	株云环评表[2015]2号；株发改云龙[2015]2号；株云环评[2015]2号；株发改云龙[2015]1号	-	/	/
4	云龙创业创新园	2017.12-2022.12		34,931.96	21,069.97	11,377.78	政府专项资金	已到位	是	是	株云龙建字[2018]1号	2,865.43	/	/
5	大数据示范中心	2021.9-2023.12		50,800.00	45,609.18	2,280.46	政府专项资金	已到位	是	是	株云龙发改[2019]60号	3,000.00	2,190.82	/
6	生物科技园示范园	2020.7-2023.6		82,156.00	49,800.00	22,892.00	自筹+政府专项资金	已到位	是	是	株云龙发改[2020]12号	20,000.00	10,000.00	2,356.00
	合计			1,109,997.96	946,308.21	516,437.17						39,022.03	12,190.82	2,356.00

截至2022年3月末，公司拟建项目主要包括盘龙学校项目和生物科技园示范园配套道路二期项目，计划总投资3.12亿元，建设工期集中于2022年-2024年。

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要拟建的委托代建项目情况表

单位：万元

项目名称	投资金额	未来三年投资计划及投资进度安排		
		2022 年	2023 年	2024 年
盘龙学校	23,221.00	19,307.40	3,483.15	/
生物科技园示范园配套道路二期项目	8,000.00	3,525.00	4,475.00	/
合计	31,221.00	22,832.40	7,958.15	

4、片区开发板块

最近三年及一期，发行人片区开发业务板块收入分别为8,531.87万元、36,658.35万元、7,699.39万元和309.85万元，占当年营业收入比重分别为4.48%、18.59%、3.16%和0.66%，片区开发成本分别为7,474.20万元、31,291.33万元、6,744.92万元和294.32万元，占比分别为5.83%、20.90%、3.36%和0.67%，片区开发毛利润分别为1,057.67万元、5,367.02万元、954.47万元和15.54万元，占比分别为1.69%、11.29%、2.24%和0.49%，毛利率分别为12.40%、14.64%、12.40%和5.01%。发行人片区开发业务系2020年度新增，并对2019年度数据进行追溯重述，该业务板块的经营由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（以下简称“大数据公司”）具体实施，主要负责大数据信息产业园片区的开发建设。

（1）片区开发板块背景

大数据产业是株洲经济开发区（株洲云龙示范区）（简称株洲经开区）重点扶植培育的主导产业，湖南（云龙）大数据产业园项目是“三城五园”产业集群的重要组成部分，也是株洲市范围内唯一获得湖南省工信厅授牌的湖南省级大数据产业园。

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，由发行人持股100%，负责云龙大数据产业园片区的开发建设。发行人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》，约定将土地整理开发项目（含在建项目）由大数据公司进行建设管理，并按代建项目支付大数据公司一定比例的服务费。

2019年3月，株洲云龙示范区管理委员会决定采用园区综合开发模式公开招标引入产业园区综合开发运营合作商，经过公开招标程序，株洲云龙示范区管理委员会确定大数据公司为湖南（云龙）大数据产业园项目片区开发承接主体中标单位，2019年8月，双方签订了《湖南（云龙）大数据产业园项目综合开发运营合作合同》。

（2）经营模式

根据《湖南（云龙）大数据产业园项目综合开发运营合作合同》，大数据公司负责的内容包括规划设计咨询服务、土地整理服务、园区基础设施建设服务等，项目建设总投资包括规划设计咨询服务支出、土地整理服务支出和工程建设总投资。大数据公司对项目建设费用承担投资控制责任，在与施工方签订《施工承包合同》时进行逐一落实，并以株洲经开区财政投资评审中心审定的预算清单为基础，施工方向大数据公司申报，株洲云龙示范区管理委员会、大数据公司及监理公司按实际情况及时进行工程计量核定。

（3）结算方式

根据株洲云龙示范区管理委员会签认的工程量为依据，以株洲经开区财政投资评审中心审定的预算单价为准，进行工程竣工结算。由大数据公司提供的规划设计、咨询等服务，株洲云龙示范区管理委员会应向大数据公司支付服务费用，该费用由双方按照成本费用加上以成本费用10%计算的投资收益来计算；由大数据公司提供的土地整理业务，株洲云龙示范区管理委员会应向大数据公司支付土地整理投资服务费用，包括土地整理成本和土地整理投资收益（按具体地块项目的每年实际土地整理服务实际支出额的15%计算）；由大数据公司提供的园区基础设施建设等项目，建设服务费用包括建设成本和投资收益（按具体建设项目的每年建设实际投资额的15%计算）；由大数据公司提供的物业管理、公共项目维护及公用事业服务等服务，株洲云龙示范区管理委员会应向大数据公司支付服务费用，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定；项目合作区域内引入的产业项目，株洲云龙示范区管理委员会应向大数据公司支付导入服务费用，按当年新增落地投资额的45%确定导入服务费。

（4）经营情况

2019年1月，发行人与大数据公司就大数据信息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》。2019年度因大数据公司

与发行人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发行人签订的《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2190.55万元。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）。

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，发行人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。

2020-2021年，发行人分别确认片区开发收入3.67亿元和0.77亿元；截至2021年末，公司片区开发主要在建项目包括湖南云龙大数据产业园项目、大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目、响塘总部园区基础设施，总投资22.33亿元，已完成投资12.00亿元，尚需投资规模较大。

（5）已完工、在建和拟建项目情况

截至2022年3月末，发行人暂无已完工的片区开发项目，主要在建项目情况详细如下：

表：截至2022年3月发行人片区开发主要在建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	尚需投资
湖南云龙大数据产业园项目	97,725.00	81,319.00	16,406.00
湖南株洲（省级）经济开发区大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目	81,319.00	44,607.69	36,711.31
响塘总部园区基础设施	44,261.00	20,000.00	24,261.00

合计	223,305.00	145,926.69	77,378.31
----	------------	------------	-----------

表：截至2022年3月发行人片区开发主要拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资	未来三年投资计划		
					2022年	2023年	2024年
1	株洲经开区龙母河农业科技示范园一期	2022.5-2023.12	政府每年给予项目专项资金	12,100.00	8,000.00	4,100.00	/
合计				12,100.00	8,000.00	4,100.00	/

5、污水处理板块

发行人子公司株洲市云龙发展集团基础设施建设投资开发有限公司名下子公司株洲市云发污水处理有限公司（以下简称“云发污水公司”）负责该板块业务经营。2010年8月9日，株洲市云龙示范区管委会下发《关于授予云龙发展集团特许经营权的通知》（株云龙管发【2010】50号），株洲市云龙示范区管委会将云龙示范区内的城市污水处理和垃圾处理、云龙示范区内户外广告经营权、云龙示范区内管线资源授予发行人特许经营权。

（1）经营情况

云发污水公司成立于2019年2月15日，注册资金7,600万元，是为了缓解云龙示范区内污水排放压力所建设的大型综合污水处理设施。目前云发污水建设有云龙污水处理厂一期工程，后续远期还将建设云龙污水处理厂二期工程，处理范围涉及株洲市沪昆高速以南，涵盖云龙示范区、石峰区、荷塘区广大工业集中区域的污水集中处理区域。云龙污水处理厂于2019年1月试生产运行，2019年3月正式并入主管网处理污水。目前日处理污水能力为6万吨，未来有望扩充日处理能力至12万吨，可以有效承接未来云龙示范区内增长的居住人口、商业活动和周边工业生产企业的排放污水。2021年全年完成销售收入2,284.24万元，预计未来三年将保持不低于20%的增长速度。

云发污水公司在年初对原料进行统一采购，主要采购原料分为PAM, PAC及液氯三大类。从污水处理模式来看，云发污水公司自投入运行以来，采用较为先进的污水处理技术和工艺，采用A/A/O+MBR工艺，经处理后的污水水质排放标准为《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级B标准。

（2）盈利模式

公司污水处理费收入采用收支两条线的方式，由株洲市自来水公司按用水量与自来水基本水费统一征收并返还，该收支模式根据财税【2014】151号《污水处理费征收使用管理办法》执行。2021年度内，公司获得污水处理费收入为2,077.07万元，成本为1,906.10万元，毛利润为378.13万元，较上年增长40.88%。

表：截至 2021 年末发行人污水处理业务运营情况表

日均污水处理能力 (万吨)	配套污水传输 管道长度	污水处理厂 负责区域	污水年日均实际处理量 (万吨)
6.0	18 公里	沪昆高速以南、 腾龙大道以西	1.43

6、酒店旅游板块

发行人子公司株洲经济开发区投资控股集团有限公司的子公司株洲云龙文化旅游产业开发有限公司负责对酒店旅游板块进行经营，目前拥有的相关经营设施为云谷酒店和云龙水上乐园，对此该公司在云龙示范区文体广新局办妥了高危险性体育项目经营许可证（2017001）。由于云龙示范区内有国家4A级景区株洲方特欢乐世界，为了利用好前来旅游的客流量，做好人流的综合开发和延伸开发，发行人投资在株洲方特欢乐世界周边建设了云谷酒店和云龙水上乐园。其中酒店收入主要为云谷酒店的住宿收入、会务收入和餐饮收入；旅游收入主要为云龙水上乐园的门票收入、游乐用品收入、餐饮收入和停车费收入。2021年，实现销售收入137.00万元，毛利润为-3.61万元。疫情反复造成旅游活动近年市场出现中断现象，同时发行人名下的酒店在抗疫期间作为云龙示范区政府指定的疑似感染人群隔离酒店，在收入减少的同时经营成本大幅提升，造成上半年度严重亏损。截至2021年12月末，发行人旅游酒店业务已恢复正常经营。

表：截至 2021 年末发行人旅游酒店业务情况表

项目名称	全年接待能力（万人）	全年接待人次（万人）
云龙云谷酒店	6.62	5.4
云龙水上乐园	100.00	20.6
合计	106.62	26.0

7、物管服务

发行人管理服务业务由下属孙公司株洲市云龙发展集团城市建设有限公司负责，2021年7月，公司参与出资成立湖南灵奥信息科技有限公司（以下简称“灵奥信科”），由灵奥信科管理“奔奔灵工平台”来实现管理服务业务收入。

业务模式上，灵奥信科与企业签订相关协议，企业通过“奔奔灵工平台”发布用工任务，并通过平台与自由职业者签订协议，自由职业者通过平台接收任务。

任务结束后，企业通过平台对自由职业者发放经营所得或劳务报酬所得，同时支付佣金和服务费给平台，平台代征个人所得税，并向企业代开增值税专用发票。公司通过协议约定每月向每位自由职业者支付的个人所得（含税）限额，此外平台向企业收取的管理服务费费率为7%左右。

截至2019-2021年度及2022年1-3月，发行人管理服务业务收入分别为1,045.46万元、753.10万元、53,159.44万元和34,289.87万元。

合规性方面，发行人已取得税务机关颁发的《委托代征证书》（株石税委〔2021〕16号），且其管理服务业务均签订相关协议，符合《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国民法典》、湖南省《共享经济灵活用工服务平台服务规范》等相关法律法规的要求。

8、其他业务板块

除上述业务板块收入外，发行人其他业务收入包括建安工程、管道租赁、房屋租金、广告费收入。

发行人目前建安工程收入全部通过自建完成，主要由株洲市云龙发展集团城市建设有限公司承建。株洲市云龙发展集团城市建设有限公司向株洲市住建局办妥了市政公用工程总承包三级资质（D343000906）。近三年，发行人主要承接云龙大道、华强项目、龙母河水系项目、云峰大道、兴龙之路等道路建设配套管道工程和磐龙生态园一期、二期配套绿化、管道工程和路灯工程项目。凭资质进行市场化经营，近三年及一期，发行人建安工程板块分别实现营业收入1,133.34万元、1,428.67万元、1,706.43万元和921.04万元。近三年内，发行人在建安工程板块的毛利率分别为38.90%、35.31%、73.35%和5.08%，近三年内发行人在建安工程板块一直保持较高的毛利率。

发行人于2010年经《株洲云龙示范区管理委员会关于授予云龙发展（集团）特许经营权的通知》（株云龙管发〔2010〕50号）文件批准，获得了株洲云龙示范区辖区内城市户外广告经营权，由公司下属全资子公司株洲市云龙发展集团资源经营有限公司负责经营。近三年及一期，公司广告费出让获取收入分别为216.08万元、86.94万元、141.08万元和43.45万元。

发行人近年内还有纳入其他经营收入的租金收入，租金收入来自于兴隆山公租房项目，该项目位于兴隆山社区迎宾大道西侧，总投资0.85亿元，占地面积11亩，建筑面积约3万平米，为云龙示范区保障性住房重点项目，由2栋18层高层建

筑组成，共有房间544套，目前入住率超过95%。2019-2021年，发行人租金收入分别为262.30万元、275.96万元和314.29万元。

八、发行人所处行业状况及竞争情况

（一）发行人所处行业状况

1、房地产行业

我国房地产行业从上世纪80年代开始兴起。1998年，国家停止福利分房，实行住房货币化后，房地产行业开始真正发展起来。自上世纪90年代以来，在国家积极的财政政策刺激下，全国固定资产投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。近10年来，随着我国城市化进程不断加速、城镇居民的收入水平不断提升，国内房地产行业得到飞速发展，已经上升到国民经济支柱产业的地位。目前，房地产行业的发展呈现以下特征：

1) 以住宅为主的房地产开发投资增长势头依然保持稳健

近年来，我国房地产业发展经历了“黄金十年”，根据Wind资讯数据显示，2001-2007年间，我国房地产开发投资和商品住宅投资均保持了20%以上的复合增长率。2010年，全国房地产开发投资完成额为48,259亿元，同比增幅为33.2%，创近年来新高，其中，商品住宅完成投资34,026亿元，32.9%的增幅同样创近年来新高。2011年，宏观经济景气度不高，房地产市场总体走势低迷；2012年房地产开发投资额增速企稳回升，但仍是近几年最低水平；2013年房地产行业在持续的宏观调控政策下发展放缓，总体增速较前期有所降低。2015年，全国房地产开发投资95,979亿元，较2014年增长1.00%。2016年全国房地产开发投资102,581亿元，较2015年增长了6.88%。2017年全国房地产开发投资109,799亿元，较2016年增长7.0%。2018年全国房地产开发投资120,264亿元，较2017年增长9.5%。2019年全国房地产开发投资132,194亿元，比2018年增长9.9%。2020年全国房地产开发投资总金额为141,443.00亿元，较2019年度增长7.0%

2021年，全国房地产开发投资总金额为147,602亿元，较上年度增长4.4%，其中住宅投资111,173亿元，较上年增长6.4%。从区域来看，东部地区房地产开发投资金额77,695亿元，较上年增长4.2%，中部地区房地产开发投资31,161亿元，较上年增长8.2%，西部地区房地产开发投资33,368亿元，较上年增长2.2%，东北地区房地产开发投资5,378亿元，较上年下降0.8%。2021年房地产开发企业施工面

积975,387万平方米，较上年增长5.2%。其中住宅施工平面积690,319万平方米，较上年增长5.3%，房屋新开工面积198,895万平方米，较上年下降11.4%，其中住宅新开工面积146,379万平方米，较上年下降10.9%，房屋竣工面积101,412万平方米，较上年增长11.2%，其中住宅竣工面积为73,016万平方米，较上年增长10.8%，由此可见，在当前阶段，我国房地产开发仍以住宅开发为主要方向。

2) 国家对房地产行业的宏观调控影响日益增强

我国的房地产业受政府的政策、调控影响较大；通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策。为了实现房地产行业的“去库存”，2016年2月19日，财政部、国家税务总局和住建部三部门联合发布了《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》对个人购买前两套住房给予降低契税优惠；对个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征营业税。在各部委出台一系列有助于房地产企业“去库存”的政策后，各地方政府也纷纷跟进，甘肃、江西、山西、山东、安徽等多地都已出台楼市政策，采用信贷杠杆、税费减免、优化落户、房价补贴、政府回购等多种形式加速去库存。

而为了避免“炒房”现象的持续恶化，各地方政府纷纷出台一系列限制“炒房”的措施，2016年3月25日，上海市住房城乡建设管理委、上海市金融办等四部门联合发布《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，提出了更严格住房限购政策、差别化住房信贷政策。2016年3月25日，深圳市人民政府办公厅发布《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》，对购房首付比例做出差别化规定。此外，在南京、武汉和成都等地都出台了一系列的政策响应中央的房地产政策。

2019年以来，党中央及国务院在多个场合，多次会议中重申“房住不炒”，同时也是第一次提出不把房地产当做短期刺激经济的手段，更是坚定了中央在政策方面对房地产调控的决心。

房地产行业关乎我国经济发展的全局，是影响大类资产配置的重要变量。房地产景气度的周期性波动又与房地产政策高度相关，国家也会加大对房地产行业的干预力度已达到增强宏观经济调控的目的，因此房地产行业受国家宏观经济调控的影响也较大。

3) 行业营业收入持续稳步增长

在营业收入方面，房地产行业在过去的十年中营业收入持续稳步增长，从2007年的29,604亿元增长至2021年的181,930亿元，增长幅度达到了514.55%，年均复合增长率13.85%，整个行业的发展状况较好，发展速度较快，并且能够持续稳步的上升。房地产行业作为国民经济的支柱产业之一，预计在未来期间应该可以继续保持稳步增长态势，但过去突飞猛进的增长态势将很难再出现。

2、土地开发与整理行业

城市土地开发与运营是通过城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营性活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

土地一级开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自1998年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地一级整理开发市场也随之快速增长。土地一级开发行业与经济及房地产发展相一致，自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2019年全国土地出让收入为78,000亿元，较上年增长20%。2011年至2018年，全国土地出让收入分别为33,166亿元、28,422亿元、41,250亿元、42,940亿元、32,547亿元、37,457亿元、52,059亿元和65,096亿元。在土地出让市场行情火爆的情况下，出现了未来土地市场上的新的情况。

1) 土地市场需求不足

随着我国经济进入新常态，受经济增速放缓等因素影响，土地市场需求呈现不足状态。2019年，全国国有建设用地实际供应量为62.40万公顷，同比下降3.6%。

2) 用地结构发生变化

配合供给侧结构性改革，2015年国家在国有建设用地供应上实施差别化供地政策。分类型看，工矿仓储用地、房地产用地和基础设施等其他用地分别占土地

供应总量的23.4%、22.4%和54.2%，三类用地占比分别较上年下降0.8个、2.4个和提升3.2个百分点。由于基础设施用地价格较低，而房地产用地和工矿仓储用地价格较高，因此，当年用地类型结构的改变对于土地出让收入减收影响较大。

3) 地价增幅逐步趋缓

2019年第四季度，全国总体地价环比、同比增速持续放缓；商服、住宅、工业地价环比、同比增速均下降，其中，从环比看，总体地价增速较上一季度下降0.52个百分点，为0.54%。各用途地价增速运行平稳，综合、住宅地价环比增速由低速增长区间回落至平稳波动区间。

2019年土地出让收入继续保持增长，一方面是由于一二线城市的房地产市场持续火热，另一方面根据国土部发布的“2018年第四季度全国主要城市地价监测报告”显示，就住宅地价而言，一线城市和部分热点城市的地价仍处于高速增长态势，而大部分三线城市的地价处于温和上行态势，总的来看地价处于上升状态。我国正处于全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

3、基础设施建设行业

1) 我国城市基础设施建设行业现状与发展前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，是促进经济高速发展的重要因素，也是经济快速发展的重要保证，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工业，以及城市园林绿化业等。伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。

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。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%。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问题，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。

城市基础设施建设承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。国家“十三五”规划纲要提出“推动新型城镇化”，未来我国将加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。国务院总理李克强在第十二届全国人民代表大会第四次会议上作政府工作报告，“十四五”期间，我国将持续推进新型城镇化和农业现代化，促进城乡区域协调发展。要深入推进以人为核心的新型城镇化，实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约1亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。总体来说，大规模、高强度、密集型的投资建设将带动中国新一轮经济发展热潮，基础设施建设行业将迎来良好的发展机遇。

2) 株洲市城市基础设施行业发展现状与发展前景

“十三五”期间，株洲市基础设施建设不断加快，城乡面貌明显改善。按城镇扩容提质取得新进展，入选国家新型城镇化综合试点城市，城镇化率达68%，排名全省第二。县域经济发展加速，占全市经济的比重提高3个百分点。基础设施不断完善，高速公路、铁路里程跻身全省前列，形成“四纵三横”框架，实现“县县通高速、铁路”。“两型”建设成效明显，云龙、天易(株洲)示范区建设取得重大进展，旗滨玻璃实现绿色搬迁，清水塘老工业区搬迁改造、湘江保护与治理取得阶段性成果，湘江风光带成为城市靓丽名片，成功创建为国家森林城市、国家卫生城市、全国节水型社会建设示范区。根据《株洲市十四五城镇建设规划》，株洲市发展战略为积极融入长株潭区域一体化发展，进一步优化城镇空间布局，基本形成“一核一圈一廊”的城乡融合发展空间新格局；补齐城乡环境基础设施建设短板并进行智能化改造升级，基本实现城乡环境基础设施建设现代化；积极推进海绵城市建设、地下综合管廊建设、园林绿地增量提质、地下空间和人防工程综合

利用，增强城镇韧性、打造绿色安全城镇；积极推进城市有机更新，加强老旧小区改造和历史文化保护，进一步增强城市的辐射带动作用 and 竞争力。

（二）发行人所在区域状况分析及竞争优势

1、株洲市及云龙示范区概况

图：株洲市区位图



株洲市地处湖南省的东部，辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口五区和醴陵市、攸县、茶陵县、炎陵县四个县（市），全市总面积11,262平方公里，总人口401万，其中城区常住人口约101万人。市区距长沙、湘潭两市分别为50公里和45公里，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势，是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

根据株洲市国民经济和社会发展统计公报，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。2020年按可比价计算（下同），比上年增长4.1%，分别高于全国、全省1.8个和0.3个百分点。根据株洲市人民政府网站发布的公开信息，2021年前三季度，株洲市实现地区生产总值2487.1亿元，同比增长9.9%，两年平均增长6.3%；规模工业增加值增长14.6%，两年平均增长8.9%。同期，株洲市实现地方一般公共预算收入145.2亿元，同比增长7.2%，其中地方税收占地方一般公共预算收入比重为62.33%。

株洲市为建国后国家重点支持建立，发展起来的重工业城市，也是湖南省重要的工业基地，具有交通设备制造业、航空动力机械制造业、化学原料业、新能源汽车制造业、陶瓷加工业和现代物流业；新材料、生物技术、广电一体化和环保节能降耗等高新技术产业也发展迅速。凸显发展活力。硬质合金、电力机车、大功率半导体部件等十多种制造业产品产量居全国首位，伴随工业和交通的发展，株洲市商贸流通行业发展徐苏，以服饰基三为主的芦淞市场位列全国十大服饰商圈之一，年交易金额达400多亿元。

发行人所在的云龙示范区，是长株潭城市群“两型”社会建设综合配套改革试验五大示范区之一，位于株洲市北部，总面积百余平方公里，总人口9.64万人。于2009年4月18日正式成立，以建设资源节约型、环境友好型社会为目标，以活力、生态、健康、和谐为主题，充分利用云龙片区良好的交通和生态环境优势，重点发展旅游休闲产业、文化创意产业、数据创新产业和科教培训产业，把云龙示范区建设成为长株潭城市群的中央生态城，着力打造“生态城、文化城、旅游城”，形成“一中心、两基地”的格局，即中部地区旅游休闲中心、湖南文化创意和现代服务产业基地、全国实用技术教育和科技创新基地。

云龙示范区按照市委、市政府的统一部署，强力推进“项目攻坚年”、“大干一百天、全力保投资”等系列活动，坚持以项目为导向，统一干部思想，强化项目意识，形成了全区上下凝心聚力抓项目、真抓实干保投资的良好局面。根据《云龙示范区2020年国民经济和社会发展统计公报》，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%；截至2020年底，云龙示范区内已引进61家企业，其中500强企业5家，包括总投资200亿元的中国移动（湖南）大数据中心一期项目、总投资40亿元的湖南华录“数据湖”项目、总投资52亿元的中关村信息谷、总投资40亿元的云龙万达广场项目等，合同引资843.615亿元。根据云龙示范区官网发布的公开信息，2020年，云龙示范区完成一般公共预算收入15.01亿元，比上年增长7.13%；完成税收收入12.16亿元，增长5.4%，税收占比81.01%；其中，完成地方收入11.64亿元，增长19.64%；完成地方税收收入8.79亿元，增长21.17%。一般公共预算收入、税收收入和地方收入、地方税收收入四项经济指标增幅均排名全市10个县市区的第一位，总量均排名全市10个县市区的第四位。

发行人是株洲市云龙示范区的基础设施建设运营主体，负责云龙示范区城市基础设施建设、土地一级开发、国有资产（资源）的开发等。作为株洲云龙示范

区内唯一的城市开发和运营、国有资产经营管理的有限责任公司，发行人在其业务开展范围内不涉及同类企业竞争的风险，具备区域竞争优势和绝对的垄断地位，而株洲市其他主要城市基础设施建设经营主体如株洲市城市建设发展集团有限公司、株洲高科集团有限公司在经营片区上与发行人没有重叠区域，不构成直接竞争关系。

2、发行人的竞争优势

发行人在部分城市基础设施建设领域以及公共资源经营方面上居垄断地位，具有区域垄断优势。

1) 公司是株洲市云龙示范区基础设施建设的唯一建设方

发行人的基础设施建设业务由下属株洲市云龙发展集团城市建设有限公司经营管理，云发城建公司成立于2011年，作为专业化的项目管理供应商，主要负责株洲市云龙示范区的城市基础设施重点工程建设任务，在所属区域内竞争优势明显。

2) 银企合作密切优势

发行人作为株洲市云龙示范区城市建设运营的主导企业，拥有良好的信用，与各大银行等金融机构保持着密切的和广泛的合作关系，通过银行等金融机构的间接融资渠道，截至2022年3月末，发行人获得主要金融机构授信额度1,849,766.00万元，已使用授信额度847,742.61万元，未使用额度1,002,023.39万元。发行人良好的信用水平为发行人进一步拓展融资渠道奠定了重要基础。

（三）发行人发展战略

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。公司将充分发挥国有资产经营主体、示范区基础设施建设主体的职能定位，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，不断巩固示范区基础设施建设实体的主导地位，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。

1、推动业务发展升级，持续增强发展后劲

把握公司改革重组机遇，适应新形势、新常态，根据市政府批准同意的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司改革重组实施方案》要求，继续推进和落实有关改革重组措施，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、创新理念，加大土地一级开发力度

一是从闲置土地入手“找”增量，把云龙大道等道路建设征拆中收储的企业旧厂房等土地改造利用，对土地批而未供、供而未用、用而不足等项目进行全面清理；二是从重大项目入手“赚”增量，变“招商引资”为“招商选资”，提高土地利用门槛，力求引进占地少、技术含量高、污染少、附加值高的产业和项目，以科技含量提高土地的投入产出率，实现土地资源利用效益的最大化；三是正确处理好土地资源稀缺性与招商项目用地需求的矛盾，把握好土地开发全面铺开与重点项目按时供地的关系和节奏。

5、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，完成项目北区一期选址地块约156亩征拆、报批工作；大力推进林科大综合片区开发项目，争取尽早产生效益；根据集团公司的实际情况，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2016年年底启动的株洲市土地开发基金和株洲云龙创新创业引导基金，积极发挥基金的产业引导作用。

6、继续加强项目策划工作

产业经营项目的策划和开发是发行人在新形势下业务发展转型升级的重要内容和基础。发行人在未来2-3年内围绕业务发展升级的需要，紧密联系云龙示

范区的产业发展和布局谋划了一批优质、完全市场化运作、具备市场竞争能力的项目。

7、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。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、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第四节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人2019年度、2020年度、2021年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019-2021年的财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（CAC证审字[2020]0108号、CAC证审字[2021]0148号、CAC证审字[2022]0155号）。发行人2022年1-3月财务报表未经审计。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。本募集说明书摘要中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策及会计估计变更

（1）2019年度

①主要会计政策变更的说明

财政部于2019年4月发布了《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）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个科目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个科目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对净利润和所有者权益无影响。

②主要会计估计变更的说明

无。

（2）2020年度

无。

(3) 2021年度

①主要会计政策变更的说明

公司于2021年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整：

- 《企业会计准则第14号——收入(修订)》（“新收入准则”）；
- 《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第23号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第24号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第37号——金融工具列报(修订)》(统称“新金融工具准则”)
- 《企业会计准则第21号——租赁(修订)》（“新租赁准则”）

采用上述企业会计准则修订的主要影响如下：

1) 新收入准则

会计政策变更的内容和原因	资产负债表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额（万元）	
		合并	母公司
在编制 2021 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整	合同负债	64,506.27	-
	预收款项	-69,691.17	-
	其他流动负债	5,184.90	-

采用变更后会计政策编制的2021年12月31日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

受影响的资产负债表项目	对 2021 年 12 月 31 日余额的影响金额（万元）	
	合并	母公司
合同负债	141,671.07	-
预收款项	-153,268.34	-
其他流动负债	11,597.27	-

2) 新金融工具准则

公司按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日(即2021年1月1日)未终止确认的金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整。公司未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入2021年年初留存收益或其他综合收益。

将金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

集团：

原金融工具准则(2020年12月31日)			新金融工具准则(2021年1月1日)		
合并资产负债表项目	计量类别	账面价值(万元)	合并资产负债表项目	计量类别	账面价值(万元)
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	8,800.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	49,500.00
持有至到期投资	摊余成本(持有至到期)	79,500.00	其他非流动金融资产	以摊余成本计量	37,500.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,300.00

母公司：

原金融工具准则(2020年12月31日)			新金融工具准则(2021年1月1日)		
母公司资产负债表项目	计量类别	账面价值(万元)	母公司资产负债表项目	计量类别	账面价值(万元)
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	7,800.00	其他非流动金融资产	以摊余成本计量	12,500.00
持有至到期投资	摊余成本(持有至到期)	5,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	300.00

3) 新租赁准则

新租赁准则修订了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第21号——租赁》(简称“原租赁准则”)。公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

A、公司作为承租人

原租赁准则下，公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，公司不再区分融资租赁与经营租赁。公司对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，公司按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下方法计量使用权资产：

-与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。公司对所有其他租赁采用此方法。

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

B、公司作为出租人

在新租赁准则下，公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

4) 资产负债表各项目的影响

2021年起首次执行新收入准则、新金融工具准则和新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下：

合并资产负债表各影响项目：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
资产：			
流动资产：			
交易性金融资产	-	49,500.00	49,500.00
流动资产合计	2,691,753.49	2,741,253.49	49,500.00
非流动资产：			
可供出售金融资产	8,800.00	-	-8,800.00
持有至到期投资	79,500.00	-	-79,500.00
其他权益工具投资	-	1,300.00	1,300.00
其他非流动金融资产	-	37,500.00	37,500.00
非流动资产合计	597,377.67	547,877.67	-49,500.00
资产总计	3,289,131.17	3,289,131.17	-
负债和所有者权益：			
流动负债：			
预收款项	74,044.72	4,353.55	-69,691.17

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
合同负债	-	64,506.27	64,506.27
其他流动负债	-	5,184.90	5,184.90
流动负债合计	502,331.24	502,331.24	-
负债合计	1,975,552.82	1,975,552.82	-
负债和所有者权益合计	3,289,131.17	3,289,131.17	-

母公司资产负债表主要影响项目：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
资产：			
流动资产合计	1,545,629.87	1,545,629.87	-
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	7,800.00	-	-7,800.00
持有至到期投资	5,000.00	-	-5,000.00
其他权益工具投资	-	300.00	300.00
其他非流动金融资产	-	12,500.00	12,500.00
非流动资产合计	968,239.61	968,239.61	-
资产总计	2,513,869.48	2,513,869.48	-

②主要会计估计变更的说明

无。

2、前期重大会计差错更正情况

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
为更加客观、公允反映公司的财务状况，公司决定将委托代建项目的建设成本从在建工程科目调整至开发成本核算。	董事会审议决定，更正前期会计差错	调整影响：2020 年期末合并报表调整增加存货开发成本 548,842.72 万元、调整减少在建工程 548,842.72 万元，母公司报表调整增加存货开发成本 115,909.75 万元、调整减少在建工程 115,909.75 万元。	无影响

(三) 报告期内发行人合并范围变化

1、发行人2019年报表合并范围变化情况

2019年度，发行人合并范围无变化。

2、发行人2020年报表合并范围变化情况

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》，云发集团按业务板块进行了整合重组。

同时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，合并范围新增龙母河公司。

变更后，一级子公司情况如下：

子公司名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	100.00	100.00
株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	100.00	100.00
株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	100.00	100.00
株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	100.00	100.00
湖南云发股权投资管理有限公司	100.00	100.00
株洲市云发污水处理有限公司	100.00	100.00
株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	100.00	100.00
株洲经济开发区投资控股集团有限公司	100.00	100.00
湖南云发产业基金合伙企业（有限合伙）	100.00	100.00
株洲市龙母河生态新城开发有限公司	22.22	74.07

3、发行人 2021 年报表合并范围变化情况

截至 2021 年末，新增纳入合并财务报表范围子公司株洲市融城未来社区建设投资开发有限公司，该公司为发行人于 2021 年 8 月投资设立。

发行人 2021 年末较 2020 年末合并报表范围变化情况如下：

表：2021 年末发行人合并报表范围变化情况

子公司名称	是否纳入合并财务报表范围		变动	变动原因
	2021 年末	2020 年末		
株洲市融城未来社区建设投资开发有限公司	是	否	增加	投资设立

4、发行人 2022 年 1-3 月报表合并范围变化情况

2022 年 1-3 月公司合并财务报表范围较 2021 年无变化。

二、近三年及一期的财务报表

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	252,431.64	161,928.96	203,766.31	175,286.44
交易性金融资产	18,312.98	27,313.10	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	102,042.31	98,446.94	100,768.61	89,895.44
预付款项	156,513.09	157,774.16	260,001.55	235,866.33
其他应收款	356,558.77	323,014.80	257,863.06	225,105.76
存货	2,114,843.96	2,066,886.80	1,291,699.48	1,008,918.57
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	37,441.85	35,788.65	28,811.77	27,192.09
流动资产合计	3,038,144.60	2,871,153.40	2,142,910.78	1,762,264.63
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	8,800.00	5,800.00
持有至到期投资	-	-	79,500.00	114,000.00
长期应收款	126,755.30	126,755.30	194,438.87	223,892.86
长期股权投资	71,065.09	71,065.09	80,448.64	79,575.01
其他权益工具投资	4,940.56	4,940.56	-	-
其他非流动金融资产	31,500.00	31,500.00	-	-
投资性房地产	199,927.51	199,927.51	196,494.79	192,064.90
固定资产	9,272.02	9,559.52	10,638.52	11,288.78
在建工程	27,864.96	27,624.42	569,084.54	456,513.37
使用权资产	360.37	360.37	-	-
无形资产	92,386.08	93,786.07	4,689.42	7,200.01
长期待摊费用	705.58	679.79	829.49	1,066.67
递延所得税资产	1,172.16	1,172.16	1,098.59	1,115.07
其他非流动资产	197.53	197.53	197.53	197.53
非流动资产合计	566,147.14	567,568.33	1,146,220.39	1,092,714.19
资产总计	3,604,291.74	3,438,721.73	3,289,131.17	2,854,978.83
流动负债：				
短期借款	58,300.00	56,550.00	47,400.00	10,000.00
应付票据	597.70	1,385.90	1,265.18	300.00
应付账款	19,146.55	17,771.29	20,539.27	29,090.49
预收款项	2,256.57	2,139.33	74,044.72	86,561.18
合同负债	143,093.12	141,671.07	-	-
应付职工薪酬	311.95	1,974.72	1,355.80	828.16
应交税费	26,942.97	27,329.74	20,835.72	19,262.72
其他应付款	95,374.31	46,398.17	158,995.54	116,692.25
一年内到期的非流动负债	324,249.90	325,045.62	177,895.00	122,626.00
其他流动负债	11,928.85	11,597.27	-	-
流动负债合计	682,201.93	631,863.10	502,331.24	385,360.81
非流动负债：				
长期借款	739,064.61	740,646.61	623,100.31	632,768.00
应付债券	627,032.85	516,532.85	655,114.29	591,943.38

租赁负债	360.37	360.37	-	-
长期应付款	158,554.09	151,612.39	192,956.25	57,691.43
递延收益	4,155.10	4,145.47	2,050.74	1,920.17
非流动负债合计	1,529,167.02	1,413,297.68	1,473,221.59	1,284,322.98
负债合计	2,211,368.95	2,045,160.78	1,975,552.82	1,669,683.79
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	90,000.00	90,000.00	90,000.00	82,165.00
资本公积	779,890.50	779,890.50	683,123.50	687,593.83
其他综合收益	53,916.17	53,916.17	52,503.61	52,503.61
盈余公积	6,552.05	6,552.05	6,349.05	6,251.97
未分配利润	262,514.20	263,150.02	237,639.41	208,574.29
归属于母公司所有者权益合计	1,192,872.93	1,193,508.75	1,069,615.57	1,037,088.70
少数股东权益	200,049.87	200,052.20	243,962.77	148,206.33
所有者权益合计	1,392,922.80	1,393,560.95	1,313,578.34	1,185,295.03
负债和所有者权益总计	3,604,291.74	3,438,721.73	3,289,131.17	2,854,978.83

2、合并利润表

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	47,095.83	243,557.49	197,236.27	190,618.03
营业收入	47,095.83	243,557.49	197,236.27	190,618.03
减：营业成本	43,924.66	200,899.48	149,704.29	128,173.33
税金及附加	13,972.99	8,856.73	8,551.90	2,345.03
销售费用	738.51	2,875.93	2,425.39	2,093.35
管理费用	3,018.52	11,411.04	9,220.71	8,672.94
研发费用	-	-	-	-
财务费用	92.31	461.78	415.88	-578.89
资产减值损失	-	-	-35.88	24.74
加：其他收益	13,890.31	7,661.91	5,339.66	1,561.69
投资收益	-	1,094.87	-3,978.48	-1,541.72
公允价值变动收益	-	85.88	1,964.31	5,341.81
信用减值损失	-	-40.69	-	-
二、营业利润	-760.85	27,854.49	30,279.46	55,249.30
加：营业外收入	324.49	386.06	281.02	131.12
减：营业外支出	201.79	414.03	341.19	323.13
三、利润总额	-638.16	27,826.52	30,219.29	55,057.29
减：所得税费用	-	157.98	1,360.58	1,455.71
四、净利润	-638.16	27,668.54	28,858.72	53,601.58
归属于母公司所有者的净利润	-635.82	25,787.77	28,879.85	53,475.53
少数股东损益	-2.34	1,880.78	-21.13	126.05
五、综合收益总额	-	29,171.10	28,858.72	66,288.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	27,200.33	28,879.85	66,161.99
归属于少数股东的综合收益总额	-	1,970.78	-21.13	126.05

3、合并现金流量表

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	44,739.74	240,045.12	136,178.96	106,018.99
收到的税费返还	3.86	33.25	2,128.00	67.3
收到其他与经营活动有关的现金	43,249.04	23,274.13	78,258.35	98,746.60
经营活动现金流入小计	87,992.65	263,352.51	216,565.30	204,832.89
购买商品、接受劳务支付的现金	59,725.78	190,426.89	117,983.08	134,893.75
支付给职工以及为职工支付的现金	3,022.10	7,332.88	5,584.92	5,205.74
支付的各项税费	15,748.42	24,272.74	15,617.85	21,078.58
支付其他与经营活动有关的现金	6,927.78	30,676.98	38,027.10	13,830.22
经营活动现金流出小计	85,424.08	252,709.50	177,212.95	175,008.28
经营活动产生的现金流量净额	2,568.56	10,643.01	39,352.35	29,824.61
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	27,000.11	131,789.63	87,261.28	-
取得投资收益所收到的现金	-	6,766.70	166.99	3,720.82
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,951.64	4,650.00	54,748.08
投资活动现金流入小计	27,000.11	143,507.96	92,078.27	58,468.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,192.46	17,157.73	54,225.88	27,483.35
投资支付的现金	18,000.00	126,264.70	107,453.00	83,548.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	55,433.00	-100,656.77	40,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	35.83	55,881.13	37,261.36
投资活动现金流出小计	24,192.46	198,891.26	116,903.23	188,293.60
投资活动产生的现金流量净额	2,807.65	-55,383.30	-24,824.96	-129,824.70
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	2,123.80	7,835.00	15,000.00
取得借款收到的现金	151,250.00	729,320.00	140,200.00	432,624.63
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	-	10,623.64	75,000.29	15,791.00
筹资活动现金流入小计	151,250.00	742,067.44	363,035.29	463,415.63
偿还债务支付的现金	34,377.72	601,959.72	236,229.66	279,618.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,385.91	132,646.99	105,645.94	92,192.53
支付其他与筹资活动有关的现金	7,359.90	4,557.80	7,207.21	7,564.96
筹资活动现金流出小计	66,123.53	739,164.50	349,082.81	379,375.49
筹资活动产生的现金流量净额	85,126.47	2,902.94	13,952.48	84,040.14
四、现金及现金等价物净增加额	90,502.68	-41,837.35	28,479.87	-15,959.95
加：期初现金及现金等价物余额	161,928.96	203,766.31	175,286.44	191,246.39
五、期末现金及现金等价物余额	252,431.64	161,928.96	203,766.31	175,286.44

4、母公司资产负债表

表：发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	161,672.41	104,837.86	91,779.97	65,538.34
应收账款	-	-	-	-
预付款项	29,042.28	29,042.28	31,921.78	32,964.39
其他应收款	986,242.41	955,677.32	846,441.16	806,194.82
存货	618,534.71	597,526.03	459,577.20	457,252.38
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,795,491.81	1,687,083.48	1,429,720.12	1,361,949.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	7,800.00	5,800.00
持有至到期投资	-	-	5,000.00	5,000.00
长期应收款	101,707.82	101,707.82	169,391.40	198,845.38
长期股权投资	829,168.55	822,554.75	782,394.98	512,730.28
其他权益工具投资	300.00	300.00	-	-
其他非流动金融资产	2,500.00	2,500.00	-	-
投资性房地产	43,226.24	43,226.24	-	106,427.34
固定资产	36.95	41.10	50.77	40.45
在建工程	2,422.14	2,422.14	118,367.33	94,549.73
无形资产	120.97	125.62	17.56	17.13
长期待摊费用	240.70	241.39	34.63	-
递延所得税资产	1,092.69	1,092.69	1,092.69	1,092.69
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	980,816.05	974,211.74	1,084,149.36	924,503.00
资产总计	2,776,307.86	2,661,295.22	2,513,869.48	2,286,452.94
流动负债：				
短期借款	9,000.00	10,000.00	40,000.00	-
应付票据	597.70	1,385.90	1,265.18	-
应付账款	161.76	161.76	161.76	161.76
预收账款	2,060.00	1,060.00	300.00	300.00
应付职工薪酬	-	752.41	526.83	318.98
应交税费	14,244.81	14,287.31	13,748.35	13,909.49
应付利息	20,478.70	20,478.70	-	-
其他应付款	209,664.70	204,430.95	272,698.79	264,000.71
一年内到期的非流动负债	269,603.90	270,349.62	132,645.00	25,900.00
流动负债合计	525,811.57	522,906.66	461,345.92	304,590.95
非流动负债：				
长期借款	366,239.00	366,239.00	228,738.00	298,350.00
应付债券	583,920.00	471,420.00	526,000.00	460,000.00
长期应付款	366,158.83	366,158.83	369,110.60	360,301.02
递延收益	1,080.54	1,080.54	1,080.54	1,080.54
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,317,398.37	1,204,898.37	1,124,929.14	1,119,731.56
负债合计	1,843,209.94	1,727,805.03	1,586,275.06	1,424,322.51
所有者权益：				
实收资本	90,000.00	90,000.00	90,000.00	82,165.00
资本公积	724,287.44	724,287.44	720,347.58	663,565.94

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他综合收益	38,829.41	38,829.41	38,829.41	38,829.41
盈余公积	6,552.05	6,552.05	6,349.05	6,251.97
未分配利润	73,429.01	73,821.29	72,068.38	71,318.11
所有者权益合计	933,097.92	933,490.19	927,594.42	862,130.43
负债和所有者权益总计	2,776,307.86	2,661,295.22	2,513,869.48	2,286,452.94

5、母公司利润表

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	-	3,570.80	3,087.40	19,410.35
营业成本	-	2,151.19	617.22	5,985.73
税金及附加	7.77	31.26	107.36	169.67
销售费用	-	-	-	-
管理费用	140.40	3,204.91	2,226.58	1,920.11
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-1.36	-2.14	2.64	2.80
资产减值损失	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	3.00	-73.46	5,250.61
其他收益	-	5,000.00	-	-
投资收益	-	-1,090.58	979.52	-1,227.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-1,553.14	-1,240.45
二、营业利润	-146.81	2,097.99	1,039.66	15,355.11
加：营业外收入	-	2.33	-	-
减：营业外支出	10.00	70.26	68.87	73.91
三、利润总额	-156.81	2,030.06	970.79	15,281.20
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-156.81	2,030.06	970.79	15,281.20
五、综合收益总额	-	2,030.06	970.79	15,281.20

6、母公司现金流量表

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	3,669.81	3,208.49	24,844.89
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	29,062.47	511,956.71	452,423.71	277,311.94
经营活动现金流入小计	29,062.47	515,626.52	455,632.20	302,156.83
购买商品、接受劳务支付的现金	-	19,084.98	7.06	1,343.21
支付给职工以及为职工支付的现金	136.86	2,733.64	2,067.65	2,161.36
支付的各项税费	618.23	2,450.65	2,480.86	8,623.53
支付其他与经营活动有关的现金	29,710.96	493,559.21	470,629.56	330,451.08
经营活动现金流出小计	30,466.05	517,828.48	475,185.14	342,579.19

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,403.58	-2,201.96	-19,552.94	-40,422.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	30,433.00	48.44	-
取得投资收益所收到的现金	-	1,122.80	47.18	12.90
收到其他与投资活动有关的现金	-	300.70	-	-
投资活动现金流入小计	-	31,856.50	95.62	12.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	164.80	3,666.29	8,970.78
投资所支付的现金	-	77,872.60	58,920.00	5,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	55,433.00	5,000.00	40,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	368.07	1,375.23
投资活动现金流出小计	-	133,470.40	67,954.36	55,846.01
投资活动产生的现金流量净额	-	-101,613.90	-67,858.74	-55,833.11
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
取得借款收到的现金	32,400.00	585,510.00	77,000.00	360,824.63
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	-	10,623.64	30,000.00	-
筹资活动现金流入小计	32,400.00	601,133.64	254,835.00	370,824.63
偿还债务支付的现金	10,000.00	397,656.57	65,117.00	213,350.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,126.43	82,100.35	69,041.83	54,739.93
支付其他与筹资活动有关的现金	2,607.21	4,502.97	7,022.86	7,479.82
筹资活动现金流出小计	21,733.64	484,259.90	141,181.69	275,569.76
筹资活动产生的现金流量净额	10,666.36	116,873.74	113,653.31	95,254.87
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	9,262.78	13,057.88	26,241.63	-1,000.59
加：期初现金及现金等价物余额	152,409.63	91,779.97	65,538.34	66,538.93
六、期末现金及现金等价物余额	161,672.41	104,837.86	91,779.97	65,538.34

（二）最近三年及一期主要财务指标

表：最近三年及一期发行人主要财务指标情况

单位：倍、%、亿元、次

项目	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
总资产	360.43	343.87	328.91	285.5
总负债	221.14	204.52	197.56	166.97
全部债务	174.92	164.02	150.48	135.76
所有者权益	139.29	139.36	131.36	118.53
营业总收入	4.71	24.36	19.72	19.06
利润总额	-0.06	2.78	3.02	5.51
净利润	-0.06	2.77	2.89	5.36
扣除非经常性损益后净利润	-1.47	2.53	2.56	4.84
归属于母公司所有者的净利润	-0.06	2.58	2.89	5.35

经营活动产生现金流量净额	0.26	1.06	3.94	2.98
投资活动产生现金流量净额	0.28	-5.54	-2.48	-12.98
筹资活动产生现金流量净额	8.51	0.29	1.40	8.40
流动比率	4.45	4.54	4.27	4.57
速动比率	1.35	1.27	1.69	1.95
资产负债率	61.35	59.47	60.06	58.48
债务资本比率	55.67	54.06	53.39	53.39
营业毛利率	6.73	17.51	24.10	32.76
平均总资产回报率	-0.02	0.84	1.13	2.17
加权平均净资产收益率	-0.05	2.28	2.31	4.62
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-0.42	2.25	2.05	4.18
EBITDA	-	3.60	3.91	6.39
EBITDA 全部债务比	-	0.02	0.02	0.04
EBITDA 利息倍数	-	0.38	0.50	0.69
应收账款周转率	0.47	2.45	2.07	2.44
存货周转率	0.02	0.12	0.13	0.13

注：（1）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；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（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（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

三、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司2019年-2021年经审计财务报告及2022年1-3月报表，对公司的资产负债结构、所有者权益结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力和期间费用进行讨论与分析。

为完整、真实地反映发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

（一）资产构成分析

截至 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的资产总额分别为 2,854,978.83 万元、3,289,131.17 万元、3,438,721.73 万元和 3,604,291.74 万元，呈逐年上升的趋势。流动资产分别为 1,762,264.63 万元、2,142,910.78 万元、2,871,153.40 万元和 3,038,144.60 万元，占资产总额的比例分别为 61.73%、65.15%、83.49%和 84.29%，占比相对较高，主要由应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，变现能力较强；非流动资产分别为 1,092,714.19 万元、1,146,220.39 万元、567,568.33 万元和 566,147.14 万元，占资产总额的比例分别为 38.27%、34.85%、16.51%和 15.71%。

表：发行人资产结构分析

单位：万元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	252,431.64	7.00	161,928.96	4.71	203,766.31	6.20	175,286.44	6.14
交易性金融资产	18,312.98	0.51	27,313.10	0.79	-	-	-	-
应收账款	102,042.31	2.83	98,446.94	2.86	100,768.61	3.06	89,895.44	3.15
预付款项	156,513.09	4.34	157,774.16	4.59	260,001.55	7.90	235,866.33	8.26
其他应收款	356,558.77	9.89	323,014.80	9.39	257,863.06	7.84	225,105.76	7.88
存货	2,114,843.96	58.68	2,066,886.80	60.11	1,291,699.48	39.27	1,008,918.57	35.34
其他流动资产	37,441.85	1.04	35,788.65	1.04	28,811.77	0.88	27,192.09	0.95
流动资产合计	3,038,144.60	84.29	2,871,153.40	83.49	2,142,910.78	65.15	1,762,264.63	61.73
可供出售金融资产	-	-	-	-	8,800.00	0.27	5,800.00	0.20
持有至到期投资	-	-	-	-	79,500.00	2.42	114,000.00	3.99
长期应收款	126,755.30	3.52	126,755.30	3.69	194,438.87	5.91	223,892.86	7.84
长期股权投资	71,065.09	1.97	71,065.09	2.07	80,448.64	2.45	79,575.01	2.79
其他权益工具投资	4,940.56	0.14	4,940.56	0.14	-	-	-	-
其他非流动金融资产	31,500.00	0.87	31,500.00	0.92	-	-	-	-
投资性房地产	199,927.51	5.55	199,927.51	5.81	196,494.79	5.97	192,064.90	6.73
固定资产	9,272.02	0.26	9,559.52	0.28	10,638.52	0.32	11,288.78	0.40
在建工程	27,864.96	0.77	27,624.42	0.80	569,084.54	17.30	456,513.37	15.99
使用权资产	360.37	0.01	360.37	0.01	-	-	-	-
无形资产	92,386.08	2.56	93,786.07	2.73	4,689.42	0.14	7,200.01	0.25
长期待摊费用	705.58	0.02	679.79	0.02	829.49	0.03	1,066.67	0.04
递延所得税资产	1,172.16	0.03	1,172.16	0.03	1,098.59	0.03	1,115.07	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	566,147.14	15.71	567,568.33	16.51	1,146,220.39	34.85	1,092,714.19	38.27
资产总计	3,604,291.74	100.00	3,438,721.73	100.00	3,289,131.17	100.00	2,854,978.83	100.00

1、流动资产分析

截至 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产规模分别为 1,762,264.63 万元、2,142,910.78 万元、2,871,153.40 万元和 3,038,144.60 万元，占资产总额的比例分别为 61.73%、65.15%、83.49%和 84.29%，占比相对较高，

发行人流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等为主，其中存货占比较大。

（1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款，近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 175,286.44 万元、203,766.31 万元、161,928.96 万元和 252,431.64 万元，占流动资产的比例分别为 9.95%、9.51%、5.64%和 8.31%。

从发行人货币资金构成看，发行人货币资金主要为银行存款，近一年及一期末，发行人的货币资金构成具体如下：

表：发行人近一年及一期末的货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	6.94	0.00	7.61	0.00
银行存款	252,424.70	100.00	161,921.35	100.00
合计	252,431.64	100.00	161,928.96	100.00

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别 89,895.44 万元、100,768.61 万元、98,446.94 万元和 102,042.31 万元，占流动资产的比例分别为 5.10%、4.70%、3.43% 和 3.36%。

2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 10,873.17 万元，同比增长 12.10%，主要系新增株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室应收款较多所致。2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末减少 2,321.67 万元，主要系应收株洲云龙示范区管理委员会国土建设部减少所致。2022 年 3 月末，发行人应收账款较 2021 年末增加 3,595.37 万元，主要系应收株洲云龙示范区财政局和株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室的款项增加所致。

对于坏账计提方式，发行人通过分三种情况进行坏账计提：①对于金额在 1000 万元以上（含）的应收账款，发行人单独进行减值测试；若未发生减值，则包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。②对于具有信用风险特征的资产组合，发行人采用账龄分析法进行坏账计提。③对于单项金额不重大但有客观证据表明发生减值的，单独进行减值测试，根据未来现金流量现值低于账面价值的差额确认减值损失。

经征询株洲市财政局意见，发行人对涉及政府及政府相关部门的应收款项均具有经营性业务背景，不存在替政府融资行为。

表：截至 2021 年末发行人应收账款信用风险特征账龄构成情况表

单位：万元、%

账龄	余额	余额所占比例	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	126.80	1.04	1.27	1%
1-2 年（含 2 年）	30.23	0.25	1.51	5%
2-3 年（含 3 年）	46.78	0.39	4.68	10%
3-4 年（含 4 年）	37.79	0.31	7.56	20%
4-5 年（含 5 年）	80.54	0.66	40.27	50%
5 年以上	11,824.12	97.35	11,824.12	100%
合计	12,146.26	100.00	11,879.40	

表：截至 2022 年 3 月末发行人应收账款信用风险特征账龄构成情况表

单位：万元、%

账龄	余额	余额所占比例
1 年以内（含 1 年）	125.75	1.04
1-2 年（含 2 年）	30.23	0.25
2-3 年（含 3 年）	46.78	0.39
4-5 年（含 5 年）	37.79	0.31
5 年以上	11,904.66	98.02
合计	12,145.21	100.00

表：截至 2021 年末发行人前五大应收账款明细情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	占应收账款合计的比例
1	株洲云龙示范区财政局	委托代建回款	52,511.52	47.60
2	株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室	往来款	38,395.85	34.80
3	中国石油化工股份有限公司湖南株洲石油分公司	全额计提坏账	5,880.00	5.33
4	中国石油天然气股份有限公司湖南销售分公司	全额计提坏账	5,880.00	5.33
5	湖南中康置业有限公司	往来款	720.00	0.65
	合计	-	103,387.37	93.71

表：截至 2022 年 3 月末发行人前五大应收账款明细情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	占应收账款合计的比例
1	株洲云龙示范区财政局	委托代建回款	53,272.54	46.76

序号	单位名称	款项性质	金额	占应收账款合计的比例
2	株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室	往来款	41,860.85	36.75
3	中国石油化工股份有限公司湖南株洲石油分公司	全额计提坏账	5,880.00	5.16
4	中国石油天然气股份有限公司湖南销售分公司	全额计提坏账	5,880.00	5.16
5	湖南中康置业有限公司	往来款	720.00	0.63
	合计	-	107,613.39	94.46

(3) 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项分别为235,866.33万元、260,001.55万元、157,774.16万元和156,513.09万元，在流动资产中占比分别为13.38%、12.13%、5.50%和5.15%。发行人预付款项主要为预拨的征地拆迁和项目建设资金，经征询株洲市财政部门意见，发行人对涉及政府及政府相关部门的预付款项均具有经营性业务背景，不存在替政府融资行为。

2020年末，发行人预付款项较上年末增长24,135.22万元，增幅为10.23%，主要系年内多个项目集中开工所致。2021年末发行人预付款项余额为157,774.16万元，较2020年末下降了102,227.39万元，降幅为39.32%，主要系预付湖南华强文化科技有限公司的款项减少所致。2022年3月末发行人预付款项余额较2021年末减少1,261.07万元，降幅为0.80%。

表：截至 2021 年末发行人预付款项账龄构成情况表

单位：万元、%

账龄	余额	比例
1 年以内（含 1 年）	3,023.67	1.92
1-2 年（含 2 年）	21,990.88	13.94
2-3 年（含 3 年）	25,653.14	16.26
3 年以上	107,106.47	67.88
合计	157,774.16	100.00

表：截至 2022 年 3 月末发行人预付款项账龄构成情况表

单位：万元、%

账龄	余额	比例
1 年以内（含 1 年）	1,762.59	1.13
1-2 年（含 2 年）	21,990.88	14.05
2-3 年（含 3 年）	25,653.14	16.39
3 年以上	107,106.47	68.43
合计	156,513.09	100.00

表：截至 2021 年末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	占预付款项总额的比例	账龄
株洲云龙示范区征地拆迁工作协调管理办公室	否	工程款	58,277.52	36.94	1 年以内、1-2 年、4-5 年
株洲云龙示范区管理委员会龙头征拆指挥部	否	工程款	13,943.53	8.84	5 年以上
株洲云龙示范区建设用地征地拆迁指挥部	否	工程款	11,589.56	7.35	5 年以上
株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室	否	工程款	8,629.84	5.47	1 年以内、1-2 年、2-3 年
株洲云龙示范区储备土地征地拆迁指挥部	否	工程款	5,052.71	3.20	5 年以上
合计			97,493.15	61.80	

表：截至 2022 年 3 月末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	占预付款项总额的比例	账龄
株洲云龙示范区征地拆迁工作协调管理办公室	否	工程款	57,854.75	36.96	1 年以内、1-2 年、4-5 年
株洲云龙示范区管理委员会龙头征拆指挥部	否	工程款	13,943.53	8.91	5 年以上
株洲云龙示范区建设用地征地拆迁指挥部	否	工程款	10,589.56	6.77	5 年以上
株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室	否	工程款	8,657.30	5.53	1 年以内、1-2 年、2-3 年
株洲云龙示范区储备土地征地拆迁指挥部	否	工程款	5,052.71	3.23	5 年以上
合计			96,097.84	61.40	

(4) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收股利、应收利息）分别为 225,105.76 万元、257,863.06 万元、323,014.80 万元和 356,558.77 万元，占当期资产总额比例分别为 12.77%、12.03%、11.25% 和 11.74%。发行人其他应收款主要为对株洲云龙示范区土地储备中心的往来款项。

2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 32,757.30 万元，增长 14.55%，主要系新增与株洲市土地储备中心、株洲市地产集团有限公司的往来款所致。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 65,151.74 万元，增幅为 25.27%，主

要系新增对上海君和置业有限公司的往来款。2022年3月末，发行人其他应收款较2021年末增加33,543.97万元，增幅为10.38%。

截至2021年末，发行人其他应收款金额为323,014.80万元（含应收股利、应收利息），其中经营性其他应收款金额为287,560.41万元，占当期资产总额比例为89.03；非经营性其他应收款为35,454.39万元，占当期资产总额比例为10.97%。非经营性其他应收款主要是应收株洲市商务局、株洲市地产集团有限公司、湖南中康置业有限公司往来款。

截至2020年末，发行人对云龙示范区土地储备中心的其他应收款余额为172,782.61万元，占当期末其他应收款总额的比例为68.08%，主要为发行人土地开发项目垫付的土地报批费及拆迁费等，主要征拆项目包括兴隆山储备地项目、响塘储备地项目、云田湾储备地项目、响塘社区玉龙路以南地块项目等。

发行人其他经营性其他应收款主要为融资租赁及信托借款保证金、项目资本金、经营性往来款项等。

对于坏账计提方式，发行人通过分三种情况进行坏账计提：①对于金额在1000万元以上（含）的应收账款，发行人单独进行减值测试；若未发生减值，则包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。②对于具有信用风险特征的资产组合，发行人采用账龄分析法进行坏账计提。③对于单项金额不重大但有客观证据表明发生减值的，单独进行减值测试，根据未来现金流量现值低于账面价值的差额确认减值损失。

表：截至 2021 年末发行人其他应收款信用风险特征账龄构成情况表

单位：亿元、%

账龄	余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	31.11	0.31	1%
1-2 年（含 2 年）	21.11	1.06	5%
2-3 年（含 3 年）	12.93	1.29	10%
3-4 年（含 4 年）	23.10	4.62	20%
4-5 年（含 5 年）	-	-	50%
5 年以上	0.87	0.87	100%
合计	89.12	8.15	

表：截至 2021 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占比	账龄
株洲云龙示范区土地储备中心	否	往来款	165,319.32	51.93	4-5 年
上海君和置业有限公司	否	往来款	19,819.27	6.23	1 年以内
株洲市商务局	否	往来款	17,954.39	5.64	5 年及以上
株洲市土地储备中心	否	往来款	14,500.00	4.55	5 年及以上
株洲市地产集团有限公司	否	往来款	11,500.00	3.61	4-5 年
合计			229,092.98	71.96	

表：截至 2022 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占比	账龄
株洲云龙示范区土地储备中心	否	往来款	174,168.82	49.62	4-5 年
上海君和置业有限公司	否	往来款	19,819.27	5.65	1 年以内
株洲市商务局	否	往来款	17,954.39	5.12	5 年及以上
株洲市土地储备中心	否	往来款	14,500.00	4.13	5 年及以上
株洲市地产集团有限公司	否	往来款	11,500.00	3.28	4-5 年
合计			237,942.48	67.80	

①其他应收款的形成原因及决策机制

报告期内，公司其他应收款的形成原因主要包括与相关单位的往来款项，相关审批决策程序合法合规。同时，公司制定了《往来款项管理办法》，规定了发生往来款项的经办程序及催收责任制度，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。

②其他应收款回款安排

截至2021年12月31日，发行人非经营性其他应收款明细如下（单位：万元）：

应收对象	期末余额	款项性质	关联关系
株洲市商务局	17,954.39	往来款	-
株洲市地产集团有限公司	11,500.00	往来款	-
湖南中康置业有限公司	6,000	往来款	关联方
合计	35,454.39		

发行人非经营性其他应收款主要对手方基本情况如下：

1) 株洲市商务局

株洲市商务局系株洲市政府单位。截至2021年末，发行人对株洲市商务局的的其他应收款金额为17,954.39万元，占当期末其他应收款的比例为5.12%，主要系发行人在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将部分闲置资金暂时用于

支持株洲市人民政府战略合作协议的顺利执行。发行人与株洲市商务局签订了协议，株洲市商务局为政府单位，坏账风险较低。

2) 株洲市地产集团有限公司

株洲市地产集团有限公司成立于2005年8月19日，注册资本为100,000万元人民币，法定代表人为王勇明，股东及实际控制人为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会，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）

3) 湖南中康置业有限公司

湖南中康置业有限公司成立于2019年8月28日，注册资本为15,000万元人民币，法定代表人为谢军，经营范围为：房地产开发经营；企业总部管理；企业管理服务；物业管理；土地管理服务；园林绿化工程施工；老年人、残疾人养护服务；房屋租赁；自建房屋销售；环保技术推广服务；信息技术咨询服务；养生保健服务；营养健康咨询服务；室内装饰设计服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；房屋装饰；营养和保健品批发。（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）

2019年12月，发行人子公司株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司与湖南中康置业有限公司签署《凤凰谷项目借款合同》，由株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司向湖南中康置业有限公司借款6,000.00万元，资金用于支付云龙凤凰谷项目土地款及前期报建费，借款期限自2019年12月18日至2020年3月17日，借款利率18%，湖南中康置业有限公司控股股东湖南中科项目管理有限公司以其持有的湖南中康置业有限公司股权出质给株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司作为担保，上述借款已经株洲市云龙发展投资控股集团有限公司2019年12月13日党委会会议通过。2020年3月18日，株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司与湖南中康置业有限公司签署《凤凰谷项目借款合同补充协议》，约定上述借款延期6个月，借款期限自2019年12月18日起至2020年9月17日，本金及利息根据项目回款及融资情况分期偿还。后续株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司与湖南中康置业有限公司签署《凤凰谷项目借款合同补充协议》，将借款到期日延长至2022年8月31日，

期限内分步偿还本金，并依据借贷利率新规，将原《借款合同》约定的还款利率 18%调整至12%。

综上所述，发行人非经营性其他应收款主要为公司在日常经营中与株洲市政府单位、关联方之间的往来款项。公司在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将部分富余资金暂时额以支援当地建设和经济发展。上述款项的发生均履行了内部决策程序。

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货分别为1,008,918.57万元、1,291,699.48万元、2,066,886.80万元和2,114,843.96万元，占流动资产的比例分别为57.25%、60.28%、71.99%和69.61%。发行人存货主要为开发成本、开发产品和工程施工。

截至2020年末，发行人存货较2019年末增加282,780.91万元，增长28.03%，主要系开发成本大幅增加所致。2021年末发行人存货较2020年末增加775,187.32万元，主要系发行人将委托代建项目的建设成本从在建工程科目调整至开发成本核算。发行人2022年3月末存货较2021年末增加47,957.16万元，增幅为2.32%。近三年及一期末，发行人存货明细情况如下：

表：近三年及一期末发行人存货明细情况表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	137.83	0.01	113.67	0.01	130.05	0.01	140.18	0.01
在产品	164.13	0.01	164.13	0.01	140.47	0.01	140.47	0.01
库存商品	3,625.15	0.17	3,731.23	0.18	428.02	0.03	430.39	0.04
周转材料	16.85	0.00	17.25	0.00	61.25	0.00	102.19	0.01
工程施工	195,752.45	9.26	193,109.05	9.34	2,419.43	0.19	1,633.17	0.16
开发产品	59,750.74	2.83	60,892.77	2.95	29,221.59	2.26	34,419.10	3.41
开发成本	1,817,586.00	85.94	1,771,047.88	85.69	1,259,298.67	97.49	972,053.07	96.35
低值易耗品	43.93	0.00	43.93	0.00	-	-	-	-
其他	37,766.88	1.79	37,766.88	1.83	-	-	-	-
合计	2,114,843.96	100.00	2,066,886.80	100.00	1,291,699.48	100.00	1,008,918.57	100.00

截至 2022 年 3 月末发行人存货中的开发成本明细情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人存货科目中开发成本构成情况

单位：万元

开发成本类别	2022年3月末	
	金额	占比
土地	1,123,811.00	61.83%

安置房	24,410.56	1.34%
商品房	160,490.46	8.83%
其他开发成本	508,873.98	28.00%
合计	1,817,586.00	100.00%

表：截至 2022 年 3 月末发行人开发成本中的安置房明细情况

单位：万元

项目	金额
聚龙生态小区（龙头社区安置房）四期	4,050.05
云天雅境（云田社区安置房）二期	7,121.05
响塘三搭桥安置房二期	4,734.29
莲花社区安置房四期 1-5 栋	2,730.78
大丰（有色）安置房三期	2,594.53
白马苑（马鞍社区安置房）一期 1-7 栋	4,156.33
高福社区北欧小镇拆迁集中安置点	4,644.25
减：相应土地的账面价值	-5,620.72
合计	24,410.56

表：截至 2022 年 3 月末发行人开发成本中的商品房明细情况

单位：万元

项目	金额
磐龙世纪城项目	56,459.60
云峰雅郡项目	6,590.02
云顶栖谷项目	11,399.31
藏龙湾项目	86,041.53
合计	160,490.46

表：截至 2022 年 3 月末发行人开发成本中的其他开发成本明细情况

单位：万元

项目名称	金额
红楠大道（云龙大道）	57,668.93
基础设施代建	50,567.02
莲花路（云天大道--云海大道）	16,611.00
云龙大道延伸段	16,335.86
龙母河飞龙湖版块莲花社区土地整理一期 396 亩	14,938.92
云天大道（华强路--樱花长堤）	10,996.88
公共费用	71,791.61
云海莲花段（云龙大道--樱花长堤）	8,955.43
樱花长堤	8,908.79
飞龙湖配套一	7,911.01
华强路	7,596.47
水利二期	6,848.75
云海大道	6,325.70
玉龙路一期	5,686.21

云天大道（华强路--樱花长堤）	5,310.84
云峰大道二期 B-2 段	5,281.72
玉龙路征拆报批	5,279.95
云瑞路	4,657.62
云水路	4,029.11
玉龙路二期	3,909.06
农业科技示范园	2,995.64
云峰大道（茶马复线）	2,921.99
卧龙坝	2,535.12
云峰大道二期东 B 段	2,450.27
龙溪路（龙溪路二期）	2,444.75
樱花长堤	2,377.19
公共费用	2,283.78
水利一期	2,230.66
莲花路（云天大道--云海大道）	2,192.67
云龙大道(桃园路-长龙路)提质改造工程	2,155.48
盘龙北路 C 段	2,098.61
云海莲花段（云龙大道--樱花长堤）	2,071.95
太平桥、响塘片区避灾农业项目	1,928.92
磐龙生态社区 ABC 路	1,867.02
公共费用	1,670.58
龙溪路三期	1,609.87
移动数据中心项目	1,509.40
云龙大道(学林路-龙樟路)提质改造工程	1,489.34
玉龙支路（响塘路）	1,372.59
云田路	1,340.05
升龙大道杆线迁移项目	1,338.69
龙溪路一期（兴龙支路）	1,301.61
烟竹路一期	1,152.39
规划四路	907.19
云霞大道（云龙大道-柏水路）	711.75
云龙示范区污水处理厂一期及配套网管工程	692.00
绿荫行动	643.92
磐龙湖护岸一期	631.69
北欧环线连接线、北欧小镇 F 道路	613.46
基础设施路网及磐龙湖工程项目	518.78
云龙示范区华强路（华强干管云水路~云天路）污水干管新建工程	458.96
盘龙路二标段	452.60
九龙桥新建工程	388.46
龙母河飞龙湖版块莲花社区土地整理二期	292.57
官典坝中支流（云峰大道-田园路）改造工程	264.44
微软创新展示中心项目	253.84
电力杆线迁移	252.84
华强路东侧(云天大道—云峰大道)污水干管新建工程	242.11
云天大道（樱花长堤-升龙大道）-云天补征	169.25
云龙大道电力管道提质改造工程	131.32

云龙区政府亮化照明工程	113.73
足球场新建项目	96.90
磐龙湖微软创新中心便道工程	86.21
磐龙生态社区亮化照明工程（ABCDE 区）	81.64
华强电力配套	79.15
华强电网建设 10KV 线路	79.15
盘龙 D 路	72.38
盘龙湖足球场新建工程	69.37
株洲云龙示范区“厕所革命”2019 年第二批次新建公厕项目（玉龙路驿站、马鞍山公厕、鸡嘴山社区公厕）	66.30
华强配套公交客运停车场	62.14
盘龙湖特色农业项目四期（太平桥社区文家大屋、新龙湾片区）	58.20
盘龙湖特色农业项目三期（太平桥社区姚家塘、新塘湾片区）	55.06
其他	135,379.12
合计	508,873.98

截至2022年3月末，发行人存货中土地明细情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人存货中土地使用权明细情况表

单位：平方米、万元

序号	土地证号	坐落	土地取得时间	取得方式	划拨取得合法合规性	类型	性质	土地面积	入账价值	应缴出让金额	实缴出让金额	入账依据	是否受限
1	株云龙国用（2009）第 C0009 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山村	2009	政府注入	株国资产权 [2009]86 号	城镇住宅用地	国有划拨	103,380.76	7,826.48	-	-	评估	否
2	株云龙国用（2009）第 C0010 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山村	2009	政府注入	株国资产权 [2009]86 号	城镇住宅用地	国有划拨	79,233.92	7,195.68	-	-	评估	否
3	株云龙国用（2009）第 C0011 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山村、龙头村	2009	政府注入	株国资产权 [2009]86 号	城镇住宅用地	国有划拨	78,511.75	5,237.31	-	-	评估	否
4	株云龙国用（2009）第 C0012 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山村	2009	政府注入	株国资产权 [2009]86 号	城镇住宅用地	国有划拨	42,208.35	3,011.25	-	-	评估	否
5	株云龙国用（2009）第 C0013 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山村	2009	政府注入	株国资产权 [2009]86 号	城镇住宅用地	国有划拨	30,159.47	2,137.93	-	-	评估	否
6	株云龙国用（2009）第 C0014 号	株洲云龙示范区龙头铺镇三塔桥村、学林办事处	2009	政府注入	株国资产权 [2009]86 号	城镇住宅用地	国有划拨	214,752.49	14,271.24	-	-	评估	否

7	株云龙国用 (2009)第 C0015号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	26,019.45	2,119.36	-	-	评估	否
8	株云龙国用 (2009)第 C0016号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	15,025.32	1,244.50	-	-	评估	否
9	株云龙国用 (2009)第 C0017号	株洲云龙示范区云 田镇云田村、高福 村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,642.24	629.92	-	-	评估	否
10	株云龙国用 (2009)第 C0018号	株洲云龙示范区云 田镇云田村、五星 村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,382.68	601.34	-	-	评估	否
11	株云龙国用 (2009)第 C0019号	株洲云龙示范区云 田镇云峰湖村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	6,213.00	506.07	-	-	评估	否
12	株云龙国用 (2009)第 C0020号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	6,269.54	510.67	-	-	评估	否
13	株云龙国用 (2009)第 C0021号	株洲云龙示范区云 田镇五星村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	4,574.17	378.86	-	-	评估	否
14	株云龙国用 (2009)第 C0022号	株洲云龙示范区云 田镇五星村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	5,573.27	461.51	-	-	评估	否

15	株云龙国用 (2009)第 C0023号	株洲云龙示范区云 田镇云峰湖村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,047.46	583.58	-	-	评估	否
16	株云龙国用 (2009)第 C0024号	株洲云龙示范区云 田镇云峰湖村、美 泉村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	8,378.95	693.84	-	-	评估	否
17	株云龙国用 (2009)第 C0025号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	58,356.59	4,777.70	-	-	评估	否
18	株云龙国用 (2009)第 C0026号	株洲云龙示范区云 田镇五星村、云峰 湖村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	6,714.16	555.98	-	-	评估	否
19	株云龙国用 (2009)第 C0027号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	8,862.56	722.04	-	-	评估	否
20	株云龙国用 (2009)第 C0028号	株洲云龙示范区云 田镇云峰湖村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	9,163.58	752.53	-	-	评估	否
21	株云龙国用 (2009)第 C0029号	株洲云龙示范区云 田镇五星村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	8,731.99	711.40	-	-	评估	否
22	株云龙国用 (2009)第 C0030号	株洲云龙示范区云 田镇美泉村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	8,181.98	677.53	-	-	评估	否

23	株云龙国用 (2009)第 C0031号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,562.10	624.92	-	-	评估	否
24	株云龙国用 (2009)第 C0032号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	28,577.07	2,355.15	-	-	评估	否
25	株云龙国用 (2009)第 C0033号	株洲云龙示范区云 田镇五星村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	6,404.35	521.77	-	-	评估	否
26	株云龙国用 (2009)第 C0034号	株洲云龙示范区云 田镇美泉村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	8,753.06	713.12	-	-	评估	否
27	株云龙国用 (2009)第 C0035号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	5,710.45	472.97	-	-	评估	否
28	株云龙国用 (2009)第 C0036号	株洲云龙示范区云 田镇云田村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	15,701.69	1,300.52	-	-	评估	否
29	株云龙国用 (2009)第 C0037号	株洲云龙示范区云 田镇美泉村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,452.28	607.01	-	-	评估	否
30	株云龙国用 (2009)第 C0038号	株洲云龙示范区云 田镇五星村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	6,754.21	559.43	-	-	评估	否

31	株云龙国用 (2009)第 C0039号	株洲云龙示范区云 田镇美泉村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,696.62	626.91	-	-	评估	否
32	株云龙国用 (2009)第 C0040号	株洲云龙示范区云 田镇五星村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	5,794.28	472.07	-	-	评估	否
33	株云龙国用 (2009)第 C0041号	株洲云龙示范区云 田镇美泉村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	6,616.05	539.02	-	-	评估	否
34	株云龙国用 (2009)第 C0042号	株洲云龙示范区云 田镇云峰湖村	2009	政府 注入	株国资产权 [2009]86号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,168.30	586.69	-	-	评估	否
35	株云龙国用 (2010)第 C0035号	株洲云龙示范区龙 头铺镇三搭桥社 区、龙升社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	40,248.57	4,297.77	-	-	评估	否
36	株云龙国用 (2010)第 C0036号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	39,144.86	4,228.31	-	-	评估	否
37	株云龙国用 (2010)第 C0037号	株洲云龙示范区学 林办事处太平桥社 区、大丰社区、桂 花社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	36,406.72	3,933.52	-	-	评估	否
38	株云龙国用 (2010)第 C0038号	株洲云龙示范区学 林办事处大丰社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	26,466.23	2,089.01	-	-	评估	否

39	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	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	34,682.02	2,737.40	-	-	评估	否
40	株云龙国用 (2010)第 C0040号	株洲云龙示范区学林办事处太平桥社区、响塘社区	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	40,057.58	4,326.89	-	-	评估	否
41	株云龙国用 (2010)第 C0041号	株洲云龙示范区学林办事处大丰社区、桂花村	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	45,227.71	4,970.37	-	-	评估	否
42	株云龙国用 (2010)第 C0042号	株洲云龙示范区学林办事处双丰社区	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	33,043.99	2,609.00	-	-	评估	否
43	株云龙国用 (2010)第 C0043号	株洲云龙示范区响塘社区、三搭桥社区	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	32,835.00	2,609.67	-	-	评估	否
44	株云龙国用 (2010)第 C0044号	株洲云龙示范区学林办事处大丰社区、双丰社区	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	32,283.43	2,607.23	-	-	评估	否
45	株云龙国用 (2010)第 C0045号	株洲云龙示范区学林办事处太平桥社区	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	40,049.70	3,162.14	-	-	评估	否
46	株云龙国用 (2010)第 C0046号	株洲云龙示范区学林办事处大丰社区	2010	政府注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住宅用地	国有划拨	31,155.33	2,459.13	-	-	评估	否

47	株云龙国用 (2010)第 C0047号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	15,108.77	1,646.78	-	-	评估	否
48	株云龙国用 (2010)第 C0048号	株洲云龙示范区学 林办事处大丰社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	32,388.60	3,498.61	-	-	评估	否
49	株云龙国用 (2010)第 C0049号	株洲云龙示范区学 林办事处太平桥社 区、桂花村	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	29,309.00	3,166.65	-	-	评估	否
50	株云龙国用 (2010)第 C0050号	株洲云龙示范区学 林办事处大丰社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	26,364.65	2,985.59	-	-	评估	否
51	株云龙国用 (2010)第 C0051号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	19,802.66	2,203.32	-	-	评估	否
52	株云龙国用 (2010)第 C0052号	株洲云龙示范区云 田镇马鞍社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	27,193.11	3,817.94	-	-	评估	否
53	株云龙国用 (2010)第 C0053号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	25,349.81	3,513.38	-	-	评估	否
54	株云龙国用 (2010)第 C0054号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙升社区、 三塔桥社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	15,159.91	1,661.53	-	-	评估	否

55	株云龙国用 (2010)第 C0055号	株洲云龙示范区云 田镇马鞍社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	25,362.11	2,779.13	-	-	评估	否
56	株云龙国用 (2010)第 C0056号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙升社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	31,807.44	3,356.04	-	-	评估	否
57	株云龙国用 (2010)第 C0057号	株洲云龙示范区云 田镇菖塘社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	20,774.84	2,248.39	-	-	评估	否
58	株云龙国用 (2010)第 C0058号	株洲云龙示范区云 田镇马鞍社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	28,450.47	3,079.61	-	-	评估	否
59	株云龙国用 (2010)第 C0059号	株洲云龙示范区云 田镇菖塘社区、龙 头铺镇龙升社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	39,220.02	4,138.73	-	-	评估	否
60	株云龙国用 (2010)第 C0060号	株洲云龙示范区云 田镇马鞍社区、莲 花社区、菖塘社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	34,954.68	3,830.19	-	-	评估	否
61	株云龙国用 (2010)第 C0061号	株洲云龙示范区云 田镇菖塘社区、莲 花社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	69,498.25	9,637.24	-	-	评估	否
62	株云龙国用 (2010)第 C0062号	株洲云龙示范区云 田镇菖塘社区、莲 花社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	30,182.27	3,307.74	-	-	评估	否

63	株云龙国用 (2010)第 C0063号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙升社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	35,090.52	4,723.76	-	-	评估	否
64	株云龙国用 (2010)第 C0064号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙升社区、 三搭桥社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	24,911.49	2,696.08	-	-	评估	否
65	株云龙国用 (2010)第 C0065号	株洲云龙示范区云 田镇菖塘社区、莲 花社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	43,445.25	5,848.35	-	-	评估	否
66	株云龙国用 (2010)第 C0066号	株洲云龙示范区云 田镇菖塘社区、龙 头铺镇龙升社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	41,621.19	5,602.89	-	-	评估	否
67	株云龙国用 (2010)第 C0067号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙升社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	40,115.40	5,508.35	-	-	评估	否
68	株云龙国用 (2010)第 C0068号	株洲云龙示范区学 林办事处双丰社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	23,802.22	3,343.04	-	-	评估	否
69	株云龙国用 (2010)第 C0069号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	14,694.37	1,609.14	-	-	评估	否
70	株云龙国用 (2010)第 C0070号	株洲云龙示范区学 林办事处双丰社区	2010	政府 注入	株国资产权 [2010]62号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,018.15	768.54	-	-	评估	否

71	株云龙国用 (2011)第 C0038号	株洲云龙示范区云 田镇莲花社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	26,105.72	4,079.78	-	-	评估	否
72	株云龙国用 (2011)第 C0039号	株洲云龙示范区龙 头社区、三搭桥社 区、响塘社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	35,691.98	5,623.00	-	-	评估	否
73	株云龙国用 (2011)第 C0040号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	13,391.02	2,133.86	-	-	评估	否
74	株云龙国用 (2011)第 C0041号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	51,485.18	8,204.16	-	-	评估	否
75	株云龙国用 (2011)第 C0042号	株洲云龙示范区云 田镇莲花社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	27,287.28	1,916.50	-	-	评估	否
76	株云龙国用 (2011)第 C0043号	株洲云龙示范区龙 头铺镇兴隆山社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	25,982.58	4,343.01	-	-	评估	否
77	株云龙国用 (2011)第 C0044号	株洲云龙示范区云 田镇菖塘社区、莲 花社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	46,224.44	3,526.75	-	-	评估	否
78	株云龙国用 (2011)第 C0045号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	26,656.72	4,199.56	-	-	评估	否

79	株云龙国用 (2011)第 C0046号	株洲云龙示范区龙 头铺镇三搭桥社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	17,527.75	2,406.21	-	-	评估	否
80	株云龙国用 (2011)第 C0047号	株洲云龙示范区龙 头铺镇兴隆山社 区、龙头社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	29,254.39	4,608.10	-	-	评估	否
81	株云龙国用 (2011)第 C0048号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	23,389.23	3,208.71	-	-	评估	否
82	株云龙国用 (2011)第 C0049号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	32,969.74	4,581.65	-	-	评估	否
83	株云龙国用 (2011)第 C0050号	株洲云龙示范区学 林办事处响塘社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	14,639.66	2,243.58	-	-	评估	否
84	株云龙国用 (2011)第 C0051号	株洲云龙示范区云 田镇马鞍社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	20,043.52	6,283.02	-	-	评估	否
85	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	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	205,098.68	22,652.11	-	-	评估	否
86	株云龙国用 (2012)第 C0023号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	8,716.05	923.21	-	-	评估	否

87	株云龙国用 (2012)第 C0024号	株洲云龙示范区云 田镇莲花社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	11,439.44	1,211.13	-	-	评估	否
88	株云龙国用 (2012)第 C0025号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	5,803.91	614.74	-	-	评估	否
89	株云龙国用 (2012)第 C0026号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	62,907.77	8,032.09	-	-	评估	否
90	株云龙国用 (2012)第 C0027号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	7,738.12	819.26	-	-	评估	否
91	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	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	38,768.20	4,112.89	-	-	评估	否
92	株云龙国用 (2012)第 C0029号	株洲云龙示范区云 田镇莲花社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	18,617.56	1,971.09	-	-	评估	否
93	株云龙国用 (2012)第 C0030号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	4,917.90	520.67	-	-	评估	否
94	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	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	25,177.18	2,666.80	-	-	评估	否

95	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	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	11,988.21	1,269.23	-	-	评估	否
96	株云龙国用 (2012)第 C0033号	株洲云龙示范区云 田镇莲花社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	2,626.08	278.15	-	-	评估	否
97	株云龙国用 (2012)第 C0034号	株洲云龙示范区云 田镇莲花社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	8,768.66	928.79	-	-	评估	否
98	株云龙国用 (2012)第 C0035号	株洲云龙示范区云 田镇五星社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	9,925.09	1,050.80	-	-	评估	否
99	株云龙国用 (2012)第 C0036号	株洲云龙示范区云 田镇云峰湖社区	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	95,645.57	9,492.64	-	-	评估	否
100	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	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	114,038.53	11,289.32	-	-	评估	否
101	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	2012	政府 注入	株国资产权 [2013]49号	城镇住 宅用地	国有划 拨	79,129.58	10,246.12	-	-	评估	否
102	株云龙国用 (2014)第 W0013号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	58,066.02	9,260.41	-	-	评估	否

103	株云龙国用 (2014)第 W0014号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	6,286.41	991.37	-	-	评估	否
104	株云龙国用 (2014)第 W0015号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	50,008.52	7,934.39	-	-	评估	否
105	株云龙国用 (2014)第 W0016号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	81,568.96	13,008.67	-	-	评估	否
106	株云龙国用 (2014)第 W0017号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	41,217.36	6,550.72	-	-	评估	否
107	株云龙国用 (2014)第 W0018号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	42,271.17	6,719.54	-	-	评估	否
108	株云龙国用 (2014)第 W0019号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	39,257.36	6,191.88	-	-	评估	否
109	株云龙国用 (2014)第 W0020号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	27,249.59	4,322.44	-	-	评估	否
110	株云龙国用 (2014)第 W0021号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	33,365.78	5,321.79	-	-	评估	否

111	株云龙国用 (2014)第 W0022号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	22,679.55	3,577.12	-	-	评估	否
112	株云龙国用 (2014)第 W0023号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	25,095.54	3,958.18	-	-	评估	否
113	株云龙国用 (2014)第 W0024号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	1,914.22	303.51	-	-	评估	否
114	株云龙国用 (2014)第 W0025号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	935.50	147.53	-	-	评估	否
115	株云龙国用 (2014)第 W0026号	株洲云龙示范区三 搭桥、龙头和响塘 社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	11,180.45	1,763.16	-	-	评估	否
116	株云龙国用 (2014)第 W0027号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	46,101.88	7,353.36	-	-	评估	否
117	株云龙国用 (2014)第 W0028号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	3,328.40	530.98	-	-	评估	否
118	株云龙国用 (2014)第 W0029号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	13,500.46	2,153.72	-	-	评估	否

119	株云龙国用 (2014)第 W0030号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	4,217.51	656.49	-	-	评估	否
120	株云龙国用 (2014)第 W0031号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	39,587.64	6,090.65	-	-	评估	否
121	株云龙国用 (2014)第 W0032号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	32,799.88	5,047.12	-	-	评估	否
122	株云龙国用 (2014)第 W0033号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	85,734.04	13,246.07	-	-	评估	否
123	株云龙国用 (2014)第 W0034号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	73,899.33	11,502.54	-	-	评估	否
124	株云龙国用 (2014)第 W0035号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	41,722.40	6,495.06	-	-	评估	否
125	株云龙国用 (2014)第 W0036号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	59,402.87	9,177.86	-	-	评估	否
126	株云龙国用 (2014)第 W0037号	株洲云龙示范区龙 头铺镇龙头社区	2014	政府 注入	株国资产权 [2014]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨	29,734.64	4,732.90	-	-	评估	否

127	暂无 ¹	云田镇云田社区	-	招拍挂	-	城镇住宅用地	国有出让地	8,727.47	265.67	-	-	成本	否
128	株云龙国用(2010)第 C0029 号	株洲云龙示范区云田镇云田社区、五星社区	2010	政府注入	株国资产权[2010]62 号	城镇住宅用地	国有划拨地	59,915.84	6,998.75	-	-	评估	否
129	株云龙国用(2010)第 C0030 号	株洲云龙示范区五星社区	2010	政府注入	株国资产权[2010]62 号	城镇住宅用地	国有划拨地	58,070.85	6,789.53	-	-	评估	否
130	株云龙国用(2010)第 C0031 号	株洲云龙示范区五星社区、云峰湖社区	2010	政府注入	株国资产权[2010]62 号	城镇住宅用地	国有划拨地	92,876.01	13,445.33	-	-	评估	否
131	株云龙国用(2010)第 C0032 号	株洲云龙示范区五星社区、云峰湖社区	2010	政府注入	株国资产权[2010]62 号	城镇住宅用地	国有划拨地	72,226.35	10,455.95	-	-	评估	否
132	株云龙国用(2010)第 C0033 号	株洲云龙示范区五星社区、云峰湖社区	2010	政府注入	株国资产权[2010]62 号	城镇住宅用地	国有划拨地	63,571.46	9,203.01	-	-	评估	否
133	株云龙国用(2010)第 C0034 号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	2010	政府注入	株国资产权[2010]62 号	城镇住宅用地	国有划拨地	36,732.12	5,317.58	-	-	评估	否
134	株云龙国用(2011)第 C0029 号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	2011	政府注入	株国资产权[2011]80 号	城镇住宅用地	国有划拨地	72,684.59	13,124.13	-	-	评估	否

¹ 因土地证尚未办理，暂未缴纳土地出让金，公司计划在土地出让前足额缴纳土地出让金

135	株云龙国用 (2011)第 C0030号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	88,996.31					
136	株云龙国用 (2011)第 C0031号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	65,021.43	11,740.44	-	-	评估	否
137	株云龙国用 (2011)第 C0032号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区、五 星社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	69,391.80	12,529.57	-	-	评估	否
138	株云龙国用 (2011)第 C0033号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	84,560.54	15,268.48	-	-	评估	否
139	株云龙国用 (2011)第 C0034号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	67,849.69	12,251.12	-	-	评估	否
140	株云龙国用 (2011)第 C0035号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	68,913.18	12,443.15	-	-	评估	否
141	株云龙国用 (2011)第 C0036号	株洲云龙示范区云 田镇云田社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	61,035.67	11,020.77	-	-	评估	否
142	株云龙国用 (2011)第 C0037号	株洲云龙示范区云 田镇云峰湖社区、 莲花社区	2011	政府 注入	株国资产权 [2011]80号	城镇住 宅用地	国有划 拨地	38,454.88	6,193.44	-	-	评估	否

143	湘（2018）株洲市不动产权第 0065728 号	云龙示范区云田镇莲花社区	2018	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	国有出让地	4,243.13	24,780.52	2,482.00	2,482.00	成本	是
144	湘（2018）株洲市不动产权第 0065726 号	云龙示范区云田镇莲花社区	2018	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	国有出让地	12,295.40		11,275.68	11,275.68	成本	是
145	湘（2018）株洲市不动产权第 0065727 号	云龙示范区云田镇莲花社区	2018	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	国有出让地	21,002.30		6,240.00	6,240.00	成本	是
146	湘（2018）株洲市不动产权第 0065722 号	云龙示范区云田镇莲花社区	2018	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	国有出让地	54,908.19		3,505.00	3,505.00	成本	是
147	湘（2018）株洲市不动产权第 0065724 号	云龙示范区云田镇莲花社区	2018	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	国有出让地	24,066.11				成本	否
148	办理中 ²	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	-	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	国有出让地	22,088.03		3,227.00	3,227.00	成本	否

² 发行人已缴纳土地出让金，目前土地证仍在办理中

149	湘（2018）株洲市不动产权第 0065658 号	云龙示范区云田镇莲花社区	2018	招拍挂	-	其他商服用地	国有出让地	41,452.34	9,910.77			成本	是
150	办理中 ³	云田镇云田社区	-	招拍挂	-	其他商服用地	国有出让地	19,908.10			19,325.00	19,325.00	成本
151	株云龙国用（2013）第 C000035 号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	2013	招拍挂	-	商住用地	国有出让地	35,478.45	6,005.95			成本	否
152	湘（2019）株洲市不动产权第 0056624 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山社区	2019	招拍挂	-	商住用地	国有出让	54,148.20	6,940.66	1,610.00	1,610.00	成本	否
153	湘（2019）株洲市不动产权第 0050792 号	云龙示范区三搭桥社区、响塘社区	2019	招拍挂	-	商住用地	国有出让	19,980.95	2,169.32	7,243.00	7,243.00	成本	是
154	湘（2020）株洲市不动产权第 0001878 号	株洲云龙示范区学林办事处响塘社区	2020	招拍挂	-	商住用地	国有出让	15,718.33	1,618.75			成本	是
155	湘（2020）株洲市不动产权第 0001870 号	株洲云龙示范区学林办事处响塘社区	2020	招拍挂	-	商住用地	国有出让	23,084.20	2,567.12	6,359.00	6,359.00	成本	是
156	湘（2020）株洲市不动产权第 0001891 号	株洲云龙示范区学林办事处响塘社区	2020	招拍挂	-	商住用地	国有出让	9,033.13	1,003.79			成本	否

³ 发行人已缴纳土地出让金，目前土地证仍在办理中

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	2012	招拍 挂	-	商住用 地	国有出 让	68,729.30	6,096.31			成本	否
158	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	2017	招拍 挂	-	城镇住 宅用 地、其 他商服 用地	国有出 让	3,758.00	728.77	21,230 .00	21,2 30.0 0	成本	否
159	株云龙国用 (2016)第 C0299号	株洲云龙示范区兴 隆山社区	2016	招拍 挂	-	住宅	国有出 让	21,503.57	2,716.68	2,316. 00	2,31 6.00	成本	否
160	湘(2018)株 洲市不动产权 第0001396号	株洲市云龙示范区 云田镇云田社区	2018	招拍 挂	-	商住用 地	国有出 让	46,083.45	448.41	17,861 .00	17,8 61.0 0	成本	是
161	湘(2018)株 洲市不动产权 第0001397号	株洲市云龙示范区 云田镇云田社区	2018	招拍 挂	-	商住用 地	国有出 让	3,441.05	2,287.22	3,256. 00	3,25 6.00	成本	否
162	湘(2018)株 洲市不动产权 第0001398号	株洲市云龙示范区 云田镇云田社区	2018	招拍 挂	-	商住用 地	国有出 让	32,307.76	4,211.19	2,550. 00	2,55 0.00	成本	否
163	湘(2018)株 洲市不动产权 第0062631号	株洲市云龙示范区 云田镇五星社区	2018	招拍 挂	-	商住用 地	国有出 让	54,714.62	6,202.30	8,763. 00	8,76 3.00	成本	是
164	湘(2018)株 洲市不动产权 第0062632号	株洲市云龙示范区 云田镇五星社区	2018	招拍 挂	-	商住用 地	国有出 让	171,172.43	3,557.10	21,663 .00	21,6 63.0 0	成本	否

165	株云龙国用 (2013)第 C000032号	株洲云龙示范区五星社区	2013	招拍 挂	-	住宅	国有出 让	104,308.56	8,763.00	4,678. 00	4,67 8.00	成本	否
166	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	2019	招拍 挂	-	商服用 地	出让	15,564.16	2,718.98	16,317 .00	16,3 17.0 0	成本	否
167	湘(2019)株 洲不动产权证 第0066630号	株洲市云龙示范区 云田镇高福社区	2019	招拍 挂	-	城镇住 宅用 地、其 他商服 用地	出让	7,311.80	2,274.67	2,444. 20	2,44 4.20	成本	否
168	湘(2019)株 洲不动产权证 第0066631号	株洲市云龙示范区 云田镇高福社区	2019	招拍 挂	-	城镇住 宅用 地、其 他商服 用地	出让	6,909.63		6,491. 00	6,49 1.00	成本	否
169	办理中 ⁴	株洲云龙示范区云 田镇五星社区	-	招拍 挂	-	商业服 务设施 用地 (兼住 宅 10%)	出让	108,787.02	25,170.66				

⁴ 发行人已缴纳土地出让金，目前土地证仍在办理中

170	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	2018	招拍挂	-	商务金融用地	出让	7,408.70	3,121.78	2,444.20	2,444.20	成本	否
171	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	2019	招拍挂	-	商服用地	出让	19,992.37	10,900.23	5,390.00	5,390.00	成本	否
172	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	2019	招拍挂	-	商服用地	出让	34,809.00				成本	否
173	办理中 ⁵	株洲云龙示范区五星社区、云峰湖社区	-	招拍挂	-	商服用地	出让	65,274.07	5,160.82	-	-	成本	否
174	湘（2020）株洲市不动产权证第 0002792 号	云龙示范区学林街道响塘社区菜茵坡路以南、奄子坡路以东	2020	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	60,627.23	22,927.56	21,230.00	21,230.00	成本	是
175	湘（2020）株洲市不动产权证第 0008430 号	株洲云龙示范区云田镇五星区华强路以西	2020	招拍挂	-	其他商服用地	出让	11,367.87	2,093.63	1,859.00	1,859.00	成本	否
176	湘（2020）株洲市不动产权证第 0008425 号	株洲云龙示范区云田镇五星区华强路以西	2020	招拍挂	-	其他商服用地	出让	14,159.30	2,606.53	2,316.00	2,316.00	成本	否

⁵ 因土地证尚未办理，暂未缴纳土地出让金，公司计划在土地出让前足额缴纳土地出让金

177	湘（2020）株洲市不动产权第 0008427 号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区华强路以西，云天大道以北	2020	招拍挂	-	其他商服用地	出让	109,241.18	19,976.07	17,861.00	17,861.00	成本	否
178	湘（2020）株洲市不动产权第 0161031 号	云龙示范区云田镇莲花社区	2020	招拍挂	-	其他商服用地	出让	35,480.18	6,373.57	5,961.00	5,961.00	成本	否
179	湘（2020）株洲市不动产权第 0002793 号	云龙示范区龙头社区盘龙中路以西、玉龙路以北	2020	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	7,750.46	3,535.10	3,256.00	3,256.00	成本	否
180	湘（2020）株洲市不动产权第 0006603 号	云龙示范区云田镇菖塘社区益金塘路以西，公济塘路以南，创业路以北	2020	招拍挂	-	工业用地	出让	35,591.30	1,903.72	1,816.00	1,816.00	成本	否
181	湘（2021）株洲市不动产权第 0016097 号	云龙示范区云田镇菖塘社区	2021	招拍挂	-	工业用地	出让	42,225.41	2,390.15	2,281.00	2,281.00	成本	否
182	株云龙国用 2016 第 C000605 号	株洲云龙示范区龙头铺龙升社区	2016	招拍挂	-	住宅用地（兼商业 10%）	出让	167,934.67	31,580.38	21,663.00	21,663.00	成本	否
183	株云龙国用 2016 第 C000606 号	株洲云龙示范区龙头铺龙升社区	2016	招拍挂	-	住宅用地（兼商业 10%）	出让	35,444.62	6,807.16	4,678.00	4,678.00	成本	否

184	湘（2021）株洲市不动产权第 0017058 号	株洲云龙示范区龙头铺街道兴隆山社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	64,715.88	30,879.38	29,123.00	29,123.00	成本	否
185	【2021】网挂第 042 号地块	龙头铺街道三搭桥社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地	出让	41,880.45	13,217.27	12,565.00	12,565.00	成本	否
186	【2021】网挂第 092 号地块	龙头铺街道龙头社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地	出让	25,849.65	8,376.77	7,949.00	7,949.00	成本	否
187	【2021】网挂第 093 号地块	龙头铺街道龙头社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地	出让	15,425.49	5,615.54	5,322.00	5,322.00	成本	否
188	网挂 2021 第 058 号	生物科技园	2021	招拍挂	-	商服用地	出让	52,613.60	2,893.33	2,762.00	2,762.00	成本	否
189	湘（2020）株洲市不动产权第 0125408 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山社区	2020	招拍挂	-	商住用地	出让	18,934.01	3,027.82	3,027.82	3,027.82	成本	否
190	湘（2020）株洲市不动产权第 0112221 号	株洲云龙示范区学林办事处响塘社区	2020	招拍挂	-	商住用地	出让	55,970.95	11,055.65	11,055.65	11,055.65	成本	否
191	湘（2022）株洲市不动产权第 0006219 号	株洲市云龙示范区云田镇云田社区	2022	协议转让	-	商住用地	出让	4,020.80	1,111.25	1,111.25	1,111.25	成本	否
192	【2021】网挂第 289 号地块	云龙示范区学林街道响塘社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	11,362.43	5,828.24	5,828.24	5,828.24	成本	否

193	【2021】网挂第 290 号地块	云龙示范区学林街道响塘社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	10,842.90	5,998.98	5,998.98	5,998.98	成本	否
194	【2021】网挂第 291 号地块	云龙示范区学林街道响塘社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	8,789.47	3,946.40	3,946.40	3,946.40	成本	否
195	【2021】网挂第 293 号地块	云龙示范区大丰社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	24,008.73	10,498.63	10,498.63	10,498.63	成本	否
196	【2020】网挂第 273 号地块	云龙示范区龙头铺街道龙头社区	2020	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	71,425.47	27,308.99	27,308.99	27,308.99	成本	否
197	【2020】网挂第 272 号地块	云龙示范区龙头铺街道龙头社区	2020	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	68,123.03	24,673.88	24,673.88	24,673.88	成本	否
198	【2021】网挂第 292 号地块	云龙示范区龙头铺街道兴隆山社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地/ 其他商服用地	出让	77,960.97	37,725.22	37,725.22	37,725.22	成本	否

199	【2021】网挂第 277 号地块	株洲云龙示范区龙头铺龙升社区	2021	招拍挂	-	工业用地	出让	71,611.19	25,138.15	25,138.15	25,138.15	成本	否
200	2021 网挂第 373 号	云龙示范区云田镇菖塘社区	2021	招拍挂	-	工业用地	出让	56,210.74	2,888.49	2,888.49	2,888.49	成本	否
201	湘（2021）株洲市不动产权第 0023614 号	学林街道响塘社区	2021	招拍挂	-	商住用地	出让	23,210.12	9,045.29	9,045.29	9,045.29	成本	否
202	湘（2020）株洲市不动产权第 0071149 号	云龙示范区三搭桥社区、响塘社区	2021	招拍挂	-	商住用地	出让	137,545.66	15,906.07	15,906.07	15,906.07	成本	否
203	湘（2020）株洲市不动产权第 0071150 号	株洲云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	2021	招拍挂	-	商住用地	出让	53,120.30	6,142.86	6,142.86	6,142.86	成本	否
204	湘（2019）株洲市不动产权第 0002273 号	株洲云龙示范区学林办事处响塘社区	2021	招拍挂	-	商住用地	出让	57,282.19	6,153.98	6,153.98	6,153.98	成本	否
205	湘（2021）株洲市不动产权第 0006681 号	株洲云龙示范区龙头铺街道办事处三搭桥社区	2021	招拍挂	-	城镇住宅用地	出让	94,839.00	17,320.89	17,320.89	17,320.89	成本	否
	合计							7,666,957.47	1,123,811.00				

发行人存货中的土地使用权全部位于云龙示范区内，该区域内2020年商住用地成交均价约为270万元-350万元，商业用地成交均价约为300万元-550万元；工业及仓储用地成交均价约为60万元-75万元。

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人非流动资产规模分别为1,092,714.19万元、1,146,220.39万元、567,568.33万元和566,147.14万元，占总资产比重分别为38.27%、34.85%、16.51%和15.71%，发行人非流动资产主要包括持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产和在建工程。发行人2021年末非流动资产较2020年末减少578,652.06万元，降幅为50.48%，主要系公司将委托代建项目的建设成本从在建工程科目调整至开发成本核算，导致在建工程余额下降所致。

（1）可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为5,800.00万元、8,800.00万元、0.00万元和0.00万元，占非流动资产的比例分别为0.53%、0.77%、0.00%和0.00%，主要系发行人对外进行股权和债权投资形成的金融资产。发行人2020年末可供出售金融资产较2019年末增加3,000.00万元，增幅为51.72%，主要系增加对中治建信株洲云龙示范区磐龙湖基础设施路网项目私募基金、长沙智能驾驶研究院有限公司的投资。2021年，发行人根据新金融工具准则将可供出售金融资产调整至交易性金融资产、其他权益工具投资及其他非流动金融资产。

（2）持有至到期投资

近三年及一期末，发行人持有至到期投资分别为114,000.00万元、79,500.00万元、0.00万元和0.00万元，占非流动资产的比例分别为10.43%、6.94%、0.00%和0.00%。发行人2020年末较2019年末减少34,500.00万元，降幅为30.26%，主要系收回投资新华基金联赢精选资产管理计划。发行人2021年根据新金融工具准则将持有至到期投资调整至交易性金融资产、其他权益工具投资及其他非流动金融资产。

表：近三年末发行人持有到期投资明细情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
新华基金联赢精选资产管理计划	0.00	-	74,000.00
湖南省信托有限责任公司-单一资金信托	0.00	5,000.00	5,000.00

华强公司-迈科安泰 3 号单一资产管理计划	0.00	25,000.00	25,000.00
华强公司-华金国政 1 号集合资产管理计划	0.00	18,000.00	10,000.00
富诚海富通云富单一资产管理计划	0.00	31,500.00	-
合计	0.00	79,500.00	114,000.00

（3）长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为223,892.86万元、194,438.87万元、126,755.30万元和126,755.30万元，占非流动资产的比例分别为20.49%、16.96%、22.33%和22.39%。发行人长期应收款主要是分期收款提供劳务形成。截至2022年3月末，发行人长期应收款明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人长期应收款明细

单位：万元

序号	项目	2022 年 3 月末余额
1	分期收款提供劳务	126,755.30
	合计	126,755.30

发行人长期应收款余额全部为应收云龙示范区财政金融委员会的项目回款，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，经征询株洲市财政局意见，该款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

发行人对云龙示范区财政金融委员会的长期应收款均为其承担的基建项目完工结转后应收的项目建设款。根据委托方与发行人签署的关于基础设施和保障房的相关协议内容，委托方按期回款项目资产，并以约定的回款方式向发行人支付回款资金。后期，由发行人与委托方签署委托代建协议，按照委托代建协议内容，由委托方按期回款项目资产，并以约定的回款方式向发行人支付资金。

（4）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为79,575.01万元、80,448.64万元、71,065.09万元和71,065.09万元，占非流动资产的比例分别为7.28%、7.02%、12.52%和12.55%。2020年末发行人长期股权投资比2019年末增加873.63万元，增幅1.10%。2021年末发行人长期股权投资相较2020年末减少9,383.55万元，降幅为11.66%，主要系减少对株洲文衍新零售产业园运营管理有限公司、湖南国信劳务工程有限公司长银云发磐龙湖建设合伙企业（有限合伙）的投资所致。

表：截至 2022 年 3 月末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	期末余额	投资比例
-------	------	------

株洲云兴建设投资开发有限公司	397.84	20.00%
株洲市云龙投资管理有限公司	844.99	26.67%
株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	153.00	30.00%
湖南发展云龙置业有限公司	3,391.19	30.00%
湖南开元云峰湖投资有限公司	1,010.00	30.00%
湖南华强文化科技有限公司	26,533.17	20.00%
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	131.09	0.16%
株洲云冶建设管理开发有限责任公司	268.96	10.00%
株洲绿地文化旅游开发有限公司	12,635.01	49.00%
湖南华云数据湖信息技术有限公司	7,798.58	36.00%
湖南中康置业有限公司	5,250.00	35.00%
湖南中科国云大数据产业发展有限公司	254.80	20.00%
株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）	2,947.21	35.00%
株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）	1,295.22	98.18%
湖南恒乐数字科技有限公司	9.15	20.00%
湖南斯凯谷航空培训有限公司	14.57	20.00%
株洲科聚创业投资企业（有限合伙）	949.52	12.50%
株洲市国投创盈私募股权基金合伙企业（有限合伙）	2,089.07	2.86%
株洲云龙规划与工程咨询有限公司	75.72	50.00%
株洲文衍新零售产业园运营管理有限公司	5,000.00	49.00%
湖南灵达信息科技服务有限公司	16.00	40.00%
合计	71,065.09	

（5）其他权益投资工具

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为0.00万元、0.00万元、4,940.56万元和4,940.56万元，占非流动资产的比重分别为0.00%、0.00%、0.87%和0.87%。2021年发行人根据新金融工具准则将部分可供出售金融资产及持有至到期投资转入。截至2022年3月末，发行人其他权益工具投资情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人其他权益工具投资情况

单位：万元、%

项目名称	期末余额
湖南微软创新中心有限公司	300.00
湖南国信劳务工程有限公司	59.23
长沙智能驾驶研究院有限公司	2,500.02
株洲市文周君喆创业投资合伙企业（有限合伙）	2,081.31
合计	4,940.56

（6）其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为0.00万元、0.00万元、31,500.00万元和31,500.00万元，占非流动资产的比重分别为0.00%、0.00%、5.55%

和5.56%。2021年发行人根据最新金融工具准则将部分持有至到期投资调整至其他非流动金融资产。截至2022年3月末，发行人其他非流动金融资产明细情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人其他非流动金融资产明细情况

单位：万元

项目	期末余额	回款是否正常
债务工具投资	31,500.00	正常回款
其中：中冶建信株洲云龙示范区基础设施路网及磐龙湖项目私募基金	2,500.00	正常回款
迈科安泰 3 号单一资产管理计划	25,000.00	正常回款
财信信托稳健一年锁定期 2 号集合资金	1,000.00	正常回款
财信信托湘信稳健半年锁定期 3 号集合资金	3,000.00	正常回款
合计	31,500.00	

(7) 投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为192,064.90万元、196,494.79万元、199,927.51万元和199,927.51万元，占非流动资产的比例分别为17.58%、17.14%、35.23%和35.31%。2020年末投资性房地产较2019年末增加4,429.89万元，增幅2.31%，主要系企业合并增加所致。2021年末投资性房地产较2020年末增加3,432.72万元，增幅为1.75%。2022年3月末投资性房地产较2021年无变动。发行人投资性房地产已按公允价值进行后续计量，发行人近三年及一期末投资性房地产情况如下：

表：近三年及一期末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1	房屋、建筑物	135,239.81	135,239.81	121,274.73	121,320.97
2	土地使用权	64,687.70	64,687.70	75,220.06	70,743.93
	合计	199,927.51	199,927.51	196,494.79	192,064.90

表：截至 2022 年 3 月末发行人投资性房地产中的土地明细情况

单位：万元、平方米

序号	使用权人名称	取得方式	土地使用权证号	坐落/宗地位置	土地 使用 权类 型	土地用途	面积（m ² ）	账面净值	入账方 式	应缴土 地出让 金	实缴土地 出让金
1	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2013）第 C000037 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	商服用地（加油站用地）	2,973.68	2,975.76	评估法	465.83	465.83
2	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2013）第 C000038 号	云龙示范区云田镇五星社区	出让	商服用地（加油站用地）	2,800.00	2,801.96	评估法	628.64	628.64
3	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2013）第 C000039 号	云龙示范区云田镇云峰湖社区	出让	商服用地（加油站用地）	2,384.11	2,385.78	评估法	3,296.70	3,296.70
4	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2014）第 C0067 号	云龙示范区学林办事处大丰社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,044.89	3,066.81	评估法	3,058.74	3,058.74
5	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2014）第 C0068 号	云龙示范区学林办事处大丰社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,180.66	3,203.56	评估法	2,977.68	2,977.68
6	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2014）第 C0069 号	云龙示范区学林办事处大丰社区	出让	商服用地（加油站用地）	2,464.37	2,482.11	评估法	1,915.46	1,915.46
7	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2014）第 C0070 号	云龙示范区学林办事处响塘社区	出让	商服用地（加油站用地）	4,538.85	4,571.53	评估法	4,002.20	4,002.20
8	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2015）第 C0035 号	云龙示范区学林办事处响塘社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,518.11	3,536.76	评估法	2,223.37	2,223.37
9	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2015）第 C0036 号	云龙示范区云田镇云田社区	出让	商服用地（加油站用地）	2,893.88	2,909.22	评估法	1,265.45	1,265.45
10	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	株云龙国用（2015）第 C0037 号	云龙示范区龙头铺镇兴隆山社区	出让	商服用地（加油站用地）	2,840.67	2,855.73	评估法	2,223.37	2,223.37

序号	使用权人名称	取得方式	土地使用权证号	坐落/宗地位置	土地使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	账面净值	入账方式	应缴土地出让金	实缴土地出让金
11	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	办理中 ⁶	株洲云龙示范区龙头铺街道蛟龙社区	出让	商服用地（加油站用地）	4,797.44	4,919.77	评估法	2,223.37	2,223.37
12	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	湘（2018）株洲市不动产权第 0068852 号	株洲云龙示范区龙头铺街道龙升社区	出让	商服用地（加油站用地）	4,996.84	5,124.26	评估法	2,878.00	2,878.00
13	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	湘（2018）株洲市不动产权第 0052839 号	株洲云龙示范区龙头铺街道龙头社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,375.02	3,461.08	评估法	1,700.88	1,700.88
14	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	湘（2018）株洲市不动产权第 0068851 号	株洲云龙示范区龙头铺街道三搭桥社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,787.30	3,883.88	评估法	1,553.26	1,553.26
15	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	湘（2018）株洲市不动产权第 0052840 号	株洲云龙示范区龙头铺街道蛟龙社区	出让	商服用地（加油站用地）	4,733.67	4,854.38	评估法	1,936.11	1,936.11
16	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	湘（2020）株洲市不动产权第 0008932 号	株洲云龙示范区学林办事处太平桥社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,750.05	3,888.80	评估法	3,901.55	3,901.55
17	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	协议出让	湘（2020）株洲市不动产权第 0160474 号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,871.44	4,047.59	评估法	4,058.04	4,058.04
18	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	协议出让	湘（2022）株洲市不动产权第 0006203 号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	出让	商服用地（加油站用地）	3,548.40	3,718.72	评估法	3,718.72	3,718.72
	合计	-	-	-	-	-	63,499.38	64,687.70	-	44,027.37	44,027.37

⁶ 发行人已缴纳土地出让金，目前土地证仍在办理中

（8）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为11,288.78万元、10,638.52万元、9,559.52万元和9,272.02万元，占非流动资产的比例分别为1.03%、0.93%、1.68%和1.64%。公司固定资产主要由房屋及建筑物、办公设备、运输工具、电子设备和机器设备构成。近一年及一期末，发行人固定资产情况如下：

表：发行人近一年及一期末固定资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	比重	金额	比重
房屋及建筑物	7,267.95	78.39	7,336.33	76.74
运输设备	66.61	0.72	68.22	0.71
办公设备	9.20	0.10	11.55	0.12
电子设备	1,887.64	20.36	2,091.74	21.88
机器设备	40.62	0.44	51.69	0.54
合计	9,272.02	100.00	9,559.52	100.00

（9）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为456,513.37万元、569,084.54万元、27,624.42万元和27,864.96万元，占非流动资产的比例分别为41.78%、49.65%、4.87%和4.92%。发行人2020年末在建工程较2019年末增加112,571.17万元，增幅为24.66%，主要系云龙大道延伸段、华强文化产业基地项目投资增加所致；发行人2021年末在建工程较2020年末减少541,460.12万元，降幅为95.15%，发行人将委托代建项目的建设成本从在建工程科目调整至开发成本核算。近一年及一期，发行人在建工程情况如下：

表：发行人近一年及一期末在建工程情况表

单位：万元

项目	是否具备经营效益	2022年3月末	2021年末
加油站项目	否	2,460.08	2,455.33
云龙示范区污水处理项目	否	18,227.35	18,421.97
创客大厦项目	否	795.02	604.11
数码科技城	否	5,520.53	5,517.08
其他项目	否	861.98	625.92
合计	否	27,864.96	27,624.42

发行人在建工程中项目已投资金额为归集的拆迁款、建设款等。委托方根据年度投资计划，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，由株洲市云龙示范区财政金融部进行拨款，株洲市云龙示范区财政金融部将相关资金分年度安排落实到位。

（10）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为7,200.01万元、4,689.42万元、93,786.07万元和92,386.08万元，占非流动资产的比重分别为0.66%、0.41%、16.52%和16.32%。发行人无形资产主要为软件，不存在土地资产。发行人2020年末无形资产较2019年末减少2,510.59万元，降幅为34.87%，主要系计提摊销所致。发行人2021年末无形资产较2020年末增加89,096.65万元，主要系发行人新增特许经营权所致。发行人2022年3月末无形资产较2021年末减少1,400.00万元，降幅为1.49%，变动不大。

（二）负债构成分析

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人负债总额分别为1,669,683.79万元、1,975,552.82万元、2,045,160.78万元和2,211,368.95万元，总体呈上升趋势。流动负债分别为385,360.81万元、502,331.24万元、631,863.10万元和682,201.93万元，占负债总额分别为23.08%、25.43%、30.90%和30.85%；非流动负债分别为1,284,322.98万元、1,473,221.59万元、1,413,297.68万元和1,529,167.02万元，在总负债中占比分别为76.92%、74.57%、69.10%和69.15%。

表：发行人近三年及一期末负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	58,300.00	2.64	56,550.00	2.77	47,400.00	2.40	10,000.00	0.60
应付票据	597.7	0.03	1,385.90	0.07	1,265.18	0.06	300	0.02
应付账款	19,146.55	0.87	17,771.29	0.87	20,539.27	1.04	29,090.49	1.74
预收款项	2,256.57	0.10	2,139.33	0.10	74,044.72	3.75	86,561.18	5.18
合同负债	143,093.12	6.47	141,671.07	6.93	-	-	-	-
应付职工薪酬	311.95	0.01	1,974.72	0.10	1,355.80	0.07	828.16	0.05
应交税费	26,942.97	1.22	27,329.74	1.34	20,835.72	1.05	19,262.72	1.15
其他应付款	95,374.31	4.31	46,398.17	2.27	158,995.54	8.05	116,692.25	6.99
一年内到期的非流动负债	324,249.90	14.66	325,045.62	15.89	177,895.00	9.00	122,626.00	7.34
其他流动负债	11,928.85	0.54	11,597.27	0.57	-	-	-	-
流动负债合计	682,201.93	30.85	631,863.10	30.90	502,331.24	25.43	385,360.81	23.08
长期借款	739,064.61	33.42	740,646.61	36.21	623,100.31	31.54	632,768.00	37.90
应付债券	627,032.85	28.35	516,532.85	25.26	655,114.29	33.16	591,943.38	35.45
租赁负债	360.37	0.02	360.37	0.02	-	-	-	-
长期应付款	158,554.09	7.17	151,612.39	7.41	192,956.25	9.77	57,691.43	3.46

递延收益	4,155.10	0.19	4,145.47	0.20	2,050.74	0.10	1,920.17	0.12
非流动负债合计	1,529,167.02	69.15	1,413,297.68	69.10	1,473,221.59	74.57	1,284,322.98	76.92
负债合计	2,211,368.95	100.00	2,045,160.78	100.00	1,975,552.82	100.00	1,669,683.79	100.00

1、流动负债分析

近三年及一期末，流动负债分别为385,360.81万元、502,331.24万元、631,863.10万元和682,201.93万元，占负债总额分别为23.08%、25.43%、30.90%和30.85%，发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。

(1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 10,000.00 万元、47,400.00 万元、56,550.00 万元和 58,300.00 万元，占流动负债的比例分别为 2.59%、9.44%、8.95% 和 8.55%。发行人 2020 年末短期借款较 2019 年末增加 37,400.00 万元在，增幅为 374.00%；发行人 2021 年末短期借款较 2020 年末增加 9,150.00 万元，增幅为 19.30%；发行人 2022 年 3 月末短期借款较 2021 年末增加 1,750.00 万元，增幅为 3.09%。发行人短期借款金额逐年增加。

表：截至 2022 年 3 月末发行人短期借款情况表

单位：万元

贷款单位	起始日期	终止日期	利率 (%)	借款余额
兴业银行	2021/4/27	2022/4/26	5.31	0.00
兴业银行	2022/3/17	2023/3/16	5.66	9,000.00
恒丰银行	2021/4/25	2022/4/25	4.95	14,250.00
恒丰银行	2021/6/16	2022/6/16	4.95	5,700.00
交通银行	2021/5/25	2022/5/13	3.85	1,000.00
交通银行	2021/6/28	2022/6/27	3.85	600.00
长沙银行	2022/3/27	2023/3/26	3.70	4,750.00
农村商业银行	2021/6/27	2022/6/27	7.95	5,000.00
农发行	2021/3/31	2022/3/31	3.95	0.00
农发行	2022/3/22	2023/3/21	3.95	18,000.00
合计	-	-	-	58,300.00

(2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款账面余额分别为29,090.49万元、20,539.27万元、17,771.29万元和19,146.55万元，占流动负债的比例分别为7.55%、4.09%、2.81%和2.81%。2020年末较2019年末减少8,551.22万元，降幅29.40%，主要系发行人结清部分工程款所致。2021年末，发行人应付账款较2020年末减少2,767.98

万元，降幅为13.48%，主要系发行人结清部分工程款所致。发行人2022年3月末应付账款较2021年末增加1,375.26万元，增幅为7.74%。

近一年及一期末，发行人应付账款前五名情况列示如下：

表：截至 2021 年末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	余额	占应付账款总额比例
中冶长天国际工程有限责任公司	工程款	8,530.97	48.00
创业创新园暂估	工程款	3,724.19	20.96
株洲职教城物业园林建筑工程有限公司	工程款	209.84	1.18
耶云（北京）科技有限公司	服务费	191.57	1.08
株洲伟业建设集团建筑工程有限公司	工程款	188.45	1.06
合计		12,845.01	72.28

表：截至 2022 年 3 月末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	余额	占应付账款总额比例
中冶长天国际工程有限责任公司	工程款	8,530.97	44.56
创业创新园应付暂估	工程款	3,724.19	19.45
岳阳建设工程集团有限公司株洲云龙分公司	工程款	441.12	2.30
湖南省第五工程有限公司云龙发公司	工程款	235.33	1.23
湖南省天宇建设工程有限公司株洲分公司	工程款	169.95	0.89
合计		13,101.56	68.43

(3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项账面余额分别为 86,561.18 万元、74,044.72 万元、2,139.33 万元和 2,256.57 万元，占流动负债的比例分别为 22.46%、14.74%、0.34%和 0.33%。近三年末，发行人预收款项账龄列示如下：

表：近三年末发行人预收款项账龄构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年以内	1,436.05	39,134.30	30,706.62
1 年以上	703.29	34,910.42	55,854.57
合计	2,139.33	74,044.72	86,561.18

表：截至 2021 年末发行人预收款项前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	占预收款项总额比例（%）
------	------	----	--------------

株洲云龙示范区财政局	服务费	1,060.00	49.55
株洲云龙示范区城际铁路建设指挥部	往来款	601.00	28.09
小区业主	服务费	371.53	17.37
株洲市市政建设重点工程指挥部办公室	往来款	50.00	2.34
兴隆山公租房租金	租金	35.96	1.68
合计		2,118.48	99.03

表：截至 2022 年 3 月末发行人预收款项前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	占预收款项总额比例（%）
株洲云龙示范区财政局	服务费	1,062.00	47.06
株洲云龙示范区城际铁路建设指挥部	往来款	601.00	26.63
预收物业费	服务费	265.16	11.75
株洲市市政建设重点工程指挥部办公室	往来款	50.00	2.22
预收租金	租金	42.59	1.89
合计		2,020.75	89.55

（4）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 116,692.25 万元、158,995.54 万元、46,398.17 万元和 95,374.31 万元，占流动负债的比例分别为 30.28%、31.65%、7.34%和 13.98%。2020 年末，发行人其他应付款同比增加 42,303.29 万元，同比增长 36.25%，主要系往来款增加所致。2021 年末发行人其他应付款较 2020 年末减少 112,597.37 万元，降幅为 70.82%，主要系因业务产生的往来款减少所致。2022 年 3 月末发行人其他应付款较 2021 年末增加 48,976.15 万元，增幅为 105.56%，主要系应付株洲云龙示范区财政局的款项增加所致。

近一年一期末，发行人其他应付款前五名情况见下表：

表：截至 2021 年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	余额	占其他应付款总额比例	账龄
上海君和置业有限公司	往来款	7,800.00	34.83	1 年以内
株洲云龙示范区财政局	往来款	4,500.00	20.09	1 年以内
小区业主	诚意金	2,649.66	11.83	1 年以内
管委会工会代收户	预收房款	190.00	0.85	1-2 年、5 年以上
株洲市电业局	电费	190.00	0.85	5 年以上
合计		15,329.66	68.45	

表：截至 2022 年 3 月末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	余额	占其他应付款总额比例	账龄
株洲云龙示范区财政局	往来款	26,960.87	37.04	1 年以内
株洲市新生代地产开发有限公司	往来款	10,000.00	13.74	4-5 年
房款诚意金	诚意金	7,708.91	10.59	1 年以内
上海君和置业有限公司	往来款	7,800.00	10.71	1 年以内
株洲云龙示范区征地拆迁工作协调管理办公室	往来款	3,476.00	4.78	1 年以内
合计		55,945.77	76.85	

(5) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为122,626.00万元、177,895.00万元、325,045.62万元和324,249.90万元，占流动负债的比例分别为31.82%、35.41%、51.44%和47.53%。截至2022年3月末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债明细情况表

单位：万元、%

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额
光大银行	2016/12/2	2034/12/1	5.635	3,750.00
农业银行	2016/7/1	2025/6/30	5.635	1,100.00
厦门国际银行	2020/7/24	2022/7/24	7.500	4,900.00
农业发展银行	2019/4/15	2025/4/14	5.635	4,500.00
农业银行	2021/1/11	2028/1/10	4.650	1,570.00
长沙银行	2021/4/30	2024/4/29	6.950	6,650.00
交通银行	2019/12/27	2022/12/26	6.175	3,750.00
交通银行	2021/1/13	2027/12/31	5.880	3,000.00
中国银行	2019/11/16	2027/5/12	5.880	2,000.00
工商银行	2021/6/11	2023/6/10	5.150	1,000.00
工商银行	2019/9/20	2034/9/19	4.900	1,000.00
国开行	2017/7/5	2042/7/4	4.900	1,080.00
华融湘江银行、长沙银行	2017/8/22	2025/8/22	6.300	2,632.00
建设银行株洲泰山支行	2017/3/30	2025/3/30	5.500	5,000.00
16 株洲云龙 PPN001	2016/5/30	2022/5/30	7.500	86,000.00
19 株洲云龙 PPN001	2019/10/28	2022/10/1	7.500	60,000.00
19 云龙 01（公司债）	2019/5/15	2022/5/15	7.500	56,200.00
19 云龙 02（公司债）	2019/11/28	2022/11/28	7.500	21,000.00
21 湘云龙发展 ZR002	2021/5/18	2024/5/18	5.250	4,580.00
21 湘云龙发展 ZR003	2021/7/13	2024/7/13	5.250	1,420.00
17 湘华强云峰 ZR001	2017/5/19	2022/5/19	5.710	3,600.00
17 湘华强云峰 ZR002	2017/6/9	2022/6/9	5.870	14,400.00
中建投融资租赁	2021/6/8	2024/6/5	7.500	1,221.90

长沙银行	2019/2/27	2023/2/27	6.700	2,000.00
广州越秀融资租赁	2017/10/19	2022/10/19	5.510	4,000.00
中茂国际融资租赁	2020/7/30	2023/7/23	6.980	1,500.00
交通银行株洲分行	2021/9/30	2024/9/30	3.850	150.00
交通银行	2020/7/30	2022/7/30	5.225	10,646.00
长沙银行	2020/7/28	2025/6/24	6.520	3,000.00
华融资产管理股份有限公司	2020/11/22	2022/11/22	9.900	12,600.00
合计				324,249.90

2、非流动负债分析

近三年及一期末，非流动负债分别为1,284,322.98万元、1,473,221.59万元、1,413,297.68万元和1,529,167.02万元，在总负债中占比分别为76.92%、74.57%、69.10%和69.15%，发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

（1）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为632,768.00万元、623,100.31万元、740,646.61万元和739,064.61万元，占非流动负债的比例分别为49.27%、42.30%、52.41%和48.33%。2020年末，发行人长期借款较2019年末减少9,667.69万元，降幅为1.53%。2021年末，发行人长期借款较2020年末增加117,546.30万元，增幅为18.86%。2022年3月末，发行人长期借款较2021年末减少1,582.00万元，降幅为0.21%。

截至2022年3月末，发行人长期借款明细如下：

表：发行人 2022 年 3 月末长期借款明细情况表

单位：万元、%

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额
农业银行	2016/4/1	2025/3/31	5.635	1,250.00
农业银行	2016/7/1	2025/6/30	5.635	27,800.00
农业银行	2017/1/18	2026/1/17	5.635	26,550.00
光大银行株洲分行	2016/12/2	2034/12/1	5.635	25,000.00
光大银行株洲分行	2017/1/4	2034/12/1	5.635	20,000.00
建设银行株洲泰山支行	2017/3/30	2025/3/30	5.8	23,000.00
国开行	2017/7/5	2042/7/4	4.90	25,923.00
华融湘江银行、长沙银行	2017/8/22	45,891.00	6.30	9,736.00
工商银行	2019/9/19	49,206.00	4.90	18,550.00
中国银行	2019/11/16	2027/5/12	5.88	14,000.00
民生银行	2020/3/30	2023/3/20	6.78	15,000.00
交通银行	2021/1/13	2027/12/31	5.88	27,000.00
农业银行	2021/1/11	2028/1/10	4.65	18,860.00
长沙银行	2021/4/30	2024/4/29	6.95	23,300.00
工商银行	2021/6/11	2023/6/10	5.95	18,500.00

长沙银行	2021/10/29	2023/10/29	6.95	31,770.00
长沙银行	2021/12/24	2024/12/24	6.90	40,000.00
交通银行	2019/12/27	2022/12/26	6.18	2,500.00
交通银行	2021/12/27	2024/12/24	5.93	10,000.00
农业发展银行城中村改造非 PSL 中长期贷款	2016/12/30	2040/12/19	3.85	22,472.00
农业发展银行城中村改造非 PSL 中长期贷款	2017/1/5	2040/12/19	4.90	39,908.00
邮政储蓄银行	2017/2/24	2032/2/23	4.66	21,666.68
邮政储蓄银行	2017/2/25	2032/2/24	4.66	20,000.00
农业发展银行	2019/4/15	2025/4/14	5.64	11,250.00
农业发展银行	2021/4/23	2036/4/22	5.11	25,560.00
交通银行株洲分行	2021/6/28	2024/6/25	3.85	850.00
长沙银行	2020/7/28	2025/6/24	6.52	7,500.00
交通银行	2016/12/30	2033/12/27	4.90	4,833.33
招商银行	2016/12/19	2033/12/18	4.90	6,000.00
中信银行	2017/6/29	2037/6/28	5.39	58,964.72
邮储银行	2017/1/9	2035/1/8	4.90	16,250.00
建设银行	2016/12/29	2034/12/28	4.90	6,695.87
株洲市棚改公司	2017/5/24	2042/5/23	4.9	32,481.00
交通银行株洲分行	2019/1/4	45,288.00	5.70	1,300.00
交通银行株洲分行	2019/1/16	45,288.00	5.70	6,500.00
交通银行株洲分行	2019/2/28	2023/12/28	6.175	3,250.00
交通银行株洲分行	2019/2/1	45,288.00	5.70	1,950.00
交通银行株洲分行	2020/8/7	45,654.00	5.46	15,000.00
农业银行	2016/12/23	2031/12/22	5.88	1,840.00
农业银行	2019/2/27	44,984.00	6.70	5,704.00
长沙银行	2021/6/18	2026/6/16	6.5	39,000.00
长沙银行	2019/2/27	45,349.00	6.70	11,000.00
交通银行株洲分行	2021/9/30	45,565.00	3.85	350.00
合计				739,064.61

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为591,943.38万元、655,114.29万元、516,532.85万元和627,032.85万元，占非流动负债的比例分别为46.09%、44.47%、36.55%和41.00%。

截至2022年3月末，发行人及其子公司存量债券情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人及其子公司存量债券明细表

单位：万元、年、%

项目	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额	利率
20 云龙 01	2020/4/24	2+1	50,000.00	50,000.00	7.50
20 湘云龙发展 ZR001	2020/1/21	3.00	12,200.00	12,200.00	6.30
20 湘云龙发展 ZR002	2020/2/20	3.00	16,000.00	16,000.00	6.30
20 湘云龙发展 ZR003	2020/9/30	3.00	11,000.00	11,000.00	5.20

20 湘云龙发展 ZR004	2020/10/14	3.00	40,000.00	40,000.00	6.80
20 湘云龙发展 ZR005	2020/12/4	3.00	10,800.00	10,800.00	7.80
22 湘云龙发展 ZR001	2022/3/30	5.00	24,000.00	23,400.00	-
21 湘云龙发展 ZR001	2021/3/31	5.00	40,000.00	39,880.00	-
21 云龙 01	2021/3/31	2+1	70,000.00	69,720.00	6.50
21 湘云龙发展 ZR002	2021/5/31	3.00	22,900.00	17,600.00	-
21 湘云龙发展 ZR003	2021/7/13	3.00	7,100.00	5,680.00	-
21 株洲云龙 MTN001	2021/6/25	3.00	60,000.00	59,460.00	6.90
21 株洲云龙 MTN002	2021/9/29	3.00	60,000.00	59,460.00	6.90
21 株云发 01	2021/11/12	7.00	10,000.00	9,900.00	6.50
22 株云发 01	2022/1/17	5+2	90,000.00	89,100.00	6.30
21 云龙 03	2021/11/25	3.00	70,000.00	69,720.00	6.50
16 株洲磐龙项目 NPB01	2016/8/4	2+2+3	45,000.00	16,395.86	8.00
18 株洲磐龙项目 NPB01	2018/1/26	2+2+3	20,000.00	16,922.90	7.50
18 株洲磐龙项目 NPB02	2018/3/9	2+2+3	50,000.00	9,794.09	7.80
合计			725,000.00	627,032.85	

（3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别57,691.43万元、192,956.25万元、151,612.39万元和158,554.09万元，占非流动负债的比例分别为4.49%、13.10%、10.73%和10.37%。发行人2020年末长期应付款较2019年末增加135,264.82万元，增幅234.46%，主要系新增中茂国际融资租赁（深圳）有限公司、中国华融资产管理股份有限公司湖南分公司、长沙银行株洲云龙支行的融资租赁款以及政府债券所致。发行人2021年末长期应付款较2020年末减少41,343.86万元，降幅为21.43%，主要系专项应付款减少所致。发行人2022年3月末长期应付款较2021年末增加6,941.70万元，增幅为4.58%。

近两年末，发行人长期应付款分类情况如下表所示：（单位：万元）

项目	2021 年末	2020 年末
应付融资租赁款	49,857.81	57,250.00
应付政府债券	91,000.00	80,800.00
专项应付款	10,754.58	54,906.25
合计	151,612.39	192,956.25

截至2021年末，发行人长期应付款中融资租赁款明细情况如下表所示：（单位：万元）

债权单位	2021 年末	2020 年末
中国华融资产管理股份有限公司	36,000.00	30,000.00
中茂国际融资租赁（深圳）有限公司	12,750.00	12,750.00
中建投租赁股份有限公司	4,225.43	0.00
广州越秀融资租赁有限公司	4,000.00	4,000.00
长沙银行股份有限公司株洲云龙支行	0.00	10,500.00
减：一年内到期的应付融资租赁款	7,117.62	0.00

合计	49,857.81	57,250.00
----	-----------	-----------

3、发行人有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 136.53 亿元、156.08 亿元、169.04 及 179.85 亿元，占同期末总负债的比例分别为 81.77%、79.00%、82.65% 及 81.33%。最近一期末，发行人银行借款余额为 84.46 亿元，占有息负债余额的比例为 46.96%。

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债总额为 1,798,505.16 万元，有息负债余额和类型如下：

表：发行人截至 2022 年 3 月末的有息债务构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	58,300.00	3.24
一年内到期的非流动负债	324,249.90	18.03
长期借款	739,064.61	41.09
应付债券	627,032.85	34.86
长期应付款（有息部分）	49,857.81	2.77
合计	1,798,505.16	100.00

表：截至 2022 年 3 月末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
信用	433,858.85	24.12
质押	505,816.60	28.12
保证	541,689.70	30.12
抵押	251,730.00	14.00
抵押+保证	42,010.00	2.34
质押+保证	23,400.00	1.30
合计	1,798,505.16	100.00

表：截至 2022 年 3 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

到期时间	2022 年 3 月末	
	金额	占比
1 年以内	399,896.00	22.23
1-2 年	265,135.86	14.74
2-3 年	357,766.69	19.89
3-4 年	190,198.00	10.58
4-5 年	62,400.00	3.47

到期时间	2022 年 3 月末	
	金额	占比
5 年以上	523,108.60	29.09
合计	1,798,505.16	100.00

（三）所有者权益分析

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	90,000.00	6.46	90,000.00	6.46	90,000.00	6.85	82,165.00	6.93
资本公积	779,890.50	55.99	779,890.50	55.96	683,123.50	52.00	687,593.83	58.01
其他综合收益	53,916.17	3.87	53,916.17	3.87	52,503.61	4.00	52,503.61	4.43
盈余公积	6,552.05	0.47	6,552.05	0.47	6,349.05	0.48	6,251.97	0.53
未分配利润	262,514.20	18.85	263,150.02	18.88	237,639.41	18.09	208,574.29	17.60
归属于母公司所有者权益	1,192,872.93	85.64	1,193,508.75	85.64	1,069,615.57	81.43	1,037,088.70	87.50
少数股东权益	200,049.87	14.36	200,052.20	14.36	243,962.77	18.57	148,206.33	12.50
所有者权益合计	1,392,922.80	100.00	1,393,560.95	100.00	1,313,578.34	100.00	1,185,295.03	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为1,185,295.03万元、1,313,578.34万元、1,393,560.95万元和1,392,922.80万元。总体来看，发行人所有者权益呈现出逐年上升的趋势。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为82,165.00万元、90,000.00万元、90,000.00万元和90,000.00万元，发行人实收资本均由株洲市国有资产监督管理委员会出资。为推进株洲市属国有企业做强做优做大，支撑产业发展的同时防范和化解债务风险，株洲市人民政府国有资产监督管理委员会下发《出资人决定》，将其所持株洲市云龙发展投资控股集团有限公司100%股权划转给株洲市国有资产投资控股集团有限公司，2020年11月20日工商变更完成。

截至2022年3月末，发行人实收资本构成情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人实收资本构成情况表

单位：万元，%

注入方	日期	注资事项	入账价值	验资事项
株洲市国有资产监督管理委员会	2009.5	3,000.00 万元现金+7,000.00 万元实物资产	10,000.00	大公天华（株）会验字（2009）第 010 号
株洲市国有资产监督管理委员会	2010.6	3,000.00 万元现金+7,000.00 万元资本公积转增	10,000.00	大公天华（株）会验字（2010）第 049 号
株洲市国有资产监督管理委员会	2010.9	9,000.00 万元现金+21,000.00 万元资本公积转增	30,000.00	天职核字【2010】4 号
株洲市国有资产监督管理委员会	2018.08	22,165.00 现金	22,165.00	未进行验资
株洲市国有资产监督管理委员会	2019.01	10,000.00 现金	10,000.00	未进行验资

株洲市国有资产监督管理委员会	2020.11	7,835.00 现金	7,835.00	未进行验资
合计	-	-	90,000.00	

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为687,593.83万元、683,123.50万元、779,890.50万元和779,890.50万元。发行人2021年末资本公积较2020年末增加96,767.00万元，增幅为14.17%，主要系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收到停车场及停车位、户外广告、充电桩、加油(气)站、农贸市场5项特许经营权的资产注入，评估价值共计91,767.00万元；同时示范区管委会向发行人注资5,000.00万元。

表：截至 2022 年 3 月末发行人资本公积明细

单位：万元

所属公司	日期	业务内容	入账价值
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2009.12	财政拨款转入	1,370.00
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2009.12	土地资产注入	65,385.22
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2010.12	土地资产注入	185,786.25
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2011.05	财政拨款转入	31.00
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2011.12	财政拨款转入	2,500.00
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2011.12	土地资产注入	178,268.00
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2013.12	土地资产注入	75,021.37
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2014.12	土地资产注入	124,712.62
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2017.12	财政拨款转入	50.00
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2018.12	子公司股权	49,999.04
株洲经济开发区投资控股集团有限公司	2021.1	财政拨款转入	5,000.00
湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	2021	特许经营权转入	91,767.00
合计	-	-	779,890.50

发行人资本公积中的货币资金出资方为株洲经开区国资办以及株洲市国有资产监督管理委员会，具体情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人资本公积中的货币资金出资明细

单位：万元

出资方	出资金额
株洲经开区国资办	8,901.00
株洲市国有资产监督管理委员会	50.00
合计	8,951.00

3、盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为6,251.97万元、6,349.05万元、6,552.05万元和6,552.05万元。发行人盈余公积增长系公司法定盈余公积的提取。截至2020年末发行人盈余公积相比2019年末小幅增加了97.08万元；截至2021年末发行人盈余公积相比2020年末小幅增加了203.00万元。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为208,574.29万元、237,639.41万元、263,150.02万元和262,514.20万元。发行人近三年及一期未分配利润保持稳步增长，主要为公司未分配利润逐年累积所致。

5、少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为148,206.33万元、243,962.77万元、200,052.20万元和200,049.87万元，占所有者权益比例分别为12.50%、18.57%、14.36%和14.36%。发行人截至2020年末，发行人少数股东权益较年初增加了95,756.44万元，变动比例为64.61%，主要原因为当期合并范围变化所致。2021年末与2020年末相比少数股东权益无明显变化。

6、其他综合收益

近三年及一期末，发行人其他综合收益分别为52,503.61万元、52,503.61万元、53,916.17万元和53,916.17万元，报告期内其他综合收益无明显变动。

（四）发行人现金流量表主要科目分析

表：发行人近三年及一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	87,992.65	263,352.51	216,565.30	204,832.89
经营活动现金流出小计	85,424.08	252,709.50	177,212.95	175,008.28
经营活动产生的现金流量净额	2,568.56	10,643.01	39,352.35	29,824.61
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	27,000.11	143,507.96	92,078.27	58,468.90
投资活动现金流出小计	24,192.46	198,891.26	116,903.23	188,293.60
投资活动产生的现金流量净额	2,807.65	-55,383.30	-24,824.96	-129,824.70
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	151,250.00	742,067.44	363,035.29	463,415.63
筹资活动现金流出小计	66,123.53	739,164.50	349,082.81	379,375.49
筹资活动产生的现金流量净额	85,126.47	2,902.94	13,952.48	84,040.14
四、现金及现金等价物净增加额	90,502.68	-41,837.35	28,479.87	-15,959.95

1、经营活动产生的现金流量

公司经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务和其他业务收入。2019-2021年度及2022年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为29,824.61万元、39,352.35万元、10,643.01万元和2,568.56万元。2020年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年度增加9,527.74万元，增幅为31.95%，主要系当期项目回款较多，经营活动现金流入金额较大所致。2021年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2020年度减少28,709.34万元，降幅为72.95%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人经营活动现金流入分别为204,832.89万元、216,565.30万元、263,352.51万元和87,992.65万元，整体有所波动。发行人2020年度经营活动流入较2019年增加11,732.41万元，增幅为5.73%，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现金增加30,159.97万元，增幅为28.45%，主要系项目回款较多所致。发行人2021年度经营活动现金流入金额较2020年度增加46,787.21万元，增幅为21.60%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加103,866.16万元，增幅为76.27%，主要系回款增加所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人经营活动现金流出分别为175,008.28万元、177,212.95万元、252,709.50万元和85,424.08万元。发行人2020年度经营活动现金流出较2019年增加2,204.67万元，增幅为1.26%，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加24,196.88万元，增幅为174.96%，这是由于支付的往来款增加所致。发行人2021年度经营活动现金流出金额较2020年度增加75,496.55万元，增幅为42.60%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加72,443.81万元，增幅为61.40%。

2、投资活动产生的现金流量

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-129,824.70万元、-24,824.96万元、-55,383.30万元和2,807.65万元。2020年度发行人投资活动产生的现金流入净额较2019年度增加102,788.45万元，增幅为80.55%，主要系发行人收回部分对外投资，使得投资活动现金流入金额较大所致。2021年度发行人投资活动产生的现金流入金额较2020年度减少30,558.34万元，主要系发行人投资支付的现金增加所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人投资活动现金流入分别为58,468.90万元、92,078.27万元、143,507.96万元和27,000.11万元，整体有所波动。发行人2020年度投资活动现金流入较2019年增加33,609.37万元，增幅为57.48%，主要系发行人收回投资收到的现金增加87,261.28万元，主要系发行人2020年产生收回投资收到的现金。发行人2021年度投资活动现金流入金额较2020年度增加51,429.69万元，增幅为55.85%，主要系收回投资收到的现金增加44,528.35万元，增幅为51.03%。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人投资活动现金流出分别为188,293.60万元、116,903.23万元、198,891.26万元和24,192.46万元。发行人2020年度投资活动现金流出较2019年度减少71,390.37万元，降幅为37.91%，主要系发行人取得子公司及其他营业单位支付的现金减少所致。发行人2021年度投资活动现金流出金额较2020年度增加81,988.03万元，增幅为70.13%，主要系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加156,089.77万元。

3、筹资活动产生的现金流量

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为84,040.14万元、13,952.48万元、2,902.94万元和85,126.47万元。2020年度发行人筹资活动现金流量净额较2019年度减少70,087.66万元，降幅为83.40%，主要系发行人银行借款融资减少，使得筹资活动现金流入金额减少所致。发行人2021年度筹资活动现金流入净额较2020年度减少11,049.54万元，降幅为79.19%，主要系公司偿还债务支付的现金增加所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人筹资活动现金流入分别为463,415.63万元、363,035.29万元、742,067.44万元和151,250.00万元。2020年发行人筹资活动现金流入较2019年减少100,380.34万元，降幅为21.66%，主要系发行人取得借款收到的现金减少292,424.63万元，降幅67.59%，由于发行人银行借款减少所致。2021年度发行人筹资活动现金流入金额较2020年度增加379,032.15万元，增幅为104.41%，主要系取得借款收到的现金增加589,120.00万元，增幅为420.20%。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人筹资活动现金流出分别为379,375.49万元、349,082.81万元、739,164.50万元和66,123.53万元。2020年发行人筹资活动现金流出较2019年末减少30,292.68万元，降幅为7.98%，主要系偿还债务支付的现金减少43,388.34万元，降幅为15.52%。2021年度发行人筹资活动现金流出金额

较2020年度增加390,081.69万元，增幅为111.74%，主要系偿还债务支付的现金增加365,730.06万元，增幅为154.82%。

（五）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

表：发行人近三年及一期主要偿债指标

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	4.45	4.54	4.27	4.57
速动比率（倍）	1.35	1.27	1.69	1.95
资产负债率（%）	61.35	59.47	60.06	58.48
项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
EBITDA（亿元）	-	3.60	3.91	6.39
利息保障倍数（倍）	-	0.38	0.38	0.69

注：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

2、短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，截至 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 4.57、4.27、4.54 和 4.45，速动比率分别为 1.95、1.69、1.27 和 1.35。发行人 2021 年末速动比率出现一定下滑，主要系发行人将委托代建项目的建设成本从在建工程科目调整至开发成本核算，致使存货大幅增加所致。

3、长期偿债能力分析

从长期偿债能力来看，截至 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 58.48%、60.06%、59.47%和 61.35%，整体上保持平稳。总体来看，公司资产对负债覆盖程度较高、偿债能力较强。公司未来可进一步调整财务杠杆，进一步优化资产负债比例。2019-2021 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.69、0.38 和 0.38。公司资本化利息规划较大，盈利能力较弱，导致 EBITDA 利息倍数较低，未来公司整体收入规模有望实现稳步增长，盈利能力得以逐步改善，利息保障倍数将有所提高。

总体来看，公司各项偿债能力指标较为稳定，短期偿债、长期偿债能力均在可控水平。此外发行人具有良好的银行资信状况，在多家银行和信托公司存在剩余未使用授信额度，且具备债务工具等多种类融资渠道，能够在一定程度上提升

发行人的综合偿债能力。

（六）发行人利润表主要科目分析

1、盈利情况分析

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人盈利情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期主要盈利能力指标

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入（万元）	47,095.83	243,557.49	197,236.27	190,618.03
营业成本（万元）	43,924.66	200,899.48	149,704.29	128,173.33
毛利（万元）	3,171.17	42,658.01	47,531.98	62,444.70
毛利率（%）	6.73	17.51	24.10	32.76
营业利润（万元）	-760.85	27,854.49	30,279.46	55,249.30
利润总额（万元）	-638.16	27,826.52	30,219.29	55,057.29
净利润（万元）	-638.16	27,668.54	28,858.72	53,601.58
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-635.82	25,787.77	28,879.85	53,475.53
总资产收益率（%）	-0.02	0.82	0.94	1.97
净资产收益率（%）	-0.05	2.04	2.31	4.62

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人营业收入金额分别为190,618.03万元、197,236.27万元、243,557.49万元和47,095.83万元，发行人的营业收入主要来自片区开发、土地整理、商品房销售等收入。

2、期间费用分析

近三年，发行人期间费用情况如下表所示：（单位：万元）

项目	2021年度	2020年度	2019年度
销售费用	2,875.93	2,425.39	2,093.35
管理费用	11,411.04	9,220.71	8,672.94
财务费用	461.78	415.88	-578.89
期间费用合计：	14,748.75	12,061.98	10,187.40
营业收入：	243,557.49	197,236.27	190,618.03
销售费用率	1.18%	1.23%	1.10%
管理费用率	4.69%	4.67%	4.55%
财务费用率	0.19%	0.21%	-0.30%
期间费用率：	6.06%	6.12%	5.34%

注：各指标的具体计算公式如下：

- 1、销售费用率=销售费用/营业收入×100%；
- 2、管理费用率=管理费用/营业收入×100%；
- 3、财务费用率=财务费用/营业收入×100%；
- 4、期间费用率=期间费用/营业收入×100%。

近三年，发行人期间费用合计分别为10,187.40万元、12,061.98万元和14,748.75万元，期间费用率分别为5.34%、6.12%和6.06%。

发行人销售费用主要是广告费、销售服务费及其他费用构成。

发行人管理费用主要是由折旧费、税金、工资以及无形资产摊销组成的。

发行人财务费用主要由利息收入组成，利息收入主要是发行人的存款利息。同时，由于发行人大部分有息债务利息计入资本化利息，计入财务费用的利息较少，因此发行人的财务费用为负。

（七）关联交易情况

发行人关联企业较多，包括子公司与众多联营合营企业，发行人与关联公司之间存在采购商品、提供劳务等方面的关联交易。

发行人严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规定开展关联交易，发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。具体情况如下：

1、关联方的认定标准

由发行人控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对发行人实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一公司，被界定为发行人的关联方。

2、关联方关系

（1）发行人的实际控制人情况

发行人控股股东为株洲市国有资产投资控股集团有限公司，持股比例为 90%。实际控制人为株洲国有资产监督管理委员会。

（2）发行人的子公司情况

见“第三节”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）发行人的合营和联营企业情况

见“第三节”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

3、关联方交易及往来

（1）关联方应收应付款项

截至 2021 年末，公司与关联方应收应付款项余额明细如下：

表：截至 2021 年末发行人与关联方应收应付款项余额明细情况表

单位：万元

项目	关联方	金额
应收账款	湖南中康置业有限公司	720.00
预付款项	湖南华强文化科技有限公司	71,027.54
其他应收款	株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	53.67
其他应收款	湖南中康置业有限公司	6,000.00
其他应收款	株洲绿地文化旅游开发有限公司	0.04
合计		77,801.24

4、关联担保

截至 2021 年末，发行人合并范围内关联方担保金额为 397,719.30 万元，占净资产的比重为 28.54%，关联方担保明细情况如下：

表：截至 2021 年末发行人对关联方担保明细情况表

单位：万元

担保方	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
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	湖南华云数据湖信息技术有限公司	13,000.00	2020/3/27	2030/10/16	否
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	株洲绿地文化旅游开发有限公司	4,199.30	2019/5/9	2022/5/8	否
株洲市经济开发区投资控股集团有限公司	湖南华云数据湖信息技术有限公司	13,000.00	2020/3/27	2030/10/16	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	20,430.00	2020/12/31	2023/12/30	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	22,350.40	2021/5/18	2024/5/17	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	6,929.60	2021/7/13	2024/7/12	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	59,460.00	2021/6/24	2024/6/23	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	59,460.00	2021/9/29	2024/9/28	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	9,900.00	2021/11/30	2024/11/29	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	69,720.00	2021/11/25	2024/11/24	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	69,720.00	2021/3/31	2024/3/30	否

株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	30,000.00	2021/1/12	2027/12/31	否
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	19,550.00	2021/6/5	2023/6/10	否
合计		397,719.30	-	-	-

（八）对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人合并报表范围内对外担保金额为 21,023.30 万元，占净资产的比重为 1.51%，具体明细如下表所示：

表：截至 2022 年 3 月末发行人对外担保明细情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	湖南华云数据湖信息技术有限公司	13,000.00	2020.3.27	2030.10.16	否
	株洲绿地文化旅游开发有限公司	3,023.30	2019.5.15	2022.5.8	否
株洲经济开发区投资控股集团有限公司	湖南华云数据湖信息技术有限公司	5,000.00	2020.03.27	2030.10.16	否
合计		21,023.30	-	-	-

（九）未决诉讼、仲裁情况

无。

（十）发行人受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产合计 260,505.03 万元，占总资产比重为 7.23%，具体情况如下：

表：发行人 2022 年 3 月末受限资产情况表

单位：万元

受限资产	金额	受限原因
存货-土地使用权	132,129.51	抵押
投资性房地产	128,375.52	抵押
合计	260,505.03	-

注：除上述受限资产外，还有评估价值为 53.08 亿元的株洲市一江四港白石港龙母河磐龙湖片区水利工程项目政府购买服务协议项下的未来受益权质押，质权人为中国农业银行湖南省分行、中国光大银行股份有限公司长沙分行；此外还有评估价值为 4.46 亿元的株洲市云龙污水处理厂及配套管网工程特许经营项目特许经营协议项下的未来受益权质押，质权人为中国工商银行股份有限公司株洲新华路支行。

表：发行人 2022 年 3 月末受限资产情况明细表

单位：万元

序号	板块	债务人	贷款单位	受限期限	产权证号	抵押资产账面价值
1	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中国农业银行股份有限公司株洲分行	2016.03.30-2025.03.30	株云龙国用（2014）第 C0070 号	4,596.04
2		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中国农业银行股份有限公司株洲分行	2016.03.30-2025.03.30	株云龙国用（2015）第 C0035 号	3,556.11
3		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中国农业银行股份有限公司株洲分行	2016.03.30-2025.03.30	株云龙国用（2015）第 C0036 号	2,925.13
4		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中国农业银行股份有限公司株洲分行	2016.03.30-2025.03.30	株云龙国用（2015）第 C0037 号	2,871.35
5			中国农业银行股份有限公司株洲分行	2016.03.30-2025.03.30		-
6		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司天台路支行	2021.6.26-2023.6.27	湘（2019）株洲市不动产权第 0022908 号	5,144.25
7		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖南分公司	2020.12.26-2023.12.22	湘（2018）株洲市不动产权第 0065726 号	2,178.30
8		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖南分公司	2020.12.26-2023.12.22	湘（2018）株洲市不动产权第 0065727 号	3,721.06
9		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖南分公司	2020.12.26-2023.12.22	湘（2018）株洲市不动产权第 0065728 号	751.30
10		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	2020.12.26-2023.12.22	湘（2018）株洲市不动产权第 0052839 号	3,474.58
11		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	2020.12.26-2023.12.22	湘（2018）株洲市不动产权第 0052840 号	4,873.31
12		株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	中国农业发展银行株洲市分行营业部	2019.4.26-2025.4.14	湘（2018）株洲市不动产权第 0065722 号	9,729.10
13				2019.4.26-2025.4.14	湘（2018）株洲市不动产权第 0068851 号	3,899.03
14		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株云龙国用（2013）第 C000039 号	2,400.08
15		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株云龙国用（2014）第 C0067 号	3,083.26
16		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株云龙国用（2014）第 C0068 号	3,220.74

序号	板块	债务人	贷款单位	受限期限	产权证号	抵押资产 账面价值
17		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株云龙国用（2014）第 C0069 号	2,495.42
18		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株房权证株字第 1000612159 号	5,466.69
19		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株云龙国用（2016）第 C000599 号	-
20		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株房权证株字第 1000612165 号	628.73
21		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株云龙国用（2016）第 C000598 号	-
22		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2020.9.30-2023.9.30	湘（2020）株洲市不动产权第 0008932 号	3,901.55
23		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2020.9.30-2023.9.30	湘（2020）株洲市不动产权第 0065724 号	4,264.46
24		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2020.1.21-2023.1.21	湘（2018）株洲市不动产权第 0065658 号	6,555.45
25		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2020.9.30-2023.9.30	湘（2020）株洲市不动产权第 0008425 号	2,577.53
26		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2020.9.30-2023.9.30	湘（2020）株洲市不动产权第 0008427 号	19,707.83
27		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国农业发展银行株洲市分行营业部	2021.4.22-2036.4.21	湘（2020）株洲市不动产权第 0161031 号	6,301.87
28		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国农业发展银行株洲市分行营业部	2021.4.22-2036.4.21	湘（2020）株洲市不动产权第 0160474 号	3,651.40
29		株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	交通银行股份有限公司株洲分行	2019.4.26-2025.4.14	湘（2019）株洲市不动产权第 0050792 号	2,169.88
30	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	交通银行股份有限公司奔龙支行	2020.1.20-2022.12.27	湘（2020）株洲市不动产权第 0001878 号	1,619.37
31		株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司		2020.1.20-2022.12.27	湘（2019）株洲市不动产权第 0016270 号（后变更抵押湘（2020）株洲市不动产权第 0001870 号）	2,578.11
32		株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司		2020.1.20-2022.12.27		-

序号	板块	债务人	贷款单位	受限期限	资产权证号	抵押资产账面价值
33		株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖南分公司	2020.12.26-2023.12.22	湘（2018）株洲市不动产权第 0062631 号	4,071.66
34		株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	交通银行股份有限公司奔龙支行	2021.12.14-2025.12.2	湘（2019）株洲市不动产权第 0056624 号	6,420.00
35	株洲市盘龙湖建设投资有限公司	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2021.3.16-2026.3.16	株国用（2011）第 0013 号	43,223.24
36		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2020.2.20-2023.2.20	湘（2020）株洲市不动产权第 0002792 号	22,633.89
37		株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	投资人	2022.3.30-2027.3.30	湘（2021）株洲市不动产权第 0017058 号	30,879.38
38	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	株洲经开置业有限公司	长沙银行股份有限公司株洲云龙支行	2019.2.27-2024.2.27	湘（2018）株洲市不动产权第 0018007 号	32,866.16
39				2019.2.27-2024.2.27	湘（2018）株洲市不动产权第 0018004 号	-
40		湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	交通银行股份有限公司株洲分行	2020.8.7-2025.8.7	湘（2020）株洲市不动产权第 000603 号	2,068.76
	合计					260,505.03

注：株洲市云龙发展集团基础设施投资开发有限公司（以下简称“基础设施公司”）系发行人全资子公司株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司的子公司，2019 年 11 月 20 日，发行人利用持有该公司 1 亿元股权进行质押担保，质权人为湖南省国信财富融资担保有限责任公司；2019 年 12 月 9 日，发行人利用持有该公司 9 千万元股权进行质押担保，质权人为湖南省国信财富融资担保有限责任公司，目前上述子公司股权处于受限状态。发行人及其合并范围内子公司资产因抵押、质押等原因受限制，系发行人正常生产经营需要，对本次发行不构成重大不利影响。

四、本期债券成功发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- （一）相关财务数据模拟调整的基准日为2021年12月31日；
- （二）假设本期债券的募集资金净额为5.00亿元，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部一次发行；
- （三）本期债券募集资金5.00亿元拟全部用于偿还公司债务；
- （四）假设公司债券于2021年12月31日完成发行；
- （五）假设财务数据基准日与本期债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表：本期债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日 (实际数)	2021 年 12 月 31 日 (模拟数)	模拟变动额
流动资产合计	2,871,153.40	2,871,153.40	-
非流动资产合计	567,568.33	567,568.33	-
资产总计	3,438,721.73	3,438,721.73	-
流动负债合计	631,863.10	581,863.10	-50,000.00
非流动负债合计	1,413,297.68	1,463,297.68	50,000.00
负债总额	2,045,160.78	2,045,160.78	-
流动比率（倍）	4.54	4.93	-
资产负债率（%）	59.47	59.47	-

由上表可见，本期债券募集资金全部用于偿还到期的有息债务，将不会增加发行人资产负债率水平，未来发行人整体负债水平仍然维持在合理水平。

第五节 发行人信用状况

一、本期债券的信用评级情况

（一）评级情况

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AA+，表示债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本期债券信用评级与发行人主体信用评级存在差异，主要是由于本期债券由株洲国投提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保人主体信用评级为 AA+，本期债券信用评级参照担保人信用评级。

（二）评级报告揭示的主要风险

1. 片区开发业务未来运营及收益情况有待观察。2021 年，公司片区开发业务收入大幅下降，新签订的片区开发协议尚未产生收入，该业务板块受区域招商引资进度、财政税收情况影响较大，未来业务开展及收益情况有待观察。

2. 未来投资压力较大。截至 2022 年 3 月底，公司土地整理项目、片区开发业务、基础设施建设项目以及房地产在建和拟建项目待投入规模约 47 亿元。

3. 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，长期应收款及其他应收款对资金占用明显，公司资产流动性较弱。

4. 债务负担有所加重，短期偿债压力较大。2022 年 3 月底，公司全部债务增至 189.05 亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 61.35%和 57.58%。2021 年底和 2022 年 3 月底，公司现金短期债务比分别为 0.49 倍和 0.71 倍。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本期）主体评级为 AA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信

跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人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发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得银行授信的情况

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 2022 年 3 月末，公司获得银行等金融机构授信额度合计 1,849,766.00 万元，已使用 847,742.61 万元，剩余可使用的授信额度为 1,002,023.39 万元，具体情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

金融机构	授信金额	已使用额度	未使用额度
光大银行	100,000.00	48,750.00	51,250.00
农业银行	120,000.00	56,700.00	63,300.00
建设银行	30,000.00	28,000.00	2,000.00
邮储银行	150,000.00	41,666.68	108,333.32
农业发展银行	75,500.00	62,380.00	13,120.00
国开行	61,400.00	27,003.00	34,397.00
华融湘江银行、长沙银行	16,000.00	12,368.00	3,632.00
农业银行	30,000.00	7,544.00	22,456.00
农发行	91,000.00	41,310.00	49,690.00
农商行	5,000.00	5,000.00	-
交通银行	33,000.00	33,000.00	-
交通银行	2,600.00	2,600.00	-

恒丰银行	30,000.00	19,950.00	10,050.00
交通银行	10,000.00	10,000.00	-
农业银行	22,000.00	20,430.00	1,570.00
厦门国际银行	7,000.00	4,900.00	2,100.00
长沙银行	15,000.00	13,000.00	2,000.00
长沙银行	4,750.00	4,750.00	-
工商银行	40,000.00	39,050.00	950.00
交通银行	50,000.00	28,000.00	22,000.00
中国银行	20,000.00	16,000.00	4,000.00
交通银行	10,646.00	10,646.00	-
交通银行	14,000.00	6,250.00	7,750.00
交通银行	500.00	500.00	-
农发行	18,000.00	18,000.00	-
长沙银行	40,000.00	39,000.00	1,000.00
兴业银行	60,000.00	9,000.00	51,000.00
长沙银行	101,770.00	101,720.00	50.00
民生银行	15,000.00	15,000.00	-
交通银行	5,000.00	4,833.34	166.66
招商银行	150,000.00	6,000.00	144,000.00
中信银行	70,000.00	58,964.72	11,035.28
邮储银行	150,000.00	11,325.00	138,675.00
邮储银行	180,000.00	4,925.00	175,075.00
建设银行	70,000.00	6,695.87	63,304.13
国开行	51,600.00	32,481.00	19,119.00
合计	1,849,766.00	847,742.61	1,002,023.39

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 73.17 亿元，明细如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 云龙 02	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2019-11-27	2021-11-29	2022-11-29	2+1	7.00	7.50	2.10
2	20 云龙 01	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2020-4-23	2022-04-25	2023-04-24	2+1	5.00	7.50	2.90
3	21 云龙 01	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2021-3-31	2023-03-31	2024-03-31	2+1	7.00	6.50	7.00
4	21 云龙 03	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2021-11-24	2023-11-25	2024-11-25	2+1	7.00	6.50	7.00
5	22 云龙 01	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2022-4-27	2025-4-29	2027-4-29	3+2	7.72	6.90	7.72

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
公司债券小计							33.72	-	26.72
6	19 株洲云龙 PPN001	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2019-10-25	-	2022-10-28	3	6.00	7.50	6.00
7	21 株洲云龙 MTN001	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2021-6-23	-	2024-06-25	3	6.00	6.90	6.00
8	21 株洲云龙 MTN002	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2021-9-27	-	2024-09-29	3	6.00	6.90	6.00
9	22 株洲云龙 MTN001	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2022-5-24	2025-5-26	2027-5-26	3+2	10.00	6.88	10.00
10	22 株洲云龙 MTN002	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2022-8-11	2025-8-11	2027-8-11	3+2	5.00	6.00	5.00
债务融资工具小计							33.00	-	33.00
11	16 株洲磐龙项目 NPB01	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	2016-8-3	2022-08-04	2023-08-04	3+2+2	4.50	8.00	0.75
12	18 株洲磐龙项目 NPB01	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	2018-1-24	2023-01-25	2025-01-25	3+2+2	2.00	7.50	1.70
13	18 株洲磐龙项目 NPB02	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	2018-3-7	2023-03-08	2025-03-08	3+2+2	5.00	7.80	1.00
14	21 株云发 01	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2021-11-09	2026-11-11	2028-11-11	5+2	1.00	6.50	1.00
15	22 株云发 01	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2022-1-17	2027-1-19	2029-1-19	5+2	9.00	6.30	9.00
企业债券小计							21.50	-	13.45
合计							88.22	-	73.17

截至 2022 年 3 月末，发行人不存在可续期债。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书摘要出具日，发行人及其子公司不存在其他影响本期债券资信情况的重大事项。

第六节 增信情况

一、担保情况

（一）担保方式

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的连带责任保证担保。

（二）担保人简介

1、担保人基本情况及业务情况

名称：株洲市国有资产投资控股集团有限公司

法定代表人：周述勇

成立日期：1998 年 09 月 22 日

注册资本：人民币 400,000.00 万元整

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）；企业管理；货物进出口、技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。

股权结构：株洲市人民政府国有资产监督管理委员会持有担保人 90% 股权，为担保人控股股东和实际控制人。根据担保人 2020 年 12 月 16 日出具的《株洲市国有资产投资控股集团有限公司关于公司股东变更为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会和湖南省国有投资经营有限公司的公告》，担保人股权发生变动，变更后株洲市人民政府国有资产监督管理委员会持有其 90% 股权，仍为担保人的控股股东和实际控制人，湖南省国有投资经营有限公司持有其 10% 股权，湖南省国有投资经营有限公司控股股东为湖南财信金融控股集团有限公司，实际控制人为湖南省人民政府。

2、担保人最近两年及一期财务指标

单位：万元、%

主要财务数据	2022 年 1-3 月	2021 年末	2020 年度/末
总资产	10,718,424.52	10,329,608.32	10,157,156.59
总负债	6,960,335.01	6,722,019.67	6,406,427.05
所有者权益	3,758,089.50	3,607,588.65	3,750,729.54
营业收入	484,432.87	1,049,862.95	964,447.43
营业利润	9,190.00	61,561.08	53,734.01
净利润	3,893.89	47,197.57	44,043.78
经营活动产生的现金流量净额	9,670.02	67,555.46	52,818.19
投资活动产生的现金流量净额	-100,852.63	-269,810.34	-228,694.66
筹资活动产生的现金流量净额	147,251.21	-154,967.21	324,502.56

*以上数据来源于担保人经审计的 2020、2021 年度财务报告，2022 年 1-3 月财务数据未经审计。

3、担保人资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，担保人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

4、累计对外担保余额

截至 2022 年 3 月末，担保人累计对外担保余额为 304,565.00 万元。

5、累计担保余额占净资产的比例

截至 2022 年 3 月末，担保人累计对外担保余额占当期净资产的比例为 8.10%。

6、担保人与发行人关系

截至本募集说明书摘要出具日，担保人持有发行人 90% 股权，为发行人的控股股东。

担保人主要资产情况如下：

表：担保人主要资产情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	772,032.99	7.23	625,139.32	6.05	994,212.84	9.79	849,641.49	13.56
交易性金融资产	223,570.34	2.09	248,975.31	2.41	84,703.15	0.83	28,813.51	0.46
应收票据	56,989.59	0.53	64,661.55	0.63	127,029.13	1.25	113,852.74	1.82
应收账款	443,434.50	4.16	402,968.35	3.90	430,787.60	4.24	335,788.94	5.36
应收款项融资	50,334.57	0.47	47,908.97	0.46	-	-	-	-

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付账款	511,959.02	4.80	505,173.15	4.89	675,669.10	6.65	149,704.64	2.39
其他应收款	1,088,250.85	10.20	974,868.27	9.44	851,141.73	8.38	398,984.05	6.37
存货	4,252,842.78	39.85	4,193,569.32	40.60	3,274,750.28	32.24	1,915,495.06	30.58
合同资产	34,092.71	0.32	35,865.64	0.35	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	44,151.96	0.41	44,151.96	0.43	44,690.93	0.44	-	-
其他流动资产	116,204.39	1.09	116,400.87	1.13	87,101.34	0.86	66,458.04	1.06
流动资产合计	7,593,863.70	71.16	7,259,682.70	70.28	6,570,086.09	64.68	3,858,738.48	61.60
可供出售金融资产					772,733.59	7.61	569,184.33	9.09
其他债权投资					-	-	-	-
持有至到期投资					89,818.53	0.88	1,955.00	0.03
长期应收款	199,957.82	1.87	203,435.07	1.97	232,691.08	2.29	9,867.26	0.16
长期股权投资	429,980.70	4.03	429,549.24	4.16	417,892.27	4.11	315,610.10	5.04
其他权益工具投资	467,550.52	4.38	464,238.03	4.49	-	-	-	-
其他非流动金融资产	237,913.93	2.23	237,914.71	2.30	-	-	-	-
投资性房地产	199,845.31	1.87	199,927.51	1.94	196,494.79	1.93	49,386.97	0.79
固定资产	433,106.63	4.06	434,781.27	4.21	433,333.08	4.27	401,338.98	6.41
在建工程	283,040.92	2.65	273,184.68	2.64	786,209.14	7.74	348,856.86	5.57
使用权资产	9,796.91	0.09	10,615.77	0.10	-	-	-	-
无形资产	324,492.55	3.04	327,797.81	3.17	232,350.52	2.29	264,128.92	4.22
开发支出	3,738.77	0.04	3,359.59	0.03	1,918.54	0.02	4,194.62	0.07
商誉	103,294.39	0.97	103,294.39	1.00	118,640.20	1.17	158,393.15	2.53
长期待摊费用	17,984.93	0.17	18,097.21	0.18	13,598.27	0.13	11,442.09	0.18
递延所得税资产	13,770.42	0.13	13,665.03	0.13	11,624.66	0.11	9,889.41	0.16
其他非流动资产	291,208.28	2.73	287,498.99	2.78	279,765.84	2.75	261,348.30	4.17
债权投资	62,566.30	0.59	62,566.30	0.61	-	-	-	-
非流动资产合计	3,078,248.37	28.84	3,069,925.62	29.72	3,587,070.50	35.32	2,405,595.99	38.40
资产总计	10,672,112.07	100.00	10,329,608.32	100.00	10,157,156.59	100.00	6,264,334.47	100.00

截至 2022 年 3 月末，担保人所有权受到限制的资产总额为 1,004,606.38 万元，占总资产的比例为 9.41%，具体明细如下：

表：截至 2021 年末担保人所有权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	287,067.60	银行借款
固定资产	12,082.76	银行借款/票据承兑
货币资金	24,193.88	保证金
投资性房地产	146,137.65	银行借款
无形资产	12,904.16	银行借款
长期应收款	5,239.97	应收款项保理贷款
在建工程	66,915.10	银行借款
长期股权投资	439,171.54	银行借款
其他非流动资产	2,700.00	银行借款

一年内到期的非流动资产	8,193.72	应收款项保理贷款
合计	1,004,606.38	

二、担保函

担保人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本期债券即视为同意担保函全部条款并接受担保协议（担保函）项下全部权利与义务。

（一）担保函主要内容

株洲市国有资产投资控股集团有限公司向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额、期限

被担保的债券为中国证券监督管理委员会出具的《关于同意株洲市云龙发展投资控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】2430 号）项下的“株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”，期限不超过 5 年（含 5 年），发行面额总计不超过人民币 12 亿元（含 12 亿），拟在上海证券交易所上市交易，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备案情况为准。

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义务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担保责任。

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、担保函的生效

《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）担保协议及程序的合法合规性

本期债券担保事宜已经由担保人有权机构审议通过，并将按照《株洲市国资委监管企业担保管理办法》进行事后备案，担保人出具的《担保函》和担保协议均已由公司法定代表人签章，合规合法。

（三）发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

1、发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

2、持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

3、如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；或与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在 30 个交易日内落实相关安排。

4、当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

5、当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

（四）发行人违反本节第（三）条第（3）款约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制/二、违约责任及免除”第 1 条约定的协商变更履行方式、提前清偿以及支付合理费用的违约责任。发行人违反本节第（三）条除第（3）款以外的本条约定的其他保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制/二、违约责任及免除”约定的协商变更履行方式及支付合理费用的违约责任。

三、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（一）偿债计划

本期公司债券的起息日为 2022 年 11 月 4 日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，2023 年至 2027 年间每年的 11 月 4 日支付上一年度的利息。若品种一的投资者在第 3 年年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 4 日。若品种二的投资人在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 11 月 4 日；若品种二的投资人在第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 11 月 4 日。（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明，发行人将在兑付兑息日前至少 10 个工作日披露兑付兑息公告。

（二）偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流。最近三年及一期，公司分别实现营业收入 190,618.03 万元、197,236.27 万元、243,557.49 万元和 47,095.83 万元，分别实现净利润 53,601.58 万元、28,858.72 万元、27,668.54 万元和-638.16 万元。公司的正常经营成果是偿还本期债券本息的坚实基础。公司与各大金融机构建立良好的合作关系，金融机构借款也是偿债资金的重要来源之一。

（三）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见募集说明书“第二十节 投资者保护机制/九、《债券持有人会议规则》”的相关内容。

2、切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决定并按照募集说明书披露的用途使用。

3、设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个

工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、聘请受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任国泰君安担任本期债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺的履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第十三节 债券受托管理人”的相关内容。

6、提高盈利能力，加强资金管理，优化负债结构

公司财务制度严谨，管理规范，财务政策稳健，资产负债结构合理。公司将继续努力提升主营业务的盈利能力和产品的市场竞争能力，以提高公司资产回报率；公司将继续加强对项目和销售的管理，以增强公司获取现金的能力。

7、严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风

险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行信息披露。

8、设立偿债资金专项账户，用于兑息、兑付资金的归集和管理

发行人承诺在本期债券募集资金到位后一个月内且在募集资金使用前开立偿债资金专项账户，专项用于归集偿还本期债券的本金和利息，除债券的本金兑付和支付债券本息以及银行结算费用外，偿债专户资金不用于其他用途。

9、外部担保

本期债券由株洲国投提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 9 月 14 日出具的《2021 年湖南省株洲市国有资产投资控股集团有限公司公司债券信用评级报告》，担保人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。担保人的保证担保为本期债券还本付息提供了有力的外部保障。

10、其他偿债保障措施

本期债券出现预计不能按期偿付本息或到期未能按期偿付本息情况时，公司将至少采取如下偿债保障措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离；

（5）除正常经营活动所涉及者外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定抵押、质押权利，除非：①该项抵押或质押在债权初始登记日前已经存在；或②债权初始登记日后，为了债券持有人利益而设定的抵押、质押；或③抵押、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的抵押、质押；

（6）除正常经营活动所涉及者外，发行人不得以出售、划转、置换等方式处置任何资产，除非：①处置资产的对价不低于该项资产的市场价值；或

（②）资产处置不会对发行人本期债券还本付息能力产生实质不利影响；或③因开展融资租赁业务而出售资产；或④经债券持有人会议同意的资产处置。

（本页无正文，为《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页

株洲市云龙发展投资控股集团有限公司



2022 年10月31日