



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)

2025 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 17.92 亿元
本期发行金额	不超过 5.00 亿元
增信情况	由株洲市国有资产投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	-
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	浙商证券股份有限公司
联席主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司、中航 证券有限公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：



ZHESHANG SECURITIES

(住所：浙江省杭州市上城区五星路 201 号)

签署日期：2025 年 9 月 2 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目录

释义	5
第一节 发行条款	7
一、本期债券的基本发行条款	7
二、本期债券的特殊发行条款	9
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	12
第二节 募集资金运用	13
一、本期债券募集资金数额	13
二、本期债券募集资金的运用计划	14
三、募集资金的现金管理	17
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	17
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	17
六、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响	18
七、发行人关于募集资金用途的相关承诺	19
八、前次发行公司债券的发行、募集资金使用情况	19
第三节 发行人基本情况	20
一、发行人概况	20
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	20
三、发行人的股权结构	22
四、发行人的重要权益投资情况	23
五、发行人公司治理、组织机构设置及运行情况	32
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	44
七、发行人主营业务情况	47
八、发行人所处行业状况及竞争情况	86
九、其他与发行人主体相关的重要情况	97
第四节 财务会计信息	98
一、发行人财务报告总体情况	98
二、近三年及一期的财务报表	104

三、管理层讨论与分析	112
四、本期债券成功发行后发行人资产负债结构的变化	210
第五节 发行人信用状况	211
一、发行人及本期债券的信用评级情况	211
二、发行人其他信用情况	212
第六节 增信情况	215
一、担保情况	215
二、担保函	218
第七节 备查文件	222
一、备查文件内容	222
二、备查地点	222

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、担保人	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17.92亿元的公司债券
本期债券	指	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司2025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2025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2025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2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《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2024年面向专业投资者公开发行公司债券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	浙商证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司、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、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司、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	湖南天地人律师事务所

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）、中兴华会计师事务所（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/近三年及一期	指	2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-3月
最近三年	指	2022年度、2023年度、2024年度
最近三年及一期末	指	2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末
最近三年末	指	2022年末、2023年末、2024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》
《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》（2023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

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 2025 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 2025 年 3 月 10 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〔2025〕439 号），注册规模为不超过 17.92 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券为本次债券的第二期发行，本期债券发行总额不超过 5.00 亿元（含 5.00 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、投资者回售选择权及发行人赎回选择权；品种二：债券期限为 5 年。两个品种之间设置双向回拨，回拨比例不受限制。

本期债券品种一设置投资者回售选择权，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。本期债券品种一设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券品种一全部未偿份额。回售选择权和赎回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。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 2025 年 9 月 9 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：本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 9 月 9 日，若发行人在本期债券品种一存续期间的第 3 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 9 月 9 日；若品种一的投资者在本期债券品种一存续期间的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 9 月 9 日。本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 9 月 9 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：本期债券品种一的兑付日期为 2030 年 9 月 9 日，若发行人在本期债券品种一存续期间的第 3 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2028 年 9 月 9 日；若品种一的投资者在本期债券品种一存续期间的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2028 年的 9 月 9 日。本期债券品种二的兑付日期为 2030 年 9 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）

（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，本期债券无评级。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，全部用于发行人“22 云龙 03”回售。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。

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。

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。

发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

(1) 积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

(2) 发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

(3) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

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：2025 年 9 月 4 日。
- 2.发行首日：2025 年 9 月 8 日。
- 3.发行期限：2025 年 9 月 8 日至 2025 年 9 月 9 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，并按照规定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〔2025〕439号），本次债券注册总额不超过17.92亿元，采取分期发行。本期债券为本次债券的第二期发行，发行金额为不超过人民币5.00亿元（含5.00亿元）。

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，全部用于发行人“22 云龙 03”回售。具体偿付清单如下所示：

本期债券拟偿还有息债务明细表

单位：万元、年、%

借款人	债券简称	发行金额	债券余额	票面利率	起息日	行权日	到期日	拟还本金	拟还款总额	偿债时间
株洲市云龙发展投资 控股集团有限公司	22 云龙 03	50,000.00	50,000.00	5.95	2022/11/4	2025/11/4	2027/11/4	50,000.00	50,000.00	2025-10-31 (回售)
合计	-	50,000.00	50,000.00	-	-	-	-	50,000.00	50,000.00	-

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）（品种一）2025 年债券回售实施结果公告》，“22 云龙 03”债券持有人于回售登记期（2025 年 8 月 18 日至 2025 年 8 月 20 日）内对其所持有的全部或部分“22 云龙 03”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对“22 云龙 03”回售情况的统计，“22 云龙 03”（债券代码：137922.SH）回售有效期登记数量为 500,000 手，回售金额为 500,000,000.00 元。

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。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东株洲市国有资产投资控股集团有限公司（以下简称“株洲国投”）获得的现行有效公司债券批文情况如下：

发行主体	债券品种类型	额度（亿元）	已使用额度（亿元）	未使用额度（亿元）	批文到期日	批文号	募集资金用途
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	面向专业投资者公开发行公司债券	40.00	40.00	0.00	2026/11/29	证监许可（2024）1734 号	全部用于偿还到期/回售公募公司债券本金
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	面向专业投资者非公开发行公司债券	40.00	15.80	24.20	2026/04/18	上证函（2025）1260 号	全部用于偿还到期/回售公募公司债券本金
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	面向专业投资者公开发行可续期公司债券	15.98	5.98	10.00	2027/04/22	证监许可（2025）893 号	全部用于偿还到期/回售公募公司债券本金

(1)截至本募集说明书摘要签署日,株洲国投所获批文号为“证监许可〔2024〕1734 号”的公司债券募集资金用途为全部用于偿还到期/回售公募公司债券本金,拟偿还的公司债券明细如下:

单位: 亿元

序号	债券简称	债务主体	起息日期	到期日期	回售日	到期本金金额	拟使用募集资金	是否为公募公司债券
1	19 株国 06	株洲国投	2019/12/27	2024/12/27	-	5.30	5.30	是
2	23 株国 03	株洲国投	2023/3/16	2025/3/16	-	2.14	2.14	是
3	23 株国 01	株洲国投	2023/3/2	2026/3/2	2025/3/2	8.30	8.30	是
4	22 株国 01	株洲国投	2022/3/22	2027/3/22	2025/3/22	10.00	10.00	是
5	22 株国 02	株洲国投	2022/4/22	2027/4/22	2025/4/22	4.00	4.00	是
6	22 株国 03	株洲国投	2022/5/11	2027/5/11	2025/5/11	3.00	3.00	是
7	23 株国 08	株洲国投	2023/9/25	2025/9/25	-	5.00	5.00	是
8	24 株国 01	株洲国投	2024/1/12	2027/1/12	-	5.00	2.26	是
	合计					42.74	40.00	

发行人控股股东株洲国投当前所获批文号为“证监许可〔2024〕1734 号”的公司债券募集资金用途与发行人本期拟发行公司债券募集资金用途不存在重复。

(2)截至本募集说明书摘要签署日,株洲国投所获批文号为“上证函〔2025〕1260 号”的公司债券募集资金用途为全部用于偿还到期/回售公募公司债券本金,拟偿还的公司债券明细如下:

单位: 亿元

序号	债券简称	债务主体	起息日期	到期日期	回售日	到期本金金额	拟使用募集资金	是否为公募公司债券
1	23 株国 05	株洲国投	2023-03-23	2026-03-23	2025-03-23	0.40	0.40	否
2	21 株国 04	株洲国投	2021-07-30	2026-07-30	2025-07-30	10.00	10.00	否
3	23 株国 07	株洲国投	2023-09-01	2025-09-01	-	5.00	5.00	否
4	22 株国 04	株洲国投	2022-09-06	2025-09-06	-	4.50	4.50	否
5	23 株国 09	株洲国投	2023-10-12	2025-10-12	-	6.00	6.00	否
6	23 株国 10	株洲国投	2023-11-01	2025-11-01	-	7.00	7.00	否
7	23 株国 11	株洲国投	2023-12-27	2025-12-27	-	4.70	4.70	否
8	21 株国 02	株洲国投	2021-02-08	2026-02-08	-	6.50	2.40	否
	合计					44.10	40.00	

发行人控股股东株洲国投当前所获批文号为“上证函〔2025〕1260 号”的公司债券募集资金用途与发行人本期拟发行公司债券募集资金用途不存在重复。

(3)截至本募集说明书摘要签署日,株洲国投所获批文号为“证监许可〔2025〕893 号”的公司债券募集资金用途为全部用于偿还到期/回售公募公司债券本金,拟偿还的公司债券明细如下:

单位：亿元

序号	债券简称	债务主体	起息日期	到期日期	回售日	到期本金金额	拟使用募集资金	是否为公募公司债券
1	24 株国 05	株洲国投	2024/3/19	2027/3/19	-	5.00	5.00	是
2	24 株国 01	株洲国投	2024/1/12	2027/1/12	-	5.00	2.74	是
3	20 株国 04	株洲国投	2020/7/3	2025/7/3	-	8.24	8.24	是
	合计					18.24	15.98	

发行人控股股东株洲国投当前所获批文号为“证监许可〔2025〕893 号”的公司债券募集资金用途与发行人本期拟发行公司债券募集资金用途不存在重复。

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、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期债券募集资金用途不可调整为偿还公司债券本金以外的其他用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）设立募集资金专项账户

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

募集资金专项账户如下：

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

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将进行严格检查，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。

（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储与划转进行监督。在本期债券存续期内，至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

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。

六、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 2025 年 3 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将维持在 55.33%，负债结构未发生不利影响。

（二）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。本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（三）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。

七、发行人关于募集资金用途的相关承诺

发行人承诺，本期债券募集资金严格按照主管部门审批及募集说明书约定用途使用，并保证本期债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于风险投资和二级市场股票投资，不转借他人，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺对于已使用新发行公司债券募集资金偿还的回售债券不实施转售。发行人承诺本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人、集团内其他主体在手批文及在审公司债券用途不重复。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设。发行人承诺地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次发行公司债券的发行、募集资金使用情况

本次批文项下，发行人前期公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

发行人于 2025 年 4 月发行规模为 2.19 亿元的株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“25 云龙 01”），25 云龙 01 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 22 云龙 01 债券回售本金，截至本募集说明书出具日，该次债券募集资金已使用完毕，债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

发行人于 2025 年 4 月发行规模为 4.00 亿元的株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）（简称“25 云龙 02”），25 云龙 02 募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 22 云龙 01 债券回售本金，截至本募集说明书出具日，该次债券募集资金已使用完毕，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	刘登宇
注册资本	人民币拾亿元整（1,000,000,000.00元）
实缴资本	人民币拾亿元整（1,000,000,000.00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：0731-28689851，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：刘登宇 职位：董事长 电话：0731-28689851

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。

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，发行人实缴资本增至 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，截至 2019 年末，发行人实缴资本增至 82,165.00 万元
5	2020 年 1 月	控股股东变更、增资	2020 年 1 月 1 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，截至 2020 年末，发行人实缴资本增至 90,000.00 万元
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 人力资源社会保障部 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签署日，发行人注册资本为 100,000 万元，实缴资本 100,000 万元。

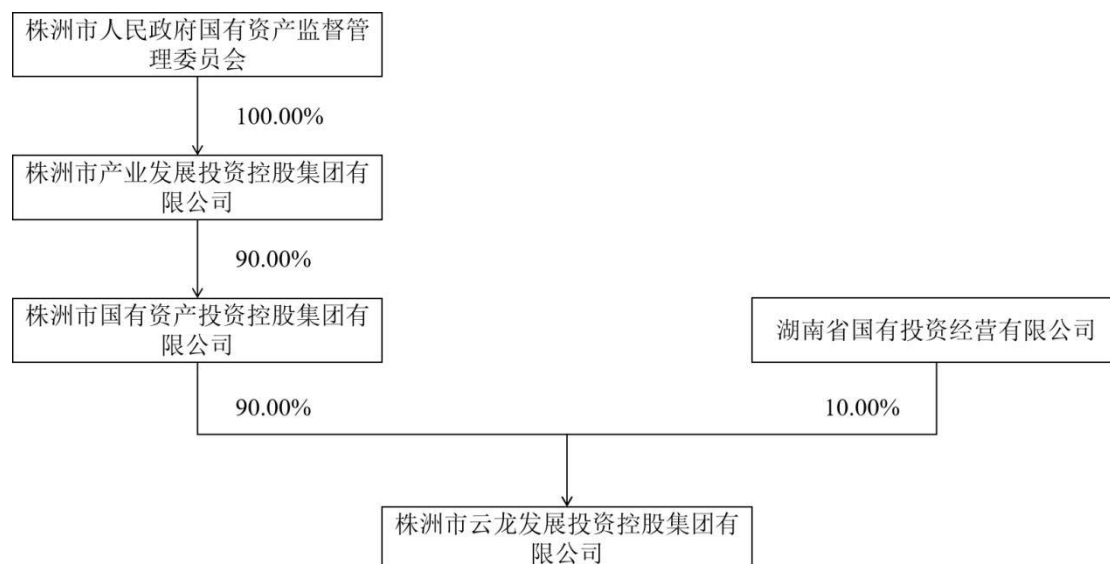
（三）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书摘要签署日，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签署日，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、冻结或权属存在争议的情况。

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	许大为
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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、发行人控股股东主要财务情况

发行人控股股东最近三年及一期/末主要资产及财务状况如下：

单位：万元

科目	2025年3月末/2025年1-3月	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
总资产	10,822,808.00	10,627,113.52	11,659,302.03	11,015,164.13
总负债	7,372,219.24	7,176,113.70	7,998,700.05	7,323,515.73
所有者权益	3,450,588.76	3,450,999.82	3,660,601.97	3,691,648.41
营业收入	197,509.19	911,209.25	1,002,832.53	1,101,866.16
营业利润	-9,566.54	62,024.97	60,658.76	66,294.87
净利润	-10,839.83	53,647.11	48,750.84	60,047.62
经营活动产生的现金流量净额	-31,002.72	73,826.94	86,611.95	86,420.23
投资活动产生的现金流量净额	-62,147.60	-381,915.21	-339,263.70	-352,637.69
筹资活动产生的现金流量净额	19,111.41	298,481.83	516,344.36	162,799.53

（三）发行人实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的实际控制人为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人实际控制人所持发行人的股权不存在被质押、冻结或权属存在争议的情况。

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 2025 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 14 家，其基本情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例		经营范围
			直接	间接	
1	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	5,000.00	100	-	房地产开发经营；房屋租赁；房屋建筑工程施工；项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	株洲市云发融城开发投资有限公司	60,000.00	100	-	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；旅游开发项目策划咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；创业空间服务；停车场服务；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）
3	湖南云发股权投资管理有限公司	10,000.00	100	-	受托管理私募股权基金，从事投资融资管理及相关咨询服务业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

序号	子公司名称	注册资本	持股比例		经营范围
			直接	间接	
					批准后方可开展经营活动)
4	株洲市云发污水处理有限公司	7,600.00	100	-	城市生活、工业污水处理及再生利用；排水管网的建设及运营管理；中水管道的铺设及维护；污泥肥料生产及销售；环保技术研发及技术服务；环保设备、药剂的研发、制造、销售及维修服务；水质监测；环境保护设施的运营及管理；污水处理企业的运营管理。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	株洲经济开发区投资控股集团有限公司	50,000.00	100	-	云龙示范区现代服务业园区项目的开发、建设、经营、管理，云龙示范区土地开发（以上项目涉及行政许可的凭有效许可证经营）；房地产开发、经营，给、排水工程，园林绿化（以上项目凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	株洲市龙母河生态新城开发有限公司	54,000.00	22.22	-	水利工程建设的投资；水污染治理及其他污染治理；龙母河项目的投资、开发、经营；土地开发；国有资产的管理和经营；旅游项目投资；公共基础设施建设（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）
7	株洲市龙母河产业发展有限公司	10,000.00	100	-	水利工程建设的投资；水污染治理及其他污染治理；龙母河项目的投资、开发、经营；土地开发；国有资产的管理和经营；旅游项目投资；公共基础设施建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
8	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	10,000.00	100	-	房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；房屋维修及维护；室内装潢及维修；园林绿化工程施工；露营地服务；建设工程管理服务；旅游管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
9	株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	4,000.00	100	-	许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；林木种子生产经营；农作物种子经营；公路管理与养护。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；建筑材料销售；家具销售；园区管理服务；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；科技中介服务；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；非主要农作物种子生产；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；市政设施管理；建筑用钢筋产品销售；项目策划与公关服务；创业空间服务；工程管理服务；停车场服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；

序号	子公司名称	注册资本	持股比例		经营范围
			直接	间接	
					销售代理；物业管理；五金产品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物联网技术服务；安防设备销售；信息安全设备销售；人工智能行业应用系统集成服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统运行维护服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
10	株洲经投房地产开发有限公司	10,000.00	100	-	房地产开发和经营、房屋租赁、物业管理（以上项目凭资质证经营），商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
11	株洲云雅置业有限公司	5,000.00	100	-	房地产开发及经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
12	株洲市云龙发展集团资源经营有限公司	2,000.00	100	-	许可项目：文件、资料等其他印刷品印刷；发电业务、输电业务、供（配）电业务；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：广告设计、代理；广告发布；广告制作；城乡市容管理；交通及公共管理用标牌销售；咨询策划服务；道路货物运输站经营；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；体育用品设备出租；户外用品销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；文化用品设备出租；普通机械设备安装服务；太阳能发电技术服务；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及通讯设备租赁；电子产品销售；计算机及办公设备维修；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备批发；建筑装饰材料销售；对外承包工程；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品，不含酒）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
13	株洲市云龙房地产开发有限责任公司	25,000.00	100	-	房地产开发、销售（凭资质证经营）；房屋租赁；建筑材料销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
14	株洲市国投水木开发建设有限公司	10,000.00	100	-	城市基础设施投资；房屋租赁；建筑材料、装饰材料销售；房地产开发、销售；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2024 年末，发行人近一年资产、所有者权益或营业收入指标占比超过 30%以上或作为发行人主要业务构成部分的重要子公司包括株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、株洲市云发融城开发投资有限公司，具体情况如下：

2024 年度/末主要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	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	21.35	12.71	8.64	0.85	-0.07	是
2	株洲市云发融城开发投资有限公司	土地整理服务	100.00	167.61	116.60	51.01	11.04	0.87	否

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：

（1）2024 年度，株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司（以下简称“云发置业”）营业收入较 2023 年度下降 89.81%，净利润较 2023 年度下降 112.71%，主要系当年完工交房项目较少，同时存在一定运营成本所致。

2、截至 2025 年 3 月末，存在 2 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，具体情况如下：

（1）发行人对株洲市龙母河生态新城开发有限公司的持股比例为 22.22%。该公司的注册资本 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，本公司出资 12,000 万元，根据株洲市云龙示范区管委会与本公司签署的协议，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本公司，但上述股权变动尚未做工商变更登记，但本公司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。

（2）发行人子公司融城公司对湖南灵达信息科技服务有限公司（以下简称“灵达信科”）的持股比例为 40.00%，为其第一大股东，灵达信科执行董事等均由云发建设委派，对灵达信科经营和财务实施控制，故纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至2025年3月末，发行人主要联营、合营企业基本情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	株洲市云龙投资管理有限公司	3,000.00	26.67	以自有资金从事股权投资活动、投资管理咨询服务（不包括私募基金非公开募集资金、公募基金公开募集资金等涉及审批、备案的其他资金；不需经金融监管部门批准的各类投融资活动）；房地产经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	湖南发展云龙置业有限公司	5,000.00	30.00	房地产开发与销售（凭资质证经营）；土地综合开发；城市公共设施投资管理。（以上项目涉及行政许可的凭有效许可证经营）
3	湖南开元云峰湖投资有限公司	3,366.60	42.86	房地产投资（凭资质证经营）；城市基础设施投资与管理；城市会展策划与组织；星级宾馆投资与管理；市场促销策划；建筑材料销售；广告、设计、制作、代理、发布（以上项目涉及行政许可的凭有效许可证经营）。
4	株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	1,000.00	30.00	公路及道路工程施工、桥梁工程施工、园林绿化工程施工、市政及配套工程施工（上述项目凭资质证经营）。
5	株洲绿地文化旅游开发有限公司	51,000.00	49.00	许可项目：房地产开发经营；旅游业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；旅游开发项目策划咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
6	湖南恒乐数字科技有限公司	200.00	20.00	软件开发；计算机制造；信息系统集成服务；信息科技技术服务；互联网信息服务；企业管理服务；税务顾问；教育管理；人力资源服务外包；就业和创业指导；营销策划服务；品牌推广营销；增值电信业务；广告服务；广告发布服务；国内代理服务；餐饮管理；装卸搬运；仓储管理服务；运输代理业；家庭服务；体育活动的组织与策划；文化活动的组织与策划；文化活动服务；文艺创作服务；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；知识产权法律服务（不含诉讼）；大型活动安全评估；房地产中介服务；房地产经纪服务；集群企业住所托管服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	湖南华云数据湖信息技术有限公司	45,000.00	36.00	跨地区增值电信业务；第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务；第一类增值电信业务中的因特网数据中心业务；软件开发系统集成服务；增强现实制作；虚拟现实制作；人工智能应用；信息系统集成服务；网络集成系统建设、维护、运营、租赁；室内分布系统建设、维护、运营、租赁；物联网技术服务；运行维护服务；信息技术咨询服务；信息处理和存储支持服务；数字内容服务；呼叫中心业务；信息服务业务（不含固定电话信息服务和互联网信息服务）；基于位置的信息系统技术服务；基于位置的信息系统集成；地理信息数据采集；地理信息系统及数据库建设；软件技术服务；电子商务平台的开发建设；计算机网络平台的开发及建设；计算机技术开发、技术服务；软件技术转让；支撑软件、应用软件、地理信息软件、基础软件、公交高新技术信息网络、监控系统、计算机硬件的

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
				开发；大数据处理技术的研究、开发；景观设计、研发；信息系统工程规划；监控系统的设计、安装；监控系统的维护；监控系统工程安装服务；电子与智能化工程专业承包；建筑装饰装修工程专业承包；智能化安装工程服务；物业管理；园林绿化工程服务；对外承包工程业务；导向标识设计、制作、安装；交通设施安装；工程咨询；交通项目建设；单位后勤管理服务；酒店管理；餐饮管理；企业管理服务；公寓管理；安全咨询；商业信息咨询；资产管理咨询；市场调研服务；广告设计；文化活动的组织与策划；市场管理服务；会议、展览及相关服务；高新技术企业服务；计算机及通讯设备经营租赁；工程施工总承包；建筑劳务分包；工程项目管理服务；公共交通基础设施建设；产业园区及配套设施项目的建设与管理；储备土地前期开发及配套建设；建筑工程施工总承包；综合布线；路牌、路标、广告牌安装、建设工程、交通设施工程、基于位置的信息系统、安防系统工程、城市及道路照明工程、亮化工程的施工；人脸识别系统的研发；人脸识别设备的生产；集成电路设计；广告制作服务、发布服务、国内代理服务；智慧城市的相关服务、规划、设计；电工机械专用设备、半导体器件专用设备、智能装备、交通安全、管制及类似专用设备、轨道交通信号设备、轨道交通通信设备、轨道交通综合监控设备、集成电路装备、信息安全设备、计算机应用电子设备的制造；安全技术防范系统设计、施工、维修；交通安全设施、智能产品、电子器材、电子仪器、计算机应用电子设备、计算机、计算机软件、计算机辅助设备、半导体设备、电子计算机、计算机检测控制系统、人脸识别系统、人脸识别设备、计算机硬件、数据中心产品与系统、监控设备的销售；安全技术防范产品零售；计算机零配件、软件的批发；机电设备租赁与售后服务；企业孵化；教育咨询；市场营销策划服务；文化艺术交流活动的组织；市场调研服务；众创空间的建设和运营和管理；企业管理咨询服务；商务信息咨询；纸质档案数字化服务；提供档案咨询、整理、保护、寄存、数字化。（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）
8	株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	34.00	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2025年3月末，发行人无持股比例超过50%但未纳入合并范围的情形。

截至2025年3月末，发行人不存在最近一年末账面价值占公司总资产比例超过10%的，或获得的投资收益占公司当年实现的营业收入超过10%的重要联营、合营企业或参股公司。

（三）投资控股型架构情况

2024 年度，发行人合并口径营业收入为 193,840.41 万元，母公司营业收入为 0.00 万元，母公司营业收入合并口径占比为 0.00%。发行人作为投资控股型公司，不负责各业务板块的具体运营，主要通过对下属子公司的股权投资来实现各业务板块的经营与管理。

1、母公司受限资产情况

截至 2024 年末，发行人母公司受限制资产账面价值合计 43,159.14 万元，均为投资性房地产，占合并口径资产总额比例为 1.12%，占合并口径净资产比例为 3.09%。

2、母公司资金拆借情况

截至 2024 年末，发行人母公司资金拆借余额为 18,428.25 万元，占发行人合并口径净资产的 1.32%，占发行人合并口径总资产的 0.48%。具体明细如下：

单位：万元、%

欠款单位	金额	占合并口径其他应收款的比例	形成原因	2022-2024 年回款情况	回款安排	资信情况	是否关联方	账龄
株洲市商务局	18,428.25	4.61	借款	0	未来三年陆续回款	良好	否	5 年以上
合计	18,428.25	4.61		0				

株洲市商务局系株洲市政府单位。截至 2024 年末，发行人母公司对株洲市商务局的其他应收款金额为 18,428.25 万元，占当期末合并口径其他应收款的比例为 4.61%，主要系发行人母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。发行人母公司与株洲市商务局签订了协议，株洲市商务局为政府单位，预计回收风险较小，坏账风险较低。

3、母公司有息负债情况

2025 年 3 月末，发行人母公司有息债务余额为 1,085,035.78 万元，占发行人合并口径有息债务总余额比例为 70.05%。其中，母公司短期有息债务余额为 119,156.93 万元，占母公司有息债务总余额比例为 10.98%，发行人母公司统计口径的有息债务以长期债务为主，债务期限结构稳定。2025 年 3 月末发行人母公

司有息负债构成情况如下：

2025 年 3 月末发行人母公司有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	18,800.00	1.73
一年内到期的非流动负债（有息部分）	100,356.93	9.25
长期借款	322,653.69	29.74
应付债券	633,875.16	58.42
长期应付款（有息部分）	9,350.00	0.86
合计	1,085,035.78	100.00

4、对核心子公司的控制力

发行人子公司中 2024 年度/末总资产、净资产、营业收入占合并口径对应科目的比例超过 30%或作为发行人主要业务构成部分的共有 2 家，分别为株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、株洲市云发融城开发投资有限公司，为发行人的主要核心子公司，具体情况如下：

2024 年度/末主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	100.00	21.35	12.71	8.64	0.85	-0.07
2	株洲市云发融城开发投资有限公司	100.00	167.61	116.60	51.01	11.04	0.87

截至 2024 年末，发行人对株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、株洲市云发融城开发投资有限公司均为全资持股，发行人系其唯一股东，上述主要核心子公司章程均明确约定了发行人对其利润分配的控制能力。

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。因此，发行人对合并范围内的核心子公司均具有实际控制力，对各核心子公司在资金收支、人员任免、业务经营等方面均管控严格。

5、核心子公司的股权质押情况

截至 2025 年 3 月末，发行人对株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、株洲市云发融城开发投资有限公司持有的股权不存在股权质押情况。

6、子公司分红政策、报告期内实际分红

2022-2024 年度/末，发行人母公司基本财务数据如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
总资产	3,379,968.94	3,023,078.11	2,901,905.51
总负债	2,398,508.25	2,030,989.50	1,968,943.21
净资产	981,460.70	992,088.61	932,962.30
-	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	-	-	4,426.80
营业利润	72,311.21	279.52	404.19
净利润	72,266.88	246.09	363.63
投资收益	75,030.36	-1,171.70	-2,166.11

2022-2024 年度，发行人母公司投资收益分别为-2,166.11 万元、-1,171.70 万元和 75,030.36 万元，2022-2023 年度发行人母公司投资收益为负，主要系投资的参股公司亏损导致。2024 年度发行人母公司投资收益增长较大，主要系确认对株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司分红收益较多所致。

发行人核心子公司章程均明确约定了发行人对其利润分配的控制能力，具体如下：

《株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司公司章程》之“第五章 股东的职权、职责及行使规定”中“第十二条 股东行使下列职权、职责：”之（五）约定“审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案”。

《株洲市云发融城开发投资有限公司公司章程》之“第五章 股东的职权、职责及行使规定”中“第十二条 股东行使下列职权、职责：”之（五）约定“审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案”。

报告期内，2024 年度发行人母公司获得子公司株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司分红收益 75,439.87 万元。发行人母公司可通过控股权对旗下子公司的经营进行控制，发行人将根据自身经营情况选择是否分红，预计相关分红情况不会对发行人偿债能力产生不利影响。

此外，发行人目前融资渠道通畅，在国内多家银行及金融机构具有良好的信用记录，与各家银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人大额的授信额度。发行人也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资为本期债券还本付息提供进一步的支撑。同时，发行人公司债、交易商协会产品均可持续发行，直接融资渠道通畅。

综上，发行人母公司口径资产受限规模较小，资金拆借规模较小，有息负债规模较大主要系本部融资用于下属子公司业务开展，发行人对核心子公司具有实际控制力，可控制子公司经营、财务、分红等决策。因此，预计投资控股型架构不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

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，设立董事会和经理层，报告期内发行人治理机构运行良好。

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其他债权人的合法权益；

(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

发行人现行公司章程规定，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。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）。省国投公司不干预公司日常生产经营管理，不向公司派出董事。董事每届任期为三年，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，按中共株洲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。

发行人公司章程规定董事会由 7 名董事组成，但依照《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年临时股东会决议》，发行人董事会由 5 名董事组成，分别是刘登宇、曹建军、郭若波、周国平、李姝，与工商登记备案一致。但因《公司法》修改实施，以及湖南省人民政府国有资产监督管理委员会尚未完成国有企业公司章程模示范板的制定发布，故发行人尚未完成修改后的公司章程备案事宜。

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。

虽然发行人现行公司章程规定设立监事会，但发行人依照中央组织部相关政策文件，于 2022 年召开公司临时股东会会议，并作出《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年临时股东会决议》，一致决定发行人不再设立监事会，并免去全部监事的职务任命。但因《公司法》修改实施，以及湖南省人民政府国有资产监督管理委员会尚未完成国有企业公司章程模示范本的制定发布，故发行人尚未修改公司章程和完成公司监事免职的工商登记备案事宜。现发行人根据《公司法》第一百七十六条规定，拟于董事会下设审计委员会以行使监事会职权。

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。

根据发行人的《公司章程》和《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年临时股东会决议》，发行人按照《公司法》、《公司章程》的规定，依法设立了股东会、董事会和经理层，形成了有效的法人治理结构；发行人关于修改董事会董事人数的公司章程尚未更新并完成工商备案登记；发行人董事会下审计委员会尚在设立之中；发行人股东会已决议取消设立公司监事会，并已免去全部监事职务的任命，但尚未完成相应公司章程的修订和工商备案登记；发行人内设职能部门较为齐全，各部门职责明确，可以满足公司日常经营管理需要，发行人建立了现代法人治理结构情况，发行人组织机构符合相关法律法规，发行人具备健全

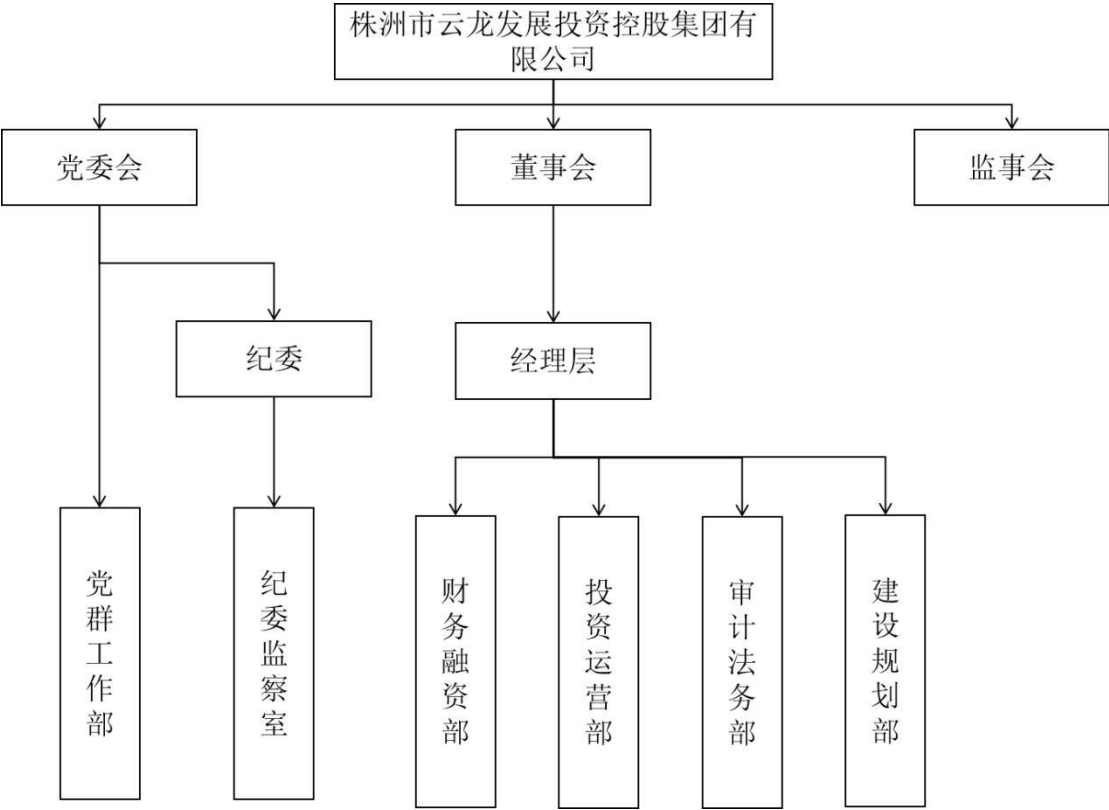
且运行良好的组织机构，虽然存在公司章程因外部原因尚未修订、备案，和董事会审计委员会尚未组建的情形，但不对本期债券发行构成实质性影响的风险。

（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、财务融资部、投资运营部、审计法务部、规划建设部等部门，各部门岗位职责明确，管理规范。

截至本募集说明书摘要签署日，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
党群综合部	（1）统筹市委对集团领导班子综合考核，国投集团对云发集团党建考核工作；统筹上级党委对集团巡视巡察工作；统筹集团会务管理，负责集团董事会、总经理办公会的日常工作；统筹集团信访维稳、平安建设等工作；统筹集团办公信息化工作； （2）负责集团党委会的日常工作和党委会决议的督查督办；负责集团党的思想政治建设和意识形态工作；负责集团基层党组织建设，党员教育、发展和管理工作；负责集团干部队伍建设和管理；负责集团企业文化和宣传工作；负责集团人才发展规划、招聘和配置、培训和人才队伍建设、薪酬管理、劳动关系管理；负责集团本部部门和员工考核；负责集团共青团、工会、统战和乡村振兴、文明创建工作；负

部门	职能定位
	责集团日常、内外部事务的统筹协调管理工作；负责公文的收发文工作，负责集团重要文稿的起草工作；负责集团印章、档案、公务用车、证照管理等行政后勤工作；负责集团层面的接待工作，统筹做好集团重大活动、重要接待工作；负责督办上级和集团各项决定、批示； （3）指导子公司董事会等工作，统筹子公司的公司章程修订； （4）完成集团交办的其他工作任务。
纪检监察室	（1）贯彻执行上级纪检监察机关工作精神，贯彻落实上级有关部门、集团党委、集团纪委关于党风廉政建设及反腐败等工作部署，监督集团各基层党组织履行党风廉政建设主体责任、党员领导干部落实“一岗双责”责任； （2）强化政治监督。将贯彻落实习近平总书记重要讲话重要指示批示、党中央重大决策部署和省委、市委、集团党委工作要求作为监督检查、审查调查首要任务，监督集团各基层党组织落实全面从严治党主体责任和监督责任，重点监督贯彻执行民主集中制，公正用权、依法用权、廉洁用权、担当作为等方面的情况； （3）加强日常监督。负责组织对全体党员、监察对象遵守党纪党规、法律法规及廉洁从业等的监督检查，牵头组织实施集团联合监督大检查工作； （4）负责不定期开展专项监督。针对落实党中央决策部署中的突出问题，“四风”问题，群众反映强烈、损害群众利益的突出问题以及上级纪委监委部署的有关工作加强监督检查；负责建立健全“关键少数”干部廉政档案，开展党风廉政意见回复工作，为集团下属各级“一把手”等“关键少数”开展政治画像工作；负责受理党风廉政建设等方面的来信、来访的接待，受理对党员干部违反党纪政务行为的检举和控告，并提出处理意见；对市委巡察、上级移交、集团党委交办等问题线索，依法依规组织开展谈话函询、初步核实、审查调查等相关工作，并提出处理意见，精准有效运用监督执纪“四种形态”；负责建立健全纪检监察方面的各项规章制度，健全纪检监察建议提出、督办、反馈和回访监督机制；负责指导集团各基层党组织开展纪检监察工作，加强集团纪检监察干部队伍建设； （5）配合各基层党组织开展党章党规教育、警示教育、家风家教等廉政教育工作，协助推进廉洁文化建设；配合上级纪委监委开展巡视巡察、案件审查调查及审理、专项监督检查、派驻纪检监察协作等工作； （6）完成上级纪检监察机关及集团党委交办的其他工作任务。
财务融资部	（1）统筹集团成本费用控制，提出降本增效建议；统筹集团财务信息化建设；统筹集团化债工作，拟定集团化债计划，制定化债举措并组织实施； （2）负责集团会计核算、财务管理、税务管理工作，指导子公司上述工作；负责集团资金管理工作，统筹集团资金的计划、集中管控、调度、拨付、拆借及回收；负责集团财务报表编制工作，统筹集团财务年度全面预决算编制、执行和考核；负责信用维护工作，指导子公司信用评级及信用维护工作；负责国有资本经营预算资本性支出相关工作； （3）完成集团交办的其他工作任务。 内设融资中心： （1）统筹集团融资工作，负责集团中、长期融资规划的制定，拟定融资方案并组织实施；统筹集团对外担保工作； （2）负责建立和完善融资相关规章制度、工作流程等，加强对子公司融资统筹，加强相关政策研究工作并组织培训；负责建立多元化的融资渠道，建立、维护与金融机构的合作关系；负责维护投资者的关系，定期进行融资路演；负责与监管机构的对接及沟通工作；负责集团在债券市场的对外信息披露工作；完成集团交办的其他工作任务。
投资运营部	（1）统筹集团战略管理工作，组织集团中长期战略发展规划的编制与实施，指导子公司编制中长期战略发展规划的编制并督促实施；统筹集团改革工作，负责改革方案的编制与组织实施；统筹集团经营目标管理工作，负责集团年度经营计划的编制、分解与组织实施；统筹集团运营管理工作，按季度开展经济运行分析；统筹集

部门	职能定位
	团制度、流程体系建设，负责子公司授权管理；统筹集团业务协同工作，负责集团业务协同内循环体系的搭建；统筹集团考核工作，负责对接、分解、组织实施国投集团对集团的考核任务，负责集团对子公司的考核工作； （2）负责集团股权投资管理 工作，指导子公司股权投资管理工作；负责集团本部股权投资项目（不含基金）、证券投资项目的具体实施；负责集团本部出资企业（不含纳入集团实质管控的全资、控股子公司、基金）的日常管理工作、“三会”会务、股权监管、红利收缴等工作，并指导子公司开展上述工作，委派人员考核和日常管理工作； （3）完成集团交办的其他工作任务。 内设机构招商中心： （1）组织集团年度招商计划的编制、分解与管控，统筹集团招商工作； （2）负责组织公司有关的招商业务会议以及重大招商谈判、组织签订招商合同；负责建立招商引资项目库，统筹制定招商项目方案，负责统筹招商项目包装、策划，建立招商服务体系、台账和管理流程；负责招商资料管理、人员培训等日常工作； （3）完成集团交办的其他工作任务。
审计法务部	（1）统筹集团合规体系建设，指导子公司开展合规工作；统筹集团合同管理，负责集团合同及各项制度的合法性合规性审查；统筹集团审计工作，负责开展集团及下属企业重大事项专项审计、工程项目专项审计、财务审计、管理审计和离任经济责任审计，对接上级审计工作并指导下属企业开展审计工作，督促审计问题的整改落实；统筹集团风控管理工作，负责对集团投资项目出具风控意见书，对重大事项出具法律尽职调查报告。指导子公司开展风控管理工作；统筹集团及下属企业风险项目处置工作，负责对集团及下属企业业务提出风险防控或风险化解建议并指导实施；统筹集团及下属企业重大法律诉讼、仲裁、劳动纠纷处理；统筹集团及下属企业中介机构选聘工作的管理，统筹对工程造价咨询机构、财务审计机构、法律服务机构进行考核和管理； （2）负责集团及下属企业工程项目预算、结算、变更及签证的造价审核工作；负责依法治企工作和法治建设工作，根据上级主管机构要求开展学法考法、法治宣传、法治咨询等工作；负责对资产评估机构提交的资产评估报告、评估结果等进行合规性审查； （3）组织开展审计、法务、风控培训工作； （4）完成集团交办的其他工作任务。
规划建设部	（1）统筹集团片区规划工作，协同规划主管部门开展集团片区规划修编工作；统筹集团土地开发及土地资源的管理工作；统筹集团工程建设项目的全过程管理工作；统筹集团资产的确权、登记、盘活、收购、处置等资产运营管理工作；统筹集团安全生产管理工作；统筹政策性资金和专项债的申报及管理工作，统筹项目包装策划等前期工作； （2）负责集团年度固定资产投资计划的编制、组织实施和持续督导等工作；负责集团固定资产投资管理工作，负责集团固定资产投资项目立项、评审的归口管理； （3）配合协助集团片区开发、土地等固定资产类招商管理工作； （4）完成集团交办的其他工作任务。 内设机构产业园区建设运营管理中心： （1）统筹集团产业园区的规划、建设、运营等工作，研判产业政策和行业动向，制定产业及产业园区规划布局、战略发展等总体方案； （2）负责制定产业及产业园区发展策略、运作模式等具体方案，统筹产业类政策资金争取申报工作；负责对拟建产业园区前期可研、规划、设计、资金等要素进行统筹； （3）对在建产业园区的质量、安全、进度等情况进行监管； （4）配合已建成产业园区的招商管理工作； （5）完成集团交办的其他工作任务。

部门	职能定位
	内设机构三资清收办： （1）统筹集团存量风险项目化解、应收账款回款、不良债权清收，闲置资产处置等工作； （2）完成集团交办的其他工作任务。

（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制度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；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。要充分发挥财务部门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）》明确了公司审计内容、审计权限、审计方法和审计程序等。根据该办法，负责审计部门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

为进一步加强发行人关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司和债权人的利益，保证公司与关联人之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规章、规范性文件及公司章程的有关规定，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》。该制度从关联交易和关联人的范围、关联交易的审批、关联交易的管理等方面加以规范，对于发行人关联交易的管控起到了积极作用。

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。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、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、高级管理人员，合法合规。截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事会及高级管理人员组成情况如下：

现任董高人员情况表

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	刘登宇	董事长、党委书记	2024年5月-2027年5月	是	否	否
2	曹建军	董事、总经理	2022年11月-2025年11月	是	否	否
3	郭若波	职工董事、党委副书记、副总经理	2022年10月-2025年10月	是	否	否
4	周国平	董事	2022年11月-2025年11月	是	否	否
5	李姝	董事	2022年11月-2025年11月	是	否	否
6	谢飞	副总经理	2022年10月-2025年10月	是	否	否
7	李欣杰	副总经理	2024年7月-2027年7月	是	否	否

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事及高级管理人员不存在持有发行人股权和债券情形。

（二）董事、高级管理人员从业简历

1、董事会成员简历

刘登宇先生，1976年生，研究生学历，历任株洲市河西大堤监察维护管理处副主任；株洲市河西大堤监察维护管理处主；株洲云龙示范区管委会国土建设部副部长及建设项目管理办公室主任（兼）；国土建设部建设管理科科长（兼）；株洲市云龙发展控股集团有限公司副总经理；株洲市城市建设发展集团有限公司副总经理；现任株洲市国有资产控股集团有限公司党委委员、副总经理，株洲市云龙发展投资控股集团有限公司党委书记（兼）、董事长（兼）。

曹建军先生，1976年生，硕士学历，曾就职于深圳神华期货研究所、株洲高新区管委会（高层次人才引进）；历任湖南天易集团有限公司职员、营销策划部经理、董事会秘书兼企划部部长；株洲高新区金融服务中心主任；株洲市天元区政府金融工作办公室党组成员、高新区金融服务中心主任；株洲市天元区财政局党组成员，高新区、天元区国有资产事务中心主任；株洲高新区国有资产事务中心主任；株洲市云龙发展投资控股集团有限公司总经理。现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司董事、总经理。

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

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

李姝女士，1988年生，硕士学历，中级经济师，历株洲市国有资产投资控股集团有限公司综合管理部主办、战略发展部主管、战略发展部业务副经理、综合管理部副部长；株洲市国投创新创业投资有限公司副总经理；株洲市国投创新

创业投资有限公司总经理；株洲市国有资产投资控股集团有限公司人力资源和考核部部长；株洲市恒通资产经营管理有限公司监事会主席；株洲市国有资产投资控股集团有限公司资本运营部部长。现任株洲市国有资产投资控股集团有限公司资本运营部部长、株洲市云龙发展投资控股集团有限公司董事。

2、高级管理人员简历

曹建军、郭若波：参见“董事会成员简历”。

谢飞先生，1979年生，本科学历，具有会计专业中级职称。曾在湖南省第五工程公司、株洲市管线资源经营有限公司工作；株洲市城市建设投资控股有限公司企划经营部职员、副部长、部长；株洲市城市建设发展集团置业有限公司综合管理部部长兼工程管理部部长；株洲市清水塘投资集团有限公司企划经营部职员、企划经营部部长；株洲清水塘产业经济发展有限公司执行董事兼总经理。现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司副总经理。

李欣杰先生，1983年生，本科学历，具有会计专业高级职称。曾在株洲东都步步高商业连锁股份有限公司、江西步步高商业连锁股份有限公司工作；株洲市财政投资评审中心财务评审员；株洲市国有资产投资控股集团有限公司财务部主任；株洲新芦淞玉城置业有限公司财务部部长；株洲市国有资产投资控股集团有限公司财务部业务副经理；株洲市国有资产投资控股集团有限公司财务部副部长；株洲市国有资产投资控股集团有限公司融资部部长；株洲市国有资产投资控股集团有限公司财务融资部部长；现任株洲市云龙发展投资控股集团有限公司副总经理。

发行人现任董事及高级管理人员中不存在公务员兼任的情况。发行人现任全体董事会及高管人员不存在持有发行人股份/权和债券的情况。发行人高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人对董事会成员以及高管人员的设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》、《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

根据发行人的《公司章程》和《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2022 年临时股东会决议》，发行人按照《公司法》、《公司章程》的规定，依法设立了股东会、董事会和经理层，形成了有效的法人治理结构；发行人关于修改董事会董事人数的公司章程尚未更新并完成工商备案登记；发行人董事会下审计委员

会尚在设立之中；发行人股东会已决议取消设立公司监事会，并已免去全部监事职务的任命，但尚未完成相应公司章程的修订和工商备案登记；发行人内设职能部门较为齐全，各部门职责明确，可以满足公司日常经营管理需要，发行人建立了现代法人治理结构情况，发行人组织机构符合相关法律法规，发行人具备健全且运行良好的组织机构，虽然存在公司章程因外部原因尚未修订、备案，和董事会审计委员会尚未组建的情形，但不对本期债券发行构成实质性影响的风险。

发行人报告期内存在董事、高级管理人员变动比例较大的情形。发行人近年来不断进行资产整合和人员调整，人员持续变动符合实际经营情况，且历次人员变动均经过股东及公司内部决策同意，不存在董事、高级管理人员变动影响公司自身正常运营的情况。报告期内公司董事、监事和高级管理人员变动对自身组织机构的运行不构成重大影响。

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、土地整理服务、技术及管理服务、基础设施建设委托代建业务和片区开发业务，其他业务主要为污水处理、建安工程等业务。发行人各业务板块收入及利润情况如下表所示：

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	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	-	-	-	-	-	-	229.59	0.09

土地整理服务	-	-	139,809.49	72.13	102,621.04	44.86	95,114.73	35.93
管道工程及租赁	45.06	1.41	581.86	0.30	41.27	0.02	45.48	0.02
建安工程	455.55	14.26	2,334.73	1.20	1,640.51	0.72	407.24	0.15
广告	-	-	69.83	0.04	99.36	0.04	114.88	0.04
销售商品房	913.52	28.60	15,213.71	7.85	87,005.01	38.03	82,630.10	31.21
技术及管理服务	431.53	13.51	24,402.33	12.59	22,810.05	9.97	71,439.27	26.98
污水处理收入	900.05	28.18	3,454.16	1.78	3,099.44	1.35	3,139.07	1.19
租赁收入	448.69	14.05	1,309.17	0.68	3,210.86	1.40	1,277.35	0.48
文旅收入	-	-	90.18	0.05	1,547.99	0.68	1,918.11	0.72
片区开发收入	-	-	2,636.85	1.36	468.84	0.20	3,648.37	1.38
其他业务	-	-	3,938.10	2.03	6,206.97	2.71	4,790.82	1.81
合计	3,194.40	100	193,840.41	100	228,751.33	100	264,754.99	100

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	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	-	-			-	-	-	-
土地整理服务	-	-	131,384.08	74.95	89,729.48	46.07	78,403.78	33.98
管道工程及租赁	81.31	3.90	568.96	0.32	35.13	0.02	41.03	0.02
建安工程	418.25	20.07	2,263.84	1.29	1,239.13	0.64	145.86	0.06
广告	0.00	0.00	49.33	0.03	32.43	0.02	53.73	0.02
销售商品房	673.92	32.34	11,529.04	6.58	73,876.43	37.93	70,978.28	30.76
技术及管理服务	308.60	14.81	24,417.36	13.93	22,061.31	11.33	71,437.37	30.96
污水处理收入	517.03	24.82	2,251.71	1.28	2,129.31	1.09	2,487.07	1.08
租赁收入	84.43	4.05	194.52	0.11	1,192.36	0.61	1,296.37	0.56
文旅收入	-	-	299.19	0.17	1,580.26	0.81	1,645.82	0.71
片区开发收入	-	-	2,198.39	1.25	413.79	0.21	3,196.09	1.39
其他业务	-	-	142.35	0.08	2,457.55	1.26	1,076.69	0.47
合计	2,083.54	100	175,298.77	100	194,747.18	100	230,762.09	100

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	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	-	-			-	-	229.00	0.67
土地整理服务	-	-	8,425.40	45.44	12,891.56	37.91	16,710.95	49.16
管道工程及租赁	-36.25	-3.26	12.90	0.07	6.14	0.02	4.45	0.01
建安工程	37.29	3.36	70.88	0.38	401.38	1.18	261.38	0.77
广告	-	-	20.50	0.11	66.93	0.20	61.15	0.18
销售商品房	239.60	21.57	3,684.67	19.87	13,128.58	38.61	11,651.82	34.28
技术及管理服务	122.94	11.07	-15.03	-0.08	748.74	2.20	1.90	0.01
污水处理收入	383.02	34.48	1,202.45	6.49	970.13	2.85	652.00	1.92
租赁收入	364.26	32.79	1,114.65	6.01	2,018.50	5.94	-19.02	-0.06
文旅收入	-	-	-209.00	-1.13	-32.27	-0.09	272.29	0.80
片区开发收入	-	-	438.46	2.36	55.05	0.16	452.28	1.33
其他业务	-	-	3,795.75	20.47	3,749.42	11.03	3,714.13	10.93
合计	1,110.86	100	18,541.64	100	34,004.15	100	33,992.33	100

近三年及一期发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
委托代建	-	-	-	100.00
土地整理服务	-	6.03	12.56	17.57
管道工程及租赁	-80.43	2.22	14.88	9.78
建安工程	8.19	3.04	24.47	64.18
广告	-	29.36	67.36	53.23
销售商品房	26.23	24.22	15.09	14.10
技术及管理服务	28.49	-0.06	3.28	0.00
污水处理业务	42.56	34.81	31.30	20.77
租赁业务	81.18	85.14	62.86	-1.49
文旅业务	-	-231.75	-2.08	14.20
片区开发业务	-	16.63	11.74	12.40
其他业务	-	96.39	60.41	77.53
综合毛利率	34.78	9.57	14.87	12.84

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人营业总收入分别为264,754.99万元、228,751.33万元、193,840.41万元和3,194.40万元。发行人2023年度营业总收入较2022年度减少36,003.66万元，降幅为13.60%，主要系技术及管理服务业务收入减少所致。发行人2024年度营业总收入较2023年度减少34,910.92万元，降幅为15.26%，主要系销售商品房业务收入减少所致。

从收入构成来看，土地整理服务、销售商品房和技术及管理服务三大板块构成发行人主要收入来源。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人土地整理服务收入分别为95,114.73万元、102,621.04万元、139,809.49万元和0万元，分别占营业总收入的35.93%、44.86%、72.13%和0%。发行人2023年度土地整理服务收入较2022年度增加7,506.31万元，增幅为7.89%，主要系当年兴隆山社区储备地块、龙头社区储备地块等结算增加所致。发行人2024年度土地整理服务收入较2023年度增长37,188.45万元，增长为36.24%，主要系当年龙升社区储备地块、菖塘社区储备地块结算增加所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人销售商品房收入分别为79,176.97万元、86,814.55万元、15,213.71万元和913.52万元，分别占营业总收入的29.91%、37.95%、7.85%和28.60%。发行人2023年度商品房收入较2022年度增加4,374.91万元，增幅为5.29%，主要系当年磐龙世纪城项目完工销售面积增加所致。发行人2024年度商品房收入较2023年度减少71,600.84万元，降幅为82.48%，主要系项目交房进度未达预期，完工销售面积较少所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人技术及管理服务业务收入分别为71,439.27万元、22,810.05万元、24,402.33万元和431.53万元，分别占营业总收入的26.98%、9.97%、12.59%和13.51%。发行人2023年度技术及管理服务业务收入较2022年度减少48,629.22万元，降幅为68.07%，主要系2023年度湖南灵奥信息科技有限公司不再纳入发行人合并报表范围，技术及管理服务业务转为湖南灵达信息科技有限公司负责。发行人2024年度技术及管理服务业务收入较2023年度减少1,592.28万元，降幅为6.98%，变动不大。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人实现毛利润分别为33,992.90万元、34,004.15万元、18,541.64万元和1,110.86万元。公司毛利润主要来自于土地整理服务业务、销售商品房业务，2024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45.44%和19.87%。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人毛利率分别为12.50%、14.87%、9.57%和34.78%。2024年度，发行人综合毛利率较上年度降低35.64%，主要系土地整理服务业务的毛利率下降导致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人土地整理服务业务毛利率分别为17.57%、12.56%、6.03%和0.00%，呈逐年下降趋势，主要系土地整理服务的成本上升较多所致。

（三）发行人各板块业务情况

1、土地开发与整理板块

株洲市云龙示范区管委会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、株洲市云发融城开发投资有限公司和湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司具体负责实施。

（1）业务模式

株洲云龙示范区管理委员会赋予公司土地一级开发职能，具体经营步骤为由发行人筹集资金进行土地整治，达到净地条件后，由当地土地储备中心按照招拍挂程序进行转让。2016年《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号文）下发后，公司在土地开发业务模式严格按照最新的政策、法

规开展，根据株洲云龙示范区管理委员会与发行人于2016年2月签署的《株洲云龙示范区土地开发整理委托协议书》中的内容，政府委托发行人负责上述土地的报批、征地拆迁资金拨付和土地平整，土地整理完毕后移交株洲市云龙示范区土储中心进行招拍挂，项目委托方根据发行人每年度工作进度支付土地整理费用，同时按照土地整理成本的一定比例向发行人支付收益，委托方于每年12月31日前支付已确认当年实际土地整理成本和收益。发行人于每块地整理完成后向委托方申报土地整理总成本，确认后由委托方支付剩余整理成本和收益。2016年后，发行人土地开发整理收入不与土地使用权出让金挂钩，不存在违反财综【2016】4号文的情况。

针对华强片区、大数据信息产业园片区及盘龙湖片区土地整理项目，根据公司与委托方签署的土地开发整理委托协议书，委托方每年根据公司年度土地整理实际投入向公司支付土地整理成本，并按投资总额的一定比例向公司支付土地整理收益。整理完成后发行人向委托方申报土地整理总成本，确认后由委托方支付剩余整理成本和收益。

（2）会计处理方式

株洲云龙示范区管理委员会授权公司进行土地整理，公司将土地整理过程中的全部投资计入“存货-开发成本-土地一级开发成本”，同时在“支付其他与经营活动有关的现金”中体现；后期由财政专户支付发行人土地整理成本以及收益，且土地整理收入不与土地使用权出让金挂钩，确认收入时，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本-一级土地开发成本”，现金流量表中将收到的土地整理项目回款全额体现在“收到其他与经营活动有关的现金”科目中。

（3）土地开发与整理业务情况

报告期内，发行人主要土地开发与整理业务板块已完成项目如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要已完成土地整理业务明细情况

单位：万元、平方米

序号	地块名称	面积	整理时间	计划回款时间	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		
										2025 年	2026 年	2027 年
1	云龙大道 02 加油站	3,871.46	2020.1-2020.9	2020.12	是	2,621.19	2,621.19	3,260.23	3,260.23	-	-	-
2	华强停车场	35,479.52	2020.1-2020.9	2020.12	是	4,468.50	4,468.50	5,585.62	5,585.62	-	-	-
3	2018 年储备土地 33 号地块	13,273.40	2018.12-2020.10	2021.12	是	1,706.18	1,706.18	2,183.91	2,183.91	-	-	-
4	2020 年云田社区储备地块四	111,640.56	2020.1-2020.10	2021-2027	是	16,069.41	16,069.41	22,244.49	15,092.29	2,384.07	2,384.07	2,384.07
5	文旅创业园一期地块	65,273.66	2019.09-2020.10	2021.12	是	6,888.30	6,888.30	8,707.71	8,707.71	-	-	-
6	2020 年兴隆山社区储备地块一	64,713.66	2020.01-2020.11	2020.12	是	21,951.39	21,951.39	27,296.99	27,296.99	-	-	-
7	2017 年龙母河配套地	68,813.68	2015.06-2017.02	2021.12	是	11,301.44	11,301.44	13,963.75	13,963.75	-	-	-

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	2015.11-2 017.06	2020. 12	是	1,425.46	1,425.46	1,831.22	1,831.22	-	-	-
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	2015.09-2 017.07	2020. 12	是	1,430.98	1,430.98	1,737.02	1,737.02	-	-	-
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	2015.10-2 017.08	2020. 11	是	3,776.68	3,776.68	4,578.62	4,578.62	-	-	-
11	学林街道办事处	3,750.05	2016.02-2 017.11	2018. 03	是	2,581.00	2,581.00	3,189.63	3,189.63	-	-	-
12	龙头铺街道办事处 兴隆山社区	46,291.36	2016.01-2 017.12	2018. 01	是	12,591.87	12,591.87	17,052.30	17,052.30	-	-	-

13	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	-	-	-
14	龙头铺街道三搭桥社区	48,494.40	2016.09-2018.02	2019.12	是	9,581.91	9,581.91	13,636.78	13,636.78	-	-	-
15	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	2,405.32	2,405.32	3,051.85	3,051.85	-	-	-
16	学林街道响塘社区	23,210.39	2017.01-2018.12	2019.12	是	6,382.13	6,382.13	8,093.59	8,093.59	-	-	-
17	学林街道响塘社区	61,535.41	2017.05-2018.11	2019.12	是	13,563.20	13,563.20	19,898.88	19,898.88	-	-	-
18	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	-	-	-

19	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	-	-	-
20	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	12,436.30	12,436.30	16,741.12	16,741.12	-	-	-
21	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	12,908.76	12,908.76	18,496.80	18,496.80	-	-	-
22	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	12,797.86	12,797.86	18,597.60	18,597.60	-	-	-
23	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	3,033.60	3,033.60	3,843.20	3,843.20	-	-	-

24	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	2018-2027	是	13,714.02	13,714.02	18,989.12	12,483.16	2,168.65	2,168.65	2,168.65
25	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	13,703.74	13,703.74	17,793.77	17,793.77	-	-	-
26	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		2018.12	是					-	-	-
27	龙头铺镇兴隆山社区	73,626.58	2011.01-2011.10	2018.01	是	7,176.88	7,176.88	9,316.76	9,316.76	-	-	-
28	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	2,206.05	2010.06-2012.03	2018.01	是	735.51	735.51	930.74	930.74	-	-	-

29	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	21,503.56		2018.01	是	1,613.00	1,613.00	2,390.12	2,390.12	-	-	-
30	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	-	-	-
31	龙头铺镇兴隆山社区	18,309.06		2018.01	是	1,373.00	1,373.00	1,544.67	1,544.67	-	-	-
32	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	-	-	-
33	龙头铺镇兴隆山社区	15,933.04	2010.01-2011.03	2018.01	是	2,304.31	2,304.31	2,884.07	2,884.07	-	-	-
34	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	32,685.45	2011.01-2012.09	2019.09	是	1,963.20	1,963.20	2,067.68	2,067.68	-	-	-
35	云龙示范区龙头铺镇三搭桥社区	34,987.54		2019.09	是	1,896.34	1,896.34	2,213.90	2,213.90	-	-	-
36	2019 年龙头社区储	68,000.34	2019.9-20	2022.	是	18,885.17	18,885.17	22,211.28	22,211.28	-	-	-

	备地块三		21.6	12								
37	2019 年龙头社区储备地块四	71,333.69	2019.9-2021.12	2022.12	是	23,678.00	23,678.00	24,625.12	24,625.12	-	-	-
38	2021 年莲花储备地块三	121,333.94	2021.1-2021.10	2021.12-2023.12	是	18,284.71	18,284.71	20,820.80	20,820.80	-	-	-
39	2018 年四批次龙升储备地块	71,333.69	2018.12-2021.12	2023.12	是	17,013.19	17,013.19	18,583.76	18,583.76	-	-	-
40	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	2022.12	是	5,027.14	5,027.14	5,534.88	5,534.88	-	-	-
41	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	2022.12	是	7,643.20	7,643.20	8,266.96	8,266.96	-	-	-
42	三搭桥储备地块	42,000.21	2020.6-2021.12	2021.12	是	11,507.62	11,507.62	13,066.56	13,066.56	-	-	-
43	2022 龙升社区储备地块一	71,613.69	2022.1-2022.12	2022.12	是	25,230.44	25,230.44	29,015.01	29,015.01	-	-	-
44	2022 龙升社区储备地块三	35,440.18	2022.1-2022.12	2022.12	是	9,064.88	9,064.88	10,696.56	10,696.56	-	-	-
45	2022 龙升社区储备地块二	167,940.84	2022.1-2022.12	2022.12	是	41,458.36	41,458.36	49,388.02	49,388.02	-	-	-
46	2022 响塘储备地块一	16,600.08	2022.1-2022.12	2022.12	是	4,429.33	4,429.33	5,719.65	5,719.65	-	-	-
47	2022 响塘储备地块二	16,000.08	2022.1-2022.12	2022.12	是	3,405.23	3,405.23	4,426.80	4,426.80	-	-	-
48	2022 响塘储备地块三	22,320.11	2022.1-2022.12	2022.12	是	6,014.73	6,014.73	7,819.15	7,819.15	-	-	-
49	2023 年响塘社区储备地块一	61,535.41	2023.01-2023.12	2023.12	是	17,027.04	17,027.04	21,230.00	21,230.00	-	-	-

50	2023 年兴隆山社区 储备地块一	64,715.88	2023.01-2 023.12	2023. 12	是	25,055.01	25,055.01	29,123.00	29,123.00	-	-	-
51	2023 年三搭桥社区 储备地块三	41,880.45	2023.01-2 023.12	2023. 12	是	10,718.36	10,718.36	12,565.00	12,565.00	-	-	-
52	2023 年龙头社区储 备地块六	25,849.65	2023.01-2 023.12	2023. 12	是	6,803.83	6,803.83	7,949.00	7,949.00	-	-	-
53	2023 年龙头社区储 备地块五	7,750.46	2023.01-2 023.12	2023. 12	是	2,580.17	2,580.17	3,256.00	3,256.00	-	-	-
54	2023 龙头社区储备 地块三	68,607.00	2023.01-2 023.12	2023. 12	是	22,067.40	22,067.40	24,564.34	24,564.34	-	-	-
55	2023 年龙头储备社 区地块四	56,210.75	2023.01-2 023.12	2023. 12	是	3,661.36	3,661.36	3,933.70	3,933.70	-	-	-
56	2024 年兴隆山社区 储备地块一	77,960.39	2024.01-2 024.06	2025- 2027	是	36,044.00	36,044.00	36,451.66	0.00	12,150.55	12,150.55	12,150.55
57	2024 年龙头社区储 备地块二	15,426.74	2024.01-2 024.06	2025- 2027	是	5,322.00	5,322.00	5,401.74	0.00	1,800.58	1,800.58	1,800.58
58	2024 年响塘社区储 备地块四	10,840.05	2024.01-2 024.06	2025- 2027	是	5,445.00	5,445.00	5,518.16	0.00	1,839.39	1,839.39	1,839.39
59	2024 年龙头社区储 备地块一	71,420.36	2024.01-2 024.06	2025- 2027	是	26,078.00	26,078.00	26,368.02	0.00	8,789.34	8,789.34	8,789.34
60	2024 年龙升社区储 备地块一	71,611.23	2024.01-2 024.09	2025- 2027	是	14,530.88	14,530.88	14,696.82	0.00	4,898.94	4,898.94	4,898.94
61	2024 年龙升社区储 备地块二	167,937.52	2024.01-2 024.09	2025- 2027	是	34,076.79	34,076.79	34,205.34	0.00	11,401.78	11,401.78	11,401.78
62	2024 年龙升社区储 备地块三	35,446.84	2024.01-2 024.12	2025- 2027	是	6,322.04	6,322.04	6,399.86	0.00	2,133.29	2,133.29	2,133.29
63	2024 年菖塘社区储 备地块一	65,273.66	2024.01-2 024.12	2025- 2027	是	10,553.39	10,553.39	10,681.51	0.00	3,560.50	3,560.50	3,560.50
64	2024 年菖塘社区储	1,371.29	2024.01-2 024.12	2025- 2027	是	71.26	71.26	86.37	0.00	28.79	28.79	28.79

	备地块二											
	合计	3,313,933.91				645,407.13	645,407.13	766,458.57	612,990.93	51,155.88	51,155.88	51,155.88

截至 2025 年 3 月末，公司正在整理土地面积合计 171.68 亩，总投资 4.55 亿元，已投资 3.41 亿元。具体情况如下：

截至 2025 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

序号	地块名称	地块位置	总投资额	已投资额	协议签署时间	面积	计划整理期限	回款期间	未来三年投资计划		
									2025 年	2026 年	2027 年
1	2025 年大丰社区 储备地块一	株洲经开区大丰社区	11,291.00	8,468.25	2016	36.01	2024.1-2025.12	2025.12	2,822.75		
2	2025 年龙头社区 储备地块一	株洲经开区龙头铺街 道龙头社区	25,037.00	18,777.75	2016	102.19	2025.1-2025.12	2025.12	6,259.25		
3	2025 年响塘社区 储备地块一	株洲经开区响塘社区	9,199.00	6,899.25	2016	33.48	2024.1-2025.12	2025.12	2,299.75		
	合计		45,527.00	34,145.25		171.68			11,381.75	-	-

截至 2025 年 3 月末，发行人拟进行整理开发的土地约 24.00 亩，项目预计总投资额 5,208.00 万元。具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人拟整理开发土地情况

单位：亩、万元

序号	地块名称	总投资额	协议签署时间	面积	资金来源	计划整理期限	投资进度安排		
							2025 年	2026 年	2027 年
1	2025 年响塘社区储备地块二	5,208.00	2016	24.00	自有资金	2025.6-2026.12	3,124.80	2,083.20	-
	合计	5,208.00					3,124.80	2,083.20	-

截至 2025 年 3 月末，发行人拟整理开发土地共计 1 块，预计总投资额共计 5,208.00 万元，发行人每年根据云龙示范区管委会制定的土地开发计划，以自筹资金对各宗土地进行综合开发。截至 2025 年 3 月末，发行人货币资金规模为 167,127.85 万元，其中非受限货币资金 129,838.81 万元，预计发行人将有足够的自有资金能够应对当前拟整理土地项目的未来开发计划。发行人在项目完工后将与土地储备中心进行结算，土地储备中心将按土地整理成本加成一定比例向发行人支付土地整理开发费用，发行人将依此确认土地开发整理收入，获得项目收入资金回流。发行人自有资金较为充裕，预计相关项目将不会对发行人的盈利能力和偿债能力造成重大不利影响。

2、商品房销售板块

发行人共有六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、株洲经开区产业园发展有限公司、株洲经投房地产开发有限公司、株洲市国投水木开发建设有限公司和株洲市云龙房地产开发有限责任公司。

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82,630.10万元、87,005.01万元、15,213.71万元和913.52万元，占当年营业收入占比分别为31.21%、38.03%、7.85%和28.60%；营业成本分别为70,978.28万元、73,876.43万元、11,529.04万元和673.92万元，占当年营业成本占比分别为30.76%、37.93%、6.58%和32.34%。毛利润分别为11,651.82万元、13,128.58万元、3,684.67万元和239.60万元，占当年毛利润占比分别为34.28%、38.61%、19.87%和21.57%；毛利润率分别为14.10%、15.09%、24.22%和26.23%。

(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，并为后续的施工进行施工过程管理，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，相关的收入已经收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	二级	湘建房开（株）字第 03200022 号	自主开发
株洲经开区产业园发展有限公司	二级	湘建房开（株）字第 03200007 号	自主开发
株洲经投房地产开发有限公司	二级	湘建房开（株）字第 03200023 号	自主开发
株洲市国投水木开发建设有限公司	二级	湘建房开（株）字第 04200041 号	自主开发
株洲市云龙房地产开发有限责任公司	二级	湘建房开（株）字第 10200006 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”，相关现金支出在现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；预售时，借记“银行存款”，贷记“合同负债”，相关取得现金在现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；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“合同负债”，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

商品房销售以“专注民生，大力保障，专注住宅，确保核心竞争力”为市场定位。发行人的房地产开发销售业务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。近年来，发行人商品房销售业务发展迅速，经济效益显著，最近三年及一期，发行人商品房销售业务情况如下表所示：

发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月商品房销售业务情况表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新开工面积（万平方米）	-	-	-	7.34
竣工面积（万平方米）	-	2.66	19.75	-
签约销售面积（万平方米）	0.40	1.31	1.93	3.02
完成投资（亿元）	0.37	0.50	2.02	1.52
销售回款（亿元）	0.11	0.57	0.87	2.06

截至 2025 年 3 月末，发行人已完工房地产开发项目包括云峰雅郡、云顶栖谷、学府港湾二期、学府时代等，累计总投资金额为 614,215.01 万元，已确认收入 363,090.22 万元，具体明细情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人已完工房地产项目明细情况表

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	项目主体	项目类别	总建筑面积	已建成面积	累计合同销售面积	待销售面积	总投资	累计已投资	已确认收入	已回款金额	销售进度	项目合规性文件
1	云峰雅郡一期	株洲云雅置业有限公司	商住	5.06	5.06	4.61	0.45	120,000.00	52,800.00	48,140.10	48,140.10	91.17%	株云龙发改备〔2017〕4 号、株云龙发改〔2017〕11 号、建规〔地〕字第[2017]013 号、建规〔地〕字第[2017]014 号
2	云顶栖谷	株洲经投房地产开发有限公司	商住	13.88	13.88	8.73	5.15	45,000.00	45,000.00	28,312.80	28,312.80	62.92%	株云龙发改〔2013〕21 号、株云龙发改〔2016〕62 号、建规〔地〕字第[2013]019 号
3	学府港湾二期	株洲市云龙房地产开发有限公司	商住	9.15	9.15	7.75	1.42	27,500.00	20,040.61	18,213.94	18,213.94	84.70%	株云龙发改〔2018〕9 号、株云龙发改〔2020〕120 号、建规〔地〕字第[2018]009 号
4	学府时代	株洲市云龙房地产开发有限公司	商住	18.96	18.96	18.25	0.71	71,300.00	50,254.48	48,366.20	48,366.20	96.24%	株云龙发改备〔2017〕6 号、株云龙发改〔2017〕58 号、株云龙发

		责任公司											改〔2020〕117号、建规〔地〕字第[2017]022号
5	学府华庭	株洲市云龙房地产开发有限公司	商住	16.31	16.31	14.98	1.33	49,500.00	49,500.00	45,454.07	45,454.07	91.83%	株云龙发改〔2014〕4号、建规〔地〕字第[2014]016号
6	学府港湾一期	株洲市云龙房地产开发有限公司	商住	13.22	13.22	10.96	2.26	34,100.00	34,079.00	28,244.60	28,244.60	82.88%	株云龙管规发〔2011〕5号、地字第[2011]001号、建规〔地〕字第[2016]005号
7	水木阳光里	株洲市国投水木开发建设有限公司	商住	19.11	19.11	12.92	6.24	97,400.00	93,791.00	64,807.94	64,807.94	67.61%	株发改核〔2017〕9号、株规用[2017]0038号
8	水木十里春风	株洲市国投水木开发建设有限公司	商住	6.17	6.17	5.13	1.04	48,200.00	45,737.00	38,018.68	38,018.68	83.12%	株发改核〔2017〕7号、株规用[2017]0032号
9	藏龙湾项目	湖南君晨置业股份有限公司	商住	32.64	32.64	15.64	17.19	121,215.01	90,156.53	43,531.89	43,531.89	47.92%	株云龙发改备〔2018〕7号
	合计			134.50	134.50	98.97	35.79	614,215.01	481,358.62	363,090.22	363,090.22	73.58%	

注：上述项目总投资及累计已投资金额存在一定差异，其中总投资金额为项目批复文件的规划金额，累计已投资为实际投资金额。因后续建筑施工成本下降、施工计划改动等，实际投资金额有所减少。

截至 2025 年 3 月末，公司在建房地产项目主要为磐龙世纪生态城，计划总投资 331,400.00 万元，已累计完成投资 329,292.00 万元。截至 2025 年 3 月末，磐龙世纪生态城项目已确认销售收入 290,739.76 万元。

截至 2025 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、万元

序号	项目名称	项目主体	项目类别	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
1	磐龙世纪城	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	住宅	331,400.00	329,292.00	2013-2026	102.92	98.32	84.55	13.77	290,739.76	290,739.76
合计				331,400.00	329,292.00	-	102.92	98.32	84.55	13.77	290,739.76	290,739.76

截至 2025 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	资金落实情况	项目进度	截至 2025 年 3 月末已完成投资金额	预计总投资	投资计划		
						2025 年	2026 年	2027 年
1	磐龙世纪城	已落实	99.36%	329,292.00	331,400.00	1,054.00	1,054.00	-
合计			-	329,292.00	331,400.00	1,054.00	1,054.00	-

注：上述在建项目资金主要来源于发行人自有资金及银行借款。

发行人截至 2025 年 3 月末主要在建房地产项目合规性情况

序号	项目名称	投资计划				
		项目立项/备案	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

序号	项目名称	投资计划				
		项目立项/备案	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)	关于核准磐龙生态社区一期项目的批复（株云龙管规发〔2011〕8号）、关于磐龙生态社区海棠湾风荷苑项目立项的批复（株云龙发改〔2014〕11号）、磐龙生态社区玉兰谷项目立项的批复（株云龙发改〔2014〕12号）、关于核准磐龙生态社区依兰邸项目的批复（株云龙发改〔2018〕24号）	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	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）

序号	项目名称	投资计划				
		项目立项/备案	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
					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）	

截至 2025 年 3 月末，发行人无拟建房地产项目。

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 年及之前和 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

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：

回购模式下，公司自筹资金进行项目建设，株洲市财政根据公司项目投资情况及财力情况，每年拨入部分项目资金用于支持项目的建设，相关代建成本支出借记“存货”，并贷记“银行存款”、“应付账款”等科目，支出部分的现金在现金流量表中计入“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”。项目完工后由云龙示范区管委会回购，回购金额为政府确认的项目实际投资额+投资收益（10%）。投资收益每年底支付，实际投资额本金在确认后分期支付，具体支付次数和各次支付的金额依据公司的支付申请来确定。公司将10%的投资收益确认为营业收入，实际投资额计入“长期应收款”，在资金到位后直接

冲减长期应收款，并在现金流量表中将相关取得的资金计入“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”。

2018年起，公司采用委托代建模式进行基础设施建设。该模式下，公司收到政府预付或拨付工程款时计入“其他应付款”或“专项应付款”，并在现金流量表中计入“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”；款项支出后计入“存货”，项目结算时进行入账科目相互冲减，并在现金流量表中将相关支出的现金计入“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。部分项目的款项收支直接由政府部门与工程施工方进行，不经过公司，公司只负责代建过程管理，并按照一定比例收取管理费用。

(3) 基础设施代建业务发展情况

截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工的委托代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划		
								2025 年	2026 年	2027 年
1	云龙大道一期	2010.04-2012.08	188,650.89	188,650.89	是	187,394.71	187,394.71	0.00	0.00	0.00
2	华强路	2010.09-2011.08	30,808.17	30,808.17	是	18,171.69	18,171.69	0.00	0.00	0.00
3	茶马公路	2009.09-2009.12	3,307.58	3,307.58	是	3,638.34	3,638.34	0.00	0.00	0.00
4	云龙大道二期	2014.12-2015.12	109,391.70	109,391.70	是	4,803.33	4,803.33	0.00	0.00	0.00
5	北欧环线连接线、北欧小镇 F 道路	2011.06-2013.12	5,458.23	5,458.23	是	1,324.52	1,324.52	0.00	0.00	0.00
6	云田互通	2011.02-2011.09	2,831.96	2,831.96	是	238.46	238.46	0.00	0.00	0.00
7	玉龙路	2011.12-2013.12	52,370.00	52,370.00	是	8,622.79	8,622.79	0.00	0.00	0.00
8	云峰大道	2014.06-2016.12	51,920.75	51,920.75	是	38,743.52	38,743.52	0.00	0.00	0.00
9	长郡中学配套道路	2019.07-2021.12	37,398.46	37,398.46	是	41,138.31	41,138.31	0.00	0.00	0.00
10	云天大道（华强路-	2018.12-	16,310.04	16,310.04	是	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	樱花长堤)	2022.12								
11	云海莲花段(云龙大道-樱花长堤)	2017.09-2021.12	11,028.74	11,028.74	是	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	樱花长堤	2018.12-2022.12	11,631.50	11,631.50	是	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	莲花路(云天大道-云海大道)	2018.11-2021.12	18,803.67	18,803.67	是	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	云海大道	2017.09-2022.12	13,955.33	13,955.33	是	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		553,867.02	553,867.02		304,075.66	304,075.66	0.00	0.00	0.00

截至 2025 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，计划总投资额 844,945.00 万元，已完成投资 782,700.00 万元。

截至 2025 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	总投资	已投资	资本金到位情况	自有资金比例	是否签订合同或协议	合法合规情况	未来三年投资计划		
									2025 年	2026 年	2027 年
1	湖南华强文化科技产业基地配套开发项目一期、二期、三期	2009-2027	503,045.00	441,300.00	已到位	30%	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	20,581.67	20,581.67	20,581.67
2	株洲市一江四港白石港龙母河磐龙湖片区项目	2015-2026	341,900.00	341,400.00	已到位	30%	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	250.00	250.00	-
	合计		844,945.00	782,700.00					20,831.67	20,831.67	20,581.67

截至 2025 年 3 月末，公司拟建项目主要包括株洲经开区升龙湖智能制造产业园（一期）和株洲市石峰区生态环境导向开发项目，计划总投资 293,369.60 万元。

截至 2025 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

序号	项目名称	预计总投资额	资金来源	资金安排	未来三年投资计划及投资进度安排		
					2025 年	2026 年	2027 年
1	株洲经开区升龙湖智能制造产业园（一期）	113,772.00	政府专项资金	申请专项债资金中	14,700.00	14,700.00	14,700.00
2	株洲市石峰区生态环境导向开发项目	179,597.60	政府专项资金	申请专项债资金中	3,500.00	3,500.00	3,500.00
合计		293,369.60			18,200.00	18,200.00	18,200.00

1）株洲经开区升龙湖智能制造产业园（一期）：

该项目预计总投资额 113,772.00 万元，该项目占地约 412 亩，总建筑面积约 357066 m²，拟建设内容包括智能制造产业基地（智能工厂、产业孵化基地、中试检测中心、产学研协同发展平台等），北斗产业规模应用双创基地（创新研发中心、产业服务中心、成果转化平台等），园区配套服务设施（工业邻里中心、人才公寓、智能制造展示中心等），配套基础设施以及相应的供配电、给排水、停车场等附属工程。当前发行人正在就该项目申请政府专项债资金额度，相关申请流程正在审批中。

2）株洲市石峰区生态环境导向开发项目：

该项目预计总投资 179,597.60 万元，该项目共计包含 3 个子项目，分别为龙母河流域水环境综合治理项目、北斗信息产业科创园及文旅商贸园项目。其中，龙母河流域水环境综合治理项目主要包含滨岸带生态修复、生态沟渠、水域水生植被恢复、人工湿地水质提升及农村生活污水治理五项治理工程；北斗信息产业科创园项目主要打造北斗芯片研发制造、北斗终端产品制造两个板块，主要建设内容为智慧厂房、原料库房、综合楼（行政办公、创新研发、中试检验）、数字经济中心（电商+成品仓库+物流）、员工宿舍、食堂等等，并配套公用工程及环

保工程；文旅商贸园项目主要打造集商贸、文旅为一体的云龙水街，主要建设内容为开放式仿古建筑商业群落，以水上小火车特色交通串联首尾区域，内含公建、广场、绿化及配套服务设施。当前发行人正在就该项目申请政府专项债资金额度，相关申请流程正在审批中。

综上，发行人主要拟建的委托代建项目主要资金来源于政府专项资金，预计相关项目将不会对发行人的盈利能力和偿债能力造成重大不利影响。

4、片区开发板块

发行人片区开发业务主要包括大数据产业园项目等，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”）负责。公司通过与株洲云龙示范区管理委员会签订大数据产业园项目综合开发运营合作合同，全面负责大数据产业园内土地征拆、园区基础设施建设和公益、公共配套设施建设等。

最近三年及一期，发行人片区开发业务板块收入分别为3,648.37万元、468.84万元、2,636.85万元和0.00万元，占当年营业收入比重分别为1.38%、0.20%、1.36%和0.00%，片区开发成本分别为3,196.09万元、413.79万元、2,198.39万元和0.00万元，占比分别为1.39%、0.21%、1.25%和0.00%，片区开发毛利润分别为452.28万元、55.04万元、438.46万元和0.00万元，占比分别为1.33%、0.16%、2.36%和0.00%，毛利率分别为12.40%、11.74%、16.63%和0.00%。

（1）业务模式

大数据公司通过与株洲云龙示范区管理委员会发展规划部（以下简称“云龙发规部”）签订《湖南（云龙）大数据产业园项目综合开发运营合作合同》，负责产业园的综合开发运营，项目完工后，公司与云龙发规部进行结算，每年结算不少于两次，当年9月底之前完成上半年费用结算，于次年3月底完成下半年费用结算。其中规划设计、咨询等服务费用按照成本加成10%确认投资收益，土地整理、基础设施建设等按照实际支出成本及15%收益率确认收入，产业导入服务费按照当年新增落地投资额的45%确认收入。

（2）会计处理方式

资产负债表会计处理方式：发行人片区开发项目在“存货-开发成本”科目进行核算，根据工程量计算“存货-开发成本”，每半年核算一次，项目完工后根据

结算确定“存货-开发成本”最终金额。项目交付后，结转成本借记“主营业务成本”并贷记“存货-开发成本”，确认收入借记“应收账款”并贷记“主营业务收入”，公司收到建设资金时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

利润表会计处理方式：发行人根据每半年确认的工程建设情况，按照签订的综合开发运营合作合同，对计算得出的收益作为项目收入进行确认，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。

（3）已完工、在建和拟建项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人片区开发主要在建项目包括响塘总部园区基础设施项目、株洲市经开区龙母河农业科技示范园（一期）、株洲云龙文化旅游集聚区配套基础设施建设项目等，累计总投资金额为 184,242.62 万元，已投资金额为 74,442.38 万元。

截至 2025 年 3 月末发行人片区开发主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	是否签订合同或协议	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额	未来三年回款计划		
								2025 年	2026 年	2027 年
1	湖南云龙大数据产业园项目	2018-2023	是	155,874.00	155,874.00	68,199.33	37,556.35	27,622.73	27,622.73	27,622.73
2	大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目	2019-2023	是	81,319.00	81,319.00	33,041.60	15,847.64	15,208.57	15,208.57	15,208.57
3	创新创业园	2017-2023	是	34,931.96	34,931.96	27,530.49	27,530.49	3,944.15	3,944.15	3,944.15
	合计			272,124.96	272,124.96	128,771.42	80,934.48	46,775.45	46,775.45	46,775.45

截至 2025 年 3 月末发行人片区开发主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资	已投资	资金来源	是否签订合同或协议	资本金到位情况	自有资金比例	合法合规情况	未来三年投资计划		
										2025 年	2026 年	2027 年
1	响塘总部园区基础设施	2019.6-2027.10	44,261.00	13,015.68	政府专项资金	是	已到位	30%	《关于株洲云龙示范区响塘总部园区基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（株云龙发改审[2021]31 号）	无明确投资计划，按照专项债资金到位情况进行投资		
2	株洲市经开区龙母河农业科技示范园（一	2021.6-2027.6	67,171.00	13,672.53	政府专项资金	是	已到位	30%	-	无明确投资计划，按照专项债资金到位情况进行投资		

序号	项目名称	建设期间	总投资	已投资	资金来源	是否签订合同或协议	资本金到位情况	自有资金比例	合法合规情况	未来三年投资计划		
										2025年	2026年	2027年
	期)											
3	株洲云龙文化旅游集聚区配套基础设施建设项目	2020.12-2026.10	23,100.00	19,754.17	政府专项资金	是	已到位	30%	-	无明确投资计划,按照专项债资金到位情况进行投资		
4	株洲市云龙示范区龙母河片区综合开发项目	2024.12-2026.12	49,710.62	28,000.00	政府专项资金	是	已到位	30%	-	无明确投资计划,按照专项债资金到位情况进行投资		
	合计		184,242.62	74,442.38								

截至 2025 年 3 月末，发行人拟建片区开发项目包括株洲北斗湖智慧停车场及停车泊位建设项目，计划总投资金额为 15,500.00 万元。

截至 2025 年 3 月末发行人拟建片区开发项目

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		
					2025 年	2026 年	2027 年
1	株洲北斗湖智慧停车场及停车泊位建设项目	2025-2027	政府每年给予项目专项资金	15,500.00	9,300.00	4,650.00	1,550.00
合计				15,500.00	9,300.00	4,650.00	1,550.00

5、技术及管理服务业务

发行人技术及管理服务业务主要由下属孙公司湖南灵奥信息科技有限公司¹（以下简称“灵奥信科”）负责开展，2023 年 11 月以后主要由孙公司湖南灵达信息科技有限公司²（以下简称“灵达信科”）负责开展，通过“奔奔灵工平台”，以此实现技术及管理服务业务收入。该平台属于灵活用工平台，灵奥信科/灵达信科借助该平台具备共享经济资源平台及智能系统，接受用工企业委托为其提供共享经济综合服务，包括但不限于为其筛选适合的自由职业者并接受用工企业委托向自由职业者支付相应服务费用，及依照主管税务机关授予的代征权限向自由职业者征收个人生产经营所得税税款。

盈利模式上，灵奥信科/灵达信科与用工企业签订相关协议，用工企业在“奔奔灵工平台”发布任务后，可选择“定向招募”和“自由招募”两种方式招募自由职业者来完成任务。其中，定向招募是在已发布的任务中线下招募自由职业者，自

¹ 根据灵奥信科股东上海金财荣实业有限公司（以下简称“上海金财荣”）、湖南润晓企业管理服务有限公司（以下简称“湖南润晓”）签署的《一致行动人协议书》，上海金财荣、湖南润晓自 2022 年 10 月 1 日起作为一致行动人行使股东权利，承担股东义务，共同参与公司的经营管理，发行人失去对灵奥信科的控制权，发行人于 2023 年度逐步退出了对灵奥信科的投资。

² 2023 年 10 月 30 日，灵达信科股东湖南润晓企业管理服务有限公司(以下简称“湖南润晓”)将持有灵达信科 30%股权全部转让给湖南焱赞信息科技有限公司，股东上海金财荣与湖南润晓签署的《一致行动人协议书》自动解除，自 2023 年 10 月 31 日起，株洲市云龙发展集团城市建设有限公司(以下简称“云发建设”)为第一大股东，且灵达信科执行董事等均由云发建设委派，对灵达信科经营和财务实施控制。自 2023 年 12 月 22 日起，云发建设将本公司股权划转至株洲市云发融城开发投资有限公司(以下简称“融成开发”，该公司与云发建设均为株洲市云龙投资控股发展有限公司全资子公司)，株洲市云发融城开发投资有限公司为本公司母公司。

由招募是自由职业者在奔奔新灵工小程序上领取任务。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，设置月实际发放总金额的区间，按照区间进行确定核算基础服务费费率，收取的服务费率为 5%~7%左右。灵奥信科/灵达信科向用工企业收取的基础服务费金额按照以下方式计算：

基础服务费=结算期间内全部自由职业者活动的个人所得税(税后)*基础服务费费率

此外，灵奥信科/灵达信科依照主管税务机关授予的代征权限向自由职业者征收个人生产经营所得税税款，并向企业开具增值税专用发票。根据《关于进一步加强代扣代收代征税款手续费管理的通知》（财行〔2019〕11 号）规定，税务机关应按照本通知规定的比例支付“三代”税款手续费，可申请手续费返还的“三代”范围包括：代扣代缴、代收代缴和委托代征的手续费。因此，符合“三代”规定的灵奥信科/灵达信科，可以向税务机关申请返还税款手续费。

会计处理方式上，在有灵活用工需求的企业与公司签约、收到款项后，借记：“银行存款”，贷记：“合同负债”；在与灵活用工人员结算后，借记：“合同负债”，贷记：“主营业务收入”，借记：“主营业务成本”，贷记：“银行存款”。现金流量表方面，发行人向灵活用工人员支付的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，对用工企业收到的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。收到扣缴税款手续费时，借记：“银行存款”，贷记：“其他收益”。

最近三年及一期，发行人技术及管理服务业务收入分别为 71,439.27 万元、22,810.05 万元、24,402.33 万元和 431.53 万元。发行人 2023 年度技术及管理服务业务收入较 2022 年度减少 48,629.22 万元，降幅为 68.07%，主要系 2023 年灵奥信科不再纳入公司合并范围，发行人技术及管理服务业务变更为主要由灵达信科开展。

2024 年度发行人技术及管理服务业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	金额	占比	是否为关联方	交易价格是否公允
厦门她趣信息技术有限公司	4,328.77	17.74	否	是
敬业钢铁有限公司	1,969.41	8.07	否	是
深圳市傲举企业管理顾问有限公司	1,913.44	7.84	否	是

湖南金财卓可信息科技服务有限公司	1,213.67	4.97	否	是
武汉爱约网络科技有限公司	1,083.64	4.44	否	是
合计	10,508.93	43.07		

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。

6、其他主营业务板块

除上述业务板块收入外，发行人其他主营业务板块包括污水处理、建安工程、管道租赁、房屋租金、广告费收入。

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。最近三年及一期，发行人污水处理业务分别实现营业收入3,139.07万元、3,099.44万元、3,454.16万元和900.05万元。

公司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，公司主要承接了云龙大道、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。该公司凭资质进行市场化经营，最近三年及一期，分别实现营业收入407.24万元、1,640.51万元、2,334.73万元和455.55万元。

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，最近三年及一期，公司广告费出让获取收入分别为114.88万元、99.36万元、69.83万元和0.00万元。

发行人近年内还有部分租金收入，租金收入主要来自于智谷商业街商铺出租、创新创业园园区厂房与办公楼出租、公租房项目等。最近三年，发行人租金收入

分别为1,277.35万元、3,210.86万元和1,309.17万元。发行人租金收入2023年度较2022年度增长1,933.51万元，主要系发行人2023年将株洲市云龙房地产开发有限责任公司纳入合并范围，增加智谷商业街租金收入所致。

发行人其他业务主要为租赁业务、物业管理业务等。最近三年，发行人其他业务分别实现收入4,790.82万元、6,206.97万元和3,938.10万元，占营业收入的比重分别为1.81%、2.71%和2.03%。

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

（1）我国房地产行业现状及发展前景

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中的地位。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%。

2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%。

2021年，东部地区房地产开发投资77,695亿元，比上年增长4.2%；中部地区投资31,161亿元，增长8.2%；西部地区投资33,368亿元，增长2.2%；东北地区投资5,378亿元，下降0.8%。2021年，房地产开发企业房屋施工面积975,387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积690,319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198,895万平方米，下降11.4%。其中，住宅新开工面积146,379万平方米，下降10.9%。房屋竣工面积101,412万平方米，增长11.2%。其中，住宅竣工面积73,016万平方米，增长10.8%。2021年，房地产开发企业土地购置面积21,590万平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款17,756亿元，增长2.8%。

2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%；比2020年下降6.0%，两年平均下降8.0%。其中，住宅投资100,646亿元，比上年下降9.5%。2022年，东部地区房地产开发投资72,478亿元，比上年减少6.7%；中部地区投资28,931亿元，减少7.2%；西部地区投资27,481亿元，减少17.6%；东北地区投资4,005亿元，下降25.5%。2022年，房地产开发企业房屋施工面积904,999万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积639,696万平方米，下降7.3%。房屋新开工面积1,205,870万平方米，下降39.4%。其中，住宅新开工面积881,350万平方米，下降39.8%。房屋竣工面积862,220万平方米，下降15.0%。其中，住宅竣工面积625,390万平方米，下降14.3%。2022年，房地产开发企业土地购置面积10,052万平方米，比上年下降53.4%；土地成交价款9,166亿元，下降48.4%。

2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%。其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。2023年，东部地区房地产开发投资66,705亿元，比上年减少5.30%；中部地区投资21,423亿元，减少9.50%；西部地区投资19,760亿元，减少19.60%；东北地区投资3,026亿元，减少24.50%。2023年，房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95,376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69,286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99,831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72,433万平方米，增长17.2%。

2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%。其中，住宅投资76,040亿元，下降10.5%。2024年，房地产开发企业房屋施工面积733,247万平方米，比上年下降12.7%。其中，住宅施工面积513,330万平方米，下降13.1%。

房屋新开工面积73,893万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积53,660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73,743万平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面积53,741万平方米，下降27.4%。

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、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。

(2) 株洲市房地产开发行业现状及前景

2024年，株洲市房地产生产总值为181.6亿元，降幅2.0%，全市完成房地产开发投资174.8亿元，同比下降13%，略好于全省平均水平，增幅排全省第6。全市完成新建商品房销售面积206.3万平方米，同比下降16%，略好于全省平均水平，增速排全省第5。截至2024年底，全市新建商品房可售面积473.39万平方米，同比下降17%。其中商品住房可售面积225.78万m²，同比下降27.8%，去化周期21.24个月。2024年，株洲市房地产行业总体规模相对平稳，现处于深度调整期。2024年，株洲市在库房地产开发企业392家，新增房地产开发企业11家。2023年，株洲市出台并实施《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，从购房补贴、金融、税收、土地出让、公积金等方面全方位推出22条新政，促进行业发展。从投资规模看，2022-2024年全市房地产开发投资规模降幅分别为35.0%、17.5%、13.0%。受大环境影响，房地产开发投资持续低迷，连续23个月负增长，房地产市场有待提振。

2、土地开发与整理行业

（1）我国土地开发整理行业现状及前景

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、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。中指研究院数据显示，2022年全国300城共推出住宅用地规划建筑面积7.66亿平方米，同比下降36.29%；成交规划建筑面积6.2亿平方米，同比下降31.09%，全年供应与成交规模均处近十年同期最低水平。除供求规模外，2022年全国主要城市住宅用地出让金、溢价率等数据也出现明显收窄。得益于土地供应质量提升，2022年全国主要城市住宅用地成交楼面均价则出现小幅上涨。

2024年，全国300城住宅用地平均溢价率为4.29%，较2023年下降0.35个百分点，2024年全国300城住宅用地出让金达20798.43亿元，同比下降27.81%，2024年全国300城住宅用地成交楼面均价为5443元/平方米，同比下跌5.91%，2024年全国房地产开发投资114227.1亿元，同比下降8.5%；其中，住宅投资85749.4亿元，下降8.9%。

（2）株洲市土地开发整理行业现状及前景

根据《株洲市国土空间总体规划（2021-2035年）》，株洲市将以市级国土空间总体规划为统领，建立“三级三类”国土空间规划体系。其中“三级”为“市级国土空间总体规划-县市国土空间总体规划-乡镇国土空间规划”构成的国土空间总体规划编制体系。“三类”包括总体规划、详细规划和相关专项规划。构建现代化的国土空间规划治理体系，协调规划冲突、实现规划编制、审批、修改和实施全生命周期监管。高效完成规划符合性审查、规划修改动态维护、规划质量评价。形成智能化的决策执行辅助体系，实现规划条件自动生成、实景三维协同审批和规划预警提示。

2024年株洲市土地出让共有301宗，2023年出让宗数为495，同比下降39.19%；土地出让面积为634.87万平方米，同比下降8.63%。其中，住宅用地出让127宗，面积为257.03万平方米，同比下降18.8%；商服办公用地出让了71宗，面积为103.93万平方米，同比下降37.93%；工业仓储用地出让了76宗，面积为230.2万平方米，同比增长19.2%。2024年株洲市土地出让成交数量为249宗，2023年成交宗数为363，同比下降31.4%；成交面积为492.36万平方米，同比下降22.01%。2024年株洲市土地出让的出让地面均价为2235元/平方米；而成交地面均价为2298元/平方米，相比出让地面均价增加了63元/平方米。2024年株洲市土地出让溢价率为3.79%，较上年减少了0.59个百分点。其中，2024年株洲市住宅用地溢价率为0.62%；商服办公用地溢价率为13.9%，较上年减少了1.11个百分点。整体来看，2024年株洲市土地成交数量及出让面积有所下滑，但随着经济的稳定好转，未来仍有一定的增长空间。

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不断增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大、发展速度将不断加快。同时，我国仍面临着城市基础设施建设相对滞后于经济社会发展的问题，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

株洲是新中国成立后首批重点建设的八个工业城市之一，是中国老工业基地，长株潭城市群三大核心之一，是长株潭两型社会建设综合配套改革试验区的重要组成部分。“十三五”期间，株洲市城乡品质得到整体性提升。国家新型城镇化综合试点成功通过验收，长株潭一体化驶入快车道，湘赣边区域合作迈入新阶段。城区“东拓、南进、北联、西提”步伐加快，建成区面积由112平方公里扩大到150平方公里。长株潭城际、洞株快速路、中环大道等建成畅通了内外循环，株洲县撤县设区完成和东城大道、枫溪大桥、渌口桥等建成加速了株醴融城进程，城市发展空间得到优化拓展。市域交通、能源、水利、信息、城镇配套基础设施“五张网”建设和城区交通畅通、旧城提质、碧水蓝天、城市绿化美化亮化净化、设施配套“五大行动”取得明显成效，城镇化率年均提高1.83个百分点以上。

根据《株洲市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，株洲市将以“打通外循环，畅通内循环”为重点，积极推进对外干道以及城市内部道路建设，逐步建立互联互通的城市交通网络。重点推进“一心两环两桥多路”市区交通基础设施建设。另一个方面，为全面实施老旧社区改造，株洲市将重点对田心片区、清水塘片区、董家塅片区、331片区、电厂及周边区域等城市产业发展区进行旧城更新。着力将田心片区和331片区打造成为轨道特色小镇和航空特色小镇、清水塘片区打造成为老工业区转型发展示范区、电厂及周边区域打造成为留有工业记忆且设施齐全的生活组团。由此可见，株洲市城市基础设施新增及提质改造仍为“十四五”重点，城市基础设施建设业务发展空间广阔。

（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385.20万。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。

2024年株洲市实现经济生产总值3,902.4亿元，同比增长5.5%。2024年株洲市三次产业结构由上年的7.5：44.0：48.5调整为7.5:46.4:46.1，第一、第二和第三产业对GDP的贡献率分别为4.4%、66%和29.5%。2024年度株洲市全年规模以上服务业企业营业收入685.3亿元，增长1.1%。2024年度，株洲市实现一般公共预算收入195.18亿元，增长1.5%，其中税收收入119.53亿元，税收收入占比达到61.2%。

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、广电一体化和节能环保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。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。

株洲云龙示范区是国务院批复的长株潭城市群“两型”社会建设综合配套改革试验区五大示范区之一，属于省级开发区，区域内自然资源得天独厚，湘江支流龙母河蜿蜒流经全境，拥有飞龙湖、升龙湖、磐龙湖、潜龙湖、云峰湖等7000多亩湖面。云龙示范区是全省首批强制推行绿色建筑试点区域，新建建筑全部达到绿建星级以上，目前广泛采用集中供能、智能电网、雨水收集、污水处理等节能环保措施，为国家首批五个绿色生态示范城区之一。

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，株洲市云龙发展集团城市建设有限公司公司成立于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，具有良好的信用，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2025年3月末，公司获得银行等金融机构授信额度合计172.88亿元，已使用85.65亿元，剩余可使用的授信额度87.23亿元。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。

3、株洲市平台情况

发行人为湖南省株洲市的地方国有企业。2024年，株洲市GDP为3,902.4亿元，一般公共预算收入为195.18亿元，地方政府债务余额为1,443.84亿元，负债率为37.00%，负债率（宽口径）为104.95%。

株洲市整体经济实力较好，截至2024年末，在株洲市6家有评级、有债券余额的市政建设企业中，发行人按总资产规模排在第6位，按营业收入排在第5位，按净利润排在第6位，发行人是株洲云龙示范区唯一的市政建设企业。

截至2024年末，株洲市区域内平台排名情况如下：

发行人所在地区其他同类型企业（含发行人）的排名情况

单位：亿元

企业名称	主体 评级	总资产	排名	营业收入	排名	净利润	排名
株洲市城市建设发展集团有限公司	AA+	1426.80	1	67.59	2	3.90	2
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	AA+	1062.71	2	91.12	1	5.36	1
株洲高科集团有限公司	AA+	966.06	3	43.88	3	2.09	3
株洲市资源投资集团有限公司	AA+	636.74	4	18.98	6	1.65	5
湖南天易集团有限公司	AA+	538.94	5	19.89	4	1.90	4
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	AA	385.67	6	19.38	5	0.56	6

（三）发行人发展战略

发行人作为云龙示范区城市综合投资开发运营商，未来会持续坚持片区开发、房地产开发、产业投资、基础设施建设的主业，紧紧抓住株洲云龙示范区打造“长株潭融城核心区”、建成“两型示范区”、创建“国家级经开区”的机遇，按照“12345”战略目标，即坚持党建引领，突出“改革转型”一个主题，推进向“市场化、实体化”两化发展，聚焦“建立健全现代企业制度，大力发展实体经济，切实加强风险

防控”三项重点，打造“领导班子好、党员队伍好、工作机制好、发展业绩好、群众反映好”的五好企业，不断开创集团持续健康发展新局面。

1、服务两型生态城区。株洲云龙示范区是国务院批复的长株潭城市群“两型”社会建设综合配套改革试验区五大示范区之一，区域内自然资源得天独厚，湘江支流龙母河蜿蜒流经全境，拥有飞龙湖、升龙湖、磐龙湖、潜龙湖、云峰湖等7000多亩湖面。云田镇是“全国花卉生产示范基地”和“中国花木之乡”。开发建设中突出生态、绿色理念，致力打造“城中有乡、乡中有城”山水林城和谐共存的“田园都市”。云龙示范区是全省首批强制推行绿色建筑试点区域，新建建筑全部达到绿建星级以上，目前广泛采用集中供能、智能电网、雨水收集、污水处理等节能环保措施，为国家首批五个绿色生态示范城区之一，发行人将紧紧围绕两型生态城区的战略中心，发挥自身云龙示范区唯一基础设施建设主体的优势，服务两型生态城区，助力云龙示范区转型。

2、维护文化旅游景区。云峰湖旅游度假区为全省首批三家省级旅游度假区之一。湖南华强文化科技产业基地方特欢乐世界、方特梦幻王国两大主题公园全面建成开园，已累计接待游客1000万人次，并成功创建为国家4A级旅游景区；创意、动漫、数字电影、游戏软件4个文化科技产业基地、旅游商业小镇正在加快建设。长株潭地区规模最大的大型亲水主题乐园——云龙水上乐园及其儿童体验馆诺亚方舟、悦云水疗馆自开业以来，累计接待游客100万人次。第三代室内滑雪项目冰雪世界、云龙海洋公园计划今年建成。云龙假日欢乐广场挂牌为“株洲旅游集散中心”，将为广大游客提供“吃、住、游、玩、娱、购”的一条龙服务。云峰湖体育公园、奥特莱斯等一批重大项目正在加快推进。

3、坚持职教双创新区。总面积达13.9平方公里的职教科技园为湖南省“两型社会”建设典范工程，省“双创”示范基地。签约入园的10所院校，已有工贸、有色、商业、铁科、化院、中医药高专、市直三所职校等9所院校建成开学，在校学生达6万人。湖南铁道职院正在加快推进。园内湖南微软创新中心（MIC）、微软IT学院、创客中心、微软创新展示中心、中科院云计算职教中心建成开放，创客中心入选第三批国家级众创空间名单。株洲首家众创空间“零创空间”，已入驻企业52家，成功培育无人机、3D打印等创新型产业，“斯凯通航”获得全省唯一无人机训练空域。中国焊接协会机器人焊接培训基地、中国切割焊接培训基地、

全国总工会技能比武基地、市人才市场均已落户园区。已成功承办2011年、2013年度湖南省职业技能大赛，2014年民盟职业教育论坛及2015年、2016年湖南省职工职业技能大赛和2015年全国第五届职工职业技能大赛焊工决赛。

4、巩固新型产业园区。以创建国家级经开区为契机，着力构建以大数据为引擎、智能制造和电子信息为基石、现代服务业为支撑的现代产业体系。着力打造华夏幸福产业新城、轨道交通城、龙母河生态新城、湖南云龙大数据产业园、金融产业园、商贸物流园，加速建设“三城五园”8大产业集群。大力发展轨道交通、IGBT应用、电子信息等战略新兴产业，着力建成为世界轨道交通研发基地，打造“两千亿”的轨道交通产业集群。总投资150亿元的龙母河综合开发项目启动建设，将充分发挥龙母河的生态和环境优势，依托总部经济园等项目品牌，建成龙母河生态景观带、总部经济带，成为湖南环境最优、规模最大、配套最全的总部基地。总面积3820亩、投资约230亿元的湖南云龙大数据园加快推进，着力吸引移动互联网、物联网、云计算、智能终端等新一代信息技术产业在云龙集聚发展，构建“互联网+”、“大数据+”等新型业态，打造湖南省乃至全国一流的信息产业核心区、集聚区，园内中国移动湖南数据中心项目4座主体大楼基本建成，年内可实现试运行；与中国500强中国华录集团旗下易华录公司实现签约，拟打造全省、全市“数据湖”、创业孵化中心和蓝光生产线基地。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人重大舆情事项

近期，根据“清廉株洲”网站报导，湖南省株洲市云龙发展投资控股集团有限公司原董事长助理王智涉嫌严重违纪违法，目前正接受株洲市纪委监委纪律审查和监察调查。王智于2020年9月至2020年12月期间于发行人处任董事长助理职务，已于2020年12月离职。上述事项未对发行人盈利能力和偿债能力产生重大不利影响。

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

公司执行财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报告。

发行人2022年度、2023年度、2024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2022年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（CAC证审字[2023]0227号）。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年、2024年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2024）第020200号、中兴华审字（2025）第021251号）。发行人2025年1-3月的合并及母公司财务报表未经审计。

2023年发行人进行了同一控制下企业合并，将株洲市云龙房地产开发有限责任公司、株洲市国投水木开发建设有限公司纳入合并范围，对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。本募集说明书摘要中2022年度/末数据取自2023年审计报告中的期初数/上年同期数。该事项对发行人报表的相关影响情况如下：

合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2022 年 12 月 31 日 (追溯调整前)	2022 年 12 月 31 日 (追溯调整后)	调整数
资产：			
货币资金	879,127,477.26	901,442,365.07	22,314,887.81
应收账款	1,020,300,306.28	1,025,344,374.82	5,044,068.54
预付款项	1,728,139,756.76	1,741,779,952.08	13,640,195.32
其他应收款	3,413,376,548.24	6,583,206,694.32	3,169,830,146.08
存货	22,468,131,969.73	24,837,587,279.74	2,369,455,310.01
其他流动资产	348,739,089.27	420,724,553.56	71,985,464.29
长期应收款	1,267,552,996.43	1,267,552,996.43	-

长期股权投资	645,215,922.52	647,522,748.60	2,306,826.08
其他权益工具投资	151,882,114.20	151,882,114.20	-
其他非流动金融资产	125,051,964.62	125,051,964.62	-
投资性房地产	1,996,243,263.00	2,138,189,610.55	141,946,347.55
固定资产	85,070,845.50	118,493,960.91	33,423,115.41
在建工程	276,841,557.11	277,137,332.69	295,775.58
无形资产	886,783,946.44	887,140,461.60	356,515.16
长期待摊费用	4,375,436.78	4,468,770.11	93,333.33
递延所得税资产	10,995,931.23	11,646,917.27	650,986.04
其他非流动资产	1,975,282.00	1,975,282.00	-
资产总额	35,309,804,407.37	41,141,147,378.57	5,831,342,971.20
负债：			
短期借款	843,000,000.00	843,000,000.00	-
应付票据	8,100,000.00	8,100,000.00	-
应付账款	180,576,964.92	209,444,951.17	28,867,986.25
预收款项	25,326,728.92	71,235,314.46	45,908,585.54
合同负债	1,012,875,399.31	1,012,875,399.31	-
应付职工薪酬	12,103,989.92	12,103,989.92	-
应交税费	229,829,705.84	235,668,371.47	5,838,665.63
其他应付款	601,762,037.34	5,469,882,962.33	4,868,120,924.99
一年内到期的非流动负债	3,147,578,370.47	3,167,578,370.47	20,000,000.00
其他流动负债	98,313,561.56	98,313,561.56	-
长期借款	5,814,958,850.48	5,900,958,850.48	86,000,000.00
应付债券	7,650,650,000.00	7,650,650,000.00	-
长期应付款	1,550,190,844.93	1,550,190,844.93	-
递延收益	36,652,235.06	36,652,235.06	-
负债总额	21,211,918,688.75	26,266,654,851.16	5,054,736,162.41
所有者权益：			
实收资本	900,000,000.00	900,000,000.00	-
资本公积	7,798,904,999.36	8,379,873,088.41	580,968,089.05
其他综合收益	544,221,888.81	544,221,888.81	-
盈余公积	65,884,180.77	65,884,180.77	-
未分配利润	2,771,429,646.78	2,967,068,366.52	195,638,719.74
少数股东权益	2,017,445,002.90	2,017,445,002.90	-
所有者权益合计	14,097,885,718.62	14,874,492,527.41	776,606,808.79

合并利润表

单位：人民币元

项 目	2022 年度 (追溯调整前)	2022 年度 (追溯调整后)	调整数
一、营业收入	2,358,399,864.17	2,647,549,897.99	289,150,033.82
减：营业成本	2,063,518,625.88	2,307,620,934.24	244,102,308.36

税金及附加	25,518,240.41	35,070,728.80	9,552,488.39
销售费用	33,057,960.51	43,563,926.08	10,505,965.57
管理费用	126,548,614.04	139,732,504.61	13,183,890.57
财务费用	8,200,932.59	11,742,775.41	3,541,842.82
加：其他收益	78,504,097.37	78,527,735.00	23,637.63
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,397,249.24	-2,197,249.24	1,200,000.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,892,116.70	-8,892,116.70	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-608,398.59	-624,351.73	-15,953.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	167,161,823.58	176,633,046.18	9,471,222.60
加：营业外收入	522,602.44	607,672.24	85,069.80
减：营业外支出	2,635,390.07	5,257,940.68	2,622,550.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	165,049,035.95	171,982,777.74	6,933,741.79
减：所得税费用	2,007,311.18	7,453,532.42	5,446,221.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	163,041,724.77	164,529,245.32	1,487,520.55

合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2022 年度 (追溯调整前)	2022 年度 (追溯调整后)	调整数
销售商品、提供劳务收到的现金	1,973,747,974.55	2,016,923,928.46	43,175,953.91
收到的税费返还	33,408,768.28	33,408,768.28	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,977,885,679.73	4,202,616,540.77	2,224,730,861.04
经营活动现金流入小计	3,985,042,422.56	6,252,949,237.51	2,267,906,814.95
购买商品、接受劳务支付的现金	2,805,990,319.49	3,815,205,273.02	1,009,214,953.53
支付给职工以及为职工支付的现金	72,387,065.15	78,645,448.37	6,258,383.22
支付的各项税费	443,793,233.19	535,279,844.71	91,486,611.52
支付其他与经营活动有关的现金	503,882,159.88	1,670,430,438.49	1,166,548,278.61
经营活动现金流出小计	3,826,052,777.71	6,099,561,004.59	2,273,508,226.88
经营活动产生的现金流量净额	158,989,644.85	153,388,232.92	-5,601,411.93
收回投资收到的现金	705,264,437.44	705,264,437.44	-
取得投资收益所收到的现金	36,735,546.84	37,935,546.84	1,200,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-38,965,597.02	-38,965,597.02	-
投资活动现金流入小计	703,034,387.26	704,234,387.26	1,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	336,017,423.00	336,051,303.00	33,880.00
投资支付的现金	1,090,075,800.00	1,090,075,800.00	-

支付其他与投资活动有关的现金	821,350.08	821,350.08	-
投资活动现金流出小计	1,426,914,573.08	1,426,948,453.08	33,880.00
投资活动产生的现金流量净额	-723,880,185.82	-722,714,065.82	1,166,120.00
吸收投资收到的现金	103,075,800.00	103,075,800.00	-
取得借款收到的现金	5,349,627,891.00	5,349,627,891.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	12,959,699.74	12,959,699.74	-
筹资活动现金流入小计	5,465,663,390.74	5,465,663,390.74	-
偿还债务支付的现金	4,394,967,148.68	4,430,967,148.68	36,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,174,473,534.83	1,184,211,472.09	9,737,937.26
支付其他与筹资活动有关的现金	122,994,307.69	122,994,307.69	-
筹资活动现金流出小计	5,692,434,991.20	5,738,172,928.46	45,737,937.26
筹资活动产生的现金流量净额	-226,771,600.46	-272,509,537.72	-45,737,937.26
现金及现金等价物净增加额	-791,662,141.43	-841,835,370.62	-50,173,229.19
期初现金及现金等价物余额	1,619,289,618.69	1,691,777,735.69	72,488,117.00
期末现金及现金等价物余额	827,627,477.26	849,942,365.07	22,314,887.81

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、重要会计政策变更

（1）2022 年度重要会计政策变更

1) 《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会[2022]13 号)

发行人全部租赁合同因不满足财政部《关于调整(新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定)适用范围的通知》(财会[2021] 9 号)和《关于适用(新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定)相关问题的通知》(财会[2022]13 号)的适用条件，故在未采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10 号)规定的简化处理方法。

2) 《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(以下简称“解释 15 号”)。根据解释 15 号：

固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号--收入》、《企业会计准则第 1 号--存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表无影响。

发行人在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本(直接人工、直接材料等)，还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额(用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等)，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表无影响。

3) 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”)。根据解释 16 号：

发行人作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则发行人在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益;对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表无影响。

于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的(含修改发生在等待期结束后的情形)，发行人在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表无影响。

(2) 2023 年度重要会计政策变更

无。

(3) 2024 年度重要会计政策变更

无。

(4) 2025 年 1-3 月重要会计政策变更

无。

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人未发生重要会计估计变更事项。

3、前期重大会计差错更正情况

(1) 2022 年会计差错更正

无。

(2) 2023 年会计差错更正

无。

(3) 2024 年会计差错更正

无。

(4) 2025 年 1-3 月会计差错更正

无。

(三) 报告期内发行人合并范围变化

1、2022 年公司合并财务报表范围变化情况

2022 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
	2022 年末	2021 年末		
株洲市云发融城开发投资有限公司	是	否	增加	股权划转

2、2023 年公司合并财务报表范围变化情况

2023 年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
	2023 年末	2022 年末		
株洲市云龙房地产开发有限责任公司	是	否	增加	划拨
株洲市国投水木开发建设有限公司	是	否	增加	划拨
湖南灵奥信息科技服务有	否	是	减少	退出投资

子公司名称	是否纳入合并财务报表范围		变动	变动原因
	2023 年末	2022 年末		
限公司				
湖南灵达信息科技服务有限公司	是	否	增加	取得控制

3、2024 年公司合并财务报表范围变化情况

2024 年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
	2024 年末	2023 年末		
株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	否	是	减少	划拨
株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	否	是	减少	划拨
株洲市云发集团资产经营管理有限公司	否	是	减少	划拨
株洲市北斗产业投资有限公司	否	是	减少	划拨

4、2025 年 1-3 月公司合并财务报表范围变化情况

2025 年 1-3 月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
	2025 年 3 月末	2024 年末		
株洲市北斗时空产业基金合伙企业（有限合伙）	否	是	减少	划拨
湖南云发锐驰创业投资合伙企业（有限合伙）	否	是	减少	划拨

（四）会计师事务所变更情况

2023 年度，根据控股股东相关要求和工作安排，发行人审计机构由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙），变更前后会计政策、会计估计未发生重大变更。

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

发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	167,127.85	208,376.41	117,262.76	90,144.24
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	164.00	-
应收账款	70,602.26	47,279.85	114,844.46	102,534.44
预付款项	49,299.78	39,219.81	18,057.84	174,178.00
其他应收款	429,767.73	399,987.03	723,323.02	658,320.67
存货	2,758,015.77	2,692,967.92	2,735,397.49	2,483,758.73
其他流动资产	43,622.00	43,751.06	39,252.63	42,072.46
流动资产合计	3,518,435.39	3,431,582.08	3,748,302.19	3,551,008.52
非流动资产：				
长期应收款	-	-	58,510.33	126,755.30
长期股权投资	30,290.41	29,998.89	52,506.68	64,752.27
其他权益工具投资	22,913.32	39,438.43	15,235.89	15,188.21
其他非流动金融资产	8,647.20	8,647.20	10,758.88	12,505.20
投资性房地产	215,755.06	215,755.06	213,195.69	213,818.96
固定资产	31,947.33	32,425.50	35,154.66	11,849.40
在建工程	15,206.86	14,747.39	13,720.68	27,713.73
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	81,684.94	82,461.66	85,585.77	88,714.05
长期待摊费用	269.22	290.15	401.54	446.88
递延所得税资产	1,169.20	1,169.20	1,170.93	1,164.69
其他非流动资产	197.53	197.53	197.53	197.53
非流动资产合计	408,081.07	425,131.01	486,438.57	563,106.22
资产总计	3,926,516.46	3,856,713.09	4,234,740.75	4,114,114.74
流动负债：				
短期借款	150,250.00	152,500.00	164,950.00	84,300.00
应付票据	1,016.22	908.84	613.00	810.00
应付账款	19,052.05	31,212.79	30,388.43	20,944.50
预收款项	4,201.84	1,890.49	4,779.80	7,123.53
合同负债	25,128.01	22,621.24	28,946.16	101,287.54
应付职工薪酬	92.31	91.76	662.47	1,210.40
应交税费	19,721.20	20,265.85	25,128.95	23,566.84
其他应付款	763,770.56	725,153.57	755,615.95	546,988.30
一年内到期的非流动负债	153,465.11	202,400.07	345,592.03	316,757.84
其他流动负债	136.62	2,062.21	2,388.62	9,831.36
流动负债合计	1,136,833.92	1,159,106.83	1,359,065.41	1,112,820.29
非流动负债：				
长期借款	612,295.56	487,090.56	609,416.67	590,095.89

应付债券	633,875.16	633,875.16	548,375.00	765,065.00
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	158,877.24	176,930.06	231,157.14	155,019.08
递延收益	3,346.22	3,291.14	3,489.11	3,665.22
非流动负债合计	1,408,394.18	1,301,186.92	1,392,437.92	1,513,845.19
负债合计	2,545,228.10	2,460,293.75	2,751,503.33	2,626,665.49
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	90,000.00	90,000.00
资本公积	722,652.95	734,735.48	837,987.31	837,987.31
其他综合收益	51,914.03	53,534.04	54,552.96	54,422.19
盈余公积	13,839.71	13,839.71	6,613.03	6,588.42
未分配利润	309,426.13	308,310.64	309,908.97	296,706.84
归属于母公司所有者权益合计	1,197,832.82	1,210,419.87	1,299,062.27	1,285,704.75
少数股东权益	183,455.54	185,999.47	184,175.15	201,744.50
所有者权益合计	1,381,288.36	1,396,419.34	1,483,237.42	1,487,449.25
负债和所有者权益总计	3,926,516.46	3,856,713.09	4,234,740.75	4,114,114.74

2、合并利润表

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	3,194.40	193,840.41	228,751.33	264,754.99
营业收入	3,194.40	193,840.41	228,751.33	264,754.99
减：营业成本	2,083.54	175,298.77	194,747.18	230,762.09
税金及附加	1,148.50	3,426.06	4,419.69	3,507.07
销售费用	85.73	1,288.46	3,328.02	4,356.39
管理费用	2,095.81	10,915.60	11,746.85	13,973.25
财务费用	483.90	2,279.66	1,818.67	1,174.28
其中：利息费用	500.55	4,678.24	5,442.38	4,934.68
减：利息收入	20.40	2,420.34	3,716.49	3,780.37
加：其他收益	3,500.00	5,399.32	8,812.18	7,852.77
投资收益	-	-448.72	-3,036.36	-219.72
公允价值变动收益	-	-109.01	-294.46	-889.21
信用减值损失	-	30.51	-86.74	-62.44
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	1.66	-	-	-
二、营业利润	798.59	5,503.96	18,085.53	17,663.30
加：营业外收入	105.81	62.34	81.98	60.77
减：营业外支出	0.40	53.73	243.47	525.79
三、利润总额	903.99	5,512.56	17,924.05	17,198.28
减：所得税费用	0.03	94.78	2,261.24	745.35

四、净利润	903.96	5,417.78	15,662.81	16,452.92
归属于母公司所有者的净利润	1,115.49	5,628.35	13,249.07	14,329.78
少数股东损益	-211.53	-210.58	2,413.74	2,123.14
五、综合收益总额	-716.05	4,323.74	15,810.49	17,000.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	-504.51	4,609.43	13,379.84	14,835.80
归属于少数股东的综合收益总额	-211.53	-285.69	2,430.65	2,164.75

3、合并现金流量表

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	23,717.78	113,030.43	114,014.28	201,692.39
收到的税费返还	-	370.13	24,869.94	3,340.88
收到其他与经营活动有关的现金	116,798.74	1,315,613.06	1,682,052.54	420,261.65
经营活动现金流入小计	140,516.52	1,429,013.62	1,820,936.76	625,294.92
购买商品、接受劳务支付的现金	48,375.52	153,778.98	134,616.67	381,520.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,421.47	6,606.58	7,685.95	7,864.54
支付的各项税费	3,184.62	15,557.53	31,568.02	53,527.98
支付其他与经营活动有关的现金	59,793.98	974,258.61	1,496,683.94	167,043.04
经营活动现金流出小计	112,775.59	1,150,201.70	1,670,554.58	609,956.10
经营活动产生的现金流量净额	27,740.93	278,811.91	150,382.18	15,338.82
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	220.00	270.57	20,104.17	70,526.44
取得投资收益所收到的现金	-	250.82	637.31	3,793.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1.66	-105.43	571.48	-3,896.56
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	221.66	415.96	21,312.97	70,423.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,503.68	52,515.13	24,879.15	33,605.13
投资支付的现金	23,277.88	6,324.86	3,410.00	109,007.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.29	9,193.11	43,808.87	82.14
投资活动现金流出小计	30,781.85	68,033.10	72,098.02	142,694.85
投资活动产生的现金流量净额	-30,560.19	-67,617.14	-50,785.05	-72,271.41

三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	23,100.00	48.97	-	10,307.58
取得借款收到的现金	187,058.97	674,610.15	706,560.45	534,962.79
收到其他与筹资活动有关的现金	-	245,768.41	-	1,295.97
筹资活动现金流入小计	210,158.97	920,427.53	706,560.45	546,566.34
偿还债务支付的现金	223,628.80	880,640.21	680,856.27	443,096.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,977.62	152,209.06	113,367.43	118,421.15
支付其他与筹资活动有关的现金	215.02	1,225.15	24,155.46	12,299.43
筹资活动现金流出小计	247,821.45	1,034,074.42	818,379.16	573,817.29
筹资活动产生的现金流量净额	-37,662.48	-113,646.89	-111,818.70	-27,250.95
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	-40,481.74	97,547.89	-12,221.57	-84,183.54
加：期初现金及现金等价物余额	170,320.55	72,772.66	84,994.24	169,177.77
六、期末现金及现金等价物余额	129,838.81	170,320.55	72,772.66	84,994.24

4、母公司资产负债表

发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	72,060.91	107,940.94	39,205.30	51,192.58
预付款项	9.74	2.36	2.27	29,042.28
其他应收款	1,585,223.99	1,490,981.27	1,192,965.83	1,145,178.27
存货	755,144.64	733,396.13	680,417.97	623,893.62
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	27.14	24.61	2.96	-
流动资产合计	2,412,466.42	2,332,345.32	1,912,594.33	1,849,306.74
非流动资产：				
长期应收款	149,563.99	149,563.99	102,171.85	101,707.82
长期股权投资	814,464.29	825,701.24	958,341.32	900,705.00
其他权益工具投资	22,651.69	22,651.69	308.78	608.78
其他非流动金融资产	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
投资性房地产	43,159.14	43,159.14	43,207.96	43,219.55
固定资产	3.90	4.84	13.66	26.58
在建工程	2,852.71	2,852.71	2,705.44	2,545.62
无形资产	87.19	96.75	-	181.83
长期待摊费用	0.37	0.57	139.81	10.90

递延所得税资产	1,092.69	1,092.69	2.27	1,092.69
其他非流动资产	-	-	1,092.69	-
非流动资产合计	1,036,375.95	1,047,623.62	1,110,483.78	1,052,598.77
资产总计	3,448,842.38	3,379,968.94	3,023,078.11	2,901,905.51
流动负债：				
短期借款	18,800.00	19,000.00	17,500.00	9,000.00
应付票据	1,016.22	908.84	613.00	810.00
应付账款	240.89	284.10	207.79	161.76
预收账款	-	-	-	1,060.00
应付职工薪酬	-	-	180.72	440.42
应交税费	14,210.59	14,221.17	14,226.29	14,219.24
其他应付款	706,200.09	698,883.84	532,666.05	362,303.22
一年内到期的非流动负债	100,356.93	132,075.50	276,193.01	220,937.62
流动负债合计	840,824.73	865,373.46	841,586.86	608,932.26
非流动负债：				
长期借款	322,653.69	218,248.69	222,087.00	248,535.00
应付债券	633,875.16	633,875.16	539,800.00	757,200.00
长期应付款	676,843.34	679,930.40	426,435.10	353,195.41
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	1,634,452.73	1,533,134.79	1,189,402.64	1,360,010.95
负债合计	2,475,277.47	2,398,508.25	2,030,989.50	1,968,943.21
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	90,000.00	90,000.00
资本公积	679,367.44	690,404.39	782,787.24	723,487.18
其他综合收益	38,226.20	38,226.20	38,738.14	38,738.14
盈余公积	13,839.71	13,839.71	6,613.03	6,588.42
未分配利润	142,131.56	138,990.39	73,950.20	74,148.55
所有者权益合计	973,564.91	981,460.70	992,088.61	932,962.30
负债和所有者权益总计	3,448,842.38	3,379,968.94	3,023,078.11	2,901,905.51

5、母公司利润表

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	-	-	-	4,426.80
营业成本	-	-	-	3,405.23
税金及附加	7.77	185.39	102.20	43.28
销售费用	-	-	-	-
管理费用	350.12	2,482.07	2,419.67	2,403.78
研发费用	-	-	-	-

财务费用	0.94	2.87	15.32	-1.98
加：其他收益	-	-	4,000.00	4,000.00
投资收益	-	75,030.36	-1,171.70	-2,166.11
公允价值变动收益	-	-48.82	-11.59	-6.69
信用减值损失	-	-	-	0.50
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	-358.83	72,311.21	279.52	404.19
加：营业外收入	-	-	0.00	0.00
减：营业外支出	-	44.33	33.43	40.56
三、利润总额	-358.83	72,266.88	246.09	363.63
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-358.83	72,266.88	246.09	363.63
五、综合收益总额	-358.83	71,754.94	246.09	272.36

6、母公司现金流量表

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022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	-	-	-	4,426.80
收到的税费返还	-	-	-	1.19
收到其他与经营活动有关的现金	198,751.09	961,732.22	812,413.08	496,324.55
经营活动现金流入小计	198,751.09	961,732.22	812,413.08	500,752.54
购买商品、接受劳务支付的现金	668.78	1,713.00	2,121.41	1,704.36
支付给职工以及为职工支付的现金	391.80	2,211.68	2,198.80	2,471.73
支付的各项税费	522.07	2,823.81	6,383.98	2,521.44
支付其他与经营活动有关的现金	193,526.22	1,085,411.19	626,460.80	484,742.89
经营活动现金流出小计	195,108.85	1,092,159.67	637,164.99	491,440.43
经营活动产生的现金流量净额	3,642.24	-130,427.45	175,248.09	9,312.10
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	200.00	89.17	210.20	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	32.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	200.00	89.17	242.20	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	2.62	1.68	258.64
投资所支付的现金	-	9,207.18	270.00	77,117.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	8.86	-
投资活动现金流出小计	-	9,209.80	280.54	77,376.44

投资活动产生的现金流量净额	200.00	-9,120.63	-38.33	-77,376.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	112,167.94	310,182.31	300,254.08	406,325.44
收到其他与筹资活动有关的现金	-	325,118.98	-	1,295.97
筹资活动现金流入小计	112,167.94	635,301.28	300,254.08	407,621.41
偿还债务支付的现金	132,768.57	314,061.80	407,107.00	308,079.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,277.27	113,262.27	76,636.96	73,327.25
支付其他与筹资活动有关的现金	81.76	456.10	3,707.16	11,795.67
筹资活动现金流出小计	151,127.59	427,780.17	487,451.12	393,202.35
筹资活动产生的现金流量净额	-38,959.65	207,521.11	-187,197.04	14,419.06
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	-35,117.41	67,973.03	-11,987.28	-53,645.28
加：期初现金及现金等价物余额	107,178.33	39,205.30	51,192.58	104,837.86
六、期末现金及现金等价物余额	72,060.91	107,178.33	39,205.30	51,192.58

(二) 最近三年及一期主要财务指标

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	2025年3月末 /2025年1-3月	2024年末 /2024年度	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度
总资产	392.65	385.67	423.47	411.41
总负债	254.52	246.03	275.15	262.67
全部债务	154.90	149.26	172.02	174.61
所有者权益	138.13	139.64	148.32	148.74
营业总收入	0.32	19.38	22.88	26.48
利润总额	0.09	0.55	1.79	1.72
净利润	0.09	0.54	1.57	1.65
扣除非经常性损益后净利润	0.08	0.59	1.59	1.67
归属于母公司所有者的净利润	0.11	0.56	1.32	1.43
经营活动产生现金流量净额	2.77	27.88	15.04	1.53
投资活动产生现金流量净额	-3.06	-6.76	-5.08	-7.23
筹资活动产生现金流量净额	-3.77	-11.36	-11.18	-2.73
流动比率	3.09	2.96	2.76	3.19
速动比率	0.67	0.64	0.75	0.96
资产负债率	64.82	63.79	64.97	63.85
债务资本比率	52.86	51.66	53.70	54.00
营业毛利率	34.78	9.57	14.87	12.84
平均总资产回报率	0.04	0.25	0.56	0.59
加权平均净资产收益率	0.07	0.13	1.05	0.44
扣除非经常性损益后加权平均净资产收	0.06	0.15	1.07	0.44

益率				
EBITDA	-	2.18	2.89	2.97
EBITDA 全部债务比	-	1.46	1.68	1.70
EBITDA 利息倍数	-	0.23	0.29	0.30
应收账款周转率	0.05	2.39	2.10	2.63
存货周转率	0.00	0.06	0.07	0.10

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

发行人管理层主要以2022年度审计报告、2023年度审计报告、2024年度审计报告及2025年1-3月财务报告为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。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。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因所致。

（一）资产构成分析

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人的资产总额分别为4,114,114.74万元、4,234,740.75万元、3,856,713.09万元和3,926,516.46万元，呈逐年上升的趋势。流动资产分别为3,551,008.52万元、3,748,302.19万元、3,431,582.08万元

和3,518,435.39万元，占资产总额的比例分别为86.31%、88.51%、88.98%和89.61%，占比相对较高，主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成；非流动资产分别为 563,106.22 万元、486,438.57 万元、425,131.01 万元和 408,081.07 万元，占资产总额的比例分别为 13.69%、11.49%、11.02%和 10.39%。

发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	167,127.85	4.26	208,376.41	5.40	117,262.76	2.77	90,144.24	2.19
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	164.00	0.00	-	-
应收账款	70,602.26	1.80	47,279.85	1.23	114,844.46	2.71	102,534.44	2.49
预付款项	49,299.78	1.26	39,219.81	1.02	18,057.84	0.43	174,178.00	4.23
其他应收款	429,767.73	10.95	399,987.03	10.37	723,323.02	17.08	658,320.67	16.00
存货	2,758,015.77	70.24	2,692,967.92	69.83	2,735,397.49	64.59	2,483,758.73	60.37
其他流动资产	43,622.00	1.11	43,751.06	1.13	39,252.63	0.93	42,072.46	1.02
流动资产合计	3,518,435.39	89.61	3,431,582.08	88.98	3,748,302.19	88.51	3,551,008.52	86.31
非流动资产：		0.00		0.00				
长期应收款	-	-	-	-	58,510.33	1.38	126,755.30	3.08
长期股权投资	30,290.41	0.77	29,998.89	0.78	52,506.68	1.24	64,752.27	1.57
其他权益工具投资	22,913.32	0.58	39,438.43	1.02	15,235.89	0.36	15,188.21	0.37
其他非流动金融资产	8,647.20	0.22	8,647.20	0.22	10,758.88	0.25	12,505.20	0.30
投资性房地产	215,755.06	5.49	215,755.06	5.59	213,195.69	5.03	213,818.96	5.20
固定资产	31,947.33	0.81	32,425.50	0.84	35,154.66	0.83	11,849.40	0.29
在建工程	15,206.86	0.39	14,747.39	0.38	13,720.68	0.32	27,713.73	0.67
使用权资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	81,684.94	2.08	82,461.66	2.14	85,585.77	2.02	88,714.05	2.16
长期待摊费用	269.22	0.01	290.15	0.01	401.54	0.01	446.88	0.01
递延所得税资产	1,169.20	0.03	1,169.20	0.03	1,170.93	0.03	1,164.69	0.03
其他非流动资产	197.53	0.01	197.53	0.01	197.53	0.00	197.53	0.00
非流动资产合计	408,081.07	10.39	425,131.01	11.02	486,438.57	11.49	563,106.22	13.69
资产总计	3,926,516.46	100.00	3,856,713.09	100.00	4,234,740.75	100.00	4,114,114.74	100.00

1、流动资产分析

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人流动资产分别为 3,551,008.52 万元、3,748,302.19 万元、3,431,582.08 万元和 3,518,435.39 万元，占资产总额的

比例分别为 86.31%、88.51%、88.98%和 89.61%，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

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 90,144.24 万元、117,262.76 万元、208,376.41 万元和 167,127.85 万元，占流动资产的比例分别为 2.54%、3.13%、6.07%和 4.75%。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 27,118.52 万元，增幅 30.08%，主要系因当年业务回款和新增融资较多导致。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末增加 91,113.65 万元，增幅 77.70%，主要系收到的股东划入的化债资金增多所致。

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：

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	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.89	0.00	3.98	0.01
银行存款	129,834.92	77.69	170,316.58	81.74
其他货币资金	37,289.04	22.31	38,055.86	18.26
合计	167,127.85	100.00	208,376.41	100.00

截至 2024 年末，发行人受限制的货币资金余额为 38,055.86 万元，占比 18.26%，主要是定期存单和保证金。

截至 2025 年 3 月末，发行人其他货币资金余额为 37,289.04 万元，占比 22.31%，主要是定期存单和保证金。

(2) 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别102,534.44万元、114,844.46万元、47,279.85万元和70,602.26万元，占流动资产的比例分别为2.89%、3.06%、1.38%和2.01%。

2023年末，发行人应收账款较2022年末增长12,310.02万元，主要系应收株洲云龙示范区财政局及株洲德润置业有限公司款项增加所致。2024年末，发行人应

收账款较2023年末减少67,564.61万元，降幅58.83%，主要系因发行人将株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司无偿划出所致。2025年3月末，发行人应收账款较2024年末增加23,322.41万元，增幅49.33%，主要系年内新增应收株洲经济开发区管理委员会财政局土地整理业务款所致。

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，发行人将通过自主催收、政府层面协调等方式，加强政府类应收款项回收力度。

近一年及一期末发行人应收账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	26,700.80	37.82	3,348.02	7.08
1 至 2 年	1,169.64	1.66	1,169.64	2.47
2 至 3 年	3,606.66	5.11	3,637.04	7.69
3 至 4 年	19,310.37	27.35	19,310.36	40.84
4 至 5 年	19,413.63	27.50	19,413.63	41.06
5 年以上	12,526.10	17.74	12,526.10	26.49
小计	82,727.20	117.17	59,404.80	125.65
减：坏账准备	12,124.95	17.17	12,124.95	25.65
合计	70,602.26	100.00	47,279.85	100.00

截至 2025 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	是否 为关 联方	余额	占应收 账款合 计的比例	账龄	报告期内回 款情况	回款安排
1	株洲经济开发区管理委员会财政局	土地整理费用、片区开发服务费、	否	69,461.95	83.97	1-2 年、2-3 年、3-4 年	45,450.87	土地整理业务每年年末回款；片区开

序号	单位名称	款项性质	是否 为关 联方	余额	占应收 账款合 计的比例	账龄	报告期内回 款情况	回款安排
		污水处理费 等						发业务未来 3 年内陆续 回款;污水处 理业务每年 年末回款
2	中国石油化工股份有 限公司湖南株洲石油 分公司	工程款	否	5,880.00	7.11	5 年以上	0.00	已全额计提 坏账
3	中国石油天然气股份 有限公司湖南销售分 公司	工程款	否	5,880.00	7.11	5 年以上	0.00	已全额计提 坏账
4	湖南九郎山职教科创 城发展集团有限公司	工程款	是	488.96	0.59	2 年以内	0.00	未来 3 年内 回款
5	株洲市北斗产业投资 有限公司	工程款	是	427.48	0.52	1 年以内	1,500.00	未来 3 年内 回款
合计		-		82,138.39	99.29			

截至 2024 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	是否 为关 联方	余额	占应收 账款合 计的比例	账龄	报告期内回 款情况	回款安排
1	株洲经济开发区管理 委员会财政局	土地整理费 用、片区开 发服务费、 污水处理费 等	否	41,976.96	70.66	1-2 年、2-3 年、3-4 年	45,450.87	土地整理业 务每年年末 回款;片区开 发业务未来3 年内陆续回 款;污水处理 业务每年年 末回款
2	中国石油化工股份有 限公司湖南株洲石油 分公司	工程款	否	5,880.00	9.90	5 年以上	0.00	已全额计提 坏账
3	中国石油天然气股份 有限公司湖南销售分 公司	工程款	否	5,880.00	9.90	5 年以上	0.00	已全额计提 坏账
4	株洲市北斗产业投资	工程款	是	1,831.73	3.08	1 年以内	0.00	未来 3 年内

序号	单位名称	款项性质	是否 为关 联方	余额	占应收 账款合 计的比例	账龄	报告期内回 款情况	回款安排
	有限公司							回款
5	湖南九郎山职教科创城发展集团有限公司	工程款	是	488.96	0.82	2 年以内	0.00	未来 3 年内回款
合计		-		56,057.65	94.36			

截止至 2024 年末，发行人应收账款中应收政府机构（不含事业单位）款项账面价值 42,448.71 万元，占总资产的比例为 1.10%，明细情况如下：

2024 年末发行人政府类应收账款情况

单位：万元

序号	债务人	账面价值	款项性质	回款安排
1	株洲经济开发区管理委员会财政局	41,976.96	土地整理费用、片区开发服务费、污水处理费等	土地整理业务每年年末回款；片区开发业务未来 3 年内陆续回款；污水处理业务每年年末回款
2	株洲云龙示范区云田镇菖塘社区居民委员会	220.00	工程款	未来 3-5 年内陆续回款
3	株洲云龙示范区住房和城乡建设局	184.88	工程款	未来 3-5 年内陆续回款
4	株洲经济开发区开发建设事务中心	48.22	工程款	未来 3-5 年内陆续回款
5	株洲云龙示范区建设项目管理办公室	15.40	工程款	未来 3-5 年内陆续回款
6	株洲云龙示范区城市管理和综合执法局	2.25	工程款	未来 3-5 年内陆续回款
7	株洲经济开发区管理委员会产业发展局	1.00	工程款	未来 3-5 年内陆续回款
合计		42,448.71		

(3) 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项分别为174,178.00万元、18,057.84万元、39,219.81万元和49,299.78万元，在流动资产中占比分别为4.91%、0.48%、1.14%和1.40%。发行人预付款项主要为预拨的征地拆迁和项目建设资金。

2023年末预付款项余额较2022年下降156,120.16万元，降幅为89.63%，主要系以前年度预付工程款结转所致。2024年末预付账款较2023年末增加21,161.97万元，增长117.19%，主要系预付工程款增多所致。近一年及一期末发行人预付账款情况如下所示。

截至 2025 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
株洲经济开发区管理委员会	否	工程款	24,702.52	50.11	1 年以内
株洲经济开发区管理委员会产业发展局	否	工程款	16,753.00	33.98	1 年以内
株洲资源投金垚开发建设有限公司	否	工程款	2,025.00	4.11	1 年以内
株洲云冶建设管理开发有限责任公司	否	工程款	1,500.00	3.04	1-2 年
湖南联合城市建设集团有限公司云龙分公司	否	工程款	686.86	1.39	1-3 年
合计			45,667.38	92.63	

截至 2024 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
株洲经济开发区管理委员会	否	工程款	17,562.52	44.78	1 年以内
株洲经济开发区管理委员会产业发展局	否	工程款	16,753.00	42.72	1 年以内
株洲云冶建设管理开发有限责任公司	否	工程款	1,500.00	3.82	1 年以内
湖南联合城市建设集团有限公司云龙分公司	否	工程款	686.86	1.75	1 年以内
湖南奔奔炫网络科技有限公司	是	服务款	203.21	0.52	1 年以内
合计			36,705.59	93.59	

截止至 2024 年末，发行人预付款项中应收政府机构（不含事业单位）款项账面价值 34,315.52 万元，占总资产的比例为 0.89%，明细情况如下：

2024 年末发行人政府类预付款项情况

序号	债务人	账面价值 (万元)	款项性质
1	株洲经济开发区管理委员会	17,562.52	保障房项目款
2	株洲经济开发区管理委员会产业发展局	16,753.00	项目款
合计		34,315.52	

（4）其他应收款

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人其他应收款分别为658,320.67万元、723,323.02万元、399,987.03万元和429,767.73万元，占流动资产的比例分别为18.54%、19.30%、11.66%和12.21%。主要为与其他单位的往来款。

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。

2023年末，发行人其他应收款较2022年末增加65,002.35万元，增幅为9.87%。2024年末，发行人其他应收款较2023年末减少323,335.99万元，降幅为44.70%，主要系发行人清收应收水竹湖项目部款项所致。

近一年及一期末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2025年3月末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	178,471.87	41.53	146,857.84	35.98
1至2年	32,468.86	7.55	32,468.86	7.96
2至3年	19,247.30	4.48	19,247.29	4.72
3至4年	32,897.84	7.65	32,897.84	8.06
4至5年	20,868.35	4.86	20,868.35	5.11
5年以上	145,836.26	33.93	145,836.25	38.18
小计	429,790.48	100.01	398,176.44	100.00
减：坏账准备	22.74	0.01	22.74	0.01
合计	429,767.73	100.00	398,153.69	100.00

截至2025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	报告期内回款情况	后续回款相关安排
株洲云龙示范区土地储备中心	否	土地报批费及拆迁费等	190,375.74	44.30	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5	32,774.11	未来三年陆续回款

					年以上		
株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	是	土地款、扶持合作款等	61,015.00	14.20	1 年以内	170,340.72	未来三年陆续回款
株洲市北斗产业投资有限公司	是	土地款等	38,728.57	9.01	2 年以内	0.00	未来三年陆续回款
株洲方元资产经营管理有限公司	是	工程款等	26,000.00	6.05	5 年以上	0.00	未来三年陆续回款
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	是	项目合作款	21,660.89	5.04	2 年以内	0.00	未来三年陆续回款
合计			337,780.20	78.59		203,114.83	

截至 2024 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	报告期内回款情况	后续回款相关安排
株洲云龙示范区土地储备中心	否	土地报批费及拆迁费等	190,375.74	47.81	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	32,774.11	未来三年陆续回款
株洲市北斗产业投资有限公司	是	土地款等	35,985.10	9.04	2 年以内	0.00	未来三年陆续回款
株洲方元资产经营管理有限公司	是	工程款等	26,000.00	6.53	5 年以上	0.00	未来三年陆续回款
株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	是	土地款等	24,852.03	6.24	1 年以内	170,340.72	未来三年陆续回款
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	是	项目合作款	21,693.37	5.45	2 年以内	0.00	未来三年陆续回款
合计			298,906.25	75.07		203,114.83	

截至 2024 年末，发行人其他应收款中应收政府机构（不含事业单位）款项账面价值 232,314.27 万元，占总资产的比例为 6.02%，明细情况如下：

2024 年末发行人政府类其他应收款情况

单位：万元

序号	债务人	账面价值	款项性质	回款安排
1	株洲云龙示范区土地储备中心	190,375.74	土地报批费及拆迁费等	未来三年陆续回款

2	株洲市商务局	18,428.25	拆借款	未来三年陆续回款
3	株洲市土地储备中心	14,500.00	土地报批费及拆迁费等	未来三年陆续回款
4	株洲云龙示范区财政局	7,296.63	扶持合作款	未来三年陆续回款
5	株洲云龙示范区征地拆迁安置工作办公室	681.32	征拆款	未来三年陆续回款
6	株洲经开区管理委员会开发建设局	500.00	项目款	未来三年陆续回款
7	株洲云龙示范区管理委员会建设用地征地拆迁指挥部	353.65	征拆款	未来三年陆续回款
8	株洲经济开发区土地储备中心	176.64	土地报批费及拆迁费等	未来三年陆续回款
9	株洲云龙示范区环境保护局	2.00	项目款	未来三年陆续回款
10	株洲云龙示范区劳动和社会保障局	0.04	项目款	未来三年陆续回款
	合计	232,314.27		

发行人对株洲经开区土地储备中心的其他应收款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。经征询株洲市财政局意见，自国发〔2014〕43号文出台后，发行人逐步规范债务管理工作，发行人与政府间资金均为经营性往来，具有真实业务背景，不存在替政府融资的行为，符合国发〔2014〕43号、财预〔2017〕50号文的规定，符合法律法规的要求。

发行人制定了《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，确保发行人自身的资金、资产安全，不存在发行人资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。发行人将加强其他应收款的催收管理，积极督促相关单位偿还往来款项，尤其是一些账龄较长的应收款项。

报告期内，发行人其他应收款按照经营性、非经营性划分，发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要如下：发行人非经营性往来占款和资金拆借是指发行人非因日常生产经营活动直接产生的，对其他企业或机构的往来占款和资金拆借。除下列情形可以划分为经营性往来占款外，原则上应当认定为非经营性往来占款：①发行人因开展自身经营性业务或者项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项；②发行人开展小额

贷款等类金融业务形成的拆借款项；③发行人受政府委托或者授权，作为区域内借款主体向政策性银行统一贷款后，转贷给区域内其他国有企业形成的应收款项；④发行人按照所属集团公司资金归集要求，向集团或者集团财务公司进行日常资金归集形成的应收款项；⑤发行人属于合作开发项目的参与方，因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项；⑥发行人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项；⑦应当认定为经营性往来占款的其他情形。

最近一年及一期末，发行人其他应收款按款项性质分类情况见下表：

单位：万元、%

科目	2025 年 3 月末			2024 年末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	411,362.23	95.71	10.48	379,748.19	95.37	9.85
非经营性	18,428.25	4.29	0.47	18,428.25	4.63	0.48
合计	429,790.48	100.00	10.95	398,176.44	100.00	10.32

截至最近一年末，发行人非经营往来款合计18,428.25万元，占发行人合并口径净资产的1.32%，占发行人合并口径总资产的0.48%，未超过合并口径总资产的3%。

截至 2025 年 3 月末，发行人经营性其他应收款前五名情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人经营性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	涉经营性项目名称	涉及业务名称	发行人职责	账面余额	占比	账龄	报告期内回款情况	后续回款相关安排
株洲云龙示范区土地储备中心	否	土地报批费及拆迁费等	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	土地整理业务	委托方	190,375.74	44.30	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	32,774.11	未来三年陆续回款
株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	是	土地款、扶持合作款等	响塘社区储备地块项目、创新创业园项目等	土地整理业务	委托方	61,015.00	14.20	4-5 年	170,340.72	未来三年陆续回款
株洲市北斗产业投资有限公司	是	土地款等	响塘社区、大丰社区储备地块项目等	土地整理业务	委托方	38,728.57	9.01	1 年以内、1-2 年、2-3 年	0.00	未来三年陆续回款
株洲方元资产经营管理有限公司	是	工程款等	水木阳光里项目	商品房销售业务	委托方	26,000.00	6.05	1 年以内、1-2 年	0.00	未来三年陆续回款
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	是	扶持合作款	湖南云龙大数据产业园项目	片区开发	开发方	21,660.89	5.04	1-2 年、2-3 年	0.00	未来三年陆续回款
合计						337,780.20	78.59		203,114.83	

发行人经营性其他应收款主要对手方基本情况如下：

1) 株洲云龙示范区土地储备中心

株洲云龙示范区土地储备中心系株洲市云龙示范区政府单位。发行人对株洲云龙示范区土地储备中心的其他应收款主要为发行人土地整理项目前期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。发行人为委托方，株洲云龙示范区土地储备中心为征拆实施方，发行人提前划付相关征拆款及土地报批款等，因而产生相关土地整理项目代垫款项余额。

2) 株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司

株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司为地方国有企业，原系发行人合并范围子公司，2024年6月该公司从发行人合并范围划出，现为发行人控股股东株洲市国有资产投资控股集团有限公司之孙公司，为发行人关联公司。发行人对株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司的其他应收款主要为发行人向该公司支付的响塘社区储备地块等项目的前期垫付的土地整理费用，发行人为委托方，株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司为项目实施方，发行人提前划付相关土地整理费用，因而产生相关土地整理代垫款项余额。此外，2025年一季度，为支持创新创业园项目的发展，发行人向株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司拨付了部分扶持合作款，用以扶持其投资株洲市北斗时空产业基金合伙企业（有限合伙），发行人为合作方及开发方，故而垫付了部分投资款项，因而产生相关片区开发项目代垫款项余额。

3) 株洲市北斗产业投资有限公司

株洲市北斗产业投资有限公司为地方国有企业，原系发行人合并范围子公司，2024年6月该公司从发行人合并范围划出，现为发行人控股股东株洲市国有资产投资控股集团有限公司之孙公司，为发行人关联公司。发行人对株洲市北斗产业投资有限公司的其他应收款主要为发行人向该公司支付的响塘社区、大丰社区储备地块等项目的前期垫付的土地整理费用，发行人为委托方，株洲市北斗产业投资有限公司为项目实施方，发行人提前划付相关土地整理费用，因而产生相关土地整理代垫款项余额。

4) 株洲方元资产经营管理有限公司

株洲方元资产经营管理有限公司为地方国有企业，系发行人控股股东株洲市国有资产投资控股集团有限公司之孙公司，为发行人关联公司。发行人对株洲方元资产经营管理有限公司的其他应收款主要为水木阳光里商品房项目产生的代垫工程款项，发行人为项目委托方（业主方），株洲方元资产经营管理有限公司为项目实施方，发行人提前垫付部分工程款项，因而产生商品房项目代垫款项余额。

5) 株洲市国有资产投资控股集团有限公司

株洲市国有资产投资控股集团有限公司为地方国有企业，系发行人控股股东。发行人对株洲市国有资产投资控股集团有限公司的其他应收款主要为湖南云龙大数据产业园项目产生的扶持合作款项，发行人为开发方，发行人提前垫付相关投资款项，因而产生相关代垫款项余额。

截至 2025 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

欠款单位	金额	占其他应收款的比例	形成原因	报告期内回款情况	回款安排	资信情况	是否关联方	账龄
株洲市商务局	18,428.25	4.29	借款	0	未来三年陆续回款	良好	否	5 年以上
合计	18,428.25	4.29		0.00				

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2025年3月末，发行人对株洲市商务局的其他应收款金额为18,428.25万元，占当期末其他应收款的比例为4.29%，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。

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

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人存货分别为2,483,758.73万元、2,735,397.49万元、2,692,967.92万元和2,758,015.77万元，占流动资产的比例分别为69.95%、72.98%、78.48%和78.39%。发行人存货主要为开发产品及开发成本。

2023年末发行人存货较2022年末增加251,638.76万元，涨幅10.13%；2024年末发行人存货较2023年末减少42,429.57万元，降幅1.55%；2025年3月末发行人存货较2024年末增加65,047.85万元，增幅2.42%。近一年及一期末，发行人存货明细情况如下：

近一年及一期末发行人存货明细情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	0.36	0.00	0.22	0.00
在产品	-	-	-	-
开发产品	30,083.28	1.09	30,220.59	1.12
周转材料	7.18	0.01	7.17	0.01
工程施工	2,705.92	0.10	2,401.48	0.09
开发成本	2,725,196.49	98.81	2,660,315.90	98.79
低值易耗品	22.54	0.01	22.54	0.01
合计	2,758,015.77	100.00	2,692,967.92	100.00

截至 2024 年末发行人开发成本-待开发土地土地使用权明细情况表

单位：平方米、万元

序号	单位名称	取得方式	土地使用权证号	宗地位置	土地使用权类型	土地用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第 C0009 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山村	划拨	城镇住宅用地	103,380.76	8,195.56	评估法	否	否
2	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第 C0010 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山村、龙头村	划拨	城镇住宅用地	79,233.92	7,651.17	评估法	否	否
3	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	78,511.75	5,484.29	评估法	否	否
4	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第 C0012 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山社区	划拨	城镇住宅用地	42,208.35	3,153.25	评估法	否	否
5	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第 C0013 号	株洲云龙示范区龙头铺镇兴隆山社区	划拨	城镇住宅用地	30,159.47	2,282.97	评估法	否	否

6	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0014号	株洲云龙示范区龙头铺镇三塔桥社区、响塘社区	划拨	城镇住宅用地	214,752.49	14,944.24	评估法	否	否
7	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0015号	株洲市云龙示范区云田社区	划拨	城镇住宅用地	26,019.45	2,247.91	评估法	否	否
8	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0016号	株洲市云龙示范区云田社区	划拨	城镇住宅用地	15,025.32	1,319.71	评估法	否	否
9	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0017号	株洲市云龙示范区高福村、云田村	划拨	城镇住宅用地	7,642.24	668.03	评估法	否	否
10	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0018号	株洲云龙示范区五星村、云田村	划拨	城镇住宅用地	7,382.68	637.82	评估法	否	否
11	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0019号	株洲云龙示范区云峰湖村	划拨	城镇住宅用地	6,213.00	536.76	评估法	否	否
12	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用（2009）第C0020号	株洲云龙示范区云田村	划拨	城镇住宅用地	6,269.54	541.65	评估法	否	否

	股集团有限公司										
13	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0021号	株洲云龙示范区五星村	划拨	城镇住宅用地	4,574.17	401.76	评估法	否	否
14	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0022号	株洲云龙示范区五星村	划拨	城镇住宅用地	5,573.27	489.40	评估法	否	否
15	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0023号	株洲市云龙示范区云峰湖村	划拨	城镇住宅用地	7,047.46	618.85	评估法	否	否
16	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0024号	株洲市云龙示范区云峰湖村、美泉村	划拨	城镇住宅用地	8,378.95	735.77	评估法	否	否
17	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0025号	株洲市云龙示范区云田社区	划拨	城镇住宅用地	58,356.59	5,067.17	评估法	否	否
18	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0026号	株洲云龙示范区五星村、云峰湖村	划拨	城镇住宅用地	6,714.16	589.58	评估法	否	否

19	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0027号	株洲市云龙示范区云田村	划拨	城镇住宅用地	8,862.56	765.84	评估法	否	否
20	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0028号	株洲市云龙示范区云峰湖村	划拨	城镇住宅用地	9,163.58	798.09	评估法	否	否
21	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0029号	株洲市云龙示范区五星村	划拨	城镇住宅用地	8,731.99	754.55	评估法	否	否
22	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0030号	株洲市云龙示范区美泉村	划拨	城镇住宅用地	8,181.98	718.47	评估法	否	否
23	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0031号	株洲市云龙示范区云田村	划拨	城镇住宅用地	7,562.10	662.70	评估法	否	否
24	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0032号	株洲市云龙示范区云田社区	划拨	城镇住宅用地	28,577.07	2,497.63	评估法	否	否
25	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用（2009）第C0033号	株洲市云龙示范区五星村	划拨	城镇住宅用地	6,404.35	553.42	评估法	否	否

	股集团有限公司										
26	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0034号	株洲市云龙示范区美泉村	划拨	城镇住宅用地	8,753.06	756.37	评估法	否	否
27	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0035号	株洲市云龙示范区云田村	划拨	城镇住宅用地	5,710.45	501.56	评估法	否	否
28	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0036号	株洲市云龙示范区云田社区	划拨	城镇住宅用地	15,701.69	1,379.11	评估法	否	否
29	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0037号	株洲市云龙示范区美泉村	划拨	城镇住宅用地	7,452.28	643.83	评估法	否	否
30	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0038号	株洲云龙示范区五星村	划拨	城镇住宅用地	6,754.21	593.24	评估法	否	否
31	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0039号	株洲市云龙示范区美泉村	划拨	城镇住宅用地	7,696.62	664.94	评估法	否	否

32	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0040号	株洲云龙示范区五星村	划拨	城镇住宅用地	5,794.28	500.70	评估法	否	否
33	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0041号	株洲市云龙示范区美泉村	划拨	城镇住宅用地	6,616.05	571.71	评估法	否	否
34	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2009）第C0042号	株洲市云龙示范区云峰湖村	划拨	城镇住宅用地	7,168.30	622.24	评估法	否	否
35	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0035号	株洲云龙示范区三搭桥村	划拨	城镇住宅用地	40,248.57	4,544.70	评估法	否	否
36	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0036号	株洲云龙示范区响塘村	划拨	城镇住宅用地	39,144.86	4,485.09	评估法	否	否
37	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0037号	株洲云龙示范区太平桥村、大丰村、桂花村	划拨	城镇住宅用地	36,406.72	4,172.39	评估法	否	否
38	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用（2010）第C0038号	株洲云龙示范区大丰社区	划拨	城镇住宅用地	26,466.23	2,226.33	评估法	否	否

	股集团有限公司										
39	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0039号	株洲云龙示范区三搭桥村	划拨	城镇住宅用地	34,682.02	2,917.33	评估法	否	否
40	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0040号	株洲云龙示范区响塘村、太平桥村	划拨	城镇住宅用地	40,057.58	4,589.67	评估法	否	否
41	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0041号	株洲云龙示范区桂花村、大丰村	划拨	城镇住宅用地	45,227.71	5,271.07	评估法	否	否
42	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0042号	株洲云龙示范区双丰村	划拨	城镇住宅用地	33,043.99	2,780.48	评估法	否	否
43	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0043号	株洲云龙示范区响塘村、三搭桥村	划拨	城镇住宅用地	32,835.00	2,780.88	评估法	否	否
44	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0044号	株洲云龙示范区大丰村、双丰村	划拨	城镇住宅用地	32,283.43	2,777.51	评估法	否	否

45	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0045号	株洲云龙示范区太平桥村	划拨	城镇住宅用地	40,049.70	3,369.97	评估法	否	否
46	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0046号	株洲云龙示范区大丰村	划拨	城镇住宅用地	31,155.33	2,620.77	评估法	否	否
47	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0047号	株洲云龙示范区响塘社区	划拨	城镇住宅用地	15,108.77	1,746.59	评估法	否	否
48	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0048号	株洲云龙示范区大丰村	划拨	城镇住宅用地	32,388.60	3,711.07	评估法	否	否
49	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0049号	株洲云龙示范区太平桥村、桂花村	划拨	城镇住宅用地	29,309.00	3,358.95	评估法	否	否
50	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0050号	株洲云龙示范区大丰村	划拨	城镇住宅用地	26,364.65	3,184.36	评估法	否	否
51	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用（2010）第C0053号	株洲云龙示范区响塘村	划拨	城镇住宅用地	25,349.81	3,716.23	评估法	否	否

	股集团有限公司										
52	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0052号	株洲云龙示范区马鞍社区	划拨	城镇住宅用地	27,193.11	4,037.85	评估法	否	否
53	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0051号	株洲云龙示范区响塘村	划拨	城镇住宅用地	19,802.66	2,336.26	评估法	否	否
54	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0054号	株洲云龙示范区龙升村、三塔村	划拨	城镇住宅用地	15,159.91	1,756.55	评估法	否	否
55	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0055号	株洲云龙示范区马鞍村	划拨	城镇住宅用地	25,362.11	2,938.07	评估法	否	否
56	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0056号	株洲云龙示范区龙升村	划拨	城镇住宅用地	31,807.44	3,514.30	评估法	否	否
57	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0057号	株洲云龙示范区菖塘村	划拨	城镇住宅用地	20,774.84	2,377.26	评估法	否	否

58	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0058号	株洲云龙示范区马鞍村	划拨	城镇住宅用地	28,450.47	3,256.12	评估法	否	否
59	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0059号	株洲云龙示范区菖塘村、莲花村	划拨	城镇住宅用地	39,220.02	4,333.90	评估法	否	否
60	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0060号	株洲云龙示范区马鞍村、莲花村、菖塘村	划拨	城镇住宅用地	34,954.68	4,049.25	评估法	否	否
61	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0061号	株洲云龙示范区菖塘村、莲花村	划拨	城镇住宅用地	69,498.25	10,168.13	评估法	否	否
62	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0062号	株洲云龙示范区菖塘村、莲花村	划拨	城镇住宅用地	30,182.27	3,496.91	评估法	否	否
63	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0063号	株洲云龙示范区龙升村	划拨	城镇住宅用地	35,090.52	4,946.52	评估法	否	否
64	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用（2010）第C0064号	株洲云龙示范区龙升村、三搭桥村	划拨	城镇住宅用地	24,911.49	2,850.61	评估法	否	否

	股集团有限公司										
65	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0065号	株洲云龙示范区菖塘村、莲花村	划拨	城镇住宅用地	43,445.25	6,124.14	评估法	否	否
66	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0066号	株洲云龙示范区菖塘村、龙升村	划拨	城镇住宅用地	41,621.19	5,867.11	评估法	否	否
67	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0067号	株洲云龙示范区龙升村	划拨	城镇住宅用地	40,115.40	5,812.22	评估法	否	否
68	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0068号	株洲云龙示范区双丰村	划拨	城镇住宅用地	23,802.22	3,535.59	评估法	否	否
69	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0069号	株洲云龙示范区响塘村	划拨	城镇住宅用地	14,694.37	1,706.57	评估法	否	否
70	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0070号	株洲云龙示范区双丰村	划拨	城镇住宅用地	7,018.15	815.07	评估法	否	否

71	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0038号	株洲云龙示范区莲花村	划拨	城镇住宅用地	26,105.72	4,300.88	评估法	否	否
72	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0039号	株洲云龙示范区龙头村、响塘村、三塔桥村	划拨	城镇住宅用地	35,691.98	5,940.49	评估法	否	否
73	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0040号	株洲云龙示范区响塘社区	划拨	城镇住宅用地	13,391.02	2,254.12	评估法	否	否
74	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0041号	株洲云龙示范区响塘社区	划拨	城镇住宅用地	51,485.18	8,666.52	评估法	否	否
75	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0042号	株洲云龙示范区马鞍村	划拨	城镇住宅用地	27,287.28	2,028.91	评估法	否	否
76	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0043号	株洲云龙示范区兴隆山社区	划拨	城镇住宅用地	25,982.58	4,585.90	评估法	否	否
77	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用（2011）第C0044号	株洲云龙示范区兴隆山村	划拨	城镇住宅用地	46,224.44	3,731.15	评估法	否	否

	股集团有限公司										
78	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0045号	株洲云龙示范区响塘社区	划拨	城镇住宅用地	26,656.72	4,436.68	评估法	否	否
79	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0046号	株洲云龙示范区三塔桥社区	划拨	城镇住宅用地	17,527.75	2,538.95	评估法	否	否
80	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0047号	株洲云龙示范区兴隆山村、龙头村	划拨	城镇住宅用地	29,254.39	4,868.29	评估法	否	否
81	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0048号	株洲云龙示范区响塘村	划拨	城镇住宅用地	23,389.23	3,394.31	评估法	否	否
82	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0049号	株洲云龙示范区龙头村	划拨	城镇住宅用地	32,969.74	4,846.04	评估法	否	否
83	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0050号	株洲云龙示范区响塘村	划拨	城镇住宅用地	14,639.66	2,349.39	评估法	否	否

84	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0051号	株洲云龙示范区菖塘村、莲花村	划拨	城镇住宅用地	20,043.52	6,630.13	评估法	否	否
85	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	205,098.68	23,945.84	评估法	否	否
86	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0023号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	8,716.05	966.75	评估法	否	否
87	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0024号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	划拨	城镇住宅用地	11,439.44	1,268.24	评估法	否	否
88	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0025号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	5,803.91	643.73	评估法	否	否
89	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0026号	株洲云龙示范区龙头铺镇龙头社区	划拨	城镇住宅用地	62,907.77	8,503.09	评估法	否	否
90	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用（2012）第C0027号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	7,738.12	857.89	评估法	否	否

	股集团有限公司										
91	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	38,768.20	4,306.84	评估法	否	否
92	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0029号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	划拨	城镇住宅用地	18,617.56	2,064.05	评估法	否	否
93	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0030号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	4,917.90	545.23	评估法	否	否
94	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	25,177.18	2,792.56	评估法	否	否
95	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	11,988.21	1,329.08	评估法	否	否
96	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0033号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	划拨	城镇住宅用地	2,626.08	291.27	评估法	否	否

97	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0034号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	划拨	城镇住宅用地	8,768.66	972.59	评估法	否	否
98	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0035号	株洲云龙示范区云田镇五星社区	划拨	城镇住宅用地	9,925.09	1,100.35	评估法	否	否
99	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用（2012）第C0036号	株洲云龙示范区云田镇云峰湖社区	划拨	城镇住宅用地	95,645.57	10,045.46	评估法	否	否
100	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	114,038.53	11,947.09	评估法	否	否
101	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	79,129.58	10,845.30	评估法	否	否
102	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第W0013号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	58,066.02	9,782.23	评估法	否	否
103	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用 2014 第W0014号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	6,286.41	1,047.33	评估法	否	否

	股集团有限公司										
104	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0015 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	50,008.52	8,381.87	评估法	否	否
105	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0016 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	81,568.96	13,741.71	评估法	否	否
106	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0017 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	41,217.36	6,920.07	评估法	否	否
107	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0018 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	42,271.17	7,098.39	评估法	否	否
108	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0019 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	39,257.36	6,541.43	评估法	否	否
109	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0020 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	27,249.59	4,566.23	评估法	否	否

110	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0021 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	33,365.78	5,621.67	评估法	否	否
111	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0022 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	22,679.55	3,779.05	评估法	否	否
112	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0023 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	25,095.54	4,181.62	评估法	否	否
113	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0024 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	1,914.22	320.63	评估法	否	否
114	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0025 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	935.50	155.86	评估法	否	否
115	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0026 号	三搭桥、龙头、响塘社区	划拨	城镇住宅用地	11,180.45	1,862.70	评估法	否	否
116	株洲市云龙发展投资控	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0027 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	46,101.88	7,767.71	评估法	否	否

	股集团有限公司										
117	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0028 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	3,328.40	560.90	评估法	否	否
118	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0029 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	13,500.46	2,275.08	评估法	否	否
119	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0030 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	4,217.51	693.63	评估法	否	否
120	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0031 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	39,587.64	6,435.90	评估法	否	否
121	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0032 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	32,799.88	5,333.22	评估法	否	否
122	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0033 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	85,734.04	13,996.41	评估法	否	否

123	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0034 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	73,899.33	12,153.31	评估法	否	否
124	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0035 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	41,722.40	6,862.51	评估法	否	否
125	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0036 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	59,402.87	9,697.75	评估法	否	否
126	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	政府注入	株云龙国用 2014 第 W0037 号	龙头社区	划拨	城镇住宅用地	29,734.64	4,999.68	评估法	否	否
127	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	59,915.84	7,363.95	评估法	否	否
128	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第 C0030 号	株洲云龙示范区云田镇云田社区、五星社区	划拨	城镇住宅用地	58,073.62	7,143.82	评估法	否	否
129	株洲市华强云峰湖片区	政府注入	株云龙国用（2010）第 C0031 号	株洲云龙示范区五星社区、云峰湖社	划拨	城镇住宅用地	92,876.01	14,146.92	评估法	否	否

	建设开发有限公司			区							
130	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	72,226.35	11,001.55	评估法	否	否
131	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	63,571.46	9,683.24	评估法	否	否
132	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2010）第C0034号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	划拨	城镇住宅用地	36,732.12	5,595.06	评估法	否	否
133	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0029号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	72,684.59	13,808.96	评估法	否	否
134	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0031号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	65,021.43	12,353.08	评估法	否	否
135	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	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	划拨	城镇住宅用地	69,391.80	13,183.38	评估法	否	否

136	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0033号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	84,560.54	16,065.21	评估法	否	否
137	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0034号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	67,849.69	12,890.40	评估法	否	否
138	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0035号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	68,913.18	13,092.45	评估法	否	否
139	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0036号	株洲云龙示范区云田镇云田社区	划拨	城镇住宅用地	61,035.67	11,595.84	评估法	否	否
140	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	政府注入	株云龙国用（2011）第C0037号	株洲云龙示范区云田镇莲花社区、云峰湖社区	划拨	城镇住宅用地	38,454.88	6,516.62	评估法	否	否
141	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第A1930号	芦淞区七斗冲董家墩	划拨	商业用地	9,926.19	4,286.11	评估法	否	否
142	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第A1922号	芦淞区七斗冲董家墩	划拨	商业用地	15,670.33		评估法	否	否

143	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1925 号	芦淞区七斗冲董家墩	划拨	商业用地	3,416.50		评估法	否	否
144	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1934 号	芦淞区七斗冲董家墩	划拨	商业用地	1,795.24		评估法	否	否
145	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1931 号	芦淞区七斗冲董家墩	划拨	商业用地	768.08		评估法	否	否
146	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1935 号	红旗中路与轴承路交汇	划拨	商业用地	5,643.45	1,015.32	评估法	否	否
147	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1908 号	荷塘区向阳村新华东路	划拨	商业用地	5,318.80	2,379.62	评估法	否	否
148	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1909 号	荷塘区向阳村新华东路	划拨	商业用地	3,593.00		评估法	否	否
149	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1907 号	荷塘区向阳村新华东路	划拨	商业用地	1,710.10		评估法	否	否
150	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1938 号	荷塘区向阳村新华东路	划拨	商业用地	101.41		评估法	否	否
151	株洲市国投水木开发建	政府注入	株用（2010）第 A1939 号	荷塘区向阳村新华东路	划拨	商业用地	110.85		评估法	否	否

	设有限公司										
152	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1940 号	荷塘区向阳村新华东路	划拨	商业用地	107.16		评估法	否	否
153	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1906 号	新华东路无线电五厂	划拨	商业用地	1,367.30	284.29	评估法	否	否
154	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1905 号	荷塘区新华东路戴家岭	划拨	商业用地	14,644.98	1,256.79	评估法	否	否
155	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2010）第 A1941 号	荷塘区华南路交警支队旁	划拨	商业用地	1,661.64	541.85	评估法	否	否
156	株洲市国投水木开发建设有限公司	政府注入	株用（2011）第 A0931 号	石峰区铜塘湾	划拨	商业用地	5,584.33	2,141.26	评估法	否	否
157	株洲市国投水木开发建设有限公司	招拍挂	办理中	国投项目：云龙 312 亩	出让	商业用地	208,031.67	1,773.18	成本法	否	是
158	株洲市国投水木开发建设有限公司	招拍挂	湘(2018)株洲市不动产权第 0000286 号	国投项目：轨道 106 亩	出让	城镇住宅兼容商服用地（商服 5%）	70,959.41	12,733.38	成本法	否	是
159	株洲市国投水木开发建设有限公司	招拍挂	湘（2017）株洲市不动产权第 0027843 号	荷塘区向阳路与升龙大道交汇处	出让	居住用地	35,596.73	11,892.73	成本法	否	是

160	株洲市国投水木开发建设有限公司	招拍挂	湘（2017）株洲市不动产权第 0017747 号	石峰区郭家塘村	出让	城镇住宅用地	29,368.60	6,906.85	成本法	否	是
161	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	办理中	云田镇云田社区	出让	城镇住宅用地	8,727.47	281.96	成本法	否	是
162	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	出让	商住用地	18,934.01	3,318.37	成本法	否	是
163	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	出让	商住用地	55,970.95	12,107.41	成本法	是	是
164	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	湘（2018）株洲市不动产权第 0065728 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	4,243.13	820.38	成本法	是	是
165	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	湘（2018）株洲市不动产权第 0065726 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	12,295.40	2,377.13	成本法	是	是
166	株洲市华强云峰湖片区建设开发有	招拍挂	湘（2018）株洲市不动产权第 0065727 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	21,002.30	4,060.46	成本法	是	是

	限公司										
167	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	湘（2018）株洲市不动产权第 0065722 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	54,908.19	10,615.55	成本法	是	是
168	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	湘（2018）株洲市不动产权第 0065724 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	24,066.11	4,652.75	成本法	是	是
169	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	办理中	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	22,088.03	4,193.40	成本法	否	是
170	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	湘（2018）株洲市不动产权第 0065658 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	其他商服用地	41,452.34	7,326.93	成本法	是	是
171	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	办理中	云田镇云田社区	出让	其他商服用地	19,908.10	3,456.17	成本法	否	是
172	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2025）株洲市不动产权第 0013164 号	湘（2025）株洲市不动产权第 0013164 号	出让	其他商服用地	10,842.95	5,480.95	成本法	否	是

173	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2025）株洲市不动产权第 0007712 号	龙头铺街道龙头社区	出让	其他商服用地	15,425.57	5,699.36	成本法	否	是
174	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2025）株洲市不动产权第 0013162 号	龙头铺街道龙头社区	出让	其他商服用地/普通商品住房	71,425.81	27,294.85	成本法	否	是
175	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2025）株洲市不动产权第 0006835 号	学林街道响塘社区	出让	其他商服用地	8,789.51	3,850.32	成本法	否	是
176	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2025）株洲市不动产权第 0007708 号	龙头铺街道兴隆山社区	出让	其他商服用地/普通商品住房	77,961.36	37,621.57	成本法	否	是
177	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	办理中	高福社区	出让	普通商品住房	41,540.59	3,310.89	成本法	否	是
178	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2025）株洲市不动产权第 0008495 号	学林街道兴隆山社区	出让	普通商品住房	11,002.10	3,618.76	成本法	否	是
179	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2025）株洲市不动产权第 0006847 号	龙头铺街道龙升社区	出让	二类工业用地	98,082.32	1,889.21	成本法	否	是
180	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	办理中	学林街道兴隆山社区	出让	其他商服用地	12,863.94	3,134.36	成本法	否	是
181	株洲市云发融城开发投	招拍挂	湘（2020）株洲市不动产权第 0008430 号	株洲云龙示范区云田镇五星区华	出让	其他商服用地	11,367.87	2,159.67	成本法	否	是

	资有限公司			强路以西							
182	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2020）株洲市不动产权第 0008425 号	株洲云龙示范区云田镇五星区华强路以西	出让	其他商服用地	14,159.30	2,688.39	成本法	是	是
183	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	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	出让	其他商服用地	109,241.18	20,576.63	成本法	否	是
184	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2020）株洲市不动产权第 0161031 号	云龙示范区云田镇莲花社区	出让	其他商服用地	35,480.18	6,580.42	成本法	是	是
185	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2024）株洲市不动产权第 0001002 号	云龙示范区学林街道响塘社区莱茵坡路以南，奄子坡路以东	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	61,535.41	24,403.43	成本法	是	是
186	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2024）株洲市不动产权第 0000996 号	云龙示范区龙头铺街道兴隆山社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	64,715.88	32,754.44	成本法	是	是
187	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2024）株洲市不动产权第 0001051 号	云龙示范区龙头铺街道三搭桥社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	41,880.45	14,591.29	成本法	否	是
188	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2024）株洲市不动产权第 0001404 号	云龙示范区龙头铺街道龙头社区	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	25,849.65	9,284.79	成本法	否	是

189	株洲市云发融城开发投资有限公司	招拍挂	湘（2024）株洲市不动产权第 0002518 号	云龙示范区龙头社区盘龙中路以西，玉龙路以北	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	7,750.46	3,777.86	成本法	否	是
190	株洲市建荣建设投资开发有限责任公司	招拍挂	湘(2023)株洲市不动产权第 0009251 号	2022 年响塘社区储备地块一	出让	其他商服用地	16,600.03	7,019.76	成本法	是	是
191	株洲市云庆建设投资开发有限责任公司	招拍挂	湘(2023)株洲市不动产权第 0009272 号	2022 年响塘社区储备地块二	出让	其他商服用地	16,003.03	5,436.75	成本法	是	是
192	株洲市云旺建设投资开发有限责任公司	招拍挂	湘(2023)株洲市不动产权第 0009285 号	2022 年响塘社区储备地块三	出让	其他商服用地	22,317.92	9,596.04	成本法	是	是
193	株洲市云缦建设投资开发有限责任公司	招拍挂	湘(2023)株洲市不动产权第 0009287 号	2022 年龙头社区储备地块三	出让	其他商服用地	68,123.03	26,126.48	成本法	是	是
194	株洲德丰置业有限公司	招拍挂	办理中	龙头铺中车大道以北、公园绿地以南	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	19,802.64	11,898.85	成本法	否	是
195	株洲德丰置业有限公司	招拍挂	湘（2023）株洲市不动产权第 0026300 号	荷塘区升龙大道与规划六路交汇处	出让	城镇住宅用地、其他商服用	65,761.00	42,251.10	成本法	是	是

						地					
196	株洲市水木轨道成开发建设有限公司	招拍挂	湘（2023）株洲市不动产权第 0034284 号	云龙示范区学林街道办事处太平桥社区	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	16,311.36	6,465.52	成本法	否	是
197	株洲市水木轨道成开发建设有限公司	招拍挂	湘（2023）株洲市不动产权第 0014487 号	石峰区郭家塘村，规划五路以南，九方路以西，规划六路以北，田心大道以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	59,086.94	30,505.89	成本法	是	是
198	株洲市水木轨道成开发建设有限公司	招拍挂	湘（2023）株洲市不动产权第 0015909 号	石峰区郭家塘村田心大道与中车大道交汇处以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	45,136.08	28,105.49	成本法	是	是
199	株洲云雅置业有限公司	招拍挂	办理中	株洲市云龙示范区云田镇五星社区、云峰湖社区	出让	商住用地	17,902.18	2,681.97	成本法	否	是
200	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	招拍挂	湘（2021）株洲市不动产权第 0023614 号	学林街道响塘社区	出让	商住用地	23,210.12	8,581.54	成本法	是	是
201	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	招拍挂	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	出让	商住用地	54,148.20	6,950.09	成本法	否	是

202	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	招拍挂	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	出让	商住用地	15,718.33	1,619.37	成本法	否	是
203	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	招拍挂	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	出让	商住用地	23,084.20	2,578.11	成本法	否	是
204	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	招拍挂	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	出让	商住用地	9,033.13	1,004.41	成本法	是	是
205	湖南君晨置业股份有限公司	招拍挂	湘（2019）株洲市不动产权第 0061792 号	兴隆湾	出让	城镇住宅用地	46,291.36	19,360.90	成本法	否	是
206	株洲市云龙房地产开发有限责任公司	招拍挂	株云龙国用（2014）第 C0006 号	云龙示范区学林办事处大丰社区	出让	商业（兼容 30%）	29,880.14	6,825.95	成本法	是	是
207	株洲经开区产业园发展有限公司	招拍挂	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	出让	商服用地	15,564.16	2,942.08	成本法	否	是
208	株洲经开区产业园发展有限公司	招拍挂	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	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	7,311.80	2,688.02	成本法	否	是

209	株洲经开区 产业园发展 有限公司	招拍 挂	湘（2021）株洲市不动 产权第 0018901 号	株洲云龙示范区 云田镇五星社区	出让	商业服务 设施用地 （兼住宅 10%）	108,787.02	17,035.27	成本法	是	是
210	株洲经开区 产业园发展 有限公司	招拍 挂	湘（2021）株洲市不动 产权第 0029674 号	株洲云龙示范区 学林街道办事处 大丰社区	出让	商务金融 用地	7,408.70	2,567.07	成本法	否	是
211	株洲经开区 产业园发展 有限公司	招拍 挂	湘（2022）株洲市不动 产权第 0013363 号	株洲云龙示范区 云田镇菖塘社区 及马鞍社区	出让	商服用地	19,992.37	6,802.89	成本法	否	是
212	株洲经开区 产业园发展 有限公司	招拍 挂	湘（2021）株洲市不动 产权第 0030133 号	生物科技园	出让	商服用地	52,613.60	2,893.33	成本法	否	是
213	株洲经开区 产业园发展 有限公司	招拍 挂	湘（2024）株洲市不动 产权第 5011844 号	云田镇马鞍社区 桃园路以西，纬四 路以北	出让	工业用地	12,037.11	417.10	成本法	否	是
214	株洲经开区 产业园发展 有限公司	招拍 挂	湘（2024）株洲市不动 产权第 0014397 号	石峰区云田镇云 峰湖社区	出让	商服用地	102,658.88	12,846.11	成本法	否	是
215	株洲经开区 产业园发展 有限公司	招拍 挂	湘（2024）株洲市不动 产权第 0019087 号	石峰区云田镇云 峰湖社区	出让	商服用地	32,198.92	4,193.14	成本法	否	是
216	湖南云龙大 数据产业新 城建设经营 有限公司	招拍 挂	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	出让	工业用地	35,591.30	1,903.72	成本法	是	是

				北							
217	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	招拍挂	湘（2021）株洲市不动产权第 0016097 号	云龙示范区云田镇菖塘社区	出让	工业用地	42,225.41	2,390.15	成本法	否	是
	合计						7,277,874.15	1,223,766.71			

发行人存货-开发成本中土地资产主要通过出让和划拨的方式取得。截至 2024 年末，发行人存货中土地资产具体构成情况如下：

截至 2024 年末发行人存货中开发成本-土地使用权取得方式分类情况表

单位：平方米、万元、%

取得方式	面积	账面价值	占存货-开发成本土地总额的比例	是否缴纳土地出让金
出让	2,332,265.93	568,920.94	46.49	是
划拨	4,945,608.22	654,845.77	53.51	否
合计	7,277,874.15	1,223,766.71	100.00	

发行人通过出让方式取得的土地，按成本法入账，账面价值为 568,920.94 万元，占比 46.49%，均已缴纳土地出让金，上述土地可进行开发并能产生收益。开发计划和转让安排方面，发行人根据云龙示范区管委会综合开发建设方案，负责对株洲市经开区各宗土地进行综合开发。发行人计划整理的土地均依照云龙示范区管委会关于株洲云龙示范区国有建设用地使用权招拍挂出让计划开展，符合国发〔2010〕19 号文、财综〔2016〕4 号文等相关法律法规的有关政策规定。未来收益实现方式方面，发行人每年根据云龙示范区管委会制定的土地开发计划，以自筹资金对各宗土地进行综合开发。发行人在完工后与土地储备中心进行结算，土地储备中心将按土地整理成本加成一定比例向发行人支付土地整理开发费用，发行人将依此确认土地开发整理收入，获得项目收入资金回流。

发行人通过划拨方式取得的土地，按评估法入账，账面价值为 654,845.77 万元，占比 53.51%，划拨地在开发出让前无需缴纳土地出让金及相关税费。上述划拨土地暂不具备开发、转让条件。上述土地未有明确开发计划，未来在补缴土地出让金及相关税费后，方可将土地进行开发、转让。发行人划拨土地不属于公益性资产，发行人未进行土地储备工作。发行人目前未缴纳土地出让金的土地均为云龙示范区管委会为增强发行人实力而无偿注入的划拨地。发行人划拨土地均已取得土地权证，相关权证的取得合法合规，不存在土地所有权归属风险。目前上述土地在开发出让前无需缴纳土地出让金及相关税费，上述土地未来在补缴土地出让金及相关税费后，可根据政府相关规划进行开发转让，并依法实现收益，发行人不会因为补缴土地出让金而对公司的盈利能力和偿债能力造成重大不利影响。

因此，发行人目前未缴纳土地出让金的土地预计不会对发行人后续开发计划和转让安排以及公司整体流动性造成重大不利影响。

截至 2024 年末，发行人存货中未办证土地的办证安排及进展情况如下：

序号	产权主体	宗地位置	取得方式	账面价值 (万元)	是否缴纳土地 出让金	入账科目	办证安排及 进展
1	株洲市国投水木开发建设有限公司	云龙 312 亩	出让	1,773.18	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
2	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	云田镇云田社区	出让	281.96	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
3	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	株洲云龙示范区云田镇莲花社区	出让	4,193.40	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
4	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	云田镇云田社区	出让	3,456.17	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
5	株洲市云发融城开发投资有限公司	高福社区	出让	3,310.89	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
6	株洲市云发融城开发投资有限公司	学林街道兴隆山社区	出让	3,134.36	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
7	株洲德丰置业有限公司	龙头铺中车大道以北、公园绿地以南	出让	11,898.85	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
8	株洲云雅置业有限公司	株洲市云龙示范区云田镇五星社区、云峰湖社区	出让	2,681.97	是	存货-开发成本	改规中，改规完成后重新办证
	合计			30,730.78			

截至 2024 年末，发行人存货科目中的未办证土地金额合计为 30,730.78 万元，主要为早期通过出让方式获取的土地，当前由于云龙示范区管委会对该部分土地的用地规划存在修改，因此相关土地正在办理改规手续中，待改规手续完成后重新办证，预计该事项将不会对发行人的盈利能力和偿债能力造成重大不利影响。

截至 2024 年末发行人存货中开发成本主要建设项目明细情况表

单位：万元、%

序号	项目	项目类型	建设期限	是否签订合同	存货余额	总投资额	已投资额	已确认收入金额	已回款金额	项目建设进度	收入确认依据	后续结算安排
1	湖南华强文化科技产业基地配套开发项目一期、二期、三期	委托代建	2009 年-2026 年	是	235,069.39	503,045.00	441,300.00	46,822.73	46,822.73	87.73	依据代建合同确认收入	预计完工后 3-5 年结算
2	湖南华强文化科技产业基地配套开发项目一期、二期、三期基础设施	委托代建	2009 年-2026 年	是	163,664.49							
3	株洲市一江四港白石港龙母河磐龙湖片区项目	委托代建	2015 年-2026 年	是	108,595.79	341,900.00	341,400.00	220,559.79	220,559.79	99.85	依据代建合同确认收入	预计完工后 3-5 年结算

4	株洲市一江四港白石港龙母河磐龙湖片区项目基础设施	委托代建	2015年-2026年	是	32,295.31							
5	云龙大道二期	委托代建	2014年12月-2015年12月	是	105,025.04	109,391.70	109,391.70	4,803.33	4,803.33	100.00	依据代建合同确认收入	预计未来3-5年结算
6	湖南云龙大数据产业园项目	片区开发	2018年-2023年	是	97,699.66	155,874.00	155,874.00	68,199.33	26,941.44	100.00	依据片区开发协议确认收入	预计未来3-5年结算
7	水木阳光里/十里春风项目	商品房	2017年12月-2022年4月	是	51,305.37	145,600.00	139,528.00	102,826.62	102,826.62	95.83	随商品房销售完工交房确认收入	随商品房销售完工交房结算
8	大数据城市应用示范园及配套基础设施建设项目	片区开发	2019年-2023年	是	52,078.65	81,319.00	81,319.00	33,041.60	15,847.64	100.00	依据片区开发协议确认收入	预计未来3-5年结算
9	玉龙路	委托代建	2011年12月-2013年12月	是	44,531.10	52,370.00	52,370.00	8,622.79	8,622.79	100.00	依据代建合同确认收入	预计未来3-5年结算

10	藏龙湾项目	商品房	2018年5月-2023年6月	是	40,934.25	121,215.01	90,156.53	43,531.89	43,531.89	74.38	随商品房销售完工交房确认收入	随商品房销售完工交房结算
11	磐龙世纪城项目	商品房	2013年11月-2026年11月	是	30,720.25	331,400.00	329,292.00	290,739.76	290,739.76	99.36	随商品房销售完工交房确认收入	随商品房销售完工交房结算
12	株洲市云龙示范区龙母河片区综合开发项目	片区开发	2024年12月-2026年12月	是	28,000.00	49,710.62	28,000.00	0.00	0.00	56.33	依据片区开发协议确认收入	预计完工后3-5年结算
13	株洲云龙文化旅游集聚区配套基础设施建设项目	片区开发	2020年12月-2026年10月	是	20,280.12	23,100.00	19,754.17	0.00	0.00	85.52	依据片区开发协议确认收入	预计完工后3-5年结算
14	莲花路（云天大道-云海大道）	委托代建	2018年11月-2021年12月	是	18,803.67	18,803.67	18,803.67	0.00	0.00	100.00	依据代建合同确认收入	预计未来3-5年结算
15	云龙大道一期	委托代建	2010年4月-2012年8月	是	18,292.06	188,650.89	188,650.89	187,394.71	187,394.71	100.00	依据代建合同确认收入	预计未来3-5年结算

16	云天大道 (华强路-樱花长堤)	委托 代建	2018年12 月-2022年 12月	是	16,310.04	16,310.04	16,310.04	0.00	0.00	100.00	依据代建 合同确认 收入	预计未来 3-5年结算
17	华强路	委托 代建	2010年9月 -2011年8 月	是	14,288.45	30,808.17	30,808.17	18,171.69	18,171.69	100.00	依据代建 合同确认 收入	预计未来 3-5年结算
18	云海大道	委托 代建	2017年9月 -2022年12 月	是	13,955.33	13,955.33	13,955.33	0.00	0.00	100.00	依据代建 合同确认 收入	预计未来 3-5年结算
19	株洲市经开区龙母河农业科技示范园(一期)	片区 开发	2021年6月 -2027年6 月	是	14,210.04	67,171.00	13,672.53	0.00	0.00	20.35	依据片区 开发协议 确认收入	预计完工后 3-5年结算
20	响塘总部园区基础设施	片区 开发	2019年6月 -2027年10 月	是	13,648.92	44,261.00	13,015.68	0.00	0.00	29.41	依据片区 开发协议 确认收入	预计完工后 3-5年结算
21	樱花长堤	委托 代建	2018年12 月-2022年 12月	是	11,631.50	11,631.50	11,631.50	0.00	0.00	100.00	依据代建 合同确认 收入	预计未来 3-5年结算
22	云海莲花段 (云龙大道-樱花长堤)	委托 代建	2017年9月 -2021年12 月	是	11,028.74	11,028.74	11,028.74	0.00	0.00	100.00	依据代建 合同确认 收入	预计未来 3-5年结算
23	创业创新园	片区 开发	2017年 -2021年	是	10,500.51	34,931.96	34,931.96	27,530.49	27,530.49	100.00	依据片区 开发协议	预计未来 3-5年结算

											确认收入	
	合计				1,152,868.68	2,352,477.63	2,141,193.91	1,052,244.73	993,792.88			

注：由于发行人存货-开发成本中建设项目涉及较多，明细中只主要列明了存货余额 10,000.00 万元以上的项目。

发行人存货-开发成本中存在部分已完工长期未结算/未回款的项目，主要为前期开展的委托代建项目及片区开发项目。主要系根据相关协议，发行人委托代建项目及片区开发项目的竣工验收、审计结算及付款等由云龙示范区管委会统一规划安排推进，由于发行人委托代建项目与片区开发项目数量较多、金额较大，部分项目的审计结算和竣工验收等需由委托方结合资金情况逐年推进，因此部分项目尚未确认收入或回款，发行人部分开发成本项目存在已完工但尚未结算、结算不及时的情况具有合理性，发行人将积极持续与云龙示范区管委会就项目结算及回款情况进行沟通，相关事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（6）发行人存货及应收类款项情况

截至2024年末，发行人存货及应收类款项（存货+应收账款+其他应收款）的规模合计为3,258,385.76万元，占总资产的比例为82.98%，占比较高。发行人应收账款主要为应收安置房款、片区开发服务费以及污水处理费等，对手方主要系当地政府机关单位及国有企业；发行人其他应收款主要为土地报批费、拆迁费以及项目合作款等，对手方主要系当地政府机关单位及国有企业；发行人存货主要为待开发土地、代建项目成本等。发行人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，承担着区域内土地开发、基础设施建设、片区开发、污水治理等重要职能，因此资产结构中存货及应收类款项科目规模较大，符合其作为传统城投平台属性定位，具有一定的合理性。由于发行人代建与参与的相关建设项目数量较多、金额较大，部分项目的审计结算和竣工验收等需由委托方结合资金情况逐年推进，因此部分项目尚未确认收入或回款，导致发行人存货及应收类款项规模较大，未来发行人将积极持续与云龙示范区管委会就项目结算及回款情况进行沟通，相关事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2、非流动资产分析

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人非流动资产规模分别为563,106.22万元、486,438.57万元、425,131.01万元和408,081.07万元，占资产总额的比例分别为13.69%、11.49%、11.02%和10.39%，发行人非流动资产主要包括长期应收款、长期股权投资、投资性房地产和无形资产。

（1）长期应收款

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人长期应收款分别为126,755.30万元、58,510.33万元、0.00万元和0.00万元，占非流动资产的比例分别为22.51%、12.03%、0.00%和0.00%。发行人长期应收款主要是分期收款提供劳务形成。2023年末，发行人长期应收款较2022年末减少68,244.97万元，降幅53.84%，主要系收回项目建设款所致。2024年末，发行人长期应收款较2023年末减少58,510.33万元，主要系因发行人将株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司无偿划出所致。

（2）长期股权投资

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人长期股权投资分别为64,752.27万元、52,506.68万元、29,998.89万元和30,290.41万元，占非流动资产的比例分别为11.50%、10.79%、7.06%和7.42%。2023年末发行人长期股权投资相较2022年末减少12,245.59万元，降幅为18.91%，主要系减少对湖南中康置业有限公司、株洲市云龙投资管理有限公司、湖南灵奥信息科技有限公司等企业投资所致。2024年末发行人长期股权投资较2023年末减少22,507.79万元，降幅42.87%，主要系发行人转出湖南华强文化科技有限公司至其他权益工具投资，以及退出湖南株洲市雅居乐水木物业服务有限公司投资所致。

截至2025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
株洲市云龙投资管理有限公司	573.56
湖南发展云龙置业有限公司	4,147.82
湖南开元云峰湖投资有限公司	1,442.86
株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	142.17
株洲绿地文化旅游开发有限公司	10,612.98
湖南恒乐数字科技有限公司	20.65
湖南华云数据湖信息技术有限公司	10,452.65
株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）	2,897.73
合计	30,290.42

（3）其他权益投资工具

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人其他权益工具投资分别为15,188.21万元、15,235.89万元、39,438.43万元和22,913.32万元，占非流动资产的比重分别为2.70%、3.13%、9.28%和5.61%。2023年末发行人其他权益工具投资

较2022年末增长47.68万元，变动幅度较小。2024年末，发行人其他权益工具投资较2023年末增长24,202.54万元，增幅158.85%，主要系转入湖南华强文化科技有限公司投资所致。2025年3月末，发行人其他权益工具投资较2024年末减少16,525.11万元，降幅41.90%，主要系发行人退出株洲市国盈制造业转型升级股权投资合伙企业（有限合伙）、希迪智驾（湖南）股份有限公司、株洲市文周君喆创业投资合伙企业（有限合伙）、株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）投资所致。截至2025年3月末，发行人其他权益工具投资情况如下：

截至 2025 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
株洲云冶建设管理开发有限责任公司	177.69
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	131.09
湖南华强文化科技有限公司	22,342.91
湖南国信劳务工程有限公司	55.34
株洲市先进产业集群发展母基金合伙企业（有限合伙）	206.28
合计	22,913.31

（4）其他非流动金融资产

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人其他非流动金融资产分别为12,505.20万元、10,758.88万元、8,647.20万元和8,647.20万元，占非流动资产的比重分别为2.22%、2.21%、2.03%和2.12%。2024年末，发行人其他非流动金融资产较2023年末减少2,111.68万元，降幅19.63%，主要系减少了对株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）的投资所致。截至2025年3月末，发行人其他非流动金融资产明细情况如下：

截至 2025 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
中冶建信投资基金管理（北京）有限公司	2,500.00
株洲市国投创盈私募股权基金合伙企业（有限合伙）	1,261.83
株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）	1,716.46
株洲科聚创业投资企业（有限合伙）	681.71
株洲迪策鸿卫北斗投资合伙企业（有限合伙）	2,400.00
湖南灵奥信息科技服务有限公司	87.21
合计	8,647.20

(5) 投资性房地产

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 213,818.96 万元、213,195.69 万元、215,755.06 万元和 215,755.06 万元，占非流动资产的比例分别为 37.97%、43.83%、50.75%和 52.87%。自 2023 年以来，发行人投资性房地产规模变化不大。发行人近一年及一期末投资性房地产情况如下：

近一年及一期末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	项目	2025 年 3 月末	2024 年末
1	房屋、建筑物	137,716.99	137,716.99
2	土地使用权	78,038.07	78,038.07
合计		215,755.06	215,755.06

截至 2024 年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	单位名称	取得方式	土地使用权证号	宗地位置	土地使用权类型	土地用途	面积	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	2,763.88	评估法	是	否
2	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	2,935.32	评估法	是	否
3	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	2,353.36	评估法	是	是
4	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	3,031.19	评估法	是	是
5	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	3,166.35	评估法	是	是
6	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	2,453.28	评估法	是	是
7	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	4,518.43	评估法	是	是
8	株洲市华强云峰湖片区建设开发	招拍挂	株云龙国用（2015）第 C0035 号	云龙示范区学林办事处响塘	出让	商服用地（加油站用地）	3,518.11	3,493.84	评估法	是	是

	有限公司			社区							
9	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	2,873.91	评估法	是	是
10	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	2,821.07	评估法	是	是
11	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	办理中	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	4,890.99	评估法	是	否
12	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	3,440.83	评估法	是	否
13	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	5,094.28	评估法	是	否
14	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	3,861.15	评估法	是	否
15	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	4,825.98	评估法	是	否
16	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	3,880.55	评估法	是	否
17	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	招拍挂	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	4,049.14	评估法	是	是
18	株洲云龙新农村建设投资发展有	招拍挂	湘(2022)株洲市不动产权第	株洲云龙示范区云田镇莲花	出让	商服用地(加油站用地)	3,548.40	3,707.01	评估法	否	是

	限公司		0006203 号	社区							
19	株洲经开区产业园发展有限公司	招拍挂	株云龙国用（2016）第 C000604 号	株洲云龙示范区云田镇五星社区	出让	住宅用地（兼容商业 20%）	19,357.76	2,884.31	评估法	是	是
20	株洲经开区产业园发展有限公司	招拍挂	湘（2017）株洲市不动产权第 0005112 号、湘（2017）株洲市不动产权第 0005118 号	株洲云龙示范区云田镇五星社区	出让	文体娱乐用地（兼容商业 20%）	69,403.84	10,993.21	评估法	是	否
	合计						152,260.98	78,038.07			

截至 2024 年末，发行人投资性房地产中未办证土地的办证安排及进展情况如下：

序号	产权主体	资产名称	宗地位置	取得方式	账面价值（万元）	是否缴纳土地出让金	入账科目	办证安排及进展
1	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	暂无	株洲云龙示范区龙头铺街道蛟龙社区	出让	4,890.99	是	投资性房地产	改规中，改规完成后重新办证
	合计				4,890.99			

截至 2024 年末，发行人投资性房地产科目中的未办证土地金额合计为 4,890.99 万元，主要为早期通过出让方式获取的土地，当前由于云龙示范区管委会对部分土地的用地规划存在修改，因此相关土地正在办理改规手续中，待改规手续完成后重新办证，预计该事项将不会对发行人的盈利能力和偿债能力造成重大不利影响。

（6）固定资产

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人固定资产账面价值分别为 11,849.40 万元、35,154.66 万元、32,425.50 万元及 31,947.33 万元，占非流动资产的比例分别为 2.10%、7.23%、7.63%和 7.83%。发行人 2023 年末固定资产较 2022 年末增加 23,305.26 万元，增幅为 196.68%，主要系在建工程转入的房屋及建筑物增加所致。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：

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	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	比重	金额	比重
房屋及建筑物	28,263.90	88.47	28,561.65	88.08
运输设备	5.17	0.02	7.12	0.02
电子设备	344.41	1.08	364.71	1.12
办公家具	36.35	0.11	23.43	0.07
机械设备	991.83	3.10	1,049.68	3.24
其他设备	2,305.67	7.22	2,418.89	7.46
合计	31,947.33	100.00	32,425.49	100.00

（7）在建工程

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人在建工程账面价值分别为 27,713.73 万元、13,720.68 万元、14,747.39 万元和 15,206.86 万元，占非流动资

产的比例分别为 4.92%、2.82%、3.47%和 3.73%。发行人 2023 年末在建工程较 2022 年末下降 13,993.06 万元，降幅为 50.49%，主要为云龙示范区污水处理项目部分完工转至固定资产所致。近一年及一期末，发行人在建工程情况如下：

发行人近一年及一期末在建工程情况表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
加油站项目	2,852.71	2,852.71
创客大厦项目	634.35	634.35
北斗产业创业服务中心	6,405.95	6,405.95
北斗公共实验平台项目	3,891.39	3,891.39
其他项目	1,422.46	962.98
合计	15,206.86	14,747.39

（8）无形资产

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人无形资产账面价值分别为 88,714.05 万元、85,585.77 万元、82,461.66 万元和 81,684.94 万元，占非流动资产的比重分别为 15.75%、17.59%、19.40%和 20.02%。发行人无形资产主要为软件及特许经营权。特许经营权主要为云龙示范区管委会授予大数据公司公共停车场、户外广告资源、充电桩、加油（气）站、农贸市场特许经营权。报告期内发行人无形资产规模变动幅度较小。近一年及一期末，发行人无形资产情况如下：

发行人近一年及一期末无形资产情况表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
软件	114.83	126.75
特许经营权	81,570.11	82,334.90
合计	81,684.94	82,461.66

（二）负债构成分析

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人负债总额分别为2,626,665.49万元、2,751,503.33万元、2,460,293.75万元和2,545,228.10万元，总体呈波动趋势。流动负债分别为1,112,820.29万元、1,359,065.41万元、1,159,106.83万元及1,136,833.92万元，占负债总额分别为42.37%、49.39%、47.11%和44.67%；非流动负债分别为1,513,845.19万元、1,392,437.92万元、1,301,186.92万元和1,408,394.18万元，在总负债中占比分别为57.63%、50.61%、52.89%和55.33%。

发行人近三年及一期末负债结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	150,250.00	5.90	152,500.00	6.20	164,950.00	5.99	84,300.00	3.21
应付票据	1,016.22	0.04	908.84	0.04	613.00	0.02	810.00	0.03
应付账款	19,052.05	0.75	31,212.79	1.27	30,388.43	1.10	20,944.50	0.80
预收款项	4,201.84	0.17	1,890.49	0.08	4,779.80	0.17	7,123.53	0.27
合同负债	25,128.01	0.99	22,621.24	0.92	28,946.16	1.05	101,287.54	3.86
应付职工薪酬	92.31	0.00	91.76	0.00	662.47	0.02	1,210.40	0.05
应交税费	19,721.20	0.77	20,265.85	0.82	25,128.95	0.91	23,566.84	0.90
其他应付款	763,770.56	30.01	725,153.57	29.47	755,615.95	27.46	546,988.30	20.82
一年内到期的非流动负债	153,465.11	6.03	202,400.07	8.23	345,592.03	12.56	316,757.84	12.06
其他流动负债	136.62	0.01	2,062.21	0.08	2,388.62	0.09	9,831.36	0.37
流动负债合计	1,136,833.92	44.67	1,159,106.83	47.11	1,359,065.41	49.39	1,112,820.29	42.37
非流动负债：								
长期借款	612,295.56	24.06	487,090.56	19.80	609,416.67	22.15	590,095.89	22.47
应付债券	633,875.16	24.90	633,875.16	25.76	548,375.00	19.93	765,065.00	29.13
租赁负债	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	158,877.24	6.24	176,930.06	7.19	231,157.14	8.40	155,019.08	5.90
递延收益	3,346.22	0.13	3,291.14	0.13	3,489.11	0.13	3,665.22	0.14
非流动负债合计	1,408,394.18	55.33	1,301,186.92	52.89	1,392,437.92	50.61	1,513,845.19	57.63
负债合计	2,545,228.10	100.00	2,460,293.75	100.00	2,751,503.33	100.00	2,626,665.49	100.00

1、流动负债分析

近三年及一期末，流动负债分别为1,112,820.29万元、1,359,065.41万元、1,159,106.83万元及1,136,833.92万元，占负债总额分别为42.37%、49.39%、47.11%和44.67%，发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。

(1) 短期借款

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人短期借款分别为 84,300.00 万元、164,950.00 万元、152,500.00 万元和 150,250.00 万元，占流动负债的比例分别为 7.58%、12.14%、13.16%和 13.22%。发行人 2023 年末短期借款较 2022 年末增加 80,650.00 万元，增幅为 95.67%；发行人 2024 年末短期借款较 2023 年末减少 12,450.00 万元，降幅为 7.55%。报告期内，发行人短期借款整体呈现波动趋势，主要系发行人依照业务发展需要，调整融资结构及融资规模所致。

截至 2025 年 3 月末发行人短期借款情况表

单位：万元、%

序号	贷款银行	起息日	到期日	利率	余额
1	湖南银行	2025/2/7	2025/8/7	6.00	2,000.00

2	工商银行	2024/12/31	2025/12/30	4.00	8,500.00
3	兴业银行	2025/3/12	2026/3/11	4.90	8,300.00
4	兴业银行	2024/9/30	2025/9/30	2.50	20,000.00
5	浙商银行	2025/2/26	2025/8/25	4.17	46,000.00
6	财信信托	2025/3/24	2025/9/23	6.98	19,000.00
7	交通银行	2024/12/19	2025/12/18	3.60	700.00
8	湖南银行	2025/1/1	2025/12/30	4.50	4,750.00
9	兴业银行	2024/9/1	2025/9/1	4.50	1,000.00
10	湖南银行	2024/4/12	2025/4/12	4.50	15,000.00
11	农发行	2024/6/19	2025/6/19	3.75	25,000.00
	合计				150,250.00

(2) 应付账款

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人应付账款账面余额分别为 20,944.50 万元、30,388.43 万元、31,212.79 万元和 19,052.05 万元，占流动负债的比例分别为 1.88%、2.24%、2.69%和 1.68%。发行人应付账款主要以工程款为主。发行人 2023 年末应付账款较 2022 年末增加 9,443.93 万元，增幅为 45.09%，主要为应付工程款规模增长所致。发行人 2025 年 3 月末应付账款较 2024 年末减少 12,160.74 万元，降幅 38.96%，主要系结清应付中冶长天国际工程有限责任公司等工程款所致。

近一年及一期末，发行人应付账款前五名情况列示如下：

截至 2025 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	是否为关联方	余额	占应付账款总额比例	账龄
株洲市基础设施建设有限公司	工程款	否	1,099.87	5.77	2 年以内
湖南省第五工程有限公司	工程款	否	569.33	2.99	2 年以内
湖南省第四工程有限公司株洲分公司	工程款	否	4,041.30	21.21	2 年以内
上海卫星装备研究所	工程款	否	890.50	4.67	1 年以内
株洲云龙示范区征地拆迁工作协调管理办公室	工程款	否	2,415.02	12.68	1 年以内
合计			9,016.02	47.32	

截至 2024 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	是否为关联方	余额	占应付账款总额比例	账龄
中冶长天国际工程有限	工程款	否	8,530.97	27.33	2 年以内

责任公司					
湖南省第五工程有限公司	工程款	否	1,379.00	4.42	2 年以内
湖南省第四工程有限公司株洲分公司	工程款	否	4,041.30	12.95	2 年以内
上海卫星装备研究所	工程款	否	890.50	2.85	1 年以内
株洲云龙示范区征地拆迁工作协调管理办公室	工程款	否	2,415.02	7.74	1 年以内
合计			17,256.79	55.29	

(3) 合同负债

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人合同负债分别为 101,287.54 万元、28,946.16 万元、22,621.24 万元和 25,128.01 万元，占发行人流动负债的比例分别为 9.10%、2.13%、1.95%和 2.21%。发行人 2023 年末合同负债较 2022 年末减少 72,341.38 万元，降幅为 71.42%，主要系与销售相关的合同负债减少所致。

发行人近一年及一期末合同负债明细情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
房产销售相关的合同负债	24,436.62	20,906.98
服务合同相关的合同负债	691.39	1,714.25
合计	25,128.01	22,621.24

(4) 其他应付款

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人其他应付款余额分别为 546,988.30 万元、755,615.95 万元、725,153.57 万元和 763,770.56 万元，占流动负债的比例分别为 49.15%、55.60%、62.56%和 67.18%。2023 年末发行人其他应付款较 2022 年末增加 208,627.66 万元，增幅为 38.14%，主要系因业务产生的往来款增长所致。近一年一期末，发行人其他应付款前五名情况见下表：

截至 2025 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	是否为关联方	余额	占其他应付款总额比例	账龄
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	往来款	是	675,557.95	88.45	1-4 年
芜湖云融项目投资中心（有限合伙）	往来款	否	30,000.00	3.93	1 年以内
株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	往来款	否	11,125.72	1.46	4-5 年
株洲市云发集团资产经营管理有限公司	往来款	是	4,945.44	0.65	1-2 年
株洲经济开发区管理委员	往来款	否	7,729.72	1.01	1-5 年

会财政局					
合计			729,358.83	95.49	

截至 2024 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	是否为关联方	余额	占其他应付款总额比例	账龄
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	往来款	是	591,046.39	83.79	1-4 年
芜湖云融项目投资中心（有限合伙）	往来款	否	30,000.00	4.25	1 年以内
株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	往来款	否	11,439.17	1.62	4-5 年
株洲市云发集团资产经营管理有限公司	往来款	是	8,037.18	1.14	1-2 年
株洲经济开发区管理委员会财政局	往来款	否	7,729.72	1.10	1-5 年
合计			648,252.46	91.90	

（5）一年内到期的非流动负债

截至2022-2024年末及2025年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为316,757.84万元、345,592.03万元、202,400.07万元和153,465.11万元，占流动负债的比例分别为28.46%、25.43%、17.46%和13.50%。

2、非流动负债分析

近三年及一期末，非流动负债分别为1,513,845.19万元、1,392,437.92万元、1,301,186.92万元和1,408,394.18万元，在总负债中占比分别为57.63%、50.61%、52.89%和55.33%，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

截至2022-2024年末及2025年3月末，公司长期借款分别为590,095.89万元、609,416.67万元、487,090.56万元和612,295.56万元，占非流动负债的比例分别为38.98%、43.77%、37.43%和43.47%。报告期内，发行人长期借款呈波动上升趋势。2023年末，发行人长期借款较2022年末增长19,320.79万元，增幅为3.27%。2024年末，发行人长期借款较2023年末减少122,326.11万元，降幅为20.07%。2025年3月末，发行人长期借款较2024年末增长125,205.00万元，增幅为25.70%。

截至2025年3月末，发行人长期借款明细如下：

发行人 2025 年 3 月末长期借款明细情况表

单位：万元、%

序号	贷款银行	贷款类型	起息日	到期日	贷款利率	余额
1	光大银行	质押借款	2016/12/02	2034/12/01	3.98	25,000.00
2	光大银行	质押借款	2017/01/04	2034/12/01	3.98	12,500.00
3	农业银行	质押借款	2016/06/21	2025/06/21	3.98	4,350.00
4	农业银行	质押借款	2017/01/18	2026/01/18	3.98	26,550.00
5	农业银行	质押借款	2021/02/05	2028/02/04	4.12	13,716.00
6	交通银行	质押借款	2021/01/13	2027/12/31	4.99	21,000.00
7	国开行	信用借款	2017/08/22	2025/08/22	3.91	22,721.00
8	长沙银行	抵押借款	2023/04/01	2025/12/10	5.20	50,040.00
9	长沙银行	抵押借款	2023/01/19	2028/01/19	4.30	25,474.05
10	民生银行	保证借款	2024/03/19	2026/03/19	6.50	5,400.00
11	长沙银行	保证借款	2024/03/21	2027/03/20	4.99	26,550.00
12	长沙银行	信用借款	2024/04/02	2028/12/21	4.30	7,225.98
13	平安银行	信用借款	2024/06/26	2028/10/30	4.64	2,863.21
14	长沙银行	信用借款	2024/07/29	2027/07/29	5.00	29,500.00
15	农发行	抵押借款	2024/08/06	2044/08/05	3.25	46,290.38
16	长沙银行	抵押借款	2025/01/02	2028/12/31	4.00	50,040.00
17	湖南银行	抵押借款	2024/12/30	2027/12/10	4.50	5,400.00
18	湖南银行	抵押借款	2024/12/30	2027/12/10	4.50	8,000.00
19	平安银行	抵押借款	2025/03/31	2028/03/31	3.98	32,390.00
20	湖南银行	抵押借款	2023/07/28	2026/07/20	6.90	12,000.00
21	交通银行	抵押借款	2023/04/19	2026/04/18	2.80	10,980.00
22	湖南银行	抵押借款	2024/12/30	2027/12/10	4.50	5,000.00
23	农发行	抵押借款	2017/01/05	2040/12/19	4.20	39,420.00
24	株洲农商行	保证借款	2024/04/30	2026/04/29	5.50	1,000.00
25	国开行	信用借款	2024/11/13	2029/11/13	2.59	50,000.00
26	农发行	保证借款	2021/04/22	2036/04/21	4.07	24,683.00
27	湖南银行	保证借款	2023/12/28	2026/12/28	4.98	800.00
28	建设银行	保证借款	2023/06/14	2026/06/13	6.00	1,000.00
29	交通银行	保证借款	2024/06/20	2027/06/19	3.85	950.00
30	株洲农商行	保证借款	2024/04/30	2026/04/30	5.50	1,000.00
31	建设银行	质押借款	2023/12/30	2036/12/30	4.15	8,250.00
32	建设银行	质押借款	2023/12/30	2032/12/30	4.15	430.00
33	建设银行	质押借款	2023/12/30	2031/12/30	4.15	1,400.00
34	建设银行	质押借款	2023/12/30	2033/12/30	4.15	440.00
35	长沙银行	质押借款	2024/02/04	2032/02/03	6.00	4,980.00
36	长沙银行	抵押借款	2024/02/26	2029/02/25	5.50	9,800.00
37	交通银行	保证借款	2023/10/27	2026/09/26	4.70	11,290.00
38	湖南银行	抵押借款	2024/02/05	2027/02/07	4.50	900.00
39	交通银行	保证借款	2024/09/13	2027/03/26	4.70	5,000.00
40	交通银行	抵押借款	2019/01/04	2025/12/28	4.49	1,050.00
41	交通银行	抵押借款	2019/01/16	2025/12/28	4.49	5,700.00
42	交通银行	抵押借款	2019/02/08	2025/12/28	4.49	2,580.00
43	交通银行	抵押借款	2019/02/01	2025/12/28	4.49	1,440.00
44	交通银行	抵押借款	2020/08/07	2026/12/28	4.81	14,875.00
45	光大银行	抵押借款	2023/03/20	2032/09/13	3.75	8,880.00

46	光大银行	抵押借款	2023/09/22	2032/09/13	4.55	4,995.00
47	农发行	抵押借款	2023/12/11	2038/11/09	3.82	445.85
48	农发行	抵押借款	2024/03/08	2038/11/09	3.82	10,470.32
49	农发行	抵押借款	2024/04/19	2038/11/09	4.07	14,600.27
50	交通银行	保证借款	2024/03/14	2027/03/11	3.85	470.00
51	国开行	信用借款	2017/05/24	2042/05/23	3.80	23,947.00
52	交通银行	抵押借款	2019/03/28	2029/09/02	4.55	1,574.00
53	交通银行	抵押借款	2020/06/30	2030/01/22	4.55	4,000.00
54	交通银行	抵押借款	2020/07/30	2030/01/07	4.55	3,000.00
55	交通银行	抵押借款	2022/09/30	2025/09/25	2.80	5,340.00
56	交通银行	抵押借款	2023/04/25	2026/04/24	2.80	2,700.00
57	交通银行	抵押借款	2023/05/31	2026/04/24	2.80	430.00
58	交通银行	抵押借款	2024/08/16	2026/04/24	2.80	220.00
59	株洲农商行	信用借款	2024/04/30	2026/04/30	5.50	1,000.00
60	株洲农商行	抵押借款	2024/08/30	2037/08/29	5.25	3,873.53
61	中国银行	抵押借款	2024/05/31	2034/05/30	4.92	7,800.01
小计						723,724.61
减：一年内到期						111,429.05
合计						612,295.56

(2) 应付债券

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人应付债券分别为 765,065.00 万元、548,375.00 万元、633,875.16 万元和 633,875.16 万元，占非流动负债的比例分别为 50.54%、39.38%、48.72%和 45.01%。

截至 2025 年 3 月末发行人及其子公司存量债券明细表

单位：万元、%

序号	债券简称	起息日	到期日	利率	余额
1	21 湘云龙发展 ZR001	2021-03-30	2026-04-01	7.50	26,000.00
2	21 株云发 01	2021-11-30	2028-11-29	6.50	8,000.00
3	22 株云发 01	2022-01-17	2029-01-16	6.30	72,000.00
4	24 株洲云龙 MTN001	2024-06-20	2029-06-19	3.08	89,912.30
5	24 株洲云龙 MTN002	2024-06-28	2029-06-27	2.58	38,162.86
6	22 云龙 01	2022-04-29	2027-04-28	2.60	77,200.00
7	22 云龙 03	2022-09-04	2027-09-03	5.95	50,000.00
8	23 云龙 02	2023-02-28	2028-02-27	2.80	52,000.00
9	22 株洲云龙 MTN001	2022-05-25	2027-05-24	2.41	100,000.00
10	22 株洲云龙 MTN002	2022-08-11	2027-08-10	6.00	50,000.00
11	22 湘云龙发展 ZR001	2022-03-30	2027-03-19	6.30	24,000.00
12	23 湘云龙发展 ZR001	2023-01-19	2028-01-18	5.50	54,600.00
小计					641,875.16
减：一年以内到期					8,000.00
合计					633,875.16

(3) 长期应付款

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人长期应付款分别 155,019.08

万元、231,157.14 万元、176,930.06 万元和 158,877.24 万元，占非流动负债的比例分别为 10.24%、16.60%、13.59%和 11.28%。发行人 2023 年末长期应付款较 2022 年末增加 76,138.05 万元，增幅为 49.12%，主要系应付融资租赁款项及专项应付款项的规模增长所致；发行人 2024 年末长期应付款较 2023 年末减少 54227.08 万元，降幅为 23.45%，主要系应付融资租赁款项及专项应付款项的规模减少所致。2025 年 3 月末，发行人长期应付款规模变化不大。

近一年及一期发行人长期应付款明细

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
应付融资租赁款	17,381.86	10.94	20,052.81	11.33
长期应付款	153,137.05	96.39	168,937.05	95.48
专项应付款	15,800	9.94	7,003.36	3.96
减：一年内到期的长期应付款	27,441.68	17.27	19,063.17	10.77
合计	158,877.23	100.00	176,930.05	100.00

3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 174.61 亿元、172.02 亿元、149.26 亿元及 154.90 亿元，占同期末总负债的比例分别为 66.48%、62.52%、60.67%及 60.86%。最近一期末，发行人银行借款余额为 85.50 亿元，占有息负债余额的比例为 55.20%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 121.32 亿元，占有息负债余额的比例为 78.32%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	24.27	82.69	85.50	55.20	78.03	52.28	91.36	53.11	81.05	46.32
其中担保贷款	15.46	52.67	65.35	42.19	55.90	37.45	86.31	50.17	73.75	42.15
其中：政策性银行	4.97	16.93	25.76	16.63	20.25	13.57	19.33	11.24	19.77	11.30
国有六大行	3.88	13.22	16.57	10.70	18.24	12.22	25.20	14.65	30.09	17.20
股份制银行	15.40	52.47	42.48	27.42	38.85	26.03	45.37	26.38	30.79	17.60
地方农商行	0.02	0.07	0.69	0.45	0.69	0.46	1.46	0.85	0.40	0.23
债券融资	0.00	0.00	53.73	34.69	56.39	37.78	58.61	34.07	70.07	40.05
其中：公司债券	0.00	0.00	17.92	11.57	17.92	12.01	19.72	11.46	29.62	16.93
企业债券	0.00	0.00	8.00	5.16	10.65	7.14	11.89	6.91	13.45	7.69
债务融资工具	0.00	0.00	27.82	17.96	27.82	18.64	27.00	15.70	27.00	15.43
非标融资	2.70	9.20	3.64	2.35	2.00	1.34	5.32	3.09	2.44	1.40

其中：信托融资	1.90	6.47	1.90	1.23	-	-	1.89	1.10	-	-
融资租赁	0.80	2.73	1.74	1.12	2.00	1.34	3.44	2.00	2.44	1.40
其他融资	2.38	8.11	12.04	7.77	12.84	8.60	16.74	9.73	21.05	12.23
其中：债权融资计划	0.80	2.73	10.46	6.75	11.26	7.54	13.46	7.82	17.80	10.17
债权转让等	1.58	5.38	1.58	1.02	1.58	1.06	3.28	1.90	3.60	2.06
合计	29.35	100.00	154.90	100.00	149.26	100.00	172.02	100.00	174.61	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书摘要第五节“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”。

(3) 发行人有息债务构成、担保结构、期限结构情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人有息债务构成表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	150,250.00	9.70
一年内到期的非流动负债（有息部分）	143,260.91	9.25
长期借款	612,295.56	39.53
应付债券	633,875.16	40.92
长期应付款（有息部分）	9,350.00	0.60
合计	1,549,031.63	100.00

截至 2025 年 3 月末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末	
	金额	占比
信用	220,507.19	14.24
保证	711,400.02	45.93
抵押	431,508.42	27.86
质押	185,616.00	11.98
合计	1,549,031.63	100.00

截至 2025 年 3 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

到期时间	2025 年 3 月末	
	金额	占比
1 年以内	293,510.91	18.95
1-2 年	152,978.75	9.88
2-3 年	522,139.08	33.71
3 年以上	580,402.89	37.47
合计	1,549,031.63	100.00

截至报告期末，发行人到期的银行借款已按期偿还，银行借款余额未发生重大变化。

截至报告期末，发行人有息债务不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

（4）发行人短期债务占比情况分析

截至 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额为 1,549,031.63 万元，其中一年内到期部分余额为 293,510.91 万元，占有息负债的比重为 18.95%，具体构成情况如下：

发行人短期债务构成情况

单位：万元、%

科目	金额	占比
短期借款	150,250.00	51.19
一年内到期的非流动负债（有息部分）	143,260.91	48.81
其中：长期借款	111,429.05	37.96
应付债券	8,000.00	2.73
长期应付款（有息部分）	23,831.86	8.12
短期有息债务合计	293,510.91	100.00

截至 2025 年 3 月末，发行人短期债务主要以短期借款、一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券构成，一年内到期部分占比较高的主要原因为：

1）发行人为了满足日常运营资金需求和控制融资成本，近年来较多的通过流动资金贷款方式进行融资，发行人短期借款主要用于日常经营周转或置换存量银行借款，结合银行借款用途、市场利率水平和债务灵活性的综合考量，发行人根据业务需求配置了一定比例的银行借款，且将短期银行借款作为重要的融资方式，一定程度上导致了发行人的短期债务占比上升。

2）发行人主营业务包含房地产业务、基础设施委托代建业务、片区开发业务等，发行人前期主要以自筹资金方式开展有关业务，该类业务前期需要投入大量资金，为保障项目顺利开展建设，发行人于项目前期借入较多长期借款，随着相关项目逐步建成完工，发行人之前年度的长期借款也陆续于今年集中进入兑付期，导致发行人一年内到期的长期借款占比上升。

（5）偿债资金来源分析

发行人短期债务及本期债券的偿付资金来源及偿债保障措施主要包括以下方面：

1) 货币资金偿付

截至 2025 年 3 月末，公司货币资金为 167,127.85 万元，其中非受限货币资金 129,838.81 万元，货币资金是发行人流动资产的主要组成部分，显示了发行人较好的流动性，相对充裕的账面现金可以为短期债务及本期债券的偿付提供支持。

2) 经营收入回款

近三年及一期，发行人营业收入分别为 264,754.99 万元、228,751.33 万元、193,840.41 万元和 3,194.40 万元；发行人经营活动产生的现金流入分别为 625,294.92 万元、1,820,936.76 万元、1,429,013.62 万元和 140,516.52 万元，发行人营收现金比率较高。随着未来发行人土地开发整理项目、商品房销售项目、基础设施委托代建项目等陆续实现回款，预计能带来较大规模的现金流流入，发行人良好的经营状况与较强的盈利能力为本期债券的本息偿付提供了重要保障。

3) 通畅的外部融资渠道

发行人融资渠道畅通，融资能力较强，与多家银行和金融机构均保持良好的长期合作关系，截至 2025 年 3 月末，公司获得银行等金融机构授信额度合计 172.88 亿元，已使用 85.65 亿元，剩余可使用的授信额度 87.23 亿元，未来到期的短期借款可以凭借自身良好的资信状况以及与授信银行稳固的合作关系实现滚动续贷，缓解短期债务到期压力。发行人目前存续的债券可以通过借新还旧进行接续，发行人良好的资信和融资能力也够能为本期债券的偿付提供保障。

4) 流动资产变现

截至 2025 年 3 月末，发行人应收账款为 70,602.26 万元、存货为 2,758,015.77 万元，发行人流动资产占比较高，长期以来，发行人财务政策稳健，注重流动性管理，资产流动性良好，必要时可以通过处置部分流动资产来补充偿债资金，为本期债券的偿付提供进一步保障。

5) 持续稳定的政府支持

发行人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，承担着区域内土地开发、基础设施建设、片区开发、污水治理等重要职能，得到了云龙示范区政府的大力支持和持续关注，最近三年，发行人其他收益中政府补助规模分别为 7,852.77 万元、8,812.18 万元和 5,399.32 万元，政府补助规模较稳定，补贴收入具有一定的可持续性。发行人整体经营实力较强，

预计未来政府补贴规模整体将保持稳定，对发行人的偿债资金来源提供了有力补充。

6) 控股股东为本期债券提供担保

本期债券由发行人控股股东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。株洲市国有资产投资控股集团有限公司业务发展势头良好，资产结构合理、经营能力保持良好。根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 27 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。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用，为本期债券的偿付提供了强有力的保障。

(三) 所有者权益分析

发行人近三年及一期末的所有者权益构成情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	7.24	100,000.00	7.16	90,000.00	6.07	90,000.00	6.05
资本公积	722,652.95	52.32	734,735.48	52.62	837,987.31	56.50	837,987.31	56.34
其他综合收益	51,914.03	3.76	53,534.04	3.83	54,552.96	3.68	54,422.19	3.66
盈余公积	13,839.71	1.00	13,839.71	0.99	6,613.03	0.45	6,588.42	0.44
未分配利润	309,426.13	22.40	308,310.64	22.08	309,908.97	20.89	296,706.84	19.95
归属于母公司所有者权益	1,197,832.82	86.72	1,210,419.87	86.68	1,299,062.27	87.58	1,285,704.75	86.44
少数股东权益	183,455.54	13.28	185,999.47	13.32	184,175.15	12.42	201,744.50	13.56
所有者权益合计	1,381,288.36	100.00	1,396,419.34	100.00	1,483,237.42	100.00	1,487,449.25	100.00

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人所有者权益合计分别为 1,487,449.25 万元、1,483,237.42 万元、1,396,419.34 万元和 1,381,288.36 万元。报告期内，发行人所有者权益呈现出逐年下降的趋势。

1、实收资本

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人实收资本分别为 90,000.00 万元、90,000.00 万元、100,000.00 万元和 100,000.00 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。

2、资本公积

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人资本公积分别为 837,987.31 万元、837,987.31 万元、734,735.48 万元和 722,652.95 万元。发行人 2024 年末资本公积较 2023 年末减少 103,251.83 万元，降幅为 12.32%，主要系因发行人将株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司无偿划出所致。

截至 2025 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
株洲市云龙房地产开发有限责任公司	2023.1	子公司股权	25,000.00
株洲市国投水木开发建设有限公司	2023.1	子公司股权	33,096.81
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2024.6	子公司股权划出	-123,251.83
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2024.9	股东注入	20,000.00
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2025.3	子公司股权划出	-12,272.63
株洲市云龙发展集团城市建设有限公司	2025.3	资产注入	90.10
株洲经济开发区投资控股集团有限公司	2025.3	资产注入	100.00
合计	-	-	722,652.95

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：

截至 2025 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

出资方	出资金额
合计	8,951.00

3、其他综合收益

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末,发行人其他综合收益分别为 54,422.19 万元、54,552.96 万元、53,534.04 万元和 51,914.03 万元。

4、盈余公积

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末,发行人盈余公积分别为 6,588.42 万元、6,613.03 万元、13,839.71 万元和 13,839.71 万元。发行人盈余公积增长系公司法定盈余公积的提取。

5、未分配利润

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末,发行人未分配利润分别为 296,706.84 万元、309,908.97 万元、308,310.64 万元和 309,426.13 万元。发行人近三年及一期未分配利润保持波动增长,主要为公司未分配利润逐年累积所致。

(四) 发行人现金流量表主要科目分析

发行人近三年及一期现金流量情况表

单位: 万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	23,717.78	113,030.43	114,014.28	201,692.39
收到的税费返还	-	370.13	24,869.94	3,340.88
收到其他与经营活动有关的现金	116,798.74	1,315,613.06	1,682,052.54	420,261.65
经营活动现金流入小计	140,516.52	1,429,013.62	1,820,936.76	625,294.92
购买商品、接受劳务支付的现金	48,375.52	153,778.98	134,616.67	381,520.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,421.47	6,606.58	7,685.95	7,864.54
支付的各项税费	3,184.62	15,557.53	31,568.02	53,527.98
支付其他与经营活动有关的现金	59,793.98	974,258.61	1,496,683.94	167,043.04
经营活动现金流出小计	112,775.59	1,150,201.70	1,670,554.58	609,956.10
经营活动产生的现金流量净额	27,740.93	278,811.91	150,382.18	15,338.82
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	220.00	270.57	20,104.17	70,526.44
取得投资收益所收到的现金	-	250.82	637.31	3,793.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1.66	-	571.48	-3,896.56
收到其他与投资活动有关的现金	-	-105.43	-	-

投资活动现金流入小计	221.66	415.96	21,312.97	70,423.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,503.68	52,515.13	24,879.15	33,605.13
投资支付的现金	23,277.88	6,324.86	3,410.00	109,007.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.29	9,193.11	43,808.87	82.14
投资活动现金流出小计	30,781.85	68,033.10	72,098.02	142,694.85
投资活动产生的现金流量净额	-30,560.19	-67,617.14	-50,785.05	-72,271.41
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	23,100.00	48.97	-	10,307.58
取得借款收到的现金	187,058.97	674,610.15	706,560.45	534,962.79
收到其他与筹资活动有关的现金	-	245,768.41	-	1,295.97
筹资活动现金流入小计	210,158.97	920,427.53	706,560.45	546,566.34
偿还债务支付的现金	223,628.80	880,640.21	680,856.27	443,096.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,977.62	152,209.06	113,367.43	118,421.15
支付其他与筹资活动有关的现金	215.02	1,225.15	24,155.46	12,299.43
筹资活动现金流出小计	247,821.45	1,034,074.42	818,379.16	573,817.29
筹资活动产生的现金流量净额	-37,662.48	-113,646.89	-111,818.70	-27,250.95
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	-40,481.74	97,547.89	-12,221.57	-84,183.54
加：期初现金及现金等价物余额	170,320.55	72,772.66	84,994.24	169,177.77
六、期末现金及现金等价物余额	129,838.81	170,320.55	72,772.66	84,994.24

1、经营活动现金流量分析

(1) 发行人经营活动现金流量概况

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为15,338.82万元、150,382.18万元、278,811.91万元和27,740.93万元。2023年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2022年度增加135,043.36万元，增幅为880.40%，主要系收到其他与经营活动有关的现金规模增长较快所致。2024年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2023年度增加128,429.73万元，增幅为85.40%，主要系支付其他与经营活动有关的现金减少所致。2025年1-3月发行人经营活动产生的现金流量净额为27,740.93万元。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动现金流入分别为625,294.92万元、1,820,936.76万元、1,429,013.62万元和140,516.52万元，整体有所波动。发行人2023年度经营活动现金流入金额较2022年度增加1,195,641.84万元，增幅为191.21%，主要系收到其他与经营活动有关的现金增长1,261,790.88万元，增幅为

300.24%，主要为收到的往来款项增多。发行人2024年度经营活动现金流入金额较2023年度减少391,923.14万元，降幅为21.52%，主要系收到的往来款项减少。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动现金流出分别为609,956.10万元、1,670,554.58万元、1,150,201.70万元和112,775.59万元。发行人2023年度经营活动现金流出金额较2022年度增加1,060,598.48万元，增幅为173.88%，主要为支付其他与经营活动有关的现金增长了1,329,640.90万元，增幅为795.99%，主要为支付的往来款项增多。发行人2024年度经营活动现金流出金额较2023年度减少520,352.88万元，降幅为31.14%，主要为支付其他与经营活动有关的现金减少了522,425.33万元，降幅为34.90%，主要系支付的往来款项减少。

（2）发行人经营活动现金流产生相关情形的原因、合理性及其对自身偿债能力的影响

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为15,338.82万元、150,382.18万元、278,811.91万元和27,740.93万元，报告期内波动较大，主要系因发行人2022年以来收到其他与经营活动有关的现金增长较多导致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动现金流入分别为625,294.92万元、1,820,936.76万元、1,429,013.62万元和140,516.52万元，整体有所波动，其中收到其他与经营活动有关的现金分别为420,261.65万元、1,682,052.54万元、1,315,613.06万元和116,798.74万元，占比分别为67.21%、92.37%、92.06%和83.12%，发行人自2022年以来对其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，主要由收到的往来款、政府补助等构成。

一方面，发行人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，承担着区域内土地开发、基础设施建设、片区开发、污水治理等重要职能，发行人经营活动产生的现金流量净额受公司主营业务，如承建的土地整治开发、城市基础设施建设等工程项目款项结算与收支节奏安排，以及与株洲市有关政府单位、国有企业间往来情况等综合影响，具有合理性，该情况在城投行业中较为普遍。未来公司将通过控制经营性现金流的流出以及积极与委托方沟通，加快已投入开发建设项目成本的有效回流，同时对应收款项积极进行催收，保证款项能够及时回款，为自身的偿债能力提供相应保障。

另一方面，发行人近年来虽然往来款项规模较大，但发行人收到其他与经营活动有关的现金整体大于其他与经营活动的有关的现金流出，发行人报告期内相关往来款项回款情况较好。

综合来看，发行人报告期内经营活动现金流量净额波动较大和收到其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流入比例较高的情形具有合理性，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动现金流量分析

(1) 发行人投资活动现金流量概况

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-72,271.41万元、-50,785.05万元、-67,617.14万元和-30,560.19万元。报告期内，发行人投资活动现金流量均为负，主要系发行人根据业务发展需要，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金与投资支付的现金规模较大所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动现金流入分别为70,423.44万元、21,312.97万元、415.96万元和221.66万元，整体有所波动。发行人2023年度投资活动现金流入金额较2022年度减少49,110.47万元，降幅为69.74%，主要系收回投资收到的现金减少50,422.28万元，降幅为71.49%。发行人2024年度投资活动现金流入金额较2023年度减少20,897.01万元，降幅为98.04%，主要系收回投资收到的现金减少19,833.6万元，降幅为98.65%。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动现金流出分别为142,694.85万元、72,098.02万元、68,033.10万元和30,781.85万元。发行人2023年度投资活动现金流出金额较2022年度减少70,596.83万元，降幅为49.47%，主要系投资支付的现金减少105,597.58万元，降幅为96.87%。

(2) 发行人投资活动现金流产生相关情形的原因、合理性及其对自身偿债能力的影响

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-72,271.41万元、-50,785.05万元、-67,617.14万元和-30,560.19万元，报告期内持续为负，主要系发行人投资活动现金流出规模较大所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动现金流出分别为142,694.85万元、72,098.02万元、68,033.10万元和30,781.85万元，现金流出规模较大，主要系发行人根据业务发展需要，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付

的现金与投资支付的现金规模较大所致。报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 33,605.13 万元、24,879.15 万元、52,515.13 万元和 7,503.68 万元，投资支付的现金分别为 109,007.58 万元、3,410.00 万元、6,324.86 万元和 23,277.88 万元。

2022-2024 年，发行人主要投资活动现金流出的具体投向、预计收益实现方式及回收周期情况如下：

1) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

最近三年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 33,605.13 万元、24,879.15 万元和 52,515.13 万元。各期主要投向、预计收益实现方式及回收周期如下表所示：

最近三年发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金主要投资项目情况

单位：亿元

投资项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	预计收益实现方式	回收周期
创新创业园	0.59	0.43	-	厂房出售及出租收入	8-12 年
龙头社区储备地块	2.77	-	-	招拍挂出让收入	1-3 年
云峰湖社区储备地块	-	1.97	-	招拍挂出让收入	1-3 年
经开区云峰湖国际旅游度假区特许经营权	-	-	1.68	度假区经营收入	8-12 年
菖塘社区储备地块五	-	-	0.11	招拍挂出让收入	1-3 年
株洲北斗产业园公共环境试验平台	-	-	2.20	厂房出售及出租收入	8-12 年

发行人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，承担了云龙示范区内多项园区基础设施项目、土地整理项目建设任务，当前阶段项目投资支出较大，发行人项目资金投入量不断增长；同时发行人园区基础设施项目、土地整理项目具有资金需求量大、建设周期长、成本回收慢且建设收入呈现阶段性集中确认的行业特征，未来发行人将积极协调建设单位合理安排资金回笼计划，加快资金流转速度。

2) 投资支付的现金

最近三年发行人投资支付的现金主要投资项目情况

单位：亿元

投资项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	预计收益实现方式	回收周期
购买理财产品、信托计划、	1.76	-	-	获取分红，到期赎回	半年-1 年

资管计划等					
株洲市文周君喆创业投资合伙企业（有限合伙）	0.02	-	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
长沙智能驾驶研究院有限公司	0.07	-	-	通过被投资企业盈利分红、股权转让增值等方式实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲市启赋数智创业投资合伙企业（有限合伙）	0.40	-	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲云龙创新创业投资引导基金合伙企业（有限合伙）	0.07	0.03	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
湖南华强文化科技公司扶持基金	7.00	-	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲市国盈制造业转型升级股权投资合伙企业（有限合伙）	0.91	-	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲云冶建设管理开发有限责任公司	0.02	-	-	通过被投资企业盈利分红、股权转让增值等方式实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	0.01	-	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲科聚创业投资企业（有限合伙）	0.10	-	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲市国投创盈私募股权基金合伙企业（有限合伙）	0.13	-	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
湖南华云数据湖信息技术有限公司	0.02	0.17	0.16	通过被投资企业盈利分红、股权转让增值等方式实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲市先进产业集群发展母基金合伙企业（有限合伙）	-	0.02	-	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲迪策鸿卫北斗投资合伙企业（有限合伙）	-	0.12	0.06	基金分配、退出实现收益	视被投项目的运营情况而定，一般为 5-10 年
株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	-	-	0.37	通过被投资企业盈利分红实现收益	该企业股权已划转，持有期间实现分红收益 75,439.87 万元

最近三年，发行人投资支付的现金流出主要为购买理财产品、信托计划及资管计划的财务投资以及非上市公司、基金的股权投资。其中购买理财产品、信托计划及资管计划的财务投资收益和退出以分红和到期赎回的方式体现，投资回收周期主要为半年至 1 年；非上市公司、基金的股权投资主要是基于株洲市国资委赋予发行人产业投资引导的职能与义务，配合株洲市产业发展政策，同时结合发行人的发展战略，以直接投资或基金投资形式参股其中相符的产业和企业，收益和退出主要通过分红、股权转让、回购、上市等多种方式实现，投资回收周期视被投项目的运营情况而定，整体看多在 5 年至 10 年间。

作为株洲云龙示范区内唯一的城市开发和运营、国有资产经营管理平台，发行人所参投企业及园区建设等项目的投资规模较大、投资回报周期较长。虽然报

告期内发行人的投资现金支出对发行人形成了一定的投资活动现金流出压力，但长期来看，随着投资项目运营、投资对象分红或发行人退出投资，发行人将持续从中获取收益，可作为发行人重要的偿债资金来源。发行人目前经营状况良好，直接融资与间接融资渠道通畅，可变现流动资产充裕，预计投资活动现金流出较大情况将不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

(1) 发行人筹资活动现金流量概况

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-27,250.95万元、-111,818.70万元、-113,646.89万元和-37,662.48万元。发行人报告期内筹资活动现金流量净额一直为负，主要系公司偿还债务支付的现金规模较大所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人筹资活动现金流入分别为546,566.34万元、706,560.45万元、920,427.53万元和210,158.97万元。发行人2023年度筹资活动现金流入金额较2022年度增159,994.11万元，增幅为29.27%，主要系取得借款收到的现金增长171,597.66万元，增幅为32.08%。发行人2024年度筹资活动现金流入金额较2023年度增213,867.08万元，增幅为30.26%，主要系收到其他与筹资活动有关的现金增长245,768.10万元，增幅为100%。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人筹资活动现金流出分别为573,817.29万元、818,379.16万元、1,034,074.42万元和247,821.45万元。2023年度发行人筹资活动现金流出金额较2022年度增长244,561.86万元，增幅为42.62%，主要系偿还债务支付的现金增长237,759.55万元，增幅为53.66%。2024年度发行人筹资活动现金流出金额较2023年度增长215,695.26万元，增幅为26.35%，主要系偿还债务支付的现金增长199,783.94万元，增幅为29.34%。

(2) 发行人筹资活动现金流产生相关情形的原因、合理性及其对自身偿债能力的影响

报告期内，发行人筹资活动现金流构成如下：

最近三年及一期发行人筹资活动现金流构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
吸收投资收到的现金	23,100.00	10.99	48.97	0.01	-	-	10,307.58	1.89

取得借款收到的现金	187,058.97	89.01	674,610.15	73.29	706,560.45	100.00	534,962.79	97.88
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	245,768.41	26.70	-	-	1,295.97	0.24
筹资活动现金流入小计	210,158.97	100.00	920,427.53	100.00	706,560.45	100.00	546,566.34	100.00
偿还债务支付的现金	223,628.80	90.24	880,640.21	85.16	680,856.27	83.20	443,096.71	77.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,977.62	9.68	152,209.06	14.72	113,367.43	13.85	118,421.15	20.64
支付其他与筹资活动有关的现金	215.02	0.09	1,225.15	0.12	24,155.46	2.95	12,299.43	2.14
筹资活动现金流出小计	247,821.45	100.00	1,034,074.42	100.00	818,379.16	100.00	573,817.29	100.00

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流入分别为 546,566.34 万元、706,560.45 万元、920,427.53 万元和 210,158.97 万元，主要由取得借款收到的现金构成，报告期内占比分别为 97.88%、100.00%、73.29%和 89.01%。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流出分别为 573,817.29 万元、818,379.16 万元、1,034,074.42 万元和 247,821.45 万元，主要由偿还债务支付的现金构成，报告期内占比分别为 77.22%、83.20%、85.16%和 90.24%。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 -27,250.95 万元、-111,818.70 万元、-113,646.89 万元和-37,662.48 万元。发行人报告期内筹资活动现金流量净额一直为负，主要系公司偿还债务支付的现金规模较大所致。

发行人作为城市建设企业，报告期内筹资活动现金净流量持续为负，主要系为响应区政府化债号召、减轻债务压力，发行人主动控制负债规模、置换高成本融资，并通过调整债务期限和品种结构，平滑了债务到期压力，但相关举措也导致发行人偿还债务支付的现金较多，筹资活动产生的现金流出金额较多，具有合理性。最近两年发行人筹资活动现金流净额持续为负，但发行人高成本融资的比重逐年下降，负债期限结构进一步优化，利率低、期限长的借款占比上升，债务压力得到逐步缓解，融资结构逐步改善。

截至 2025 年 3 月末，公司获得银行等金融机构授信额度合计 172.88 亿元，已使用 85.65 亿元，剩余可使用的授信额度 87.23 亿元，发行人融资能力较为稳定，银行授信和融资渠道未发生重大变化。发行人筹资活动产生的现金流量净额虽持续为负，但整体融资结构正在逐步改善，筹资活动现金流波动情况对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

（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	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	3.09	2.96	2.76	3.19
速动比率（倍）	0.67	0.64	0.75	0.96
资产负债率（%）	64.82	63.79	64.97	63.85
项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
EBITDA（亿元）	-	2.18	2.89	2.97
利息保障倍数（倍）	-	0.23	0.29	0.30

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 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人流动比率分别为 3.19、2.76、2.96 和 3.09，速动比率分别为 0.96、0.75、0.64 和 0.67。最近三年发行人速动比率出现一定下滑，主要系发行人存货规模增长，导致速动资产减少，速动比率下降所致。

3、长期偿债能力分析

从长期偿债能力来看，截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 63.85%、64.97%、63.79%和 64.82%，整体上平稳有升。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。2022-2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.30、0.29 和 0.23，主要为公司资本化利息规模较大，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、盈利能力分析

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人盈利情况如下表所示：

发行人近三年及一期主要盈利能力指标

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入（万元）	3,194.40	193,840.41	228,751.33	264,754.99
其他收益（万元）	3,500.00	5,399.32	8,812.18	7,852.77
投资收益（万元）	-	-448.72	-3,036.36	-219.72
净利润（万元）	903.96	5,417.78	15,662.81	16,452.92
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,115.49	5,628.35	13,249.07	14,329.78
营业毛利率（%）	34.78	9.57	14.87	12.84
平均总资产回报率（%）	0.04	0.25	0.56	0.59
加权平均净资产收益率（%）	0.07	0.13	1.05	0.44

近三年及一期，公司实现营业收入分别为264,754.99万元、228,751.33万元、193,840.41万元及3,194.40万元。近三年及一期，公司其他收益分别为7,852.77万元、8,812.18万元、5,399.32万元及3,500.00万元，发行人其他收益主要为政府补助，报告期内变动不大。近三年及一期，发行人净资产收益率分别为0.44%、1.05%、0.13%及0.07%，呈波动趋势。

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	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	1,288.46	3,328.02	4,356.39
管理费用	10,915.60	11,746.85	13,973.25
财务费用	2,279.66	1,818.67	1,174.28
期间费用合计：	14,483.72	16,893.54	19,503.92
营业收入：	193,840.41	228,751.33	264,754.99
销售费用率	0.66	1.45	1.65
管理费用率	5.63	5.14	5.28
财务费用率	1.18	0.80	0.44
期间费用率：	7.47	7.39	7.37

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19,503.92万元、16,893.54万元和14,483.72万元，期间费用率分别为7.37%、7.39%和7.47%。

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费用组成，利息费用主要为发行人的借款利息。

3、其他收益分析

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人其他收益分别为7,852.77万元、8,812.18万元、5,399.32万元和3,500.00万元，发行人其他收益均为政府补助。发行人2023年度其他收益较2022年度增加959.41万元，增幅为12.22%，主要系文化产业发展扶持资金增加所致；发行人2024年度其他收益较2023年度减少3,412.86万元，降幅38.73%，主要系收到的文化产业发展扶持资金减少所致。

4、投资收益分析

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资收益分别为-219.72万元、-3,036.36万元、-448.72万元和0.00万元，报告期内发行人投资收益呈下降趋势。发行人2023年度投资收益较2022年度减少2,816.64万元，主要系权益法下发行人对湖南华强文化科技有限公司、株洲绿地文化旅游开发有限公司的投资价值减少所致。

5、政府补贴分析

最近三年，发行人获得的政府补贴收入分别为7,852.77万元、8,812.18万元和5,399.32万元。最近一年，发行人政府补贴明细情况如下：

2024 年度发行人政府补贴明细

单位：万元

补助项目	2024 年度
其他收益：	
文化产业发展扶持资金	1,928.00
灵活用工服务补助	366.47
文旅扶持资金	-
产业园扶持资金	2,392.89
其他	711.96
营业外收入：	
与企业日常活动无关的政府补助	-
合计	5,399.32

6、非经常性损益情况分析

最近三年，发行人非经常性损益情况主要如下：

最近三年发行人非经常性损益情况表

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占净利润比重	金额	占净利润比重	金额	占净利润比重
其他收益	5,399.32	99.66	8,812.18	56.26	7,852.77	47.73
投资收益	-448.72	-8.28	-3,036.36	-19.39	-219.72	-1.34
公允价值变动收益	-109.01	-2.01	-294.46	-1.88	-889.21	-5.40
信用减值损失	30.51	0.56	-86.74	-0.55	-62.44	-0.38
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-	-
营业外收入	62.34	1.15	81.98	0.52	60.77	0.37
营业外支出	53.73	0.99	243.47	1.55	525.79	3.20

最近三年，发行人非经常性损益主要由其他收益、投资收益、公允价值变动损益、信用减值损失、营业外收入、营业外支出构成。其中，最近三年发行人其他收益分别为 7,852.77 万元、8,812.18 万元和 5,399.32 万元，主要由政府补助构成，占净利润的比重分别为 47.73%、56.26%和 99.66%，占比较高，发行人净利润较为依赖于其他收益。

最近三年，发行人其他收益主要由政府补助构成，具体构成情况如下表所示：

2024 年度发行人其他收益-政府补助构成明细

单位：万元

补助项目	2024 年度	到账情况
文化产业发展扶持资金	1,928.00	已到账
灵活用工服务补助	366.47	已到账
产业园扶持资金	2,392.89	已到账
其他	711.96	已到账
合计	5,399.32	

2023 年度发行人其他收益-政府补助构成明细

单位：万元

补助项目	2023 年度	到账情况
文化产业发展扶持资金	6,000.00	已到账
灵活用工服务补助	498.97	已到账
文旅扶持资金	739.00	已到账
产业园扶持资金	1,467.11	已到账
其他	107.09	已到账
合计	8,812.17	

2022 年度发行人其他收益-政府补助构成明细

单位：万元

补助项目	2022 年度	到账情况
------	---------	------

文化产业发展扶持资金	4,000.00	已到账
灵活用工服务补助	1,652.12	已到账
文旅扶持资金	230.00	已到账
产业园扶持资金	1,911.74	已到账
其他	58.91	已到账
合计	7,852.77	

发行人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，承担着区域内土地开发、基础设施建设、片区开发、污水治理等重要职能，得到了云龙示范区政府的大力支持和持续关注，在资产注入、资源配置、财政补贴上有着巨大的政策优势。此外，借助强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、社会关系和有关政策方面具有明显的优势。最近三年，发行人获得政府补助主要为基础设施运营补助、园区运营补助等。基于发行人在基础设施建设业务板块和片区开发业务板块的重要性及业务的可持续性，预计云龙示范区政府未来仍可给予发行人较大的支持，政府补贴具有一定的可持续性，预计发行人净利润较为依赖于其他收益情况不会对发行人盈利能力的稳定性造成较大影响。

（七）关联交易情况

1、关联方及关联关系

（1）发行人的控股股东、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”。

（4）其他关联方

截至 2025 年 3 月末，发行人其他关联方情况如下：

关联方名称	与公司的关系
湖南九郎山职教科创城发展集团有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南九郎山创新创业商务服务有限公司	受同一实际控制人控制的公司
株洲国投智慧城市产业发展投资有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲优才职业技能培训学校有限责任公司	受同一母公司控制的公司
株洲方元资产管理有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市国投恒通资产管理有限公司	受同一母公司控制的公司

关联方名称	与公司的关系
株洲市教育投资集团有限公司	受同一实际控制人控制的公司
株洲市就业创业资产经营有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市国投建设工程有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲国投保安服务有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市国盛融城发展有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市国投轨道科技城发展有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲国金资本控股有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲云龙总部园区开发建设有限公司	受同一母公司控制的公司
湖南奥悦冰雪旅游有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市云发集团资产经营管理有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市北斗产业投资有限公司	受同一母公司控制的公司
湖南力能实验装置有限公司	受同一母公司控制的公司
株洲市绿地文化旅游开发有限公司	参股的非联营、合营公司
湖南华云数据湖信息技术有限公司	参股的非联营、合营公司
上海金财荣实业有限公司	参股的非联营、合营公司股东
湖南奔奔炫网络科技有限公司	参股的非联营、合营公司股东
湖南润晓企业管理服务有限公司	参股的非联营、合营公司股东
上海君和置业有限公司	控股子公司少数股东
湖南绅房企业管理有限公司	控股子公司少数股东
株洲耀祥光电科技有限公司	控股子公司少数股东

2、关联交易定价原则

（1）定价原则和定价方法

- 1) 国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；
- 2) 一般通行的市场价格；
- 3) 如果没有市场价格，则为推定价格；
- 4) 如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价；

交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。

（2）关联交易价格的管理

1) 交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议当中约定的支付方式和支付时间支付。

2) 公司相关部门应对公司关联交易的市场价格及成本变动情况进行跟踪，并将变动情况报董事会备案。

（3）关联交易决策程序

发行人有关部门在经营管理过程中，如遇已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。

董事会审议关联交易时，与拟决议事项有关联关系的董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

3、关联方交易及往来

截至 2024 年末，公司与关联方应收应付款项余额明细如下：

截至 2024 年末发行人与关联方应收款项余额明细情况表

单位：万元

科目	关联方	余额
应收账款：	株洲市北斗产业投资有限公司	1,831.73
	湖南九郎山职教科创城发展集团有限公司	488.96
	株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	120.15
	株洲市云发集团资产经营管理有限公司	30.19
	株洲优才职业技能培训学校有限责任公司	9.68
	株洲绿地文化旅游开发有限公司	6.00
	湖南九郎山创新创业商务服务有限公司	1.45
	小计	2,488.16
预付款项：	湖南奔奔炫网络科技有限公司	203.21
	小计	203.21
其他应收款：	株洲市北斗产业投资有限公司	35,985.10
	株洲方元资产经营管理有限公司	26,000.00
	株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司	24,852.04
	株洲市国有资产投资控股集团有限公司	21,693.37
	上海君和置业有限公司	11,460.05
	湖南绅房企业管理有限公司	6,236.83
	株洲文衍新零售产业园运营管理有限公司	3,948.85
	株洲市教育投资集团有限公司	2,496.05
	交银国际信托有限公司	1,500.00
	株洲市国盛融城发展有限公司	368.22
	株洲耀祥光电科技有限公司	352.80
	株洲市国投轨道科技城发展有限公司	141.39
	株洲市云发集团资产经营管理有限公司	81.66
	水竹湖项目部	78.60
	株洲市云龙恒达市政维护工程有限公司	53.67
	湖南九郎山创新创业商务服务有限公司	14.53
	株洲市国投恒通资产经营管理有限公司	13.06
	株洲市就业创业资产经营有限公司	11.78
	株洲市国投建设工程有限公司	10.49
	湖南力能实验装置有限公司	1.01
	株洲绿地文化旅游开发有限公司	0.04

	小计	135,299.53
合计		137,990.91

截至 2024 年末发行人与关联方应付款项余额明细情况表

单位：万元

科目	关联方	余额
应付账款：	株洲市云发集团资产经营管理有限公司	418.19
	湖南国信劳务工程有限公司	85.86
	湖南九郎山资源资产经营管理有限公司	62.28
	湖南九郎山创新创业商务服务有限公司	61.04
	株洲耀祥光电科技有限公司	38.89
	株洲市精英人力资源有限公司	34.11
	株洲国投保安服务有限公司	25.02
	株洲市人才发展集团有限公司	3.00
	小计	728.40
其他应付款：	株洲市国有资产投资控股集团有限公司	591,046.39
	株洲市云发集团资产经营管理有限公司	8,037.18
	株洲市国盛融城发展有限公司	4,000.00
	湖南九郎山职教科创城发展集团有限公司	3,552.58
	株洲国金资本控股有限公司	3,000.00
	株洲市国投轨道科技城发展有限公司	2,398.52
	株洲市产业发展投资控股集团有限公司	499.29
	湖南华强文化科技有限公司	0.76
	湖南时空信息安全检测服务有限公司	0.21
	株洲国投保安服务有限公司	0.075
	小计	612,535.00
合计		613,263.40

4、关联担保

截至 2025 年 3 月末，发行人对合并范围外关联方担保金额为 100,418.27 万元，占同期总资产的比重为 2.56%，占同期净资产的比重为 7.26%，关联方担保明细情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人合并范围外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	担保余额	担保起始日	担保到期日
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	株洲市绿地文化旅游开发有限公司	17,150.00	2,920.89	2019-5-13	2029-5-31
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	20,800.00	12,514.22	2019-12-16	2030-3-16
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	8,000.00	4,813.16	2020-3-27	2030-10-16
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	株洲市绿地文化旅游开发有限公司	40,000.00	40,000.00	2024-3-28	2029-12-30
株洲市云龙发展投资控	株洲市国有资产投资	18,000.00	12,000.00	2023-3-17	2026-3-17

股集团有限公司	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	湖南九郎山职教科创城发展集团有限公司	28,170.00	28,170.00	2022-10-19	2029-10-19
合计		132,120.00	100,418.27		

（八）对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，发行人及其合并范围内子公司对外担保余额为 100,418.27 万元，占当期末净资产的比重为 7.26%，占当期末总资产的比重为 2.56%，具体明细如下表所示：

截至 2025 年 3 月末发行人对外担保明细情况表

单位：万元

被担保单位	担保起止日	贷款机构	担保金额	担保余额
株洲市绿地文化旅游开发有限公司	2019.5.13-2029.5.31	渤海银行	17,150.00	2,920.89
湖南华云数据湖信息技术有限公司	2019.12.16-2030.3.16	交通银行	20,800.00	12,514.22
湖南华云数据湖信息技术有限公司	2020.3.27-2030.10.16	交通银行	8,000.00	4,813.16
株洲市绿地文化旅游开发有限公司	2024.3.28-2029.12.30	建设银行	40,000.00	40,000.00
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	2023.3.17-2026.3.17	重庆鈹渝	18,000.00	12,000.00
湖南九郎山职教科创城发展集团有限公司	2022.10.19-2029.10.19	农发行	28,170.00	28,170.00
合计			132,120.00	100,418.27

截至 2025 年 3 月末，发行人与被担保企业之间互相担保的情况如下：

单位：万元

担保人	被担保单位	担保起止日	贷款机构/债券简称	担保金额	担保余额
发行人提供担保：					
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	株洲市国有资产投资控股集团有限公司	2023.3.17-2026.3.17	重庆鈹渝	18,000.00	12,000.00
小计				18,000.00	12,000.00
被担保企业提供担保：					
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	2024.6.28-2029.6.28	24 株洲云龙 MTN002	38,200.00	38,200.00
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	2024.6.20-2029.6.20	24 株洲云龙 MTN001	90,000.00	90,000.00
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	2023.2.28-2028.2.28	23 云龙 02	52,000.00	52,000.00
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	2022.11.4-2027.11.4	22 云龙 03	50,000.00	50,000.00
株洲市国有资产投资	株洲市云龙发展投资	2022.8.15-	22 株洲云	50,000.00	50,000.00

控股集团有限公司	控股集团有限公司	2027.8.15	龙 MTN002		
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	2022.5.26-2027.5.26	22 株洲云龙 MTN001	100,000.00	100,000.00
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	2022.4.29-2027.4.29	22 云龙 01	77,200.00	77,200.00
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	2021.11.11-2028.11.11	21 株云发 01	10,000.00	8,000.00
小计				467,400.00	465,400.00

发行人互保方主要为发行人控股股东株洲市国有资产投资控股集团有限公司，截至 2025 年 3 月末，发行人为控股股东提供担保的余额为 12,000.00 万元，占当期末发行人净资产的比例为 0.87%；发行人控股股东为发行人提供担保的余额为 465,400.00 万元，占当期末控股股东净资产的比例为 13.49%。发行人控股股东株洲市国有资产投资控股集团有限公司为株洲市重要国有企业，资信状况良好，债务交叉传导风险对本次债券偿付能力的影响较小。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 3 月末，发行人及下属子公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

（十）发行人受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，发行人受限资产价值合计 577,358.72 万元，占当期末总资产的比重为 14.70%，占当期末净资产的比重为 41.80%，具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人受限资产情况表

单位：万元

受限资产	金额	受限原因
货币资金	37,289.04	质押、保证金
存货	354,630.57	抵押
长期股权投资	11,209.42	质押
投资性房地产	174,229.69	抵押
合计	577,358.72	-

截至 2025 年 3 月末发行人受限的房屋及土地资产明细情况

单位：万元

资产名称	抵押/质权人	资产账面价值	期限
湘（2020）株洲市不动产权第 0112221 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	11,497.46	2021.2.26-2025.6.24
湘（2018）株洲市不动产权第 0065728 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	779.7	2021.2.26-2025.6.24
湘（2018）株洲市不动产权第 0065726 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	2,259.24	2021.2.26-2025.6.24
湘（2018）株洲市不动产权第 0065727 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	3,859.09	2021.2.26-2025.6.24

	司		
湘（2018）株洲市不动产权第 0065722 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	10,089.09	2024.5-2029.1.17
湘（2018）株洲市不动产权第 0065724 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	4,422.00	2023.1.19-2028.1.19
湘（2020）株洲市不动产权第 0008425 号	株洲市云发融城开发投资有限公司	2,663.77	2023.1.19-2028.1.19
湘（2020）株洲市不动产权第 0161031 号	株洲市云发融城开发投资有限公司	6,518.21	2021.4.22-2036.4.21
湘（2024）株洲市不动产权第 0001002 号	株洲市云发融城开发投资有限公司	23,994.64	2024.3.15-2026.3.31
湘(2023)株洲市不动产权第 0009251 号	株洲市建荣建设投资开发有限责任公司	7,012.29	2023.6.28-2038.6.27
湘(2023)株洲市不动产权第 0009272 号	株洲市云庆建设投资开发有限责任公司	5,429.62	2023.5.16-2026.12.31
湘(2023)株洲市不动产权第 0009285 号	株洲市云旺建设投资开发有限责任公司	9,586.00	2023.6.28-2038.6.27
湘(2023)株洲市不动产权第 0009287 号	株洲市云纓建设投资开发有限责任公司	26,095.83	2023.5.16-2026.12.31
湘(2023)株洲市不动产权第 0009289 号	株洲市云聚建设投资开发有限责任公司	13,910.80	2023.9.22-2026.12.31
湘（2022）株洲市不动产权第 0006684 号	株洲市云来建设开发有限公司	38,236.14	2022.1.17-2032.1.17
湘(2022)株洲市不动产权第 0007556 号	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	6,480.58	2023.6.28-2038.6.27
湘(2022)株洲市不动产权第 0006499 号	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	6,670.83	2022.1.17-2032.1.17
湘(2022)株洲市不动产权第 0006488 号	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	3,998.00	2023.9.22-2026.12.31
湘(2023)株洲市不动产权第 0006184 号	株洲市盘龙湖建设投资开发有限公司	11,918.94	2023.9.22-2026.12.31
湘(2021)株洲市不动产权第 0037969 号	株洲市云锦置业有限公司	5,709.64	2022.1.17-2032.1.17
湘(2022)株洲市不动产权第 0006501 号	株洲市景旭置业有限公司	27,687.61	2022.3.25-2027.4.30
湘（2023）株洲市不动产权第 0026300 号	株洲德丰置业有限公司	42,251.10	2023.6.28-2038.6.27
湘（2023）株洲市不动产权第 0014487 号	株洲市水木轨道成开发建设有限公司	30,505.89	2023.5.18-2025.5.18
湘（2023）株洲市不动产权第 0015909 号	株洲市水木轨道成开发建设有限公司	28,105.49	2023.5.18-2025.5.18
湘（2021）株洲市不动产权第 0023614 号	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	9,053.54	2023.4.18-2026.4.18
湘（2020）株洲市不动产权第 0001891 号	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	1,004.41	2023.4.18-2026.4.18
株云龙国用（2014）第 C0006 号	株洲市云龙房地产开发有限责任公司	6,825.95	2023.7.31-2026.7.31
湘（2021）株洲市不动产权第 0018901 号	株洲经开区产业园发展有限公司	17,035.27	2023.9.28-2026.9.28
湘（2020）株洲市不动产权第 0006603 号	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	1,903.72	2019.1.16-2026.12.28
湘（2020）株洲市不动产权第 0058871 号	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	43,207.96	2020.9.24-2026.9.24
株房权证株字第 1000612159 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	5,436.16	2021.3.16-2026.3.16
株房权证株字第 1000612165 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	622.82	2021.3.16-2026.3.16
湘（2019）株洲市不动产权第 0011593 号	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司	3,044.69	2023.4.18-2026.4.18
湘（2017）株洲市不动产权第 0005112 号	株洲经开区产业园发展有限公司	7,976.01	2024.2.26-2029.2.25
湘（2017）株洲市不动产权第 0005118 号	株洲经开区产业园发展有限公司	6,914.01	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001785 号	株洲经开区产业园发展有限公司	2,030.01	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001786 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,244.86	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001787 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,287.05	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001788 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,244.86	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001789 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,244.86	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001790 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,723.19	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001791 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,579.04	2024.2.26-2029.2.25

湘（2022）株洲市不动产权第 0001793 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,579.04	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001794 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,969.91	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001796 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,579.04	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001797 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,579.04	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001798 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,754.43	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001799 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,754.43	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001800 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,754.43	2024.2.26-2029.2.25
湘（2022）株洲市不动产权第 0001801 号	株洲经开区产业园发展有限公司	1,754.43	2024.2.26-2029.2.25
湘（2024）株洲市不动产权第 0010267 号	株洲经开区产业园发展有限公司	8,805.42	2024.2.4-2027.2.4
湘（2018）株洲市不动产权第 0018803 号	株洲经开区产业园发展有限公司	6,226.99	2024.2.4-2027.2.4
株房权证株字第 1000408315 号	株洲经开区产业园发展有限公司	6,226.99	2024.2.4-2027.2.4
株云龙国用（2013）第 C000038 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	2,775.64	2024.3.29-2027.3.29
株云龙国用（2013）第 C000039 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	2,363.37	2020.9.24-2026.9.24
株云龙国用（2014）第 C0067 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	3,042.45	2020.9.24-2026.9.24
株云龙国用（2014）第 C0068 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	3,178.12	2020.9.24-2026.9.24
株云龙国用（2014）第 C0069 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	2,462.40	2020.9.24-2026.9.24
株云龙国用（2015）第 C0036 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	2,884.91	2016.3.31-2025.3.31
湘（2018）株洲市不动产权第 0052839 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	3,446.91	2020.12.25-2025.6.24
湘（2018）株洲市不动产权第 0068852 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	5,103.27	2023.6.14-2026.6.14
湘（2020）株洲市不动产权第 0008932 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	3,882.80	2023.1.19-2028.1.19
湘（2020）株洲市不动产权第 0160474 号	株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	4,048.75	2021.4.22-2036.4.21
湘（2022）株洲市不动产权第 0006203 号	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司	3,719.08	2023.3.24-2026.1.31
株云龙国用（2016）第 C000604 号	株洲经开区产业园发展有限公司	2,907.54	2021.6.8-2025.6.5
湘（2017）株洲市不动产权第 0005112 号、 湘（2017）株洲市不动产权第 0005118 号	株洲经开区产业园发展有限公司	11,000.50	2024.2.26-2029.2.25
合计		528,860.26	

此外，截至2025年3月末，发行人存在未来收益权受限的情形，质押财产主要

要为政府购买服务项下的未来收益权及片区开发的特许经营权等。

（十一）发行人重点关注资产情况

截至 2024 年末，发行人重点关注类资产 690,467.54 万元，具体如下所示：

项目	金额（万元）
一、公益性资产	-
二、未缴纳土地出让金或者无证土地合计	690,467.54
未缴纳土地出让金的土地使用权	654,845.77

无证土地	35,621.77
三、无证房屋建筑物	-
合计	690,467.54

截至 2024 年末，发行人政府类应收款项共计 309,078.50 万元，占总资产的比例为 8.01%，占净资产的比率为 22.13%。

发行人相关指标计算如下：

单位：亿元

项目	2023 年末	是否触发重点关注情形
总资产	385.67	-
净资产	139.64	-
重点关注资产	69.05	-
扣除重点关注资产后总资产	316.62	>100 亿元，未触发重点关注情形
扣除重点关注资产后净资产	70.59	-
扣除重点关注资产后资产负债率	77.71%	<85%，未触发重点关注情形
政府类应收款项	30.91	-
政府类应收款项占扣除重点关注资产后净资产的比率	43.79%	>30%，触发重点关注情形

发行人政府类应收款项占扣除重点关注资产后净资产的比率占比为 43.79%，发行人政府性应收账款与长期应收款主要系发行人作为当地主要的基础设施建设国有企业，深度参与株洲云龙示范区的土地整理、基础设施委托代建、片区开发等活动，与当地主要的政府单位均有业务往来，因此形成的应收账款与长期应收款。发行人政府性预付款项主要系土地整理业务及安置房业务中前期预付的土地款征拆款及项目款等。发行人政府性其他应收款主要为代当地政府单位支付的土地征拆报批相关款项等。发行人相关政府性应收款项主要系因经营性业务及其配套业务展开，对发行人财务无重大不利影响。因此，发行人政府性应收款不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（十二）主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业情况

1、报告期内总资产构成中，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额和占比

截至 2024 年末，发行人拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额合计为 2,754,958.99 万元，

总资产占比为 71.43%。截至 2024 年末，发行人拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额构成情况如下：

科目	2024 年末余额（万元）	占当年末总资产比例（%）
应收账款	47,279.85	1.23
预付款项	39,016.60	1.01
其他应收款	399,987.03	10.37
存货	2,268,675.51	58.82
合计	2,754,958.99	71.43

2、报告期内主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额和占比，及贸易业务和来自上市公司子公司的收入金额和占比

2022-2024 年度，发行人市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额分别为 9.90 亿元、10.31 亿元和 14.24 亿元，营业收入占比为 37.40%、45.06%和 73.49%，平均占比为 51.98%。2022-2024 年度，发行人市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	-	-	-	-	229.59	0.09
土地整理服务	139,809.49	72.13	102,621.04	44.86	95,114.73	35.93
片区开发收入	2,636.85	1.36	468.84	0.2	3,648.37	1.38
合计	142,446.34	73.49	103,089.88	45.06	98,992.69	37.40

3、报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比

2022-2024 年度，发行人收到地方政府补贴的金额分别为 0.79 亿元、0.88 亿元和 0.54 亿元，净利润的占比分别为 47.73%、56.26%和 99.66%，平均占比为 43.89%。2022-2024 年度，发行人政府补贴构成情况如下：

单位：万元、%

补助项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	净利润占比	金额	净利润占比	金额	净利润占比
文化产业发展扶持资金	1,928.00	35.59	6,000.00	38.31	4,000.00	24.31
灵活用工服务补助	366.47	6.76	498.97	3.19	1,652.12	10.04

文旅扶持资金	-	-	739	4.72	230	1.40
产业园扶持资金	2,392.89	44.17	1,467.11	9.37	1,911.74	11.62
其他	711.96	13.14	107.09	0.68	58.91	0.36
合计	5,399.32	99.66	8,812.17	56.26	7,852.77	47.73

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2025年3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券；
- （四）假设公司债券于2025年3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	2025年3月31日(实际数)	2025年3月31日(模拟数)	模拟变动额
流动资产合计	3,518,435.39	3,518,435.39	-
非流动资产合计	408,081.07	408,081.07	-
资产总计	3,926,516.46	3,926,516.46	-
流动负债合计	1,136,833.92	1,136,833.92	-
非流动负债合计	1,408,394.18	1,408,394.18	-
负债总额	2,545,228.10	2,545,228.10	-
流动比率（倍）	3.09	3.09	-
资产负债率（%）	64.82	64.82	-

由上表可见，本期债券募集资金全部用于偿还到期回售的公司债券，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、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信评估股份有限公司于 2025 年 8 月 4 日出具的《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司主体长期信用评级报告》（联合[2025]7152 号），发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

本期债券未进行债项评级。

发行人主体信用等级 AA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低，信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。

（二）评级报告揭示的主要风险

（1）土地整理及实际出让进度受土地市场行情及政府规划影响较大，未来实际收入确认和回款情况存在不确定性。截至 2025 年 3 月底，公司在整理及拟整理土地面积合计 195.68 亩。其中，在整理面积 171.68 亩，预计总投资 4.55 亿元，未来尚需投入 1.14 亿元；拟整理面积约 24 亩，计划总投资额 0.52 亿元。

（2）待结算委托代建基础设施建设项目规模较大，需关注在建自营项目未来收益实现情况。截至 2024 年底，公司委托代建模式下待结算基础设施建设项目成本为 104.65 亿元，未来结算进度存在不确定。截至 2025 年 3 月底，公司主要在建项目计划总投资 101.28 亿元，已完成投资 90.86 亿元，需关注未来收益实现情况。

（3）资产流动性较弱。截至 2025 年 3 月底，公司资产构成中存货和应收类款项（其他应收款+应收账款）合计占比 82.98%，变现情况受云龙示范区财政支付进度和土地出让市场景气度的影响较大，往来款对资金占用较大。

（4）债务负担较重，面临一定短期债务兑付压力。截至 2025 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 64.82%和 55.31%；同期末，公司将于一年内到期的债务规模为 30.47 亿元，现金短期债务比为 0.55 倍。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，发行人历次主体评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2024/11/04	AA	稳定	维持	联合资信
2024/07/29	AA	稳定	维持	东方金诚
2024/06/24	AA	稳定	维持	联合资信
2024/06/13	AA	稳定	维持	联合资信
2024/06/07	AA	稳定	维持	联合资信
2023/07/26	AA	稳定	维持	东方金诚
2023/06/28	AA	稳定	维持	大公国际
2023/06/27	AA	稳定	维持	联合资信
2023/02/10	AA	稳定	维持	联合资信
2022/09/27	AA	稳定	维持	联合资信
2022/07/20	AA	稳定	维持	东方金诚
2022/07/11	AA	稳定	维持	联合资信
2022/06/28	AA	稳定	维持	大公国际
2022/06/27	AA	稳定	维持	联合资信
2022/05/12	AA	稳定	维持	东方金诚
2022/03/22	AA	稳定	维持	联合资信

（四）跟踪评级安排

本期债券未进行债项评级，无跟踪评级安排。

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 2025 年 3 月末，发行人银行授信总额为 1,728,774.00 万元，已使用 856,483.00 万元，未使用授信余额为 872,291.00 万元，具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	总授信额度	已使用额度	剩余授信额度
1	国开行	202,500.00	96,668.00	105,832.00
2	湖南银行	54,150.00	51,850.00	2,300.00
3	交通银行	101,274.00	74,129.00	27,145.00
4	平安银行	84,640.00	35,253.00	49,387.00
5	兴业银行	29,300.00	29,300.00	0.00
6	长沙银行	278,440.00	203,620.00	74,820.00

7	浙商银行	46,000.00	46,000.00	0.00
8	工商银行	8,500.00	8,500.00	0.00
9	光大银行	75,000.00	51,375.00	23,625.00
10	建设银行	28,500.00	11,520.00	16,980.00
11	民生银行	5,700.00	5,400.00	300.00
12	农发行	706,670.00	180,579.00	526,091.00
13	农业银行	82,000.00	44,616.00	37,384.00
14	中国银行	16,000.00	7,800.00	8,200.00
15	农商行	10,100.00	9,873.00	227.00
总计		1,728,774.00	856,483.00	872,291.00

(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

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 8 只，合计 54.74 亿元。

2、截至募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 53.74 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	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	2.60	1.53
2	22 云龙 03	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2022-11-3	2025-11-4	2027-11-4	3+2	5.00	5.95	5.00
3	23 云龙 02	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2023-2-27	2025-2-28	2028-2-28	2+3	5.20	2.80	5.20
4	25 云龙 01	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2025-4-15	2028-4-17	2030-4-17	3+2	2.19	2.58	2.19
5	25 云龙 02	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2025-4-15	-	2030-4-17	5	4.00	3.07	4.00
公司债券小计							24.11	-	17.92
6	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	2.41	0.48
7	24 株洲云 龙 MTN001	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2024-6-19	-	2029-6-20	5	9.00	3.08	9.00
8	24 株洲云 龙 MTN002	株洲市云龙发展 投资控股集团有	2024-6-27	2027-6-28	2029-6-28	3+2	3.82	2.58	3.82

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
		限公司							
9	25 株洲云 龙 MTN001A	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2025-5-16	2028-5-20	2030-5-20	3+2	4.76	2.61	4.76
10	25 株洲云 龙 MTN001B	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2025-5-16	-	2030-5-20	5	4.76	3.10	4.76
11	25 株洲云 龙 MTN0012	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2025-8-7	2028-8-8	2030-8-8	3+2	5.00	2.47	5.00
债务融资工具小计							37.34	-	27.82
12	21 株云发 01	株洲市云龙发展 投资控股集团有 限公司	2021-11-0 9	2026-11-11	2028-11-11	5+2	1.00	6.50	0.80
13	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	7.20
企业债券小计							10.00	-	8.00
合计							71.45	-	53.74

3、截至募集说明书摘要签署日，发行人不存在可续期债。

4、截至募集说明书摘要签署日，除本次债券外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的公司债券。截至募集说明书摘要签署日，发行人合并范围内已注册/备案未发行债券额度为 0.48 亿元，具体情况如下：

发行主体	债券品种 类型	额度（亿元）	已使用额 度（亿元）	未使用额 度（亿元）	批文到期日	募集资金用途
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	中期票据	15.00	14.52	0.48	2027-04-25	偿还到期中期票据
合计		15.00	14.52	0.48		

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书摘要签署之日，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：许大为

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）。（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）

股权结构：株洲市产业发展投资控股集团有限公司持有担保人 90%股权，为担保人控股股东，担保人实际控制人为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会，报告期内未发生变化。湖南省国有投资经营有限公司持有担保人 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。

2、担保人与发行人关系

截至募集说明书摘要签署日，担保人持有发行人 90%股权，为发行人的控股股东。

3、担保人最近一年及一期主要财务指标

单位：万元、%

科目	2025年3月末/2025年1-3月	2024年末/2024年度
总资产	10,822,808.00	10,627,113.52
总负债	7,372,219.24	7,176,113.70
所有者权益	3,450,588.76	3,450,999.82
营业收入	197,509.19	911,209.25
营业利润	-9,566.54	62,024.97
净利润	-10,839.83	53,647.11
经营活动产生的现金流量净额	-31,002.72	73,826.94
投资活动产生的现金流量净额	-62,147.60	-381,915.21
筹资活动产生的现金流量净额	19,111.41	298,481.83

*以上数据来源于担保人经审计的 2024 年度财务报告，2025 年 1-3 月财务数据未经审计。

4、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 2025 年 6 月 27 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。

5、累计对外担保余额

截至 2024 年末，担保人累计对外担保余额为 838,197.37 万元。

6、累计担保余额占净资产的比例

截至 2024 年末，担保人累计对外担保余额占当期净资产的比例为 24.29%。

7、担保人主要资产情况如下：

担保人主要资产情况

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	742,760.41	6.86	820,727.35	7.72	855,424.99	7.34	545,414.49	4.95
交易性金融资产	65,373.81	0.60	66,383.57	0.62	36,494.90	0.31	140,698.61	1.28
应收票据	60,478.50	0.56	49,648.52	0.47	58,590.45	0.50	60,535.36	0.55
应收账款	424,371.12	3.92	401,231.43	3.78	427,179.25	3.66	418,421.79	3.80
应收款项融资	47,171.56	0.44	46,364.84	0.44	49,930.88	0.43	44,501.32	0.40
预付账款	109,232.38	1.01	87,597.46	0.82	67,399.16	0.58	294,838.23	2.68
其他应收款	1,114,611.77	10.30	1,053,590.26	9.91	1,208,191.15	10.36	1,220,534.91	11.08
存货	3,838,510.60	35.47	3,748,540.86	35.27	4,939,753.67	42.37	4,532,906.40	41.15
合同资产	33,831.95	0.31	34,819.59	0.33	28,472.86	0.24	23,810.58	0.22
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	4,338.00	0.04

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年内到期的非流动资产	76,801.22	0.71	76,801.22	0.72	58,585.15	0.50	54,777.83	0.50
其他流动资产	96,547.76	0.89	94,669.24	0.89	99,441.12	0.85	108,467.01	0.98
流动资产合计	6,609,691.09	61.07	6,480,374.33	60.98	7,829,463.59	67.15	7,449,244.54	67.63
债权投资	118,761.21	1.10	89,476.33	0.84	19,175.29	0.16	20,554.47	0.19
其他债权投资	5,416.00	0.05	5,266.67	0.05	17,527.48	0.15	-	-
其他权益工具投资	585,567.85	5.41	554,627.16	5.22	593,995.51	5.09	565,468.39	5.13
其他非流动金融资产	157,674.31	1.46	156,314.59	1.47	130,493.83	1.12	141,482.21	1.28
长期应收款	99,950.68	0.92	105,683.85	0.99	113,564.66	0.97	190,274.05	1.73
长期股权投资	1,099,083.68	10.16	1,094,597.03	10.30	659,007.16	5.65	654,715.02	5.94
投资性房地产	623,044.61	5.76	623,044.61	5.86	533,712.81	4.58	460,942.53	4.18
固定资产	417,670.11	3.86	415,215.75	3.91	450,171.15	3.86	418,334.47	3.80
在建工程	184,329.36	1.70	181,238.03	1.71	384,863.12	3.30	333,615.41	3.03
使用权资产	7,412.47	0.07	6,160.31	0.06	7,527.64	0.06	7,453.78	0.07
无形资产	754,716.43	6.97	758,842.39	7.14	765,849.32	6.57	618,334.59	5.61
开发支出	7,902.45	0.07	6,900.85	0.06	5,930.24	0.05	5,100.24	0.05
商誉	104,991.70	0.97	104,991.70	0.99	102,707.84	0.88	102,589.58	0.93
长期待摊费用	12,902.60	0.12	13,726.84	0.13	16,232.17	0.14	15,484.09	0.14
递延所得税资产	17,455.62	0.16	16,294.19	0.15	19,410.23	0.17	17,636.08	0.16
其他非流动资产	16,237.86	0.15	14,358.89	0.14	9,669.99	0.08	13,934.67	0.13
非流动资产合计	4,213,116.92	38.93	4,146,739.19	39.02	3,829,838.44	32.85	3,565,919.60	32.37
资产总计	10,822,808.00	100.00	10,627,113.52	100.00	11,659,302.03	100.00	11,015,164.13	100.00

截至 2025 年 3 月末，担保人所有权受到限制的资产总额为 801,987.66 万元，
 占总资产的比例为 7.41%，具体明细如下：

截至 2025 年 3 月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
货币资金	67,360.71	质押
在建工程	54,019.12	抵押
存货	417,096.82	抵押
固定资产	20,250.53	抵押
投资性房地产	205,895.90	抵押
无形资产	13,194.78	抵押
其他权益工具投资	14,169.81	质押
长期股权投资	10,000.00	质押
合计	801,987.66	

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

被担保的债券为株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券，期限不超过 5 年（含 5 年），发行面额总计不超过人民币 17.92 亿元（含 17.92 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（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。债券持有人或经持有人会议授权的债券受托管理人有权分别或联合要求担保人承担保证担保责任。

（2）在担保函项下债券付息日前的第 3 个交易日，如果发行人存入偿债资金账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 2 个交易日内将利息差额部分存入偿债资金账户。

(3) 如发行人在担保函项下债券本金到期日前的第 3 个交易日存入偿债资金账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 2 个交易日前将本息差额部分存入偿债资金账户。

(4) 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 个工作日内, 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, 并承担担保人为实现债权而发生的各项费用(包括但不限于生效法律文书迟延履行期间的加倍债务利息、诉讼费、保全保险费、评审费、公证费、拍卖费、鉴定费、公告费、律师费、差旅费等)。

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, 债券持有人或经持有人会议授权的债券受托管理人有权要求担保人承担保证责任。

6、财务信息披露

本期债券的有关主管部门、或债券承销商、或债券持有人及其代理人、受托管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。

7、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。

8、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, 减轻债务的, 不需另行经过担保人同意,

加重债务的，担保人对加重的部分不承担担保责任。变更债务履行期限的，未经担保人同意的，保证期间不受影响。

9、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，债券持有人或经持有人会议授权的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，债券持有人或经持有人会议授权的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。

10、担保函的效力

《担保函》自签署之日起成立，在被担保债券发行后即行生效，在保证期间内不得变更或撤销。

11、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，可向担保人所在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，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担保人具有担保资格，不存在因担保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担保人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

2、持续关注担保人资信水平的变化情况。如发现担保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担保人进行沟通协商，同时督促担保人按规定和约定履行信息披露义务。

3、如担保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、协调担保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，同时积极沟通担保人，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、当担保人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要担保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、配合受托管理人与担保人进行沟通协商。

（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。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

除募集说明书披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

- （一）主承销商出具的核查意见；
- （二）发行人最近三年的审计报告及最近一期的会计报表；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）资信评估机构出具的资信评级报告（如有）；
- （五）受托管理协议；
- （六）持有人会议规则；
- （七）中国证监会关于本次发行的注册文件。
- （八）担保函和担保协议（如有）；
- （九）担保人最近一年的财务报告以及最近一期的会计报表。

自募集说明书公告之日起，投资者可以在下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件，也可访问上海证券交易所网站专区查阅部分相关文件。

二、备查地点

（一）株洲市云龙发展投资控股集团有限公司

联系人：刘登宇

查阅地点：湖南省株洲市石峰区云龙示范区云龙路88号

联系电话：0731-28689851

传真号码：0731-28689647

邮政编码：412000

（二）浙商证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦4层

联系人：刘洪芳、黄浩然、黄晴、高兴旺

电话：010-66061875

传真：010-66061875

邮政编码：100027

（本页无正文，为《株洲市云龙发展投资控股集团有限公司 2025 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



2025 年 9 月 2 日