



（住所：武汉市东湖新技术开发区神墩一路9号交通大厦1层（A102-A110）、2、5、6、16-22层）

武汉光谷交通投资集团有限公司

2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

本次债券注册金额	不超过20亿元（含20亿元）
本期发行金额	不超过人民币13亿元（含13亿元）
增信情况：	无
发行人主体信用等级：	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人



联席主承销商、债券受托管理人



签署日期：2026 年 3 月 13 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

武汉东湖新技术开发区管理委员会作为发行人的实际控制人对本期债券不承担任何偿债责任，本期债券发行由发行人作为独立法人负责偿还，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、本期债券发行前，发行人 2025 年 9 月末的净资产为 370.36 亿元；本期债券发行前，发行人最近两个会计年度实现的年均可分配利润为 0.07 亿元（2023-2024 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

2、政府补贴收入不确定风险。报告期内，发行人分别计提有轨电车运营补助 8,266.06 万元、8,304.82 万元和 6,829.80 万元，占发行人营业收入的比例分别为 15.70%、15.01%和 15.64%，发行人分别计提政府补助 346.19 万元、175.25 万元和 1,717.97 万元，占发行人净利润的比例为 43.45%、21.51%、100.38%。对发行人盈利能力有重要贡献，主要为有轨电车的经营补贴和“红色物业”运营资金补贴。若今后高新区管委会财政补贴政策发生重大变化，可能对发行人盈利产生一定的影响。

3、资产流动性较弱风险。截至 2025 年 9 月末，发行人资产中其他非流动资产为 4,170,323.71 万元，占总资产的 68.56 %。主要为发行人承担的东湖高新区公共交通基础设施建设项目。总体来看，发行人流动资产变现能力较差，存在无法及时转化为现金保障偿还到期债务和经营性支出需要的风险。

4、未来资本性支出较大风险。报告期内，发行人投资活动产生的净现金流分别为-221,618.53 万元、-340,679.58 万元和-83,770.78 万元，呈净流出状态。主要原因是一方面随着东湖高新区建设加快，近年来公共交通基础设施建设需求增速明显，发行人承建的公共交通基础设施建设项目数量增加，建设支出维持在较高水平；另一方面，发行人的有轨电车等公共交通项目投资力度不断加

大，每年保持着较大的投资规模，使得该项支出较大。未来发行人投资活动净现金流可能持续为负，存在现金流短缺的风险。

5、EBITDA 利息保障倍数较低的风险。2023 年度及 2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.06 和 0.02，EBITDA 利息保障倍数较低。发行人经营收益对利息支出的保障能力较弱，利息支付对外部筹资的依赖程度较高。受有息债务规模逐年增长以及年度资本化利息支出增幅较大等因素的影响，发行人存在 EBITDA 利息保障倍数较低的风险。

6、地铁资产无经营收益权的风险

根据《武汉市轨道交通 11 号线东段工程（光谷火车站-左岭站）委托代建协议书》、《2 号线南延线合作建设协议》、《武汉轨道交通 19 号线工程建设协议书》，项目经营收益权全部归武汉地铁集团有限公司所有。地铁 2 号线、11 号线及 19 号线的未来经营收益权不归发行人所有，发行人存在无法享受相关资产带来的未来收益的风险。

7、代建板块回款有关风险

发行人作为东湖高新区重要的公共交通基础设施建设主体，承担区域内轨道交通基础设施建设业务。由于历史原因，目前发行人大部分代建项目尚未与相关部门签署委托代建协议。如未来代建费回款不及时可能使发行人面临一定的现金流紧缺的压力，对发行人偿债能力可能造成一定的影响。

8、代建+代管资产未签署协议且收益不确定的风险

发行人代建+代管项目建成后拟由公司代东湖高新区管委会持有并经营。发行人部分代建+代管资产暂未与东湖高新区管委会签订资产委托经营管理协议，涉及项目包括光谷火车站东西广场等。如未来东湖高新区管委会重新授权其他单位代为经营相关资产，发行人将无法取得相关资产带来的收益。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券名称为：武汉光谷交通投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

2、本期债券发行金额为不超过 13 亿元（含 13 亿元）。

3、本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和发行人赎回选择权。

4、本期债券募集资金将用于偿还公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

发行人承诺，本期债券存续期内不会变更募集资金用途。

5、本期债券不设担保，在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

6、本期债券设置发行人偿债保障措施承诺、救济措施等投资人保护机制，具体约定详见本募集说明书“第十节投资者保护机制”。

遵照《公司法》《证券法》《管理办法》等法律、法规和规则的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。凡通过认购或购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本期债券的债券持有人会议根据《管理办法》的规定及债券持有人会议规则的程序要求所形成的决议，对各该期债券的所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人指定申万宏源证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

7、本期债券在“第十一节违约事项及纠纷解决机制”章节中披露了违约情

形及认定、违约责任及免除及争议解决机制。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

8、本期债券债项评级为 AAA。

9、本期债券不符合债券通用质押式回购交易的基本条件。

目录

声明	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
第一节风险提示及说明.....	11
一、发行人的相关风险.....	11
二、与本期债券相关的投资风险.....	19
第二节发行条款.....	21
一、本期债券的基本发行条款.....	21
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	26
第三节募集资金运用.....	27
一、本期债券募集资金规模.....	27
二、本期债券募集资金使用计划.....	27
三、募集资金的现金管理.....	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	27
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	28
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	30
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	31
第四节发行人基本情况.....	32
一、发行人基本情况.....	32
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	32
三、发行人的股权结构.....	36
四、发行人的重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	38
六、发行人的董监高情况.....	54
七、发行人主营业务情况.....	55
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	90
第五节发行人主要财务情况.....	91
一、发行人财务报告总体情况.....	91
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	93
三、发行人财务状况分析.....	101
第六节发行人信用状况.....	132
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	132
二、发行人其他信用情况.....	132

第七节增信情况（如有）	135
第八节税项	136
一、增值税	136
二、所得税	136
三、印花税	136
第九节信息披露安排.....	137
一、信息披露的具体要求.....	137
二、信息披露事务管理制度安排.....	137
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	140
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	140
五、本期债券还本付息信息披露.....	140
第十节投资者保护机制.....	141
一、资信维持承诺.....	141
二、救济措施.....	141
第十一节违约事项及纠纷解决机制.....	142
一、违约情形及认定.....	142
二、违约责任及免除.....	142
三、纠纷解决机制.....	143
四、争议解决.....	144
第十二节持有人会议规则.....	145
第十三节受托管理人.....	160
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况.....	160
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况.....	160
三、《债券受托管理协议》的主要内容.....	161
第十四节发行有关机构.....	185
一、发行人：武汉光谷交通投资集团有限公司.....	185
二、牵头主承销商/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司.....	185
三、联席主承销商/债券受托管理人：申万宏源证券有限公司.....	185
四、律师事务所：北京德恒律师事务所.....	185
五、会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）.....	186
六、登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司.....	186
七、本期债券申请挂牌的证券交易所：上海证券交易所.....	186
八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系... ..	187
第十五节发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	188
第十六节备查文件.....	207
一、备查文件.....	207
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	207

释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

本公司、公司、发行人、光谷交投	指	武汉光谷交通投资集团有限公司
东湖高新区	指	武汉东湖新技术开发区
东湖高新区管委会	指	武汉东湖新技术开发区管理委员会
国开基金	指	国开发展基金有限公司
建设局	指	武汉东湖新技术开发区建设管理和交通局
教育局	指	武汉东湖高新区教育局
规划局	指	东湖高新区自然资源和规划局
本次债券、公司债券	指	发行金额不超过人民币 20 亿元（含人民币 20 亿元的）“武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券”
本期债券	指	发行金额不超过人民币 13 亿元（含人民币 13 亿元）的“武汉光谷交通投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”
本次发行	指	本期债券面向专业投资者非公开发行
募集说明书	指	《武汉光谷交通投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、受托管理人	指	申万宏源证券有限公司
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券持有人会议规则》	指	《武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》

《债券受托管理协议》	指	《武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券受托管理协议》
章程、公司章程	指	武汉光谷交通投资集团有限公司章程
最近两年及一期、报告期	指	2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月
近一期末、报告期末	指	2025 年 9 月末
近两年及一期末/报告期各期末		2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末
工作日	指	每周一至周五（不包括我国的法定节假日和休息日）
交易日	指	证券交易所的营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中的表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节风险提示及说明

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、未来资本性支出较大风险

报告期内发行人投资活动产生的净现金流分别为-221,618.53 万元、-340,679.58 万元和-83,770.78 万元，报告期内发行人投资所支付的现金金额较大，主要系发行人从事的基础设施建设行业属于资本密集行业，具有投资金额大、期限长等特点。发行人作为东湖高新区有轨电车等公共交通项目建设、运营管理的主体，随着东湖高新区基础设施建设的逐步深入，未来发行人面临大额资本性支出压力，对发行人偿债能力可能造成一定影响。

2、政府补贴收入不确定风险

报告期内，发行人分别计提有轨电车运营补助 8,266.06 万元、8,304.82 万元和 6,829.80 万元，占发行人营业收入的比例分别为 15.70%、15.01%和 14.60%，发行人分别计提政府补助 346.19 万元、175.25 万元和 1,717.97 万元，占发行人净利润的比例为 43.45%、21.51%、100.38%。对发行人盈利能力有重要贡献，主要为有轨电车的经营补贴和“红色物业”运营资金补贴。若今后高新区管委会财政补贴政策发生重大变化，可能对发行人盈利产生一定的影响。

3、资产流动性较弱风险

截至 2025 年 9 月末，发行人资产中其他非流动资产为 4,170,323.71 万元，占总资产的 68.56%。主要为发行人承担的东湖高新区公共交通基础设施建设项。总体来看，发行人非流动资产变现能力较差，存在无法及时转化为现金保障偿还到期债务和经营性支出需要的风险。

4、投资性现金流持续为负且净流出不断扩大的风险

报告期内，发行人投资活动产生的净现金流分别为-221,618.53 万元、-340,679.58 万元和-83,770.78 万元，呈净流出状态。主要原因是一方面随着东湖高新区建设加快，近年来公共交通基础设施建设需求增速明显，发行人承建的公共交通基础设施建设项目数量增加，建设支出维持在较高水平；另一方面，发行人的有轨电车等公共交通项目投资力度不断加大，每年保持着较大的投资规模，使得该项支出较大。未来发行人投资活动净现金流可能持续为负，存在现金流短缺的风险。

5、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2023-2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.06 和 0.02，EBITDA 利息保障倍数较低。发行人经营收益对利息支出的保障能力较弱，短期偿债压力较大，偿债指标较弱。受有息债务规模逐年增长以及年度资本化利息支出增幅较大等因素的影响，发行人存在 EBITDA 利息保障倍数较低的风险。如果发行人的盈利能力不能在未来得到改善，发行人存在短期偿债压力较大、偿债指标弱化，导致现金流紧张的风险。

6、主要子公司经营能力较弱风险

截至 2024 年末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司 7 家，部分子公司或因处于起步阶段、盈利能力较弱，或因业务本身经营特点、确认收入时间周期较长，目前尚处于亏损状态。若未来子公司不能进一步提高盈利能力，将可能在一段时期内对发行人盈利水平产生一定影响。

7、资产减值风险

近两年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 1,572,646.68 万元、3,788,639.17 万元和 4,170,323.71 万元，维持在较高水平。轨道交通行业作为资本密集型行业，资产总额较大，如未来出现不可抗力事项导致发行人其他非流动资产出现减值损失，将可能使发行人的资产减少。

8、非流动资产占比较高的风险

报告期各期末，发行人非流动资产总额分别为 2,684,800.48 万元、4,329,777.51 万元和 4,789,530.00 万元，在总资产中的占比分别为 85.03%、84.77% 和 78.74 %，占比较高，其中报告期末其他非流动资产占比 68.56%，主要系发行人基础设施建设管理项目计入其他非流动资产所致。截至报告期末，发行人计入基础设施建设管理业务的项目均未竣工结算，资产未移交东湖高新区管委会。上述资产变现能力较差，可能存在一定的流动性风险。

9、受限资产较大风险

截至 2024 年末，发行人受限资产合计为 303,304.03 万元，主要为有轨电车列车。发行人银行借款多以有轨电车 T1、T2 线项目收费权和部分停车场收益权作为质押。虽然发行人已就上述借款进行充分的偿债安排，但如若发行人因无法还本付息导致有轨电车列车、收益权和停车场收益转让，抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响，将可能对发行人盈利能力和偿债能力造成不利影响。

10、项目应收账款和其他应收款回收风险

最近两年及一期末，发行人应收账款分别为 37,079.48 万元、55,068.12 万元和 61,760.81 万元，主要为计提的代建管理费。报告期内，发行人计提的代建管理费收入分别为 3,087.08 万元、3,456.05 万元和 2,411.37 万元，占营业收入的比例为 5.86%、6.25%和 5.52 %。截至报告期末，发行人计提的代建项目大部分管理费暂未回款。最近两年及一期末，发行人其他应收款分别为 30,471.25 万元、68,305.02 万元和 146,813.01 万元，规模较大，主要为发行人对湖北省科技投资集团有限公司及武汉市东湖新技术开发区财政局的应收款项。尽管主要债务单位均具备较强的政府背景，不能回收的可能性较低，但应收账款和其他应收款规模较大需要逐步收回，仍具有一定的应收账款回收风险。如果发行人的应收款项不能及时回收，可能对发行人正常生产经营带来风险。

11、代建板块回款风险

发行人作为东湖高新区重要的公共交通基础设施建设主体，承担区域内轨道交通基础设施建设业务。由于历史原因，目前发行人大部分代建项目尚未与相关部门签署委托代建协议。截至 2025 年 9 月末，发行人大部分基础设施建设管理业务尚未竣工结算，因此仅在项目建设过程中收到少量回款。如未来代建费回款不及时可能使发行人面临一定的现金流紧缺的压力，对发行人偿债能力可能造成一定的影响。

12、代建+代管资产未签署协议且收益不确定的风险

发行人代建+代管项目建成后拟由公司代东湖高新区管委会持有并经营。发行人部分代建+代管资产暂未与东湖高新区管委会签订资产委托经营管理协议，涉及项目包括但不限于光谷火车站东西广场、公共停车场项目等。如未来东湖高新区管委会重新授权其他单位代为经营相关资产，发行人将无法取得相关资产带来的收益。

13、现金及现金等价物净增加额为负的风险

最近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-70,766.08 万元、10,078.77 万元和 347,850.65 万元，2023 年为现金及现金等价物净增加额为负，主要系同期经营活动和投资活动产生的现金流量净额持续为负，对发行人的现金及现金等价物积累形成拖累所致。若未来发行人现金及现金等价物的增加仍持续为负，将影响公司货币资金的储备，对资产流动性及短期偿债能力产生一定程度的影响。

14、发行人部分代建业务存在无法按时竣工决算回款的风险

截至 2025 年 9 月末，公司大量代建/代建+代管项目已经实际完工并投入使用，包括“光谷一路-高新四路排水通道工程”、明玉路公共停车场等，大量项目尚未完成项目财务竣工决算。项目工程竣工决算需要的前置条件复杂，工程建设、工程竣工、竣工结算、竣工决算普遍需要很长时间。公司成立时间相对较短，大量代建项目完工至今未经历很长周期，未来存在部分代建项目无法按时竣工决算回款的风险。

15、地铁资产无经营收益权的风险

根据《武汉市轨道交通 11 号线东段工程（光谷火车站-左岭站）委托代建协议书》、《2 号线南延线合作建设协议》、《武汉轨道交通 19 号线工程建设协议书》，项目经营收益权全部归武汉地铁集团有限公司所有。目前地铁 2 号线南延线、地铁 11 号线东段及 19 号线项目收益权均不在公司名下，未来存在无法享受相关收益的风险。

（二）经营风险

1、区域经济变化的风险

发行人轨道交通项目的资本金投入和运营补贴均依赖于政府。区域环境变化将对发行人项目建设投资和偿债产生较大不利影响。

2、安全、环保风险

发行人承担着轨道交通项目的建设和运营，如果施工方未能如预期履行其合同约定义务，可能会直接影响项目工程质量及工期，如果在项目的管理中出现塌方、渗漏等安全问题，则有可能使项目实际投资超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，给业务经营造成负面影响。轨道交通运营过程中存在众多不可预知的安全风险因素，包括运营系统和设备事故、行车事故、乘客伤亡事故、自然灾害和突发事件等，这些未知事项都有可能对发行人的运营质量和经营效益产生负面影响。虽然发行人具有较高的运营质量，但是随着轨道交通线路的逐步通车，运营线路里程和客流量均增长，仍存在一定的运营风险。

3、其他交通方式竞争的风险

发行人的主营业务之一为有轨电车运营。随着投入运营的线路逐渐增多，对东湖高新区市民的出行方式将会带来便利。随着共享单车的出现，分流了部分短途公共交通乘车需求。随着城区道路交通环境改善，多元化交通方式仍将会对有轨电车交通构成较大竞争。

4、建设施工和工程管理风险

发行人负责东湖高新区的轨道交通基础设施建设，安全施工是正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。公司在建工程数量较多，存在建设施工和工程管理的风险。施工过程中涉及若干安全风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦公司建设施工和工程管理出现问题，特别是安全生产措施执行不到位，将给公司的生产带来一定风险，影响企业正常的生产经营，因此应关注公司建设施工和工程管理风险。

5、突发事件引发的经营风险

发行人是一家以轨道交通建设、营运为主业的地方国企，在复杂多变的经营环境中，易受各种不可抗力因素的影响，例如安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等，可能对公司社会形象造成不利影响。

（三）管理风险

1、公司治理风险

发行人建立了比较健全的现代公司治理结构。但随着国家经济体制改革的不断深化，行业的不断发展，以及国内外市场产生巨大变化和波动，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整公司治理及管理模式，可能会影响发行人的持续健康发展。

2、人力资源管理风险

发行人业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其业务经验及专业知识对发行人的发展十分关键。发行人的管理团队具有丰富的经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应行业的波动。若发行人无法吸引和留任核心管理人员，持续有效地加强人才的培养和储备，将对发行人未来的业务发展造成不利影响。

3、综合管理风险

发行人近年来发展速度较快，本期债券发行以后，发行人的资产规模将得到进一步的扩张，这对发行人管理层的管理能力提出了更高的要求。虽然过去一系列成功的经营活动已经帮助发行人积累了丰富的行业经验，但面对更大、更多的业务挑战，如果发行人的管理层不能从容应对，将直接影响发行人的经营效率和业绩。

4、投融资管理风险

发行人从事资本密集型行业，投融资规模较大，资产规模迅速扩张。未来一段时期内，发行人保持较大的投资和融资规模，这对发行人的投融资管理水平提出了更高的要求。

5、下属子公司管理风险

发行人子公司经营领域涉及轨道交通运营、基础设施建设等领域，要求发行人针对各业务领域的不同特点，对子公司进行有针对性的管理。如果发行人对子公司管理不合理，将影响企业日常运营和持续经营能力。

6、轨道交通管理维护技术风险

随着通车线路和里程的增加，车次、客流量和突发事件将较当前增加，这对发行人轨道交通管理维护技术提出了更高的要求。发行人如不能及时提升管理维护技术水平，将可能面临突发事件造成的损失。

7、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已经建立了比较规范的公司治理结构，但是如果发生突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其董事和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，对发行人的管理可能造成不利影响。

8、关联交易风险

公司与关联方之间存在关联交易，公司制定了关联交易定价政策，但如公司与关联方之间的交易未严格按照关联交易定价政策定价及决策，可能存在关联交易不规范、定价不公允的情况，给公司生产经营带来不利影响。

（四）政策风险

1、政府轨道交通建设政策变动风险

轨道交通建设是国家重点扶持产业，是武汉市城市规划的重要组成部分。发行人作为东湖高新区轨道交通项目建设的承担者之一，其运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴和政府拨款。当轨道交通的规模发展到一定阶段，如果政府的支持政策发生变化将对发行人经营产生影响。

2、收费标准变动的风险

票款收入是未来发行人经营性现金流的主要来源，取决于客流量和票价水平。由于轨道交通具有准公益性，收费标准及价格调整均由政府相关部门确定，在经营成本一定的情况下，公司的效益在很大程度上取决于政府对服务产品的定价。而换乘优惠、低票价政策预计将成为行业常态。如果票价不能按照市场化规则进行定价，将对发行人的盈利性和经营性现金流造成不利影响。

3、政府补贴政策变动风险

发行人承担着东湖高新区轨道交通项目的建设、运营以及投融资任务，所从事项目具有投资大、周期长以及短期盈利能力较弱的特点。政府补贴政策是发行人持续经营的有力保障，如果未来政府补贴政策发生变动，会对发行人未来经营产生一定影响。

4、基础设施建设政策变化风险

在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制发生调整，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

二、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后拟向上交所提出挂牌转让申请，目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所挂牌转让，亦不能保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。在挂牌转让之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，如果在本期债券存续期间内，发行人所处的宏观环境、经济政策和行业状况等客观环境出现不可预见或不能控制的不利变化，以及发行人本身的生产经营存在一定的不确定性，可能使发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响本期债券本息的按期兑付。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障金专户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）评级的风险

在本期债券存续期内，可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将可能对本期债券投资者产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：武汉光谷交通投资集团有限公司。

（二）债券全称：武汉光谷交通投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）批复文件：发行人于 2025 年 10 月 31 日获上海证券交易所出具的《关于对武汉光谷交通投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2025〕3602 号），批复规模为不超过 20 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行规模不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。

（五）债券期限：本期债券的债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和发行人赎回选择权。

本期债券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。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。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（三）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券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。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者非公开发行。参与本期债券认购和转让的专业机构投资者应符合《管理办法》中所列示的条件，每期债券投资者合计不超过 200 人。

（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以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 19 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

若投资者在本期债券第 3 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 3 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

如发行人在本期债券的第 3 年末行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 3 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（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。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 3 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

若投资者在本期债券第 3 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2029 年 3 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

如发行人在本期债券第 3 年末行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2029 年 3 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（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：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券债项评级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

（二十三）债券通用质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

（二十四）牵头主承销商、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

（二十五）联席主承销商、受托管理人：申万宏源证券有限公司。

（二十六）募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期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、划转及本息偿付。

（二十七）拟挂牌场所：上海证券交易所。

（二十八）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

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。

若本期债券投资者享有回售选择权的，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、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）赎回选择权

1、发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

2、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。

3、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、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日期：2026 年 3 月 16 日。
- 2、发行首日：2026 年 3 月 18 日。
- 3、预计发行期限：2026 年 3 月 18 日至 2026 年 3 月 19 日，共 2 个交易日。

（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）本期债券挂牌安排

- 1、挂牌转让场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

经发行人有权机构审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函[2025]3602 号），本次债券发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过人民币 13 亿元（含人民币 13 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过 13 亿元（含 13 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟偿还发行人公司债券。具体用途如下表所示：

表：本期公司债券募集资金拟偿还公司债券明细

债务人	债券简称	起息日	赎回/ 回售 日	到期日	票面利 率 (%)	余额 (亿 元)	拟使用募集资金 金额上限(亿 元)
武汉光谷交通投资集团有限公司	GC 光交 02	2023-04- 06	2026- 04-06	2028-04- 06	4.20	13.00	13.00
合计	-	-	-	-	-	13.00	13.00

发行人承诺，本期债券不得变更募集资金用途。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺，本期债券不得变更募集资金用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设专用账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督和资金监管协议签署等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。受托管理人应当在募集资金到账前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内发行人按照募集说明书约定使用完毕募集资金前，受托管理人应当至少每半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。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（三）资金监管协议的签署情况及主要内容

本期债券由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，发行人与监管银行、受托管理人签署资金监管协议，协议约定发行人、监管银行及受托管理人的权利与义务；资金监管账户的设立、债券募集资金的收集、募集资金的使用及监管等主要内容。

协议主要约定内容包括：

- 1、专项账户由受托管理人和监管银行对专项账户进行共同监管。

2、受托管理人依据《公司债券受托管理人执业行为准则》以及相关规定指定工作人员对监管账户募集资金的接收、存储、划转、还本付息资金的归集和划付进行监督。受托管理人有权采取事前审核、现场调查、书面问询等方式行使其监督权。受托管理人为履行受托管理人职责而进行的资金监督、核查、出具专项报告和信息披露等行为，有权要求发行人、监管银行予以配合。发行人和监管银行应当配合受托管理人的调查与查询。在本期公司债券存续期内，受托管理人应当每季度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。

3、监管银行按月（每月初 3 个工作日内）向发行人出具对账单，并抄送受托管理人。监管银行应保证对账单内容真实、准确、完整。

4、根据发行人提供的资料，如果监管银行认为募集资金支取与募集说明书约定用途不符或资金支取明显不合理的，监管银行有权暂停发行人的募集资金划转指令并书面通知受托管理人。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，公司短期偿债压力减小。

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

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；

2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 13 亿元；

3、假设本期债券募集资金净额 13 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金的用途为 13 亿元用于偿还公司债券本金；

5、假设公司债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	1,293,291.75	1,293,291.75	-

非流动资产	4,789,530.00	4,789,530.00	-
资产合计	6,082,821.75	6,082,821.75	-
流动负债	336,992.56	336,992.56	-
非流动负债	2,042,185.92	2,042,185.92	-
负债合计	2,379,178.48	2,379,178.48	-
所有者权益合计	3,703,643.27	3,703,643.27	-
资产负债率	39.11	39.11	-
流动比率（倍）	3.84	3.84	-
速动比率（倍）	2.44	2.44	-

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施，并对下列事项进行承诺：

（一）本期债券募集资金不违规用于公益性项目建设；

（二）本期债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，包括：不用于借与他人、委托理财等财务性投资，不直接、间接用于二级市场证券投资，不用于直接或间接投资于以买卖证券为主要业务的公司等；且不用于转借他人；

（三）本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务；

（四）本期债券募集资金不涉及新增政府债务、不用于偿还地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任，不用于地方政府融资平台子公司；

（五）本期债券拟偿还的存量公司债券部分，与发行人其他在手批文及在审公司债券用途不重复；

（六）本期债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，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；

（七）本期债券不得变更募集资金用途，本期债券募集资金涉及偿还回售公司债券本金的，将在债券回售撤销期届满后再发行。

发行人违反上述承诺的，将及时采取措施在 5 日内恢复承诺相关要求。否则，持有人有权要求发行人承担募集说明书约定的继续履行、协商变更履行方

式、支付违约金的违约责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

2025 年 11 月 19 日，发行人发行公司债券“25 光交 01”，发行规模为 7.00 亿元，期限为 3+2 年期，扣除发行费用后均用于偿还“GC 光交 02”的本金。截至目前，“25 光交 01”募集资金实际使用金额为 7.00 亿元，募集资金余额为 0 亿元，募集资金专户运作正常。经核查，发行人前次发行公司债券的募集资金用途与募集说明书约定一致，募集资金用途合法合规。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	武汉光谷交通投资集团有限公司
法定代表人	周小华
注册资本	1,000,000.00万元
实缴资本	1,000,000.00万元
设立（工商注册）日期	2014年3月6日
统一社会信用代码	914201000908417506
住所（注册地）	武汉市东湖新技术开发区神墩一路9号交通大厦1层（A102-A110）、2、5、6、16-22层
邮政编码	430205
所属行业	综合业
经营范围	以自有资金从事投资活动，工程管理服务，机动车检验检测服务，企业管理，自有资金投资的资产管理服务工程和技术研究和试验发展，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，广告设计、代理，广告制作，广告发布。
电话及传真号码	027-65395783/027-65395700
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	副总经理 宋子丰027-65395708

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人的设立情况

2013年12月9日，武汉东湖新技术开发区管理委员会出具（武新管【2013】177号）《武汉东湖新技术开发区管委会关于成立有限公司的通知》，批准成立武汉光谷交通建设有限公司，公司为东湖高新区管委会出资并授权经营的直属国有企业，主要承担铁路（地铁）、公共交通、枢纽场站、停车场等交通项目的建设 and 经营管理；负责重大交通建设政府指令性计划项目的前期工作和建设、管理工作；参与重大公共建设项目及城市综合体的建设管理工作以及代建有关政府性投资项目等。

2014年3月6日，发行人通过《公司章程》，根据《公司章程》，公司注册资本5亿元。湖北省科技投资集团有限公司认缴出资5亿元，占注册资本的100%。

2014年2月28日，武汉京华会计师事务所出具武京会验字（2014）第013号《验资报告》审验，截至2014年2月28日，发行人收到股东缴纳的首期出资0.5亿元，占登记注册资本总额的10%。

2014年3月6日，经武汉市工商行政管理局东湖新技术开发区分局核准设立登记，公司取得《营业执照》，注册资本5.00亿元；实收资本0.50亿元。

（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	2016-3	增资	<p>2016年3月1日，发行人召开股东会并作出股东会决议，同意将注册资本增加至7.3亿元，本次增资金额2.3亿元均由国开发展基金有限公司以货币方式认缴。</p> <p>本次增资为名股实债，2015年9月，发行人股东湖北省科技投资集团有限公司与国开发展基金有限公司签订《国开发展基金投资合同》，由国开发展基金有限公司以货币方式分别认购发行人新增注册资本1.1亿元和1.2亿元。合同约定对应项目建设期满后，发行人股东湖北省科技投资集团有限公司在每个回购交割日支付国开发展基金有限公司股权转让对价。同时约定发行人以现金分红、回购溢价等方式每年按照1.2%的投资收益率支付国开发展基金有限公司的投资收益。</p> <p>本次增资完成后，发行人注册资本增加至7.30亿元，其中湖北省科技投资集团有限公司认缴5亿元，占注册资本的68.5%；国开发展基金有限公司认缴2.3亿元，占注册资本的31.5%。</p> <p>2016年3月17日，上述增加注册资本事项已经武汉市工商行政管理局东湖分局核准办理工商变更登记。</p>

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
2	2017-8	增资	<p>2017 年 2 月 6 日，东湖高新区管委会出具武新国资办字【2017】2 号《关于同意科投集团对武汉光谷交通建设有限公司增资的批复》，同意发行人注册资本增加至 30 亿元。</p> <p>2017 年 8 月 23 日，发行人召开股东会并作出股东会决议，同意将注册资本增加至 16 亿元，本次增资额 87,000 万元，其中 57,000 万元由湖北省科技投资集团有限公司认缴，30,000 万元由国开发展基金有限公司认缴。</p> <p>2017 年，发行人股东湖北省科技投资集团有限公司与国开发展基金有限公司签订《增资扩股协议》，由国开发展基金有限公司以货币方式认购发行人新增注册资本 3 亿元。本次增资为名股实债形式，根据 2016 年 2 月 26 日发行人股东湖北省科技投资集团有限公司与国开发展基金有限公司签订《国开发展基金投资合同》，国开发展基金以货币方式对发行人增资 3 亿元，约定对应项目建设期满后，发行人股东湖北省科技投资集团有限公司在每个回购交割日支付国开发展基金有限公司股权转让对价。同时约定发行人以现金分红、回购溢价等方式每年按照 1.2% 的投资收益率支付国开发展基金有限公司的投资收益。</p> <p>本次增资完成后，发行人注册资本增加至 16 亿元，其中湖北省科技投资集团有限公司认缴 10.7 亿元，占注册资本的 66.875%；国开发展基金有限公司认缴 5.3 亿元，占注册资本的 33.125%。</p> <p>2017 年 8 月 24 日，上述增加注册资本事项已经武汉市工商行政管理局东湖分局核准办理工商变更登记。</p>

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
3	2022-3	增资	<p>2021 年 12 月 24 日，武汉东湖新技术开发区国有资产监督管理委员会出具武新国资办〔2021〕30 号《关于同意武汉光谷交通建设有限公司增资的批复》，同意发行人注册资本增加至 100 亿元，实收资本从资本公积中转增。</p> <p>同时，2017 年 9 月 28 日至 2021 年 9 月 28 日期间，发行人股东湖北省科技投资集团有限公司已向国开发展基金有限公司合计支付股权对价 1.28 亿元。</p> <p>2022 年 2 月 9 日，发行人召开股东会并作出股东会决议，同意将公司注册资本增加至 100 亿元人民币。本次增资完成后，发行人注册资本增加至 100 亿元，其中湖北省科技投资集团有限公司认缴 95.98 亿元，占注册资本的 95.98%；国开发展基金有限公司认缴 4.02 亿元，占注册资本的 4.02%。</p> <p>2022 年 3 月 1 日，上述注册资本变动事项已经武汉市市场监督管理局核准办理工商变更登记，并换发新的营业执照。</p>
4	2022-9	法定代表人变更	发行人法定代表人由黄正新变更为周小华。
5	2024-12	投资人出资额变更	国开发展基金有限公司认缴出资额 31500 万元，湖北省科技投资集团有限公司认缴出资额 968,500 万元。
6	2024-12	更名	发行人名称变更为“武汉光谷交通投资集团有限公司”。
7	2024-12	经营范围变更	发行人经营范围变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动,工程管理服务,创业投资(限投资未上市企业),企业管理,自有资金投资的资产管理服务,工程和技术研究和试验发展,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,广告设计、代理,广告制作,广告发布。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)”。
8	2025-8	投资人出资额变更	国开发展基金有限公司认缴出资额 30,000 万元，湖北省科技投资集团有限公司认缴出资额 970,000 万元。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
9	2025-8	经营范围变更	发行人经营范围变更为“以自有资金从事投资活动，工程管理服务，企业管理，自有资金投资的资产管理服务，工程和技术研究和试验发展，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，机动车检验检测服务，广告设计、代理，广告制作，广告发布”

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股东情况未发生其他变化。

（三）重大资产重组情况

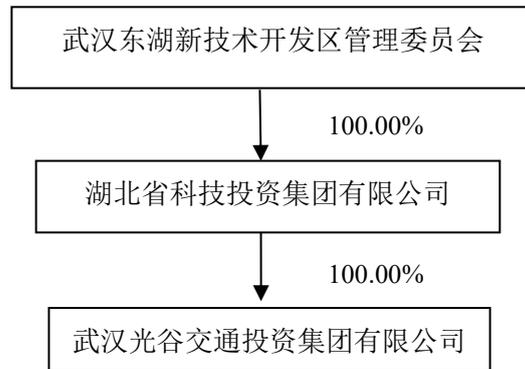
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书出具日，发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书出具之日，湖北省科技投资集团有限公司持有发行人 100.00% 的股权，为发行人的控股股东。

湖北省科技投资集团有限公司成立于 2005 年 7 月 28 日，注册资本 4,000,000 万元人民币。经营范围为开发区的园区开发及基础设施建设；科技创新平台及创业孵化器建设；对高新技术产业的投资；其他投资及投资管理咨询服务；房

房屋租赁服务；社区及科技园区相关配套服务；物业管理。（除依法须经批准的项目外的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。截至 2025 年 9 月末，湖北省科技投资集团有限公司资产总额为 3,579.35 亿元，所有者权益为 1,243.58 亿元。2025 年 1-9 月营业收入为 40.18 亿元，净利润为-7.53 亿元。

（三）实际控制人基本情况

武汉东湖新技术开发区管理委员会为发行人实际控制人。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在任何被质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的子公司共计 12 家，如下表所示：

截至 2024 年末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	注册资本	持股比例	表决权比例
1	武汉光谷交通运营有限公司 ¹	有轨电车客运	3,000.00	100.00	100.00
2	武汉光谷交通置业有限公司	房地产	1,000.00	100.00	100.00
3	武汉新城建设工程有限公司	建设工程	1,500.00	51.00	51.00
4	武汉光谷鼎新物业服务管理有限公司	物业管理	1,000.00	100.00	100.00
5	武汉光谷旅游开发投资有限公司	文旅产业投资和运营	100,000.00	100.00	100.00
6	武汉光交城市开发有限公司	房地产	1,000.00	100.00	100.00
7	武汉菁英地产开发有限公司	房地产	1,000.00	100.00	100.00

¹ 曾用名：武汉光谷现代有轨电车运营有限公司

序号	企业名称	主要营业收入板块	注册资本	持股比例	表决权比例
8	武汉汇景地产开发有限公司	房地产	1,000.00	100.00	100.00
9	武汉市悦晟地产开发有限公司	房地产	1,000.00	100.00	100.00
10	武汉市悦筑地产开发有限公司	房地产	1,000.00	100.00	100.00
11	武汉光谷智能网联科技有限公司	智能网联	1,000.00	100.00	100.00
12	武汉光芯产业园区建设有限公司	房屋建筑	1,000.00	100.00	100.00

（一）主要子公司情况

发行人以子公司最近一年末/年度总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过30%为标准确定主要子公司/重要子公司。2024年末/年度，公司合并范围内子公司不存在总资产、净资产或营业收入占公司合并报表相应指标大于30%的情况，公司不存在主要子公司。

截至2024年末，发行人不存在持股比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司。

截至2024年末，发行人不存在持股比例不足50%但纳入合并范围的持股公司。

（二）发行人参股公司的情况

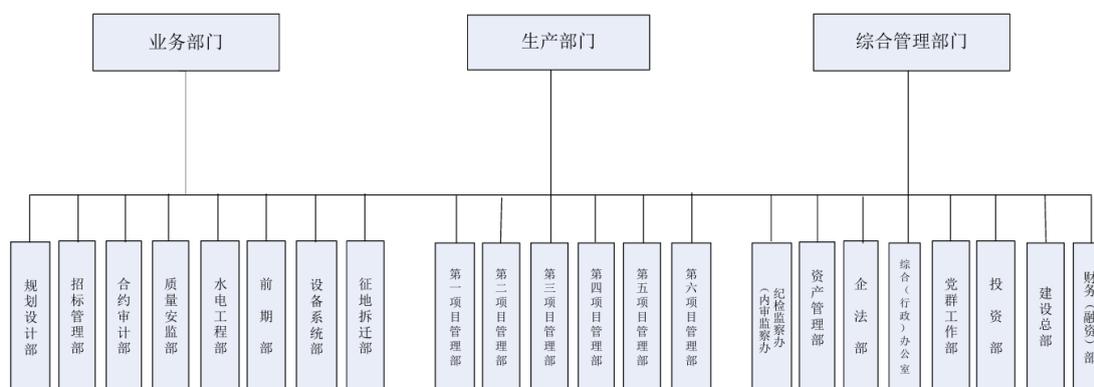
发行人按照近一年末参股公司、合营企业和联营企业账面价值占公司合并口径总资产比例超过10%，或获得的投资收益与公司当年实现的合并口径营业收入之比超过10%为标准确定对公司有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业。以2024年末/年度相关指标测算，公司不存在有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置 22 个职能部门。组织结构如下图所示：

图：发行人组织结构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、发行人治理结构

发行人是依照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规组建的国有独资公司，具有独立的企业法人资格，是实行自主经营、独立核算、自负盈亏、自我发展、自我约束的经济实体。股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，发行人以其全部资产对公司的债务承担责任。

(1) 股东会

股东会为公司最高权力机构，股东会由全体股东组成。

股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持，股东按照出资比例行使表决权。

股东会行使下列职权：

- 1) 选举和更换非由职工代表担任的董事，并决定其报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 审议批准公司的利润方案和弥补亏损方案；
- 4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- 5) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- 6) 修改公司章程。

(2) 董事会

公司设立董事会，董事会由 5 名董事组成，其中：2 名董事（董事长、副董事长）由武汉东湖新技术开发管理委员会（简称“高新区管委会”）提名，由股东会选举产生；1 名董事由湖北省科技投资集团有限公司提名，股东会选举；1 名董事由公司推荐并经湖北省科技投资集团有限公司提名，股东会选举；1 名董事为职工董事，由职工代表大会选举产生。董事任期三年。董事任期届满，连选可连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 决定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的方案；
- 7) 制订重大收购或公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8) 在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购及出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；
- 9) 决定公司内部管理机构的设置；
- 10) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 11) 制定公司的基本管理制度；

12) 股东会授予的其他职权。

(3) 总经理

公司设总经理一名，由股东推荐，由董事会聘任或解聘，任期三年。

总经理对董事会负责，并行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；
- 7) 决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

(4) 审计委员会

公司在董事会中设置由董事组成的审计委员会，审计委员会负责对公司财务、会计、内部控制等方面进行全面监督和审查，确保公司财务的透明度和合规性，并行使《公司法》规定的监事会职权，不设监事会或者监事。

审计委员会由五名委员组成，其中包含一名职工董事，并优先选任由熟悉企业财务、会计和审计等方面专业知识并具备相应业务能力的董事委员。审计委员会委员由董事会任命，任期与董事会任期相同。

审计委员会设主任委员一名，由董事会从委员中选举产生。主任委员负责主持审计委员会的日常工作，并代表审计委员会向董事会报告工作。

审计委员会行使以下职责：

- 1) 审查和监督公司的财务报告和会计记录，确保其真实、准确和完整；
- 2) 对公司的内部控制体系进行评估和监督，提出改进建议；
- 3) 审查和监督公司的风险管理政策和程序，确保公司风险得到有效控制；
- 4) 对公司合规情况进行监督和评估，确保公司遵守适用的法律法规和道德规范；
- 5) 董事会授权的其他事项；
- 6) 《公司法》规定的监事会职能。

审计委员会可另行制定详细议事规则。

2、发行人各部门职能

（1）规划设计部

主要职责：负责公司项目的规划方案、测量、勘察、设计的技术管理工作，对设计变更的技术合理性和可行性进行审核。负责项目修建性详细规划（规划方案）、可行性研究报告、勘察报告、初步设计（含概算）、施工图的编制管理工作。负责项目修建性详细规划（规划方案）报批工作，可行性研究报告、勘察报告、初步设计（含概算）、施工图的报批审查配合工作。负责项目中非必须公开招标的规划、测绘、勘察、咨询、设计类的委托、招议标上会、合同签订等工作；协助相关部门处理项目的招标、合同谈判、合同签订等工作。负责公司项目施工阶段的现场设计配合管理工作，公司建设项目以及文化旅游项目策划工作，收集、整理规划设计类相关文档资料工作。

（2）招标管理部

主要职责：负责制定建设项目招标计划，负责公司的招投标工作，确保公司的相关工作程序合法合规。负责工程建设项目的报建工作；组织编制、审核招标公告、资格预审文件、招标文件；按需组织召开招标范围确认会；组织招标项目的资格预审、开标评标工作。确保招投标工作按规范程序实施。负责签订招标代理合同，组织对招标代理单位的考核和管理工作，组织公司内部相关

业务部门进行招投标工作的培训、宣贯。负责公司招议标委员会的日常管理工作，组织招议标委员会会议。负责统筹公司招标、议标合同台账的汇总管理，督促提案部门落实相关招标、议标工作。

（3）合约审计部

主要职责：统筹负责公司的合同管理工作，维护公司合法权益，确保公司合同相关的工作程序合法合规。负责组织编制各类合同条款，修改完善合同示范文本，建立公司各类合同示范文本标准资料库，并编制招标项目的招标文件中的合同条款部分。负责组织招标项目合同交底；负责督促招标项目的履约保函、质量保函的提交及办理退还手续。负责公司建设项目的发承包阶段的招标清单及控制价、施工图预算的编制与审核工作。负责组织实施招标项目合同编制、谈判、订立、变更、解除等工作。负责公司建设项目施工阶段过程中的成本管理、公司建设项目竣工阶段的竣工结算审核等成本管控工作、建设工程项目政府审计的牵头、组织、调度工作。负责公司建设项目跟踪评审单位的管理工作。

（4）质量安检部

主要职责：制定公司质量技术、安全生产、文明施工、大气治理相关的规章制度、管理办法、实施细则并组织实施。负责公司安全生产委员会的日常工作，组织召开安委会会议，落实安委会的各项决议。负责公司日常质量技术、安全生产、文明施工、大气治理的监督管理工作。负责牵头办理质监、安监手续。负责做好与上级质量技术、安全生产、文明施工、大气治理监管部门的工作对接。负责指导和监督公司各项目管理部。负责项目总体施工组织设计。组织开展日常巡查和定期检查。组织召开质量、安全工作会议。负责组织工程项目的竣工验收。负责做好员工的安全生产、质量技能培训。负责制定公司生产安全突发事件应急总预案，并组织培训学习和演练。及时汇报突发事件，协同公司安委会和相关部门做好事故处理工作，维护事故现场秩序，及时抢救伤亡人员，防止事故事态发展，开展公司层面事故调查，配合上级事故调查组做好事故调查工作。

（5）水电工程部

主要职责：负责本部门管理工程项目的规划方案、测量、勘察、设计的技术管理工作。负责对本部门管理工程设计变更的技术合理性和可行性进行审核。负责本部门管理工程项目（管线类）修建性详细规划（规划方案）、可行性研究报告、勘察报告、初步设计（含概算）、施工图的编制管理工作。负责本部门管理工程项目（管线类）修建性详细规划（规划方案）报批工作，可行性研究报告、勘察报告、初步设计（含概算）、施工图的报批审查配合工作。负责本部门管理工程项目（管线类）中非必须公开招标的规划、测绘、勘察、咨询、设计类的委托、招议标上会、合同签订等工作；协助相关部门处理项目的招标、合同谈判、合同签订等工作；负责水电气管线产权单位涉及的代建协议谈判、合同签订等工作。负责公司项目施工阶段的现场设计配合管理工作，参与项目中间过程隐蔽工程验收工作，组织公司相关部门及各产权单位对管线工程进行竣工验收、产权移交相关工作，协助项目管理部对竣工结算相关资料进行审核。负责水电气、管线及配套工程类项目策划工作。

（6）前期部

主要职责：制订公司工程前期相关管理办法、规定并组织实施。负责组织公司代建工程的项目建议书、可行性研究报告、初步设计等的报批工作。负责向职能部门申报办理代建工程选址意见书、用地红线、环评、稳评、能评、水保、可行性研究报告、建设用地规划许可证、人防、消防、初步设计、建设工程规划许可证、施工许可证等前期工作。负责统筹项目前期工作及开工计划编制工作。

（7）设备系统部

主要职责：负责轨道交通工程、工民建工程、水上交通、城市综合体、公共停车场、学校建设等项目设备系统各专业的技术方案及工程实施。负责道路工程智慧交通类工程项目交通工程设备系统方案设计。负责智慧信息化项目设备系统专项技术方案及工程实施。负责新基建项目策划、建设管理工作，根据

公司总体目标及项目建设要求，制定设备系统工作计划并实施，配合相关部门做好项目前期规划、设计、报批等工作。

（8）征地拆迁部

主要职责：负责公司征地拆迁相关事务；负责与上级土地房屋征收管理部门沟通协调。根据公司工程建设进度需要，依据市政府、高新区有关土地、房屋征收的相关补偿政策制定房屋征收补偿方案并负责报上级主管部门审批。负责编制征收拆迁工作计划、安置计划及征收拆迁资金计划；协同征收区域的相关职能部门做好征收范围内房屋、人员等基本信息的采集、摸底调查和登记工作。协助房屋征收区域的征收主体单位或街道办事处做好工程项目征地拆迁相关手续的办理和完善工作。协助公司财务（融资）部和高新区相关部门结算征收补偿费用、过渡费及委托房屋征收、拆迁费等各类费用

（9）项目管理部门

根据公司建设项目的总体计划，组织编制本项目部所属建设工程的工作计划，并统筹推进组织实施；全面负责本项目部承担的工程项目的建设任务，负责工程建设全过程管理，通过合理的资源配置与调度，最大限度地提高施工现场的工作效率；谨防因交叉施工造成的安全隐患，确保各项施工活动在安全范围内进行；调配人力、物资和设备，优化资源配置。对安全生产、文明施工、质量控制、进度控制、计量等进行综合管理，对工程建设相关的对外协调工作进行全面协调；负责统筹承建施工单位、监理单位、勘察单位等各参建、合作方的工作进度，按计划组织施工建设。协同公司各职能部门做好对各参建单位的专项管理，根据公司要求做好现场签证、设计变更等专项工作的初审工作。

（10）纪检监察办（内审监察办）

主要职责：负责起草公司党委工作计划、总结、报告、规章制度、领导讲话稿及其他上报材料。审核各部门起草的以公司党委名义上报和下发的文件。负责公司党代会、党委会、领导班子民主生活会等会议的筹备及会务组织工作。

负责公司党建工作。负责公司党风廉政建设工作。负责公司党委和党委办公室印章的管理、党委部门文书档案和机要文件管理等工作。

（11）资产管理部

主要职责：建立健全各项资产管理规章制度。负责公司所有资产的造册、评估、清查等工作。建立和完善总公司及子公司国有资产管理信息系统。对闲置不用的资产积极调剂。负责公司不良资产的处置工作。确保国有资本的保值增值。资产管理部为公司资产管理的归口部门，资产管理部负责委托相关部门使用或保管资产。负责公司账外资产登记造册及处置工作。对公司及各子公司国有资产管理工作进行指导、监督、检查。向上级主管部门报告有关我司国有资产管理的工作。

（12）企法部

主要职责：制定公司法律事务方面的规章制度，并组织实施。全面负责公司的法律事务，参与企业的经营、管理决策。负责与司法机关及有关政府部门保持沟通。代表公司参与涉诉事务的协商、调解、仲裁与诉讼活动。管理公司法律顾问及外聘律师工作，自行处理或委托专业律师处理各类诉讼、经济仲裁、行政复议、劳动争议仲裁等案件的诉讼和非诉讼法律事务。负责审查、修改公司合同及协议，协助外聘律师对公司各类合同文件进行法律审查，并在管委会法制办指导下对公司重大项目合同文件进行法律审查，参与公司重大合同的谈判、签订，对各类合同的履行进行监督。负责对公司各部门及其工作人员执行法律法规和公司各项规章制度的监督、检查。负责公司绩效考核领导小组的日常工作。负责领导批示件等重点督办件的督查督办工作。负责公司信访工作。

（13）综合（行政）办公室

主要职责：负责组织制定公司行政综合管理、人力资源管理等方面的规章制度，并组织实施。负责公司行政日常综合管理工作，统筹管理行政办公室、纪要室、人力资源中心以及物业办公室的工作。负责公司总经理办公会、党政联席会等重要会议的筹备、组织及会议决议的下达落实工作。负责公司年度工

作计划、报告、汇报材料等重要文稿的起草工作。负责组织建立公司行政综合事务、公文处理的工作体系。负责传达、落实上级重要文件精神、领导批示件等重要工作的办理。负责公司会务、文秘、公文收发等日常行政管理以及上级交办事项的处理和协调工作。组织各部门开展工作调查研究，协调解决工作中遇到的各类困难和问题。负责公司的外部联络和接待工作，组织公司对外公共活动的实施。负责公司各类资质的管理、使用、年审等工作；负责公司印鉴的制作、废止和使用管理工作。负责制定公司的人力资源规划，实施公司人才培养规划和年度培训计划。会同企业管理部拟定公司内部组织机构的设置。负责公司员工的招聘、考核、调配等相关事项。负责劳动关系管理。负责人才服务工作，建立和完善公司人力资源库。负责组织公司员工专业技术职称和岗位资格的申报、培训及备案工作，办理晋职晋级审批和调整等工作。协助法务部制定和完善员工绩效考核管理办法，组织实施员工绩效考核评定工作。负责员工奖惩工作。负责公司薪酬管理工作，负责办理社保、公积金等事务。负责公司的后勤管理。负责三公经费的预算、管理和控制，降低费用成本。负责安排文控中心做好工程技术档案以及文书档案的管理、保存和使用工作。负责公司的保密工作。

（14）党群工作部

主要职责：负责公司党员队伍建设、公司党员管理工作、公司党委所属党支部建设、指导基层党支部开展日常活动。按照公司党委要求，组织好党委会，负责起草会议方案、做好会议记录、撰写会议纪要。负责组织学习中央、省、市、区关于精神文明建设、思想政治宣传工作文件精神、工作要求，制定公司宣传工作、企业文化建设工作计划并组织实施。负责与东湖高新区党工委宣传部等上级主管部门的工作联系，及时传达工作要求，在上级部门指导下，做好公司企业形象、重大活动的宣传工作。协助公司党政抓好员工的思想政治工作和企业文化建设，举办丰富多彩的文体活动，增强公司的凝聚力。代表和维护员工的合法权益，保证员工取得合法劳动报酬、休息休假、获得劳动安全卫生保护、接受职业技能培训、享受社会保险和福利等各项权利。

（15）投资部

主要职责：制订公司相关的管理规定、办法并组织实施。负责统筹管理合同审计部、工程招标部的业务管理工作，协调推进公司下达的工作计划任务。建立和规范公司建设项目的投融资、招投标、合同管理、项目预结算审计工作体系。负责公司招议标委员会的日常管理工作。负责统筹公司招标、议标、投融资项目及其合同台账的汇总管理。负责组织建立并统筹管理公司各类供应商名单库。负责组织公司投融资项目的投融资费用测算。负责统筹公司合同管理工作，督促合约审计部具体落实相关项目的合同起草、审核、谈判及会签工作。组织公司 BT、PPP 等重大投融资项目的合同谈判、签订工作。负责统筹管理审计咨询机构。

（16）建设总部

主要职责：制订公司生产计划、工程建设、设备、现场管理等方面的规章制度并组织实施。负责公司工程建设土建施工、设备采购及安装、建筑装饰、工程现场管理、工程验收等总体管理工作。根据公司指令性计划和工作总体安排。负责公司生产信息统计工作，收集工程建设进度、计划落实情况等信息，建立公司建设项目基本数据库。参与并协助有关部门做好工程项目的前期规划、立项、可行性研究、初步设计等相关工作。参与、配合总工办等部门关于工程建设的设计方案制定及优化、施工图会审、交底等工作，负责设计变更的初审工作。负责审核工程项目招标文件的合同技术部分，并配合招标管理部门对项目进行招标、合同谈判及签订。负责对设备供应商、各承建单位（包括总包单位、BT 单位等）、监理单位等参建单位的协调与管理。负责对上级建设管理、轨道交通管理等部门的联系沟通工作。负责组织工程项目竣工验收工作。

（17）财务（融资）部

主要职责：建立健全公司内部财务会计管理的规章制度，组织公司财务管理、会计核算工作，规范公司的财务会计行为，加强资金内部控制和管理，合理调度资金，编制并上报公司年度财务预算。严格控制各项预算的开支。编制年度资金请款汇总明细表。制定年度资金需求付款计划并对资金缺口提出合理

的解决方案。完成项目建设的筹资、融资等工作。对资金、成本（费用）、财务成果等全面进行总分类核算和明细分类核算。及时、全面、完整地进行会计核算，按时编制并报送财务会计报表；报告财务状况和经营成果，为领导决策提供依据。

（二）内部管理制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东会行使职责的方式，以及董事的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。相关制度如下：

1、财务管理

为规范武汉光谷交通投资集团有限公司的财务管理行为，加强经济核算，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《会计基础工作规范》、《会计档案管理办法》等相关法规、制度的规定，结合公司章程和经济业务内容及企业管理要求，制定了《财务管理暂行办法》，根据公司目标任务制定的财务战略和计划，合理筹集资金，有效运营资产，控制成本费用，加强财务监督和财务信息管理，确保国有资产保值增值目标的实现，完成东湖高新区管委会下达的年度建设项目计划。

2、关联交易制度

关联交易方面，发行人为了规范关联交易，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性；为了保证公司各项业务能够通过必要的关联交易顺利地展开，保障股东和公司的合法权益，依据《公司法》、《公司章程》及其它有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《关联交易制度》，明确规定了关联交易的决策以及关联交易定价有关制度安排。

发行人《关联交易制度》规定根据生产经营需要，发行人各职能部室和子公司负责提出关联交易计划。计划内容包括、业务量和价格等信息。报发行人财务处审核，总经理审核签字后，发行人财务处备案。

发行人在确定关联交易价格时，遵循“自愿、平等、诚实信用以及等价有偿”的原则，按照市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格，并以书面协议方式予以确定，且关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

3、投资管理制度

为规范公司投资及相关管理行为，健全决策机制，优化资源配置，提高投资效益，控制投资风险，发行人制定了《武汉光谷交通投资集团有限公司投资管理办法（试行）》，本办法所称投资管理包括但不限于投资决策、项目实施、投资管理、项目退出等程序。

4、工程管理制度

发行人制定了房屋拆迁土地征收工作、招投标管理、前期工作管理流程、建设工程交接、跟踪审计管理等一系列工程管理制度。

为规范公司东湖高新区城建项目工作，发挥市场竞争优势，保证工程质量和工程进度目标的实现，降低工程成本，发行人制定了《规范招投标管理工作的规定》、《加快开展项目前期工作管理流程的规定》、《跟踪审计管理实施细则》、《建设工程管线配套及迁改工程质量管控办法》、《现场签证管理实施细则》《项目竣工财务决算实施细则》等明晰的制度办法，形成了涵盖项目工程组织管理、工程造价控制、工程招标管理、工程变更控制及监督鉴证、安全施工及运营管理、资料管理的全过程管理制度，确保工程操作规范、工程建设质量有制度的约束和保证。

5、对外担保制度

对外担保方面，发行人为规范对外担保管理，规范公司担保行为，控制公司经营风险，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等

有关法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定，制定了《对外担保管理制度》，制度要求公司对外担保应当尽可能要求对方提供反担保，谨慎判断反担保提供方的实际担保能力和反担保的可执行性。

制度还规定了对外担保的审批权限、申请的受理及审核程序、担保合同及反担保合同的订立、担保的日常管理和风险控制以及担保信息的披露等事项。其中公司对外担保申请由财务部统一负责受理，在形成书面报告后送交董事办公室履行审批程序。

6、信息披露制度

发行人制定了《公司债券信息披露制度》等相关信息披露管理制度，明确了公司债券发行或挂牌应当披露的信息文件，规范了公司及相关信息披露义务人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，明确公司内部和有关人员的信息披露职责范围和保密责任，确保按照《公司信用类债券信息披露管理办法》相关规定，及时准确地披露相关信息，保护投资者的合法权益。

7、突发事件处理制度

为促进公司建设工程安全风险监控工作的标准化、规范化，加强施工过程风险的预警管理，进一步明确工程建设安全风险监控管理过程中的预警、响应、消警等环节各方职责，明确预警响应、消警条件和工作流程，最大限度地规避安全风险，避免人员伤亡和环境损害，公司制定了《安全风险监控预警、响应及消警管理办法》，明确安全监管部是发行人对在建轨道交通工程实施安全风险监控的归口管理部门。

8、内部管理制度

为进一步强化公司部门内部管理，促进管理工作科学化、规范化、制度化，确保全年目标任务的顺利完成，发行人制定了《差旅费管理办法》、《考勤及休假管理制度》、《公务接待管理暂行规定》等一系列内部管理制度。

9、安全生产制度

发行人制定了相关安全生产管理制度，发行人制定了《建设工程检测管理办法》，明确了公司法定代表人为第一负责人，明确公司各级领导安全职责、

安全生产领导管理体系和职能部门安全管理职责。明确直接参与工程项目施工的管理部门、项目管理部为责任部门，“安全第一、预防为主、综合治理”为安全生产方针，“管生产必须管安全”为原则，制定了安全管理工作具体目标、主要内容等。

10、对子公司的管理制度

发行人未专门制定子公司管理制度。公司根据《党政联席会议事规则》加强对子公司的管理。公司召开的党政联席会讨论拟定成立、解散子（分）公司方案，研究决定子（分）公司报告的重大事项。同时，公司的部分管理人员兼任主要下属子公司的董事长或总经理，及部分部门负责人。二级公司作为独立法人自主经营，总公司作为股东对其重大事项进行决策。公司根据《二级公司管理暂行办法》从制度层面规定了资产、人员、财务等事项所应遵循的原则。

11、预算管理制度

预算管理方面，根据《财务管理暂行办法》等文件，综合办公室每年 11 月底部署公司下年度公司全年经费预算工作，自上而下分解目标、明确任务，自下而上层层填报、逐级审核把关、汇总，最终进行综合平衡。公司预算编制小组收集汇总总体预算，呈公司预算编制小组集体平衡论证。预算一经批复下达，各预算执行单位必须将预算指标层层分解，认真组织实施。各编报部门根据审批后的预算开展日常经营管理活动，公司根据各公司部门预算和实际执行情况进行分析、考核、评价。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（三）与控股股东、实际控制人之间的相互独立情况

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、资产独立情况

发行人拥有和使用的资产主要包括土地、机车等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，发行人对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。发行人拥有所有权的资产均在发行人的控制和支配之下，产权关系明确。发行人不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

2、人员独立情况

发行人董事以及经理均严格按照《公司法》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生。发行人设立了独立的劳动人事职能部门，与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。

3、机构独立情况

发行人法人治理结构健全，依法设立股东、董事、各管理及业务部门等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；发行人各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东会和适应于自身发展需要的组织机构；发行人各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

4、财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。发行人独立开立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

5、业务独立情况

发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营的能力。发行人各业务板块已建立健全一整套完整、独立的业务经营体系，发行人的业务管理独立于控股股东及实际控制人及其控制的其他企业。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

依据发行人最新修订的《武汉光谷交通投资集团有限公司章程》，公司董事会由五名董事组成；公司不设监事会、监事，由审计委员会行使相关职权。

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员情况如下：

公司董事及高级管理人员基本情况表

姓名	现任职务	任职起始日	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
周小华	董事长	2025 年 8 月至今	是	否
周星	副董事长	2026 年 3 月至今	是	否
	总经理	2026 年 3 月至今	是	否
陈友彬	董事	2025 年 8 月至今	是	否
	副总经理	2022 年 3 月至今	是	否
陈世文	董事	2026 年 3 月至今	是	否
肖功煜	董事	2025 年 8 月至今	是	否
程翠萍	副总经理	2022 年 5 月至今	是	否
宋子丰	副总经理	2022 年 8 月至今	是	否

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、高级管理人员不存在直接持有公司股权的情况。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事和高级管理人员不存在直接持有发行人发行在外的债券的情形。

1、董事简历

周小华，1973 年 9 月出生，男，本科学历，中共党员。现任武汉光谷交通投资集团有限公司党委书记、董事长。历任铁道部第四勘测设计院助理工程师、工程师、高级工程师、城建院副总工程师、城地院副总工程师、武汉轨道交通项目部副经理、武汉光谷交通投资集团有限公司总工程师、总经理。

周星，1983 年 10 月生，男，汉族，湖北黄冈人，中共党员，硕士研究生学历，现任武汉光谷交通投资集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理，历任武汉东湖新技术开发区科技创新和新经济发展局副局长。

陈友彬，1971 年 12 月生，男，工程硕士学位，中共党员。现任武汉光谷交通投资集团有限公司党委委员、副总经理。历任中铁十一局集团有限公司城市轨道交通工程公司副总工程师、副总经理、总工程师，武汉光谷交通投资集团有限公司董事、副总经理。

陈世文，男，1984 年 3 月出生，汉族，湖北黄石人，中共党员，大学学历，高级工程师（市政工程），现任湖北省科技投资集团有限公司党委委员、副总经理，武汉光谷交通投资集团有限公司董事。历任武汉光谷交通建设有限公司建设总总部长、武汉光交城市开发有限公司总经理、执行董事、法定代表人。

肖功煜，男，1988 年 12 月出生，汉族，湖北洪湖人，中共党员，硕士研究生学历，高级工程师（道路工程），现任武汉光谷交通投资集团有限公司董事、投资部部长，武汉光谷未来产业投资有限公司总经理（法定代表人）、执行董事。

2、非董事高级管理人员简历

程翠萍，女，1972 年 11 月出生，大专学历，中共党员，正高级工程师。现任武汉光谷交通投资集团有限公司党委委员、副总经理。历任武汉光谷建设投资有限公司调度室主任、生产计划部部长、前期工作部部长、工程管理部部长、工程总监、副总经理。

宋子丰，1985 年 8 月出生，汉族，男，本科学历，工程硕士，中共党员。现任武汉光谷交通投资集团有限公司副总经理。历任投资部部长兼招标管理部部长、副总经理。曾于武汉地铁集团有限公司建设总部任职。

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在董事、高级管理人员兼职公务员情况，且均在发行人处领取薪酬。发行人董事、高级管理人员的任职不存在违反《公司法》《公务员法》及《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》相关规定的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人公司经营范围包括：以自有资金从事投资活动，工程管理服务，机动车检验检测服务，企业管理，自有资金投资的资产管理服务工程和技术研究和试验发展，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，广告设计、代理，广告制作，广告发布。

发行人的主要业务板块包括：基础设施建设管理业务、工程项目业务、建筑安装、客运票款业务、票务补贴、物业管理业务及其他业务等。

（二）发行人最近两年及一期营业收入、成本、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
基础设施建设管理	2,411.37	5.52	3,456.05	6.25	3,087.08	5.86
工程项目	10,601.59	24.28	17,027.91	30.77	35,309.64	67.06
建筑安装	14,833.37	33.97	16,897.34	30.54	-	-
客运票款	4,311.33	9.87	5,590.51	10.10	2,896.74	5.50
票务补贴	6,829.80	15.64	8,304.82	15.01	8,266.06	15.70
物业管理	999.99	2.29	883.53	1.60	700.99	1.33
其他	3,683.31	8.43	3,175.95	5.74	2,392.02	4.54
合计	43,670.77	100.00	55,336.10	100.00	52,652.51	100.00

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
基础设施建设管理		-		-		-
工程项目	10,601.59	26.41	17,029.16	33.36	35,138.80	72.43
建筑安装	13,932.33	34.71	15,111.13	29.60	-	-
客运票款	12,367.82	30.81	13,488.51	26.43	10,658.99	21.97
票务补贴		-		-		-
物业管理	1,278.96	3.19	1,700.16	3.33	928.73	1.91
其他	1,961.90	4.89	3,714.37	7.28	1,790.17	3.69

合计	40,142.60	100.00	51,043.33	100.00	48,516.68	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比
基础设施建设管理	2,411.37	68.35	3,456.05	80.51	3,087.08	74.64
工程项目	-	-	-1.25	-0.03	170.84	4.13
建筑安装	901.04	25.54	1,786.21	41.61	-	-
客运票款	-8,056.49	-228.35	-7,898.00	-183.98	-7,762.25	-187.68
票务补贴	6,829.80	193.58	8,304.82	193.46	8,266.06	199.86
物业管理	-278.97	-7.91	-816.63	-19.02	-227.74	-5.51
其他	1,721.41	48.79	-538.43	-12.54	601.85	14.55
合计	3,528.17	100.00	4,292.78	100.00	4,135.83	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
基础设施建设管理	100.00	100.00	100.00
工程项目	-	-0.01	0.48
建筑安装	6.07	10.57	-
客运票款	-186.87	-141.28	-267.97
票务补贴	100.00	100.00	100.00
物业管理	-27.90	-92.43	-32.49
其他	46.74	-16.95	25.16
合计	8.08	7.76	7.85

1、营业收入分析

近两年及一期，发行人实现营业收入分别为 52,652.51 万元、55,336.10 万元和 43,670.77 万元。2023 年，发行人营业收入较去年同期增加 9,461.26 万元，增幅为 21.91%，2024 年营业收入较去年同期增加 2,683.59 万元，增幅为 5.10%。发行人营业收入稳步增长。

2、营业成本分析

近两年及一期，发行人的营业成本分别为 48,516.68 万元、51,043.33 万元和 40,142.60 万元。发行人营业成本与营业收入变动趋势保持一致。2023 年度，发行人营业成本较上年同期增加 9,117.72 万元，增幅为 23.14%，2024 年度，发行

人营业成本较上年同期增加 2,526.64 万元，增幅为 5.21%。

3、营业毛利润分析

最近两年及一期，发行人毛利润分别为 4,135.83 万元、4,292.78 万元和 3,528.17 万元，总体呈现上升的趋势。2023 年度，发行人毛利润较上年同期增加 343.54 万元，增幅为 9.06%，2024 年度，发行人毛利润较上年同期增加 156.95 万元，增幅为 3.79%。

4、营业毛利率分析

最近两年及一期，发行人毛利率分别为 7.85%、7.76%和 8.08 %，总体保持平稳。

5、城建类收入分析

最近两年及一期，发行人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如下：

单位：万元

类型	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
土地整理委托代建业务		-	-
市政项目建设管理费收入	2,411.37	3,456.05	3,087.08
市政基础设施建设收入	10,601.59	9,871.95	26,407.76
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合计	13,012.96	13,328.00	29,494.84
占营业收入的比例	29.80%	24.09%	56.02%
贸易业务和来自上市公司子公司的收入	-	-	-
占营业收入的比例	-	-	-

（三）主要业务板块

1、基础设施建设管理业务

发行人基础设施建设管理业务分为代建、代建+代管及自营三种业务模式。

（1）代建模式

1) 业务资质及相关合同或协议

每年年初，东湖高新区管委会下达当年城建项目建设计划，该计划部分内容会纲领性指导发行人代建的当年度基础设施项目。发行人对委托代建工程项目行使全过程建设管理权限，包括项目前期阶段的各项审批手续申报以及项目实施阶段的项目质量管理、进度管理、投资控制、合同管理、信息管理、安全管理、组织和协调等工作，直至保修期结束，合格交付使用为止。工程完工后，发行人办理验收、结算、决算工作，并根据东湖高新区管委会规定办理交付移交工作。但截至目前建设局未对大部分代建项目移交、项目建设工程款的回款安排做出明确规定，项目建设成本根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持。

2) 业务模式

发行人建设的项目包括交通、公建、城市综合体、道路桥梁、山体治理、四水共治、绿化园林、生态环保等项目。发行人收到管委会下达当年城建项目建设计划后，按照项目建设基本程序完成项目前期研究阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段、验收阶段各项许可或审批手续，并负责项目质量管理、进度管理、投资控制、合同管理、信息管理、安全管理、组织和协调等各项工作。

对于指定项目，当发行人收到明确指定项目的回款时，发生项目成本时，直接冲减项目成本。对于未指定项目，竣工决算并办理移交手续后，根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持，收到回款后，发行人下账。

3) 盈利模式

2017 年 9 月前，发行人根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于政府投资基本建设项目建设管理费收取标准的通知》（武新管计〔2007〕1 号）于每年末按照未完工项目当年工程进度产值的对应比例计提代建管理费收入；2017 年 9 月后，发行人根据《关于加强东湖高新区政府投资项目建设管理费管理的意见》于每年末按照未完工项目当年工程进度的具体产值对应的比例计提代建管理费收入。

代建管理费具体对应比例如下：

代建管理费率表

工程总概算（万元）	费率	管理费计算公式
1,000（含 1,000）以下	2.0%	工程总概算*费率
1,001-5,000	1.5%	20+（工程总概算-1,000）*费率
5,001-10,000	1.2%	80+（工程总概算-5,000）*费率
10,001-50,000	1.0%	140+（工程总概算-10,000）*费率
50,001-100,000	0.8%	540+（工程总概算-50,000）*费率
100,000 以上	0.4%	940+（工程总概算-100,000）*费率

4) 会计处理及会计处理依据

建设期内，发行人每年末将代建项目投资计入其他非流动资产。完工后，发行人拟向东湖高新区管委会提出决算审计申请。签批同意后，拟转为对东湖高新区管委会的长期应收款，根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持进行回款。

5) 报告期回款方式

发行人存在两种回款方式。

①指定项目：当发行人收到明确指定项目的回款时，优先计入“预收款项”。发生项目成本时，直接冲减项目成本，此类回款方式较少。

②未指定项目：代建项目竣工决算并办理移交手续后，根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持，收到回款后，发行人下账。由于项目办理竣工决算审计前置条件较为复杂，截至报告期末，发行人开展多项项目决算审计工作，暂未取得正式报告。

6) 主要项目情况

发行人代建项目主要为公司承担的武汉市东湖新技术开发区市政建设工程，主要包括光谷火车站十条市政道路、BRT 东延线工程、光谷一路-高新四路排水通道工程、大学园路（天恒路-茅店山东路）市政桥梁、大学园路（天恒路-茅店山东路）道路改造等项目。

主要代建项目情况如下表：

截至 2025 年 9 月末发行人主要已完工项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	预计回款期间	总投资额	已投资额	是否签订代建协议	是否按照合同或协议执行回款情况	已确认代建管理费收入金额(不含税)	纳入城建计划时间
1	光谷一路-高新四路排水通道工程	2017 年 8 月-2020 年 5 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	75,994.00	40,782.95	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	544.93	2017 年
2	大学园路（天恒路-茅店山东路）市政桥梁	2016 年 8 月-2019 年 11 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	27,690.52	21,306.42	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	301.17	2016 年
3	大学园路（天恒路-茅店山东路）道路改造	2017 年 3 月-2019 年 8 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	21,779.69	15,407.10	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	155.39	2016 年
4	金融港应急排涝泵站	2017 年 8 月-2019 年 6 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	21,112.00	15,272.75	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	222.49	2017 年
5	锦程街(汤程路)（未来一路-未来二路，未来三路-快岭东路）	2016 年 11 月-2018 年 12 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	14,965.00	7,486.61	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	172.82	2016 年

6	中国光谷日海方舱医院	2020 年 2 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	12,250.00	10,593.49	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	179.20	2020 年
7	关山大道跨南环线桥梁拓宽工程	2018 年 3 月-2019 年 8 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	11,672.00	12,571.80	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	126.29	2016 年
8	光谷四路（森林大道-高新二路）改造工程	2021 年 4 月-2021 年 12 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	20,649.00	18,016.26	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	601.27	2020 年
9	BRT 东延线工程	2017 年 1 月-2023 年 9 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	168,172.00	79,177.55	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	1,136.62	2015 年
10	顶冠峰山体修复工程	2019 年 2 月-2023 年 6 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	36,240.55	18,624.26	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	304.80	2016 年
11	泉岗南路（龙泉一路-泉岗中路）	2020 年 11 月-2022 年 8 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	17,690.57	6,413.35	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	268.73	2016 年
12	流芳路（高新六路-凤凰园三路）改造工程	2021 年 8 月-2023 年 7 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	17,833.77	7,920.90	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	249.18	2020 年

13	高新二路（民族大道-佳园路）道路改造工程	2022 年 1 月-2024 年 1 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	55,111.41	22,901.77	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	860.79	2016 年
14	军运会保障线路提升工程（奥体公园内部路网及绿化）	2019 年 4 月-2021 年 6 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	11,572.72	2,748.73	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	134.75	2019 年
15	湖口变电力通道	2022 年 5 月-2023 年 7 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	12,871.48	5,876.01	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	188.94	2022 年
16	武汉市光谷第三十七小学	2022 年 7 月-2024 年 7 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	25,312.94	17,354.31	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	356.72	2022 年
17	软件园路（东林外庐小区—软件园中路）	2023 年 4 月-2023 年 12 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	6,701.00	1,669.98	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	83.89	2022 年
18	光谷火车站十条市政道路	2015 年 7 月-2022 年 6 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	182,685.71	101,025.32	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	1,378.74	2015 年
合计	-	-	-	740,304.36	405,149.56	-	-	7,266.73	-

注：1、部分项目已完工、尚未办理决算主要原因是主体工程已完工但相关配套项目未完工，不具备决算条件，且代建项目的移交及回款问题尚未与委托方明确。

2、部分项目已完工但已投资额小于总投资，主要系投资规划变更。

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	计划建设期间	已确认代 建管理费 收入金额	是否签 订代建 协议	纳入城建 计划时间	未来三年拟投资额			合法合规性
								2025 年	2026 年	2027 年	
1	三湖街（里沟南路）（未来一路-高新二路）	41,711.32	6,962.74	2016 年 11 月- 2022 年 12 月	234.47	否	2016 年	4,000.00	20,000.00	10,748.58	2015.08.07 武新管建 [2015]90 号 2018.08.17 武新管政 务[2018]82 号 2018.11.20 武新管政 务[2018]147 号
2	快岭东路（科技五路~高新二路）市政道路工程	13,834.92	5,492.27	2016 年 11 月- 2023 年 12 月	138.06	否	2016 年	2,000.00	6,000.00	0.00	2014.11.21 武新管建 [2014]91 号 2015.07.28 武新管建 [2015]71 号 2018.12.11 武新管政 务[2018]166 号
3	中国光谷智慧交通基础设施高新三路（三环线-外环线）改造提升工程	438,616.00	168,488.40	2021 年 3 月-2024 年 12 月	1,045.42	否	2020 年	150,000.00	165,848.79	0.00	2020.12.16 武新管政 务[2020]196 号

4	高新六路（光谷大道—光谷三路）	92,683.00	37,158.55	2022 年 10 月-2025 年 6 月	1,063.06	否	2022 年	15,000.00	0.00	0.00	2022.6.20 武新管政务[2022]92 号
5	东扩 1#电力通道	37,030.54	9,199.43	2023 年 2 月-2025 年 1 月	416.48	否	2022 年	31,734.34	0.00	0.00	2022.11.8 武新管政务[2022]226 号
6	民族大道（锦绣变-周店 2#段）电力通道	50,390.83	421.28	2023 年 9 月-2024 年 4 月	385.26	否	2023 年	15,000.00	35,069.72	0.00	2023.5.31 武新管政务[2023]82 号
7	高新三路光谷绿道公园	46,000.00	536.91	2023 年 9 月-2025 年 6 月	262.05	否	2022 年	2,000.00	15,000.00	28,606.49	2023.7.3 武新管政务[2023]117 号
8	高新三路沿线南北道路衔接配套工程	41,328.00	4,312.49	2022 年 5 月-2024 年 12 月	3,004.62	否	2022 年	3,000.00	15,000.00	19,816.67	2022.2.28 武新管政务[2022]26 号
9	武汉市光谷第四十二小学	21,563.17	11,677.66	2022 年 10 月-2024 年 3 月	116.70	否	2022 年	14,753.19	0.00	0.00	2022.7.22 武新管政务[2022]133 号

10	光谷第四十一小学	21,826.00	11,807.54	2023 年 4 月-2024 年 12 月	197.93	否	2022 年	15,763.16	0.00	0.00	2023.2.3 武新管政务[2023]6 号
11	龙泉大道（凤凰山街-福盛街）道路改造工程	38,520.28	2,985.44	2023 年 2 月-2025 年 3 月	548.20	否	2022 年	2,000.00	15,000.00	19,770.36	2022.11.7 武新管政务[2022]215 号
12	豹澥湖流域水环境综合治理（一期）	213,420.00	7,992.74	2023 年 10 月-2024 年 10 月	696.33	否	2023 年	40,000.00	30,000.00	10,000.00	2023.7.27 武新管政务[2023]137 号
合计	-	1,056,924.06	267,035.45		8,108.58	-	-	295,250.69	301,918.51	88,942.10	-

注：部分项目已完工但已投资额小于总投资，主要系投资规划变更。

截至 2025 年 9 月末发行人主要拟建项目情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人主要拟建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	预计完工时间	未来投资计划		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	光谷第十五初级中学	23,423.00	2027 年 6 月	8,000.00	1,5423.00	0.00
2	凤凰园东路（凤凰三路-凤凰园中路）	8,946.00	2027 年 6 月	2,500.00	2,500.00	3,946.00
3	高新三路预留段声环境提升示范工程	6,243.00	2026 年 1 月	2,000.00	4,243.00	0.00
4	高新三路及南北衔接道路综合杆项目	1,857.00	2026 年 12 月	500.00	1,357.00	0.00
5	神墩一路跨武黄高速桥及配套工程	25,000.00	2027 年 6 月	1,000.00	15,000.00	9000
6	光谷云创学校(初中部)项目（GX4-初1）	24,426.00	2027 年 9 月	1,000.00	12,000.00	11,426.00
7	武汉市光谷严东湖高级中学（光谷六高）	53,158.00	2027 年 9 月	1,000.00	30,000.00	22,158.00
8	武汉新城未来湾全域国土综合整治项目（农村道路建设项目）	9,000.00	2027 年 6 月	500.00	5,000.00	3,500.00
合计	-	152,053.00	-	16,500.00	85,523.00	50,030.00

(2) 代建+代管模式

1) 业务资质及相关合同或协议

每年年初，东湖高新区管委会下达当年城建项目建设计划，该计划部分内容会纲领性指导发行人代建的当年度基础设施项目。发行人对委托代建工程项

目行使全过程建设管理权限，包括项目前期阶段的各项审批手续申报以及项目实施阶段的项目质量管理、进度管理、投资控制、合同管理、信息管理、安全管理、组织和协调等工作，直至保修期结束，合格交付使用为止。工程完工后，发行人应积极办理验收、结算、决算工作，并根据东湖高新区管委会规定办理交付移交工作。工程相关款项，经审计后，根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持。除光谷火车站项目外，其他代建+代管项目根据东湖高新区财政和国资监管局出具的关于代管资产的产权归属的函，确认代建+代管项目建成后由公司代东湖高新区管委会经营。

2) 业务模式

发行人收到管委会下达当年城建项目建设计划后，发行人按照项目建设基本程序完成项目前期研究阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段、验收阶段各项许可或审批手续，并负责项目质量管理、进度管理、投资控制、合同管理、信息管理、安全管理、组织和协调等各项工作。工程完工后，发行人拟向东湖高新区管委会提出决算审计申请，办理验收、结算、决算工作，并根据东湖高新区管委会规定办理交付移交工作。竣工决算并办理移交手续后，根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持，收到回款后，发行人下账。

发行人代建+代管项目建成后拟由公司代东湖高新区管委会经营。因发行人除光谷火车站项目外的大部分项目暂未与东湖高新区管委会签订资产委托经营管理协议，暂未明确具体的代管期限。代建+代管项目主要包括光谷火车站东西广场、公共停车场等项目。目前发行人已完工项目包括教育中路停车场项目、明玉路停车场项目、高新大道停车场项目以及汤逊湖北路停车场项目。有轨电车项目方面，发行人收取客运票款收入、有轨电车沿线站台反恐业务收入和有轨电车的广告收入，承担业务相应的成本。

3) 盈利模式

2017年9月前，发行人根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于政府投资基本建设项目建设管理费收取标准的通知》（武新管计〔2007〕1号）于每年末按照未完工项目当年工程进度产值的对应比例计提代建管理费收入；2017年9月后，发行人根据《关于加强东湖高新区政府投资项目建设管理费管理的意

见》于每年末按照未完工项目当年工程进度的具体产值对应的比例计提代建管理费收入。发行人代建+代管项目完工后，由公司代为管理和运营，公司收取运营收益。

截至本募集说明书出具之日，发行人基础设施建设管理业务尚未竣工结算，因此代建管理费尚未实际回款。

建设管理费具体对应比例如下：

建设管理费率表

工程总概算（万元）	费率	管理费计算公式
1,000（含 1,000）以下	2.0%	工程总概算*费率
1,001-5,000	1.5%	20+（工程总概算-1,000）*费率
5,001-10,000	1.2%	80+（工程总概算-5,000）*费率
10,001-50,000	1.0%	140+（工程总概算-10,000）*费率
50,001-100,000	0.8%	540+（工程总概算-50,000）*费率
100,000 以上	0.4%	940+（工程总概算-100,000）*费率

4) 会计处理及会计处理依据

因代建+代管工程预期未来将因代管业务产生经营现金流，建设期内，发行人每年末将代建+代管项目投资计入其他非流动资产中核算。完工后，发行人拟向东湖高新区管委会提出决算审计申请。签批同意后，拟转为对东湖高新区管委会的长期应收款，根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持进行回款。

5) 报告期回款情况和回款计划

代建+代管项目竣工决算并办理移交手续后，根据东湖高新区管委会资金计划统筹支持，收到回款后，发行人下账。由于项目办理竣工决算审计前置条件较为复杂，截至报告期末，发行人未完成竣工决算，因此暂未收到过指定项目的代建管理费回款。

6) 主要项目情况

发行人代建+代管项目主要是公司前期代建的部分经营性项目完工后、拟由公司代为管理和运营的项目，主要包括光谷火车站东西广场、公共停车场等项目，由公司收取运营收益。

主要代建+代管项目情况如下表：

截至 2025 年 9 月末发行人主要完工项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	预计回款期间	总投资额	已投资额	是否签订代建代管协议	是否按照合同或协议执行回款情况	已确认代建管理费收入金额	纳入城建计划时间
1	教育中路公共停车场	2016 年 1 月-12 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	33,364.00	24,940.00	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	53.30	2016 年
2	明玉路公共停车场	2017 年 3 月-2018 年 8 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	12,050.00	5,572.81	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	656.16	2016 年
3	高新大道公共停车场	2015 年 10 月-12 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	11,991.00	6,357.14	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	160.50	2015 年
4	汤逊湖北路公共停车场	2016 年 8 月-12 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	7,788.00	4,457.61	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	186.37	2016 年
5	国家存储器公共停车场	2021 年 5 月-2023 年 3 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	15,246.00	11,447.04	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	1,920.95	2020 年
6	光谷火车站东西广场	2015 年 7 月-2022 年 5 月	项目竣工验收后拟由财政安排回款	232,141.90	185,633.38	否	项目竣工验收后拟由财政安排回款	53.30	2015 年
合计				312,580.90	238,407.98			3,030.58	

注：1、部分项目已完工、尚未办理决算主要原因是主体工程已完工但相关配套项目未完工，且代建项目的移交及回款事宜尚不明确，不具备决算条件。

2、部分项目已完工但已投资额小于总投资，主要系投资规划变更。

3、办理竣工决算的前置条件为待有轨电车相关配套项目（如有轨电车站台的隧道桥梁等）完工且完成工程决算后，方具备开展竣工决算的条件，目前存在部分路站的隧道桥梁尚未完工决算，因此现阶段暂无法开展项目整体竣工决算，预计竣工决算时点为 2025 年 12 月。

4、截止报告期末，发行人代建+代管项目均未实收到代建管理费。

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	计划建设期间	已确认代建管理费收入金额	是否签订代建	纳入城建计划	未来三年拟投资额			合法合规性	自有资金比例
								2025 年	2026 年	2027 年		

						代 管 协 议	时 间					
1	湖 口 二 路 公 共 停 车 场	17,929.15	604.38	2016 年 3 月- 2022 年 6 月	75.44	否	2016 年	4,000.00	12,000.00	-	2016.4.25 武新管建 [2016]36 号	100%
2	奥 林 匹 克 公 园 公 共 停 车 场	67,833.00	21,689.51	2017 年 5 月- 2022 年 6 月	529.7	否	2016 年	15,000.00	15,000.00	16,286.75	(旧) 2017.11.10 武新管政 务 [2017]122 号 (新) 2020.11.19 武新管政 务 [2020]165 号	85%
	合 计	85,762.15	22,293.89	-	605.14			19,000.00	27,000.00	16,286.75		

注意：1、项目建成后仍有部分投资主要系发行人将在建成后进行验收、支付结算款等工作。

2、项目已投资额和未来拟投资额之和小于总投资额主要系设计变更尚未与审批部门确认。

3、奥体公园停车场二期工程受征地拆迁限制尚未完成。该项目一期已投入运营。

截至报告期末，发行人代建+代管业务无拟建项目。

(3) 自营模式

1) 业务资质及相关合同或协议

该模式下项目为发行人自建，建成后负责经营，因此无需签署代建协议。

2) 业务模式

发行人针对自身具有一定收益，且收益能够覆盖成本的项目，采取自营模式。发行人根据经营安排，对拟投资项目进行可行性调研并评估是否具有投资价值。确定拟投资项目后，发行人进行土地招拍挂或请示划拨、办理各项前期批文手续、进行施工单位招投标等工作，待项目建设竣工后，发行人收取项目运营收益，并确认项目收入。

3) 盈利模式

自营项目主要是发行人结合东湖高新区发展规划，根据自身经营发展需要，自主投资建设并运营的项目，主要包括线网中心大厦、武汉光谷生态大走廊旅游配套设施——旅游专线一期工程等项目。发行人主要通过其他业务板块获取运营收益。其中，武汉光谷生态大走廊旅游配套设施——旅游专线一期工程将通过收取轨道交通运营收入的方式实现收入。线网中心大厦将通过收取线网中心办公楼及商务区租赁收入、物业收入和停车位收入实现收入。

4) 会计处理及会计处理依据

建设期内，发行人将项目工程款项计入在建工程，完工后转入固定资产。

5) 主要项目情况

主要项目情况如下表：

截至 2025 年 9 月末发行人主要完工项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	开工时间	完工时间
1	光谷生态大走廊空中轨道项目（一期工程）桩基土建预埋工程	56,397.44	2020 年 7 月	2022 年 6 月
2	东湖国家自主创新示范区有轨电车 T1 试验线工程	409,445.00	2014 年 12 月	2017 年 12 月
3	东湖国家自主创新示范区有轨电车 T2 试验线工程	317,453.00		

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	是否签订协议	未来三年拟投资额			自有资金比例
					2025 年	2026 年	2027 年	
1	光谷线网中心	124,969.60	108,007.66	已签订施工协议	18,948.30	-	-	20.78%
2	光谷生态大走廊旅游线配套设施--旅游专线一期项目	306,948.44	243,829.78	已签订施工协议	50,052.73	-	-	21.49%

3	中国·光谷智能网联示范区配套基础设施工程	75,169.33	21,084.58	已签订施工协议	30,000.00	25,174.53	-	20.00%
4	武汉新城未来湾乡村振兴示范项目（一期）	149,899.00	25,023.20	已签订施工协议	30,000.00	99,882.31	20,000.00	20.00%
5	武汉新城文化教育产业园	75,675.00	34,425.96	已签订施工协议	20,000.00	50,265.16	-	20.00%
6	流芳体育中心	53,585.00	1,580.02	已签订施工协议	20,000.00	20,000.00	12,661.74	20.00%
合计		786,246.37	433,951.2		169,001.03	195,322.00	32,661.74	

注：武汉光谷生态大走廊旅游配套设施——旅游专线一期工程项目计划 2022 年 12 月完工，因车辆和设备调试拟于 2023 年 10 月试运行。

截至 2025 年 9 月末发行人主要拟建项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	预计完工时间	未来三年拟投资额		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	佛祖岭公共停车场	14,238.00	2027 年 6 月	8,328.00	6,000.00	-
2	神墩一路停车场	31,700.00	2027 年 12 月	8,000.00	16,000.00	7,700.00
3	凌家山北路公共停车场	11,334.00	2027 年 6 月	2,500.00	6,000.00	2,834.00
4	左岭文体中心	61,920.00	2027 年 6 月	10,000.00	35,000.00	16,920.00
5	光谷电竞产业培训基地	74,836.00	2026 年 8 月	25,000.00	49,836.00	-
6	光谷国际自由贸易产业基地一期配套综保里工程	70,568.00	2026 年 12 月	35,000.00	35,568.00	-
7	武汉新城光储充检一体化新能源基础设施建设项目	23,392.00	2027 年 12 月	4,000.00	19,392.00	-
合计		287,988.00		92,828.00	167,796.00	27,454.00

（4）行业地位及竞争情况

1) 行业状况

近年来，武汉市依托其丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础，抓住机遇，以建设国家中心城市和国际化大都市的目标为导向，大力调整经济结构，积极扩大开放，深化体制改革，加快基础设施建设。根据《2024 年武汉市国民

经济和社会发展统计公报》，2024年武汉市基础设施投资较2023年增长8.0%。2024年全年社会物流总额4.91万亿元，比上年增长2.2%。全年完成货运量77,264.42万吨，增长8.4%；货物周转量3,284.19亿吨公里，增长9.1%。全市民用航空航线210条，其中，国际航线18条，国内航线192条。中欧（武汉）国际班列到达国家40个；到达城市119个，比上年增加4个。中欧班列开行数量1,008列，增长0.3%，比上年增加3列。2024年末轨道交通线路长577.52公里，比上年增长5.8%。全年地铁运营总里程517.92公里，增长6.5%。轨道交通客运量14.68亿人次，增长8.5%，占公共交通客运量比重为68.9%。2024年全年完成海绵城市建设84.57平方公里。根据全市路灯摸底最新结果，全市共有路灯49.3万盏，比上年新增1.0万盏。新建成微循环道路121条。2024年，全市建成区绿地面积40,340.68公顷，比上年增长3.4%。人均公园绿地面积15.03平方米，建成区绿化覆盖率达43.14%。全年新增绿地1,002.00万平方米，新建绿道106.10公里。公园总数189个，公园游人次1.05亿人次。

根据《武汉市城市总体规划（2017-2035）》，武汉将共分为中央活动区、城市副中心、新城中心、组团/市镇中心四部分。其中，中央活动区规划范围为武汉市三环线内。其中，城市副中心规划有江汉湾、四新、南湖、鲁巷、杨春湖、宋家岗、武湖、谌家矶、沌口、豹澥等地区，比武汉市早期规划的4个城市副中心又多出了6个。交通方面，9号线将沿民族大道沿着庙山直达五里界；地铁13号线从孝感临空区至武汉未来科技城区域，地铁29号线、地铁24号也经过光谷区域；城建方面，大光谷片区包括关山大道改造，民族大道改造，高新二路改造以及珞喻路-珞瑜东路改造(隧道)、光谷六路-牛山湖，水蓝路从保利心语通往光谷大道，以及从沌口横穿长江、青菱、庙山到高新四路的通道。另外，长江主轴规划范围为西至沿江大道-晴川桥-滨江大道、东抵临江大道、南达白沙洲、北至天兴洲，总面积73.68平方公里，长江江段长约25.3公里。其中，陆域面积约为28.23平方公里，水域面积约为45.45平方公里。

武汉城市经济社会发展目标是：坚持可持续发展战略，完善城市功能，发挥中心城市作用，将武汉市建设成为经济实力雄厚、科学教育发达、产业结构优化、服务体系先进、社会就业充分、空间布局合理、基础设施完善、生态环境良好的现代化城市，成为促进中部地区崛起的重要战略支点和龙头城市、全国“两型社会”建设典型示范区，为建设现代化国际性城市奠定基础；积极转变

经济发展方式，开拓国际、国内市场，增强交通、流通优势，提高自主创新能力，调整优化产业结构，坚持走新型工业化和创新型发展道路，突出商贸城市的职能，形成以高新技术产业为先导、先进制造业和现代服务业为支撑的产业发展格局。

根据《武汉市城市总体规划（2017-2035）》，武汉市构建“核—极—园—圈”的梯次发展新格局，聚集优势资源，打造具有全球影响力、国内一流的生物医药和医疗器械产业集群。核，就是以光谷生物城作为产业驱动核，重点发展总部经济、研发创新、创新型企业孵化，承接国际生物医药高端加工；极，即长江新城，以总部经济、生命科技研发和精准医疗、智慧医疗为主要特色，发展形成高端生物医药和医疗器械产业新的增长极；园，即在江夏、青山、新洲、黄陂等区，规划建设现代医药、智慧养老、精准医疗等产业园；圈，是以武汉“1+8 城市圈”为重点，加强与周边城市的产业交流合作，形成以武汉为龙头的生物医药及医疗器械产业圈。依据《武汉市城市总体规划（2017-2035）》，武汉市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年武汉市的基础设施建设将得到更大的发展。

2) 发行人所处行业地位

发行人是东湖高新区重要的公共交通基础设施建设主体，作为东湖高新区管委会直属国有政府投资建设平台，已完成 4 条轨道交通成网运营、武汉东站、七大公共停车场、山体修复生态、“四水共治”等重大项目建设。发行人一直受到武汉市及东湖高新区政府的重点扶持，在日常工作开展过程中与市政府各职能部门始终保持着良好的关系。近年来发行人经营规模和经营实力不断壮大，在东湖高新区内基础设施建设、物业管理、轨道交通运营等方面具有很强的竞争力。随着在我国科技发展战略中重要地位的日益凸显，武汉东湖高新区必将迎来更多优质高新技术企业的入驻，区内企业及居民对基础设施建设等方面将长期保持旺盛需求，发行人的区域行业地位有望得到进一步的巩固和提升。

3) 竞争状况

发行人作为东湖高新区重要的公共交通基础设施建设主体，与武汉东湖新技术开发区内的其他公司不存在竞争关系。未来发行人将依托于东湖新技术开发区对企业的发展规划和定位，在基础设施建设等领域，有一定垄断优势，具有稳定性和可持续性。随着东湖新技术开发区扩大招商引资，光谷区域内大型

企业入驻率进一步提升，发行人区域内交通设施服务运营和国有资产管理优势将得到进一步巩固。

4) 发行人经营方针及发展战略

“十四五”时期，是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是东湖高新区全面建成国家自主创新示范区，初步建成具有全球影响力科技创新中心的冲刺期。未来五年，公司要紧紧围绕光谷新一轮创新发展，积极主动做好对标衔接和项目谋划，特别是要以光谷科创大走廊、光谷生态大走廊等重大战略、重大项目、重大工程建设为契机，以积极主动、敢于担当的姿态，抢抓新机遇、承接新使命、赢得新发展，努力在东湖高新区“十四五”发展大局中勇挑重担，实现投资规模、工程品质、建设速度、安全质量管控等综合建设能力全面提升，成为建设世界光谷的主力军。

2、工程项目业务

发行人工程项目业务以代建模式开展。

1) 业务资质及相关合同或协议

发行人对委托代建工程行使全过程建设管理权限，包括项目前期阶段，组织项目初步方案设计与审核、可研编制及报批、各项建设手续办理等；在项目实施阶段，开展设计管理、招标管理、建设实施管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、进度、投资、合同、信息、安全等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收移交手续和竣工结算、资产移交使用单位、保修期满等过程的全部建设管理工作及各种手续的报审管理工作。发行人与武汉东湖新技术开发区教育局、建设和管理局、城市管理综合执法局等签订《工程总承包合同》。

2) 业务模式

发行人按照项目建设基本程序完成项目前期研究阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段、验收阶段各项许可或审批手续，并负责项目质量管理、进度管理、投资控制、合同管理、信息管理、安全管理、组织和协调等各项工作。

发行人工程建设费由武汉东湖新技术开发区教育局、建设和管理局、城市管理综合执法局等主管部门支付，发行人以同等金额形式转付给建设工程相关参建方。发行人根据持续签订的建设工程相关合同付款节点约定，针对需支付的工程项目费用金额及是否符合付款条件进行实质性审查，完成业务审批的所有必要流程和提供流程所需要的附件后，向武汉东湖新技术开发区教育局、建设和管理局、城市管理综合执法局等提出付款申请，经审核后 15 日内向发行人支付款项。

3) 盈利模式

武汉东湖新技术开发区教育局、建设和管理局、城市管理综合执法局等根据合同支付发行人项目的回款时，发行人根据合同金额确认工程项目收入，并将项目投资额确转为营业成本。

4) 会计处理及会计处理依据

建设期内，发行人根据项目进度产值向武汉东湖新技术开发区教育局、建设和管理局、城市管理综合执法局等申请支付项目款，发行人支出工程款项时，将投资计入其他非流动资产中核算。发行人根据项目工程进度，确认项目收入并结转项目建设成本。

5) 报告期回款情况和回款计划

回款计划根据项目建设产值进度确定。

6) 主要项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人工程项目代建业务主要已完工项目情况如下：

序号	项目名称	业主方	总投资金额	2024 年确认工程项目收入金额 (万元)	开工时间	竣工时间
1	武汉市光谷第三十七小学	武汉东湖新技术开发区教育局	25,312.94	3,577.98	2022 年 7 月	2024 年 7 月
2	高新二路（民族大道-佳园路）道路改造工程	武汉东湖新技术开发区建设和管理局	55,111.41	6,422.02	2022 年 1 月	2024 年 1 月

3	特种飞行器公园景观工程	武汉东湖新技术开发区城市管理综合执法局	1,531.65	366.97	2023年2月	2024年8月
---	-------------	---------------------	----------	--------	---------	---------

截至 2025 年 9 月末，发行人工程项目代建业务主要在建项目情况如下：

截至 2025 年 9 月末，发行人代建工程项目主要在建项目情况表

单位：万元、年

序号	在建项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金是否到位	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			合法合规性
								2025	2026	2027	
1	高新六路（光谷大道—光谷三路）	2022年10月-2025年6月	92,683.00	37,158.55	100.00%	是	是	15,000.00	-	-	2022.6.20武新管政务[2022]92号
2	武汉市光谷第四十二小学	2022年10月-2024年3月	21,563.17	11,677.66	100.00%	是	是	14,753.19	-	-	2022.7.22武新管政务[2022]133号
3	220千伏东扩1#电力通道	2023年2月-2025年1月	37,030.54	9,199.43	100.00%	是	是	31,734.34	-	-	2022.11.8武新管政务〔2022〕226号
合计	-	-	151,276.71	58,035.64	-	-	-	61,487.53	-	-	-

除在建项目外，发行人仍有部分储备项目。

截至 2025 年 9 月末，发行人代建工程项目未来主要拟建项目情况

单位：万元、年

序号	项目名称	总投资额	预计完工时间	未来投资计划		
				2025年	2026年	2027年
1	光谷第十五初级中学	23,423.00	2027年6月	8,000.00	1,5423.00	0.00

2	凤凰园 东路 (凤凰 三路- 凤凰园 中路)	8,946.00	2027 年 6 月	2,500.00	2,500.00	3,946.00
3	高新三 路预留 段声环 境提升 示范工 程	6,243.00	2026 年 1 月	2,000.00	4,243.00	0.00
4	高新三 路及南 北衔接 道路综 合杆项 目	1,857.00	2026 年 12 月	500.00	1,357.00	0.00
5	神墩一 路跨武 黄高速 桥及配 套工程	25,000.00	2027 年 6 月	1,000.00	15,000.00	9,000.00
6	光谷云 创学校 (初中 部)项 目 (GX4- 初 1)	24,426.00	2027 年 9 月	1,000.00	12,000.00	11,426.00
7	武汉市 光谷严 东湖高 级中学 (光谷 六高)	53,158.00	2027 年 9 月	1,000.00	30,000.00	22,158.00
8	武汉新 城未来 湾全域 国土综 合整治 项目 (农村 道路建 设项目)	9,000.00	2027 年 6 月	500.00	5,000.00	3,500.00
合计	-	152,053.00	-	16,500.00	85,523.00	50,030.00

3、建筑安装

建筑施工业务是发行人的主要业务板块，主要由子公司武汉新城建设工程

有限公司负责运营，业务类型包括建设工程施工；施工专业作业；土石方工程施工；园林绿化工程施工，其中建设工程施工和施工专业作业是公司主要承接工程类型。

（1）业务开展情况

近两年及一期，发行人建筑施工业务收入、毛利润和毛利率情况如下：

发行人近两年及一期建筑施工业务收入和利润情况表

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入	14,833.37	33.97	16,897.34	30.54	-	-
毛利润	901.04	25.54	1,786.21	41.61	-	-
毛利率	6.07		10.57	-	-	-

（2）业务模式

发行人通过招投标获得总包合同并负责组织施工。根据项目特性，大部分工程进行专业分包或劳务分包。发行人建筑施工业务主要是采用总承包和专业分包。

（3）采购模式及主要供应商分析

公司建筑施工业务主要原材料为各种建筑材料，目前以工程管理部招标采购为主。在原材料采购管理上，公司基于预算前提建立了有效的采购管理流程和办法。例如水泥、钢材用量较大的主要原材料，公司则采取“货比三家”的原则进行择优采购，并逐步与信誉良好的供应商建立长期合作关系。发行人同时针对原材料用量进行动态管理，对各种原材料的使用制定了使用流程，并进行预算管理和实际控制，进而形成适合项目建设施工需要的材料使用管理体系。发行人采购环节货款支付方式以合同约定为主，一般采用转账或票据支付。

发行人建筑施工业务主要供应商情况如下：

2024 年度发行人建筑施工业务前五大供应商情况表

单位：万元，%

序号	供应商名称	供应种类	供应金额	占建筑施工成本的比例	是否为关联方
1	中国二十冶集团有限公司湖北分公司	工程款	4,750.00	73.32	否
2	武汉兴桂宇绿化工程有限公司	材料款	340.15	5.25	否
3	上海名合建筑劳务有限公司	工程款	255.03	3.94	否

4	湖北金悦通建设工程有限公司	工程款	236.33	3.65	否
5	湖北春略建筑工程有限公司	工程款	218.74	3.38	否
-	合计	-	5,800.25	89.54	-

（4）产销区域及主要客户分析

近两年，发行人房屋建筑工程收入和市政工程收入主要来自湖北地区市场。

在业主方选择上，发行人首选省、市、区级平台公司。在项目类型选择上，发行人持续跟进道路桥梁、大型公共设施等基础设施建设项目，积极争取教育及卫健委系统的大专院校和卫生医疗项目，重点关注符合政府投资导向的中长期项目。

发行人建筑施工业务主要客户情况如下：

2024 年度发行人建筑施工业务前五大客户情况表

单位：万元，%

序号	客户名称	业务种类	实现收入金额	占建筑施工收入的比例	是否为关联方
1	武汉茅店实业集团有限公司	施工业务	9,680.56	57.29	否
2	武汉誉城千里建工有限公司东湖高新区分公司	施工业务	2,216.70	13.12	否
3	武汉市汉阳市政建设集团有限公司	施工业务	1,358.53	8.04	否
4	武汉市汉阳市政建设集团有限公司东湖高新分公司	施工业务	1,119.10	6.62	否
5	中铁十一局集团城市轨道交通工程有限公司	施工业务	458.33	2.71	否
-	合计	-	14,833.22	87.78	-

（5）行业优势及地位

1) 工程施工经验丰富。发行人在湖北省公共建筑施工领域具有较强的竞争实力。承建项目以公共建筑为主，业务经营区域主要集中在湖北省内，以武汉市为主。

2) 工程施工资质完备。发行人子公司武汉新城建设工程有限公司拥有建筑工程施工总承包壹级，市政公用工程施工总承包壹级，机电工程施工总承包贰级，地基基础工程专业承包壹级，起重设备安装工程专业承包壹级，防水防腐保温工程专业承包壹级，建筑装修装饰工程专业承包壹级，古建筑工程专业承包壹级，城市及道路照明工程专业承包壹级，环保工程专业承包壹级，特种工程(结构补强)专业承包不分等级。依托多年的技术积累，公司在区域建筑市场上具有一定优势。

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	资本金构成及到位情况	已投资金额	截至 2025 年 9 月末累计已回款	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	未来预计回款金额（含税）		
									2025 年	2026 年	2027 年
1	p(2023)059 号地块建设项目工程总承包（EPC）	55,448.21	业主自筹，已到位	14,666.84	14,666.84	武汉东湖高新区	2024 年 10 月	2026 年 8 月	30,000.00	20,870.61	0.00
2	武汉新城文化教育产业园工程总承包（EPC）	53,182.47	业主自筹，已到位	25,907.32	25,907.32	武汉东湖高新区	2024 年 6 月	2025 年 7 月	20,000.00	28,241.02	0.00
3	武汉东站交通枢纽综合配套项目工程总承包（EPC）	27,369.25	业主自筹，已到位	0.00	0.00	武汉东湖高新区	2024 年 9 月	2027 年 8 月	10,000.00	10,000.00	7,365.25
合计		135,999.93		40,574.17	40,574.17				60,000.00	59,111.63	7,365.25

4、客运票款业务

客运票款业务是发行人的主要业务之一，客运票款收入主要来自于有轨电车和空轨的票务收入。近两年及一期，发行人分别实现客运票款收入 2,896.74 万元、5,590.51 万元和 4,311.33 万元，分别占主营业务收入的 5.50%、10.10%及 9.87%。

（1）有轨电车客运

根据武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局出具的《关于有轨电车 T1、T2 项目资产权属的函》，有轨电车 T1、T2 项目由发行人作为业主负责投资建设，建成资产登记在发行人名下，由发行人负责运营管理。

截至报告期末，发行人有轨电车全部线路均由发行人的全资子公司武汉光谷交通运营有限公司（以下简称“运营公司”）负责，运营公司主要承担乘客服务及设施设备的维修保养。

1) 有轨电车已投入运营线路概况

武汉光谷现代有轨电车全网运营线路 3 条，均为发行人建设，完工后由子公司运营公司管理运营，总运营长度 32.33 公里，总运营车站 39 座，网络换乘站 3 座，两条线路均于 2018 年 4 月 1 日通车。

车辆上线情况：L1 交路配属车辆 18 列、工作日早晚高峰上线 12 列车，行车间隔约 7 分钟，平峰期上线 10 列车，行车间隔约 9 分钟，节假日全天上线 10 列车，行车间隔约 9 分钟；L2 交路配属车辆 17 列、工作日早晚高峰上线 10 列车，行车间隔约 12 分钟，平峰期上线 8 列车，行车间隔约 15 分钟，节假日全天上线 8 列车，行车间隔约 15 分钟；L3 交路配属车辆 8 列，全天上线 6 列车，行车间隔 13 分钟。

运营时间：a.目前 L1 交路首班车两端站发车时间均为 06:00；末班车发车时间，佛祖岭站 21:30，华中大站 22:12。b.目前 L2 交路首班车两端站发车时间均为 06:30；末班车发车时间，植物园站 21:30，城铁汤逊湖站 22:30。c.目前 L3 交路首班车发车时间，城铁汤逊湖站 06:00，华中大站 06:09；末班车发车时间，城铁汤逊湖站 21:30，华中大站 22:05。

运营公司运营收入包括有轨电车票务收入及其他业务收入。运营成本包括电力消耗费用、人员薪酬、维修维保费、综合管理费用、安全生产费等。发行人运营的有轨电车项目，根据年度审计数由建设（交通）局实行运营补贴。

2) 有轨电车已投入运营线路经营情况

发行人有轨电车已运营各线路经营指标

运营指标	2023 年	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营线路（条）	2	3	3
运营线路总长度（公里）	32.33	32.33	42.30
机车数量（辆）	43	43	43
运输总客运量（万人次）	875.06	1,020.79	720.06
日均客运量（万人次）	2.40	2.79	2.63
总行驶里程（万车公里）	183.76	237.26	180.15

总票务收入（万元）	1,424.68	1,641.52	1,125.74
-----------	----------	----------	----------

3) 有轨电车收费依据

票价方面，由发行人提出票价方案，经物价管理部门审定，并召开公开听证会讨论通过后，提交武汉市政府及相关监督管理机构审批同意后实施。目前，有轨电车票价根据 2018 年发布的武发改收费[2018]41 号文确定实施。

4) 有轨电车票价方案

东湖高新区有轨电车 T1、T2 示范线均执行全程一票制，票价均为 2 元。有轨电车开通以来票价未做出调整。有轨电车对军人、残疾人、老年人等具有特殊贡献或需要关爱的群体购票有免票政策，对在校学生购票有 7 折优惠政策，对使用武汉通储值卡购票有 9 折票价的优惠政策。

(2) 空轨客运

空轨一期项目为发行人自营项目，自 2023 年 9 月项目开始投入运营，是中国首条投入商业运营的悬挂式单轨列车。

截至报告期末，发行人空轨一期项目由发行人的全资子公司武汉光谷旅游开发投资有限公司（以下简称“旅投公司”）负责，旅投公司主要承担乘客服务及设施设备的维修保养。

1) 空轨已投入运营线路概况

空轨一期项目线路从九峰山站到龙泉山站串联了光谷生态大走廊南北的多个旅游景点，并可与光谷有轨电车、地铁 11 号线实现换乘。

2) 空轨已投入运营线路经营情况

发行人空轨已运营线路经营指标

期间	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
期间客运量（万人次）	117.66	126.98	47.87
日均客运量（万人次）	0.43	0.34	0.49
列车开行列次（列）	44,850	52,686	14,803
平均票价（元/人次）	29.51	24.30	14.08
总客运票务收入（万元）	3185.59	3,948.98	617.71
研学收入（万元）	507.10	314.43	15.15
广告收入（万元）	236.84	43.30	40.57

3) 空轨收费依据

空轨一期项目由公司自行定价。

4) 空轨票价方案

鉴于项目以旅游线为主、兼顾市内通勤出行功能，自投入运营至今执行单次票 30 元/次、日票 40 元/日、月票 120 元/月、给予特殊人群一定优惠的票价方案，其中 2023 年投入运营初期公司设置早鸟票、团体票等优惠政策，平均票价水平相对较低。

（3）运营成本分析

有轨电车及空轨的运营成本主要由人工成本、动力成本、维修成本和运营等其他费用构成，近两年及一期客运票款成本分别为 10,658.99 万元、13,488.51 万元和 12,367.82 万元。发行人 T1 和 T2 线路自 2018 年 4 月 1 日通车，质保期为 2 年，机车及相关线路自 2020 年起由发行人自行维护，运营成本随之上升。发行人空轨一期项目自 2023 年 9 月通车，质保期为 2 年，机车及相关线路自 2025 年 9 月起由发行人自行维护，运营成本随之上升。

（4）运营安全情况

发行人深入贯彻落实国家、行业、上级及公司在安全方面的法律法规和规章制度，始终坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，有效落实上级有关安全生产工作的会议及文件精神，深入开展各项安全检查活动，督促隐患整改，提高安全生产管理水平，安全生产平稳可控。发行人为保障安全运营采取了以下措施：

完善安全管理体系，建立健全各级安全生产岗位责任制，规定了各岗位安全职责，明确安全主体责任，层层签订安全责任书，确定了安全生产目标、安全管理目标及责任对象，将安全管理工作落实到个人；

严格执行各层级的安全检查和安全例会制度，督促隐患整改，研究解决安全重难点问题，不断夯实运营安全的基础管理；

制定年度应急演练计划并有效组织实施，切实提高各类突发事件的应急处置能力；

加强安全教育培训工作，提高员工安全意识及安全素质；

建立安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，提高运营安全风险管理水平；

规范有轨电车和空轨安全保护区范围内外单位施工管理，加强巡查力度，严格审批手续，强化安全施工的过程管理，降低安全风险；

加强警地联系，强化反恐防范工作。

（5）行业地位及竞争情况

1) 行业状况

武汉城市经济社会发展目标是：坚持可持续发展战略，完善城市功能，发挥中心城市作用，将武汉市建设成为经济实力雄厚、科学教育发达、产业结构优化、服务体系先进、社会就业充分、空间布局合理、基础设施完善、生态环境良好的现代化城市，成为促进中部地区崛起的重要战略支点和龙头城市、全国“两型社会”建设典型示范区，为建设现代化国际性城市奠定基础；积极转变经济发展方式，开拓国际、国内市场，增强交通、流通优势，提高自主创新能力，调整优化产业结构，坚持走新型工业化和创新型发展道路，突出商贸城市的职能，形成以高新技术产业为先导、先进制造业和现代服务业为支撑的产业发展格局。

根据《武汉市城市总体规划（2017-2035）》，武汉市构建“核—极—园—圈”的梯次发展新格局，聚集优势资源，打造具有全球影响力、国内一流的生物医药和医疗器械产业集群。核，就是以光谷生物城作为产业驱动核，重点发展总部经济、研发创新、创新型企业孵化，承接国际生物医药高端加工；极，即长江新城，以总部经济、生命科技研发和精准医疗、智慧医疗为主要特色，发展形成高端生物医药和医疗器械产业新的增长极；园，即在江夏、青山、新洲、黄陂等区，规划建设现代医药、智慧养老、精准医疗等产业园；圈，是以武汉“1+8 城市圈”为重点，加强与周边城市的产业交流合作，形成以武汉为龙头的生物医药及医疗器械产业圈。依据《武汉市城市总体规划（2017-2035）》，武汉市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年武汉市的基础设施建设将得到更大的发展。

2) 发行人所处行业地位

发行人是东湖高新区唯一轨道交通运营的企业，在东湖高新区具有垄断地位。运营公司和旅投公司在主营轨道交通运营业务的同时，也兼营广告、反恐业务等极具潜力的盈利性业务，日益丰富业务格局进一步增强了其行业主导地位。

3) 竞争状况

发行人作为东湖高新区唯一的轨道交通运营公司，与武汉东湖新技术开发区内的其他公司不存在竞争关系。未来发行人将依托于东湖新技术开发区对企

业的发展规划和定位，在轨道交通运营以及公共设施服务等领域，有一定垄断优势，具有稳定性和可持续性。随着东湖新技术开发区扩大招商引资，光谷区域内大型企业入驻率进一步提升，发行人区域内交通设施服务运营和国有资产管理优势将得到进一步巩固。

4) 发行人经营方针及发展战略

发行人在确保优质、安全、高效运营，探索更优维保模式，推进技术进步，打造国内有轨电业第一品牌。同时，立足长远发展，积极开拓有轨电车和空轨司机培训业务，深度梳理可开发广告资源，开展咨询服务业务，形成多样化经营，实现有轨电车和空轨运营服务产业链的延伸，多渠道争创营收，发挥有轨电车和空轨综合效益，实现国有资产保值增值。广告收益要继续扩大，P 照培训及管理咨询要实现零的突破，力争抢占华中区域市场份额。

5、票务补贴

城市轨道交通具有准公益性质，发行人有轨电车运营兼顾社会效益与经济效益的有机结合，武汉市政府对发行人有轨电车运营亏损分年度予以补贴。根据《武汉市人民政府办公厅关于印发武汉市城市轨道交通运营服务成本规制暂行办法的通知》，市交通运输、财政部门结合实际客运量，根据通过成本规制核定的运营成本与乘客实际支付票价之间的差额计算票款补贴资金，并将票款补贴资金直接拨付至城市轨道交通企业。发行人每年度末根据当期有轨电车运营亏损计算应收到的运营补助并借记其他应收款，实际收到补助款后借记货币资金，贷记其他应收款。报告期内，发行人票务补贴收入分别为 8,266.06 万元、8,304.82 万元及 6,829.80 万元。

6、物业管理业务

1) 红色物业

在武汉市深化拓展红色引擎工程的要求下，作为东湖高新区区属红色物业企业，武汉光谷鼎新物业服务管理有限公司（以下简称：鼎新物业）按照东湖高新区房管局的要求，为市场弃管的老旧小区提供物业管理服务。

目前，鼎新物业公司共服务居民 600 余户。

发行人经营管理的红色物业情况如下：

表：发行人经营的红色物业情况表

收费小区名称	建筑面积 (平方米)	居民户 数	物业费收费 率	物业费收费标准
南湖社区和谐园	49,363	546	80%以上	1.2 元/m ² /月，一次缴满 1 年减免一个月
德胜山庄	890	54	100%	200 元/户/年

2) 交通项目配套物业

交通项目配套物业主要包括公共停车场、有轨电车流芳基地、有轨电车沿线站台及九峰基地、光谷交通大厦、光谷空轨旅游专线及龙泉基地业务。

发行人经营管理的公共停车场情况如下：

发行人经营的公共停车场情况表

公共停车场名称	建筑面积 (平方米)	停车位数量
高新大道停车场	20,464.85	600
教育中路停车场	36,476.61	912
汤逊湖北路停车场	6,779.00	408
明玉路公共停车场	12,355.00	540
奥林匹克公园公共停车场	87,432.00	2,460
创业街公共停车场	435.00	70
金融港公共停车场	9,101.09	334
东湖科学城公共停车场	22,691.00	582
生物城公共停车场	34,593.00	768
武汉东站地下停车场	162,800.00	1,779

高新大道停车场：总建筑面积 20,464.85 m²，其中地上建筑面积 13,364.38 m²，地下建筑面积 6,950.90 m²，共提供 600 个停车泊位。

教育中路停车场：总建筑面积 36,476.61 m²。地下车库建筑面积 36,210.25 m²，共提供 912 个停车泊位（含充电桩泊位 200 个）。

汤逊湖北路停车场：总建筑面积 6,779.00 m²，其中地下室建筑面积 6,696.00 m²，地面建筑面积 83.00 m²，提供停车泊位 408 个，充电桩 84 个。

明玉路公共停车场：总建筑面积 12,355.00 m²，为“半地下一层+地面五层”复合式停车楼。容积率 2.36，绿地率 8%，可提供 540 个停车位。其中，半地下车库停车泊位 16 个，地上停车楼泊位 435 个，屋顶停车泊位 89 个。

奥林匹克公园公共停车场：位于武汉市东湖高新技术开发区光谷国际网球中心西侧，总建筑面积约 87,432 m²，提供车位 2,460 个。目前已完成的一期工程，总建筑面积为 29,000.00 m²，可提供地下室停车位 752 个，现阶段主要满足体育中心和网球中心在举办赛事及活动期间的停车需求。

创业街公共停车场：创业街停车场位于武汉市东湖高新区创业街与鲁林路交汇处，占地面积 4,918.08 平方米，总建筑面积 435.00 平方米，停车位 70 个。

金融港公共停车场：位于武汉市东湖高新技术开发区金融港旁，北邻金融港四路，东邻金融港东路南邻高新四路，用地面积 4,474.78 平方米，总建筑面积 9,101.09 平方米。可向社会提供 334 个停车位其中地下 46 个(全部设置充电)、机械停车位 288 个。

东湖科学城公共停车场：位于武汉市东湖高新技术开发区未来三路与锦程街交叉口东北侧，用地面积 9,837.97 平方米,总建筑面积 22,691.00 平方米为“地下一层+地上四层”停车楼，可向社会提供 582 个停车位，其中大巴车车位 10 个、机械停车位 145 个、普通车位 282 个、充电车位 145 个。一层利用沿街面开发商业配套，主要设置餐饮业态，配合周边商业需求，面积约 2700 平方米。

生物城公共停车场：位于武汉市东湖高新技术开发区高新大道以北，光谷三路以西，用地面积 16,076.00 平方米，总建筑面积 34,593.00 平方米，其中地上建筑面积约 27,461 平方米，地下建筑面积约 7,132 平方米。建筑主体由 2 栋机械车库塔楼（北塔 7 层，南塔 12 层）及商业配套裙楼构成，地下车库共 1 层，共有停车车位 768 个，其中机械车库停车位 670 个，地下车库自走停车位 98 个。

发行人经营的交通设施及综合体情况表

公共停车场名称	建筑面积（平方米）	停车位数量
武汉站地下空间	156,800.00	1,779
光谷交通大厦	131,800.00	736
光谷空轨站台及龙泉基地	46,954.00	80
光谷有轨电车流芳基地、九峰基地	147,650.94	540

武汉站地下空间：位于武汉市东湖高新技术开发区湖口一路与才智路交叉路口，总建筑面积 15.68 万平方米，分东西两个区，共有停车车位 1,779 个（含 378 个充电桩）。

光谷交通大厦：位于武汉市东湖高新区神墩一路与光谷五路交叉口，主要功能包括办公、商业、地下室车库、商务配套等。总建筑面积 13.18 万平方米，地上建筑面积 9.50 万平方米,地下车库共计 736 个车位。

光谷空轨站台及龙泉基地:位于武汉市东湖高新区,北起九峰山站南至龙泉山基地，包括九峰山站、高新大道站、高新二路站、高新四路站、综保区站、龙泉山站六个车站及龙泉车辆基地，总建筑面积 46,954.00 平方米，停车位共计 80 个。

光谷有轨电车流芳基地、九峰基地：位于武汉市东湖高新区，流芳基地位于光谷一路 222 号，九峰基地位于九峰一路 205 号，全线车站 39 座，总建筑面积 14.76 万平方米，停车位共计 540 个车位。

7、其他业务

发行人其他收入主要来源于场地租赁费、充电桩费用和停车费等。报告期内，发行人取得的其他业务收入分别为 2,392.02 万元、3,175.95 万元和 3,683.31 万元。

发行人基础设施建设管理业务、工程项目等业务等符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人涉及财政部通报情况的说明

2025 年 8 月 1 日，财政部网站发布《财政部关于六起地方政府隐性债务问责典型案例的通报》。通报指出：“2020 年 5 月以来，按照武汉东湖新技术开发区党工委、管理委员会相关专题会议要求，武汉高科国有控股集团有限公司、湖北省科技投资集团有限公司、武汉光谷建设投资有限公司、原武汉光谷交通建设有限公司（现武汉光谷交通投资集团有限公司）等 4 家国有企业垫资建设 16 个应由政府承担的建设项目。截至 2023 年 6 月底，企业垫付建设资金 83.21 亿元，形成新增隐性债务 83.21 亿元。”

经发行人及武汉市财政局确认，武汉光谷交通投资集团有限公司针对通报事项已完成整改，地方政府针对通报事项所涉及的隐债已完成偿付，发行人不存在其他违反地方政府债务管理相关规定的情形。

针对相关事项，武汉市财政局已出具《关于武汉光谷交通投资集团有限公司涉地方政府隐性债务问题整改情况的说明》。

第五节 发行人主要财务情况

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》情况等

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近两年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本募集说明书引用的财务数据来自于公司 2023 年、2024 年经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表。大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字【2024】第 2-00580 号、大信审字【2025】第 2-00916 号为标准无保留意见的审计报告。2025 年一季度财务数据未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2023 年

（1）会计政策变更

无。

（2）会计估计变更

无。

（3）会计差错更正

无。

2、2024 年

（1）会计政策变更

2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发<企业会计准则解释第 18 号>的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号-或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。执行解释第 18 号未对公司财务

报表产生影响。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 会计差错更正

无。

3、2025 年 1-9 月

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 会计差错更正

无。

(三) 合并报表范围重大变化

最近两年及一期合并范围变化情况			
2023 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	武汉新城建设工程有限公司	建设工程	-
2023 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2024 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	武汉市悦晟地产开发有限公司	房地产	-
2	武汉市悦筑地产开发有限公司	房地产	-
3	武汉光芯产业园区建设有限公司	房屋建筑	-
2024 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况

无			
2025 年 1-9 月新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	武汉光谷未来产业投资有限公司	投资	-
2025 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表

近两年及一期期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	476,520.39	135,869.74	121,090.96
交易性金融资产	17,257.70	12,757.70	-
应收账款	61,760.81	55,068.12	37,079.48
预付款项	8,550.80	8,865.48	8,540.00
其他应收款	146,813.01	68,305.02	30,471.25
存货	471,785.03	408,593.81	198,385.16
合同资产	-	106.92	-
其他流动资产	110,604.01	88,124.49	77,234.57
流动资产合计	1,293,291.75	777,691.27	472,801.42
非流动资产：			
长期应收款	-	-	693,532.13
长期股权投资	38,133.98	55,601.98	73,872.00
投资性房地产	38,628.38	39,030.00	32,316.45
固定资产	80,059.49	81,742.91	24,057.08
在建工程	462,132.33	364,586.28	288,328.91
开发支出	14.15	-	-
商誉	40.06	40.06	40.06
长期待摊费用	197.90	137.11	-
递延所得税资产	-	-	7.18

其他非流动资产	4,170,323.71	3,788,639.17	1,572,646.68
非流动资产合计	4,789,530.00	4,329,777.51	2,684,800.48
资产总计	6,082,821.75	5,107,468.78	3,157,601.89
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	6,000.00	2,500.00
应付账款	19,373.99	29,654.20	44,333.88
预收款项	181.73	37.27	188.07
合同负债	27,289.70	5.84	43.17
应付职工薪酬	-	-	2.57
应交税费	710.25	931.53	534.47
其他应付款	76,416.17	43,836.05	44,150.11
一年内到期的非流动 负债	209,676.03	185,442.30	89,012.79
其他流动负债	3,344.69	336.30	75.37
流动负债合计	336,992.56	266,243.50	180,840.43
非流动负债：			
长期借款	1,401,007.55	877,388.44	815,576.18
应付债券	200,000.00	200,000.00	200,000.00
长期应付款	272,178.37	227,564.34	146,375.84
其他非流动负债	169,000.00	169,000.00	169,000.00
非流动负债合计	2,042,185.92	1,473,952.78	1,330,952.02
负债合计	2,379,178.48	1,740,196.28	1,511,792.45
所有者权益：			
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	26,000.00	26,000.00	-
资本公积	2,674,096.63	2,338,708.99	644,060.81
专项储备	3.93	-	-
盈余公积	372.63	372.63	271.10
未分配利润	2,707.12	1,758.66	1,197.14
归属于母公司所有 者权益合计	3,703,180.30	3,366,840.28	1,645,529.05
少数股东权益	462.96	432.22	280.39
所有者权益合计	3,703,643.27	3,367,272.50	1,645,809.44
负债和所有者权益 总计	6,082,821.75	5,107,468.78	3,157,601.89

近两年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业收入	43,670.77	55,336.10	52,652.51

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
减：营业成本	40,142.60	51,043.33	48,516.68
税金及附加	1,633.46	762.37	498.78
销售费用	233.96	280.39	100.23
管理费用	4,433.53	5,151.81	4,223.45
研发费用	64.28	223.26	-
财务费用	261.37	-476.27	2,116.84
其中：利息费用	380.72	228.72	1,757.81
利息收入	377.32	781.86	1,600.11
加：其他收益	1,717.97	175.25	346.19
投资收益	3,433.90	3,431.59	3,509.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-2.02	-
公允价值变动收益	-	257.70	-
信用减值损失	-	28.70	-1.82
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-2.14
二、营业利润	2,053.44	2,244.45	1,048.37
加：营业外收入	-39.83	688.86	270.77
减：营业外支出	15.70	1,672.62	160.95
三、利润总额	1,997.92	1,260.70	1,158.20
减：所得税费用	286.48	445.81	361.35
四、净利润	1,711.44	814.88	796.84
归属于母公司所有者的净利润	1,680.69	663.05	771.97
五、综合收益总额	1,711.44	814.88	796.84
归属于母公司普通股股东综合收益总额	1,680.69	663.05	771.97
归属于少数股东的综合收益总额	30.74	151.83	24.88

近两年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	91,499.41	56,038.34	30,666.30
收到的税费返还	3.76	14.70	2.84
收到其他与经营活动有关的现金	202,985.54	174,799.46	30,161.77
经营活动现金流入小计	294,488.71	230,852.50	60,830.91
购买商品、接受劳务支付的现金	97,130.19	10,686.72	168,170.29
支付给职工以及为职工支付的现金	11,547.46	13,212.67	11,488.67
支付的各项税费	5,460.15	7,080.82	2,231.15

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付其他与经营活动有关的现金	172,052.99	104,680.41	140,506.67
经营活动现金流出小计	286,190.79	135,660.61	322,396.77
经营活动产生的现金流量净额	8,297.92	95,191.89	-261,565.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	19,968.00	21,901.61	18,468.00
取得投资收益收到的现金	3,433.90	-	3,509.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.24
投资活动现金流入小计	23,401.90	21,901.61	21,977.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	95,161.31	347,721.38	150,643.92
投资支付的现金	7,000.00	12,700.00	92,952.46
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	5,011.37	2,159.81	-
投资活动现金流出小计	107,172.68	362,581.19	243,596.38
投资活动产生的现金流量净额	-83,770.78	-340,679.58	-221,618.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	116,500.00	161,594.00
取得借款收到的现金	614,208.90	157,193.88	284,803.81
收到其他与筹资活动有关的现金	272,567.99	202,000.00	145,000.00
筹资活动现金流入小计	886,776.89	475,693.88	591,397.81
偿还债务支付的现金	111,526.72	55,145.43	70,977.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,855.88	47,506.80	54,441.45
支付其他与筹资活动有关的现金	313,070.77	117,475.18	53,560.24
筹资活动现金流出小计	463,453.38	220,127.41	178,979.49
筹资活动产生的现金流量净额	423,323.51	255,566.46	412,418.32
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	347,850.65	10,078.77	-70,766.08
加：期初现金及现金等价物余额	128,669.74	118,590.96	189,357.05
六、期末现金及现金等价物余额	476,520.39	128,669.74	118,590.96

2、发行人最近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表

近两年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	369,663.37	88,095.66	88,102.48
交易性金融资产	8,257.70	6,757.70	-
应收账款	40,799.64	46,577.58	35,290.12
预付款项	8,428.42	8,659.41	8,361.85
其他应收款	368,702.01	256,725.87	227,994.04
其他流动资产	83,449.38	72,706.89	63,038.14
流动资产合计	879,300.51	479,523.09	422,786.62
非流动资产：			
长期应收款	-	-	693,532.13
长期股权投资	417,564.57	405,656.15	163,178.00
投资性房地产	38,628.38	39,030.00	32,316.45
固定资产	79,942.75	81,637.97	23,915.18
在建工程	166,377.43	136,095.46	114,996.95
递延所得税资产	-	-	7.18
其他非流动资产	3,914,369.95	3,788,639.17	1,572,646.68
非流动资产合计	4,616,883.08	4,451,058.75	2,600,592.56
资产总计	5,496,183.59	4,930,581.85	3,023,379.18
流动负债：	-		
应付票据	-	6,000.00	2,500.00
应付账款	80,111.56	11,536.73	30,883.72
预收款项	3.39	3.39	168.20
应交税费	667.83	695.29	518.82
其他应付款	121,920.25	78,037.77	44,436.04
一年内到期的非流动负债	183,864.03	127,297.73	88,412.79
流动负债合计	386,567.07	223,570.92	166,919.57
非流动负债：	-		
长期借款	1,145,265.56	773,931.62	694,311.98
应付债券	200,000.00	200,000.00	200,000.00
长期应付款	226,880.91	195,644.06	146,375.84
其他非流动负债	169,000.00	169,000.00	169,000.00
非流动负债合计	1,741,146.47	1,338,575.68	1,209,687.82
负债合计	2,127,713.54	1,562,146.59	1,376,607.39
所有者权益：			
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	2,338,708.99	2,338,708.99	644,060.81
其他权益工具	26,000.00	26,000.00	
盈余公积	372.63	372.63	271.10

未分配利润	3,388.43	3,353.64	2,439.89
归属于母公司所有者权益	3,368,470.05	3,368,435.26	
所有者权益合计	3,368,470.05	3,368,435.26	1,646,771.80
负债和所有者权益总计	5,496,183.59	4,930,581.85	3,023,379.18

近两年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	15,582.49	31,763.32	39,745.27
减：营业成本	14,834.64	29,760.29	36,010.67
税金及附加	1,454.49	657.03	471.77
销售费用	-	-	-
管理费用	2,670.60	3,115.90	3,191.04
研发费用	-	-	-
财务费用	667.53	-380.14	2,609.29
其中：利息费用	780.72	228.72	1,757.81
利息收入	297.42	616.59	1,385.22
加：其他收益	1,714.89	16.72	116.11
投资收益	3,433.61	3,433.61	3,509.61
公允价值变动收益	-	257.70	-
信用减值损失	-	28.70	-2.55
资产处置收益	-	-	-2.14
二、营业利润	1,103.73	2,346.98	1,083.55
加：营业外收入	-71.46	679.31	240.00
减：营业外支出	-	1,672.58	160.94
三、利润总额	1,032.28	1,353.71	1,162.61
减：所得税费用	265.25	338.43	361.29
四、净利润	767.03	1,015.28	801.31
五、综合收益总额	767.03	1,015.28	801.31

近两年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 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	34,738.25	41,045.88	26,117.41
收到的税费返还	2.54	13.90	2.84
收到其他与经营活动有关的现金	223,090.82	209,984.50	104,629.89
经营活动现金流入小计	257,831.61	251,044.29	130,750.14
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	4,880.23	5,768.14	5,764.77
支付的各项税费	2,284.55	6,893.03	2,206.49
支付其他与经营活动有关的现金	197,751.60	109,693.63	119,977.50
经营活动现金流出小计	204,916.38	122,354.80	127,948.75
经营活动产生的现金流量净额	52,915.23	128,689.48	2,801.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	18,468.00	21,901.61	18,468.00
取得投资收益收到的现金	3,433.61	-	3,509.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	21,901.61	21,901.61	21,977.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,616.58	319,544.89	80,437.37
投资支付的现金	31,876.42	20,400.00	143,258.46
支付其他与投资活动有关的现金	5,000.00	2,118.23	266,411.87
投资活动现金流出小计	62,493.00	342,063.12	490,107.71
投资活动产生的现金流量净额	-40,591.39	-320,161.51	-468,130.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	116,500.00	161,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	419,526.04	127,193.88	202,271.00
收到其他与筹资活动有关的现金	238,577.00	156,100.00	145,000.00
筹资活动现金流入小计	658,103.04	399,793.88	508,571.00
偿还债务支付的现金	25,468.62	54,525.43	35,491.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,406.09	42,078.06	50,506.93
支付其他与筹资活动有关的现金	323,784.47	116,425.18	53,560.24
筹资活动现金流出小计	381,659.17	213,028.67	139,558.19
筹资活动产生的现金流量净额	276,443.87	186,765.20	369,012.81
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	288,767.71	-4,706.82	-96,315.90
加：期初现金及现金等价物余额	80,895.66	85,602.48	181,918.38
六、期末现金及现金等价物余额	369,663.37	80,895.66	85,602.48

(二) 财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 1-9	2024 年度/末	2023 年度/末
----	------------	-----------	-----------

	月/9 月末		
总资产（亿元）	608.28	510.75	315.76
总负债（亿元）	237.92	174.02	151.18
全部债务（亿元）	181.07	126.88	110.71
所有者权益（亿元）	370.36	336.73	164.58
营业总收入（亿元）	4.37	5.53	5.27
利润总额（亿元）	0.20	0.13	0.12
净利润（亿元）	0.17	0.08	0.08
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.17	-0.16	-0.28
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.17	0.07	0.08
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.83	9.52	-26.16
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.38	-34.07	-22.16
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	42.33	25.56	41.24
流动比率	3.84	2.92	2.61
速动比率	2.44	1.39	1.52
资产负债率（%）	39.11	34.07	47.88
债务资本比率（%）	32.84	27.37	40.22
营业毛利率（%）	8.08	7.76	7.85
平均总资产回报率（%）	0.04	0.04	0.10
加权平均净资产收益率（%）	0.05	0.03	0.05
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.05	-0.07	-0.18
EBITDA（亿元）	-	0.42	0.38
EBITDA 全部债务比（%）	-	0.33	0.34
EBITDA 利息倍数	-	0.02	0.06
应收账款周转率	0.75	1.11	1.31
存货周转率	0.09	0.17	0.49

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) 发行人 2025 年 1-9 月平均总资产回报率、加权平均净资产收益率、应收账款周转率及存货周转率未经年化处理。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析：

(一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

近两年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元，%

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占资产总额比	金额	占资产总额比	金额	占资产总额比
流动资产						
货币资金	476,520.39	7.83	135,869.74	2.66	121,090.96	3.83
交易性金融资产	17,257.70	0.28	12,757.70	0.25	-	-
应收账款	61,760.81	1.02	55,068.12	1.08	37,079.48	1.17
预付款项	8,550.80	0.14	8,865.48	0.17	8,540.00	0.27
其他应收款	146,813.01	2.41	68,305.02	1.34	30,471.25	0.97
存货	471,785.03	7.76	408,593.81	8.00	198,385.16	6.28
合同资产	-	-	106.92	0.00	-	-
其他流动资产	110,604.01	1.82	88,124.49	1.73	77,234.57	2.45
流动资产合计	1,293,291.75	21.26	777,691.27	15.23	472,801.42	14.97
非流动资产：						
长期应收款	-	-	-	-	693,532.13	21.96
长期股权投资	38,133.98	0.63	55,601.98	1.09	73,872.00	2.34
投资性房地产	38,628.38	0.64	39,030.00	0.76	32,316.45	1.02
固定资产	80,059.49	1.32	81,742.91	1.60	24,057.08	0.76
在建工程	462,132.33	7.60	364,586.28	7.14	288,328.91	9.13
开发支出	14.15	0.00	-	-	-	-
商誉	40.06	0.00	40.06	0.00	40.06	0.00
长期待摊费用	197.90	0.00	137.11	0.00	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	7.18	0.00
其他非流动资产	4,170,323.71	68.56	3,788,639.17	74.18	1,572,646.68	49.81
非流动资产合计	4,789,530.00	78.74	4,329,777.51	84.77	2,684,800.48	85.03
资产总计	6,082,821.75	100.00	5,107,468.78	100.00	3,157,601.89	100.00

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人资产总额分别为 3,157,601.89 万元、5,107,468.78 万元和 6,082,821.75 万元，其中流动资产分别为 472,801.42 万元、777,691.27 万元和 1,293,291.75 万元，分别占资产总额的 14.97%、15.23% 和 21.26 %；非流动资产分别为 2,684,800.48 万元、4,329,777.51 万元和 4,789,530.00 万元，分别占资产总额的 85.03%、84.77%和 78.74 %。2024 年末发行人资产总额较上年末增加 1,949,866.89 万元，增幅为 61.75%；2025 年 9 月末发行人资产总额较上年末增加 975,352.97 万元，增幅为 19.10%。

最近两年及一期末，公司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情况如下表所示：

单位：万元

分类	所在会计科目	类型	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
拟开发土地	存货	-	470,839.47	289,359.94	197,699.74
待结算的基础设施代建项目	其他非流动资产	代建项目	4,170,323.71	3,788,639.17	1,572,646.68
应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	应收账款	-	40,944.27	38,660.87	34,920.23
	预付款项	-		-	-
	其他应收款	-	141,952.24	59,849.59	24,790.78
合计			4,824,059.69	4,176,509.58	1,830,057.43
占总资产的比例			79.31%	81.77%	57.96%

1、流动资产结构分析

2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动资产分别为 472,801.42 万元、777,691.27 万元和 1,293,291.75 万元，在总资产中的占比分别为 14.97%、15.23% 和 21.26 %。2024 年末，发行人流动资产较上年末增加 304,889.86 万元，增幅为 64.49%；2025 年 9 月末，发行人流动资产较上年末增加 515,600.47 万元，增幅为 66.30%。

(1) 货币资金

2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人货币资金分别为 121,090.96 万元、135,869.74 万元和 476,520.39 万元，在总资产中的占比分别为 3.83%、2.66%和

7.83 %。2024 年末，发行人货币资金较上年末增加 14,778.77 万元，增幅为 12.20%；2025 年 9 月末，发行人货币资金较上年末增加 340,650.65 万元，增幅为 250.72%，主要系同期收到较多融资贷款，银行存款大幅增加。

发行人近两年及一期货币资金明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	占比	2024 年末	占比	2023 年末	占比
库存现金			-	-	0.38	0.00
银行存款	475,920.39	99.87	128,669.74	94.70	118,583.23	97.93
其他货币资金	600.00	0.13	7,200.00	5.30	2,507.36	2.07
合计	476,520.39	100.00	135,869.74	100.00	121,090.96	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人受限货币资金为 600.00 万元，受限货币资金主要为银行承兑汇票保证金。

发行人近两年及一期受限货币资金明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
银行承兑汇票保证金	600.00	7,200.00	2,500.00
合计	600.00	7,200.00	2,500.00

（2）应收账款

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款分别 37,079.48 万元、55,068.12 万元和 61,760.81 万元，在总资产中的占比分别为 1.17%、1.08% 和 1.02 %。2024 年末发行人应收账款较上年末增加 17,988.64 万元，增幅为 48.51%，主要系公司应收东湖新技术开发区管委会代建管理费 38,660.87 万元和应收武汉茅店实业集团有限公司的 7,222.58 万元应收工程款。2025 年 9 月末，发行人应收账款较上年末增加 6,692.70 万元，增幅为 12.15%。

截至 2024 年末发行人坏账准备计提情况表

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	余额	计提比例
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	55,068.12	100.00	-	-
合计	55,068.12	100.00	-	-
净值	55,068.12			

截至 2024 年末，发行人应收账款账龄情况如下：

截至 2024 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元，%

账龄结构	2024 年末账面余额	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	19,312.88	35.07
1-2 年	4,628.08	8.40
2-3 年	2,961.97	5.38
3-4 年	5,095.96	9.25
4-5 年	5,593.54	10.16
5 年以上	17,475.69	31.73
账面价值合计	55,068.12	100.00

近一年末，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

截至 2024 年末发行人前五大应收账款明细表

单位：万元，%

序号	债务人名称	账面余额	占应收账款账面价值的比例
1	东湖新技术开发区管委会	38,660.87	70.21
2	武汉茅店实业集团有限公司	7,222.58	13.12
3	武汉誉城千里建工有限公司东湖高新区分公司	2,684.60	4.88
4	武汉市汉阳市政建设集团有限公司东湖高新分公司	2,206.40	4.01
5	武汉东湖新技术开发区武汉站地区综合管理办公室	1,012.66	1.84
-	合计	51,787.11	94.06

(3) 其他应收款

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款（含应收利息和应收股利）分别为 30,471.25 万元、68,305.02 万元和 146,813.01 万元，在总资产中的占比分别为 0.97%、1.34%和 2.41%。2024 年末，发行人其他应收款较上年末增加 37,833.78 万元，增幅为 124.16%，主要系发行人新增对湖北省科技投资集团有限公司的 30,000.00 万元借款所致。2025 年 9 月末，发行人其他应收款较

上年末增加 78,507.98 万元，增幅为 114.94%，主要系发行人新增对湖北省科技投资集团有限公司的借款所致，截至报告期末，发行人对湖北省科技投资集团有限公司的借款余额增至 7.6 亿元。

发行人 2024 年末其他应收款明细如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末	占比
应收股利	-	-
其他应收款项	68,305.02	100.00
合计	68,305.02	100.00

发行人 2024 年末其他应收款项坏账准备计提情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	余额	计提比例
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	68,305.02	100.00	-	-
合计	68,305.02	100.00	-	-
净值	68,305.02			

截至 2024 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	余额	账龄	占其他应收款账面价值的比例	其他应收款性质
湖北省科技投资集团有限公司	是	50,300.00	0-5 年以上	73.64	资本金、往来
武汉东湖新技术开发区财政局	否	9,549.59	1 年之内、1-2 年	13.98	运营补贴
中铁武汉电气化局集团有限公司	否	4,934.93	1 年以内	7.22	往来
芯鑫融资租赁（湖北）有限责任公司	否	900.00	1 年以内	1.32	融资保证金
远东国际融资租赁有限公司	否	200.00	1 年以内	0.29	融资保证金
合计		65,884.52	-	96.45	-

截至 2024 年末，按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为

65,884.52 万元，占其他应收款年末账面价值的比例为 96.45%。

其他应收款按经营性、非经营性的分类依据为：若其他应收款因发行人开展营业执照经营范围内业务而产生，或涉及的业务与发行人主营业务板块密切相关，或涉及的业务符合企业经营发展规划需要，发行人则将其认定为经营性其他应收款。对于前述情况以外事项形成的往来款或无业务往来背景的资金拆借，发行人将其认定为非经营性其他应收款。截至 2024 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借合计 3.00 亿元，占当期末总资产的比例为 0.59%。

（4）存货

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货分别为 198,385.16 万元、408,593.81 万元和 471,785.03 万元，在总资产中的占比分别为 6.28%、8.00%和 7.76%。2024 年末发行人存货较上年末增加 210,208.65 万元，增幅为 105.96%，主要系子公司城开地产公司购得土地款计入存货所致。2025 年 9 月末发行人存货较上年末增加 63,191.22 万元，增幅为 15.47%。其中土地资产按照土地出让金缴纳金额的成本法入账，依据合理，未来拟用于房地产项目开发，通过房地产项目销售去化和变现，截至报告期末房地产相关项目暂未实现收入，不存在回款情况。

近一年及一期末发行人存货分类明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末				2024 年末			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
原材料	774.64	-	774.64	0.16	717.39	-	717.39	0.18
开发成本	470,839.47	-	470,839.47	99.80	407,831.59	-	407,831.59	99.81
开发产品	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-	0.00
低值易耗品	7.84	-	7.84	0.00	6.65	-	6.65	0.00
库存商品	63.32	-	63.32	0.01	38.18	-	38.18	0.01
工程施工	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-	0.00
合同履约成本	99.77	-	99.77	0.02	-	-	-	0.00
发出商品	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-	0.00
合计	471,785.03	-	471,785.03	100.00	408,593.81	-	408,593.81	100.00

最近一年末发行人存货中土地明细表

土地证号	使用权类型	位置	土地面积 (m ²)	土地价值 (万元)
鄂（2024）武汉市东开不动产权第 0018272 号、鄂（2024）武汉市东开不动产权第 0018274 号	出让	东湖开发区光谷大道以东、高新大道以南、佳园路以西、海纳路以北	51,538.54	105,580.00
鄂（2024）武汉市东开不动产权第 0018270 号	出让	东湖新技术开发区豹溪路以东、神墩五路以南、碧泉路以西、高新三路以北	36,409.94	85,480.00
鄂（2024）武汉市东开不动产权第 0061711 号	出让	东湖新技术开发区豹溪路以东、佛祖岭东街以南、芷泉路以西、和风街以北	60,778.97	83,490.00
鄂（2025）武汉市东开不动产权第 0001253 号	出让	东湖新技术开发区芷泉路以东、和风街以南、溪荷路以西、流芳园横路以北	33,469.98	61,990.00
权证办理中	出让	东湖高新区溪荷路以西、佛祖岭东街以南、和风街以北	-	51,810.00

最近一期末发行人开发成本明细表

单位：万元

项目	项目类型	委托方	总投规模 (万元)	建设周期 (月)	截止 2025 年 9 月建设进度	截至 2025 年 9 月确 认收 入情 况	回款情况	回款计划	建设资金来源
059 号 地块项目	住宅 开发	菁英 地产	166,189.00	30	1#楼:24 层顶板浇筑完成 2#楼:19 层顶板浇筑完成 3#楼:17 层顶板浇筑完成 4#楼:23 层顶板浇筑完成 5#楼:15 层顶板模板安装完成 6#楼:一层顶板模板和钢筋绑扎完成 7#楼:7 层顶板浇筑完成 8#楼:3 层顶板浇筑完成	0.00	25,300.00	预计 2025 年回款 3 亿元, 2026 年回款 5 亿元, 2027 年回款 6.5 亿元	贷款+ 自有资金
090 号 地块项目	住宅 开发	汇景 地产	229,458.00	30	A 地块地表土方清运。 B 地块: ①商业展示区完成, ②1#楼地上 4、5、6 层主体结构施工完成; 1、2 层二次结构施工完成; ②5、8#楼及周边车库筏板浇筑完成。③抗浮锚杆施工完成 179 根; ④CFG 桩施工全部完成; 冠梁全部完成; 支护桩及工程桩全部完成; ⑤社区大门主体结构全部完成。	0.00	0.00	A 地块商业 20 年平均每年 0.4 亿元左右, 20 年预计回款 8.8 亿元; 预计住宅 B 地块 2025 年回款 1 亿元, 2026 年回款 7.9 亿元, 2027 年回款 9 亿元	贷款+ 自有资金
039 号 地块项目	住宅 开发	悦晟 地产	177,324.00	30	1.高层: 1、7、8 号楼施工至三层, 2、4 号楼施工至六层, 3、6 号楼正进行基坑清理。 2.叠拼: 15 号楼已封顶, 18 号楼施工至二层, 17 号楼筏板建筑完成。	0.00	0.00	预计 2025 年预计回款 0.8 亿元, 2026 年回款 4 亿元, 2027 年回款 6 亿元, 2028 年回款 6.2 亿	贷款+ 自有资金

								元	
038 号地块项目	住宅开发	悦筑地产	136,005.00	30	已立项，合同开发洽谈中	0.00	0.00	暂未明确	自有资金
115 号地块项目	住宅开发	悦筑地产	114,337.00	30	2025 年 10 月 31 日开标，11 月完成项目入库	0.00	0.00	暂未明确	自有资金
半导体射频滤波器芯片生产基地项目	厂房建设	光芯产业园公司	70,000.00	15	主厂房隔墙一层完成 98%，地面环氧完成 70%；综合动力站地面环氧完成 70%，办公区装修完成；调度厂房幕墙玻璃完成 95%，夹芯板完成 95%，精装修总体完成 80%。	0.00	0.00	预计 2026 年、2027 年、2028 年分别回款约 3500 万元	贷款+自有资金

随着发行人房地产项目的逐步完工并进入销售期，发行人存货预计会陆续回款，预计对偿债能力无重大不利影响。

（5）其他流动资产

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 77,234.57 万元、88,124.49 万元和 110,604.01 万元，在总资产中的占比分别为 2.45%、1.73%和 1.82%。2024 年末发行人其他流动资产较上年末增加 10,889.92 万元，增幅为 14.10%；2025 年 9 月末发行人其他流动资产较上年末增加 22,479.52 万元，增幅为 25.51%。

发行人其他流动资产的主要构成为预交税金、增值税留抵税额等，最近一年及一期末的占比情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025年9月末 账面价值	占比	2024年末 账面价值	占比
预交税费	154.99	0.14		0.00
增值税留抵税额	110,412.17	99.83	88,117.29	99.99
其他	36.86	0.03	7.20	0.01
合计	110,604.01	100.00	88,124.49	100.00

2、非流动资产结构分析

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人非流动资产合计分别为 2,684,800.48 万元、4,329,777.51 万元和 4,789,530.00 万元，在总资产中的占比分别为 85.03%、84.77%和 78.74%。2024 年末发行人非流动资产合计较上年末增加 1,644,977.03 万元，增幅为 61.27%；2025 年 9 月末，发行人非流动资产合计较上年末增加 459,752.49 万元，增幅为 10.62%。发行人非流动资产中占比较高的主要为在建工程和其他非流动资产。

（1）长期应收款

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 693,532.13 万元、0 万元和 0 万元，在总资产中的占比分别为 21.96%、0%和 0%。2024 年末发行人长期应收款较上年末减少 693,532.13 万元，降幅为 100.00%，主要系有轨电车相关款项重分类至其他非流动资产所致；2025 年 9 月末发行人长期应收款较上年末无变化。

（2）长期股权投资

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为

73,872.00 万元、55,601.98 万元和 38,133.98 万元，在总资产中的占比分别为 2.34%、1.09%和 0.63 %。2024 年末发行人长期股权投资较上年末降低 18,270.02 万元，降幅为 24.73%；2025 年 9 月末发行人长期股权投资较上年末减少 17,468.00 万元，降幅为 31.42%，主要系转让持有的 1.85 亿元武汉葛化建设投资发展有限公司的股权所致。

（3）固定资产

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人固定资产分别为 24,057.08 万元、81,742.91 万元和 80,059.49 万元，在总资产中的占比分别为 0.76%、1.60%和 1.32 %。2024 年末发行人固定资产较上年末增加 57,685.83 万元，增幅为 239.79%，主要系有轨电车 T1、T2 的车辆资产从在建工程结转至固定资产所致；2025 年 9 月末发行人固定资产较上年末减少-1,683.41 万元，降幅 2.06%。报告期内发行人固定资产的主要构成为房屋建筑物、运输设施。

发行人近一年及一期末固定资产情况统计表情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末 (不含固定资产清理)
一、原价合计	85,034.31	84,982.95
其中：房屋、建筑物	24,017.47	24,017.47
机器设备	40.43	3.29
运输工具	60,171.77	60,171.77
电子设备	178.05	177.81
办公设备	612.75	598.77
其他	13.85	13.85
二、累计折旧合计	4,974.82	3,240.04
其中：房屋、建筑物	896.37	651.90
机器设备	2.40	1.43
运输工具	3,390.36	1,947.18
电子设备	139.71	119.29
办公设备	533.28	509.52
其他	12.71	10.71
三、固定资产账面价值合计	80,059.49	81,742.91
其中：房屋、建筑物	23,121.11	23,365.57

项目	2025 年 9 月末	2024 年末 (不含固定资产清理)
机器设备	38.03	1.85
运输工具	56,781.41	58,224.59
电子设备	38.34	58.51
办公设备	79.47	89.25
其他	1.14	3.13

(4) 在建工程

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人在建工程分别为 288,328.91 万元、364,586.28 万元和 462,132.33 万元，在总资产中的占比分别为 9.13%、7.14%和 7.60 %。2024 年末发行人在建工程较上年末增加 76,257.37 万元，增幅为 26.45%；2025 年 9 月末发行人在建工程较上年末增加 97,546.04 万元，增幅为 26.76%。

最近两年末发行人在建工程明细表

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
光谷线网中心	99,746.90	27.36	76,533.44	26.54
光谷生态大走廊景区	223,382.31	61.27	210,012.11	72.84
豹澥湖水上交通工程	3,768.00	1.03	1,783.36	0.62
东湖高新区静态交通 (含充电桩)改造提升 工程	3,825.94	1.05	-	
中国·光谷智能网联示范 区配套基础设施工程	18,857.69	5.17	-	
光谷产业园技术培训中心	35.47	0.01	-	
流芳、九峰车辆基地分 布式光伏发电项目	258.03	0.07	-	
武汉新城未来湾乡村振 兴示范项目	13,431.76	3.68	-	
左岭文体中心	0.06	0.00	-	
武汉新城文化教育产业 园工程项目	1,280.13	0.35	-	
合计	364,586.28	100.00	288,328.91	100.00

(5) 其他非流动资产

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 1,572,646.68 万元、3,788,639.17 万元及 4,170,323.71 万元，在总资产中的占比分

别为 49.81%、74.18%及 68.56 %。2024 年末发行人其他非流动资产较上年末增加 2,215,992.50 万元，增幅为 140.91%，主要系 2024 年 12 月管委会向发行人划拨价值 145.92 亿元的地铁资产所致；2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产相较于 2024 年末增加 381,684.54 万元，增幅为 10.07%。

最近两年末发行人其他非流动资产明细表

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
经营类项目	3,280,018.91	86.58	1,080,842.28	68.73
地铁工程	2,328,501.88	61.46	830,164.96	52.79
光谷火车站	200,869.46	5.30	183,418.46	11.66
公共停车场	78,223.33	2.06	66,596.81	4.23
有轨电车涂装工程	-	-	662.05	0.04
有轨电车	672,424.24	17.75	-	-
非经营类项目	508,620.26	13.42	491,804.40	31.27
市政道路	253,461.17	6.69	245,596.60	15.62
未来城路	10,462.19	0.28	10,359.93	0.66
综合配套工程	22,491.74	0.59	12,461.74	0.79
生态、园林提升工程	40,643.31	1.07	42,831.53	2.72
道路配套工程	106,779.53	2.82	115,331.88	7.33
水环境治理工程	74,782.33	1.97	65,222.73	4.15
合计	3,788,639.17	100.00	1,572,646.68	100.00

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

近两年及一期末发行人负债结构分析

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	6,000.00	0.34	2,500.00	0.17
应付账款	19,373.99	0.81	29,654.20	1.70	44,333.88	2.93
预收款项	181.73	0.01	37.27	0.00	188.07	0.01
合同负债	27,289.70	1.15	5.84	0.00	43.17	0.00
应交税费	710.25	0.03	931.53	0.05	534.47	0.04
其他应付款	76,416.17	3.21	43,836.05	2.52	44,150.11	2.92
一年内到期的非流动负债	209,676.03	8.81	185,442.30	10.66	89,012.79	5.89

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	3,344.69	0.14	336.30	0.02	75.37	0.00
流动负债合计	336,992.56	14.16	266,243.50	15.30	180,840.43	11.96
非流动负债:						
长期借款	1,401,007.55	58.89	877,388.44	50.42	815,576.18	53.95
应付债券	200,000.00	8.41	200,000.00	11.49	200,000.00	13.23
长期应付款	272,178.37	11.44	227,564.34	13.08	146,375.84	9.68
其他非流动负债	169,000.00	7.10	169,000.00	9.71	169,000.00	11.18
非流动负债合计	2,042,185.92	85.84	1,473,952.78	84.70	1,330,952.02	88.04
负债合计	2,379,178.48	100.00	1,740,196.28	100.00	1,511,792.45	100.00

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,511,792.45 万元、1,740,196.28 万元和 2,379,178.48 万元，其中流动负债分别为 180,840.43 万元、266,243.50 万元和 336,992.56 万元，在总负债中的占比分别为 11.96%、15.30%和 14.16 %，非流动负债分别为 1,330,952.02 万元、1,473,952.78 万元和 2,042,185.92 万元，在总负债中的占比分别为 88.04%、84.70%和 85.84 %。2024 年末发行人负债合计较上年末增加 228,403.83 万元，增幅为 15.11%；2025 年 9 月末发行人负债合计较上年末增加 638,982.20 万元，增幅为 36.72%。

1、流动负债结构分析

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动负债分别为 180,840.43 万元、266,243.50 万元和 336,992.56 万元，在总负债中的占比分别为 11.96%、15.30%和 14.16 %。2024 年末发行人流动负债合计较上年末增加 85,403.07 万元，增幅为 47.23%。2025 年 9 月末发行人流动负债合计较上年末增加 70,749.05 万元，增幅为 26.57%。

（1）应付票据

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付票据分别为 2,500.00 万元、6,000.00 万元和 0.00 万元，在总负债中的占比分别为 0.17%、0.34%和 0.25%。2024 年末，发行人应付票据较上年末增加 3,500.00 万元，增幅为 140.00%，主要系正常经营业务中银行承兑汇票结算量增加所致；2025 年 9 月末，发行人应付票据较上年末减少 6,000.00 万元，降幅为 100.00%，主要系应付票据到期。

（2）应付账款

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付账款分别为 44,333.88 万

元、29,654.20 万元和 19,373.99 万元，在总负债中的占比分别为 2.93%、1.70% 和 0.81%。2024 年末发行人应付账款较上年末减少 14,679.68 万元，降幅为 33.11%，主要系当年偿付工程款项规模较大，导致应付工程款余额下降所致；2025 年 9 月末发行人应付账款较上年末减少 10,280.22 万元，降幅为 34.67%，主要系应付工程款及应付合同款下账所致。

近两年末发行人应付账款明细

单位：万元

账龄	2024 年末	2023 年末
1 年以内（含 1 年）	23,549.75	24,769.87
1-2 年（含 2 年）	6,104.46	301.72
2-3 年（含 3 年）	-	-
3 年以上	-	19,262.29
合计	29,654.20	44,333.88

截至 2024 年末发行人前五大应付账款明细

单位：万元，%

序号	债权人名称	账面余额	占应付账款余额的比例	款项性质	是否关联方
1	中国二十冶集团有限公司	5,914.96	19.95	工程款	否
2	中铁十一局集团有限公司	2,390.06	8.06	工程款	否
3	中车青岛四方机车车辆股份有限公司	1,418.36	4.78	工程款	否
4	武汉中车长客轨道车辆有限公司	1,216.60	4.10	工程款	否
5	武汉景逸鑫物业管理有限公司	856.06	2.89	物业费	否
	合计	11,796.04	39.78		

（3）预收款项

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人预收款项分别为 188.07 万元、37.27 万元和 181.73 万元，在总负债中的占比分别为 0.01%、0.00%和 0.01%。

（4）合同负债

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人合同负债分别为 43.17 万元、5.84 万元及 27,289.70 万元，在总负债中的占比分别为 0.00%、0.00%及 1.15%。2025 年 9 月末发行人合同负债较上年末增加 27,283.86 万元，增幅为 467,394.97%，主要系菁英地产公司自 2025 年 5 月以来销售商品房形成的预收款。

（5）应交税费

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应交税费分别为 534.47 万元、931.53 万元和 710.25 万元，在总负债中的占比分别为 0.04%、0.05%和 0.03%。2024 年末发行人应交税费较上年末增加 397.07 万元，增幅为 74.29%，主要系新增停车场产生的房产税及土地使用税所致。2025 年 9 月末发行人应交税费较上年末减少 221.28 万元，降幅为 23.75%。

（6）一年内到期的非流动负债

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 89,012.79 万元、185,442.30 万元和 209,676.03 万元，在总负债中的占比分别为 5.89%、10.66%和 8.81%。2024 年末发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 96,429.51 万元，增幅为 108.33%，主要系银行贷款、融资租赁借款增多所致。2025 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 24,233.73 万元，增幅为 13.07%。

（7）其他应付款

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 44,150.11 万元、43,836.05 万元和 76,416.17 万元，在总负债中的占比分别为 2.92%、2.52%和 3.21%。2024 年末发行人其他应付款较上年末减少 314.06 万元，降幅为 0.71%；2025 年 9 月末发行人其他应付款较上年末增加 32,580.12 万元，增幅 74.32%，主要系发行人收到项目资金拨款计入预收账款所致。

近两年末发行人其他应付款明细

单位：万元

账龄	2024 年末	2023 年末
1 年以内（含 1 年）	19,423.69	9,052.22
1-2 年（含 2 年）	180.70	3,768.50
2-3 年（含 3 年）	2,253.32	11,242.29
3 年以上	21,978.35	20,087.10
合计	43,836.05	44,150.11

截至 2024 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元，%

序号	单位名称	账面余额	占其他应付款项余额的比例	款项性质	是否关联方
1	湖北城际铁路有限责任公司	20,000.00	33.70	待付拆迁款	否
2	工程结算质保金	12,929.04	21.78	工程结算质保金	否
3	小学代建工程款	3,070.38	5.17	小学代建工程款	否
4	工程审减费用	2,272.81	3.83	工程审减费用	否
5	湖北省科技投资集团有限公司	500.00	0.84	应付财务费用	是
-	合计	38,772.23	65.32	-	-

（8）其他流动负债

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他流动负债分别为 75.37 万元、336.30 万元和 3,344.69 万元，在总负债中的占比分别为 0.00%、0.02%和 0.14 %。2024 年末发行人其他流动负债较上年末增加 260.93 万元，增幅为 346.19%，主要系待转销项税额增加。2025 年 9 月末发行人其他流动负债较上年末增加 3,008.39 万元，增幅为 894.55%，主要系预售商品房形成的待转销项税。

2、非流动负债结构分析

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 1,330,952.02 万元、1,473,952.78 万元和 2,042,185.92 万元，在总负债中的占比分别为 88.04%、84.70%和 85.84 %。2024 年末发行人非流动负债较上年末增加 143,000.76 万元，增幅为 10.74%。2025 年 9 月末发行人非流动负债较上年末增加 568,233.14 万元，增幅为 38.55%。

（1）长期借款

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期借款分别为 815,576.18 万元、877,388.44 万元和 1,401,007.55 万元，在总负债中的占比分别为 53.95%、50.42%和 58.89 %。2024 年末发行人长期借款较上年末增加 61,812.26 万元，增幅为 7.58%；2025 年 9 月末发行人长期借款较上年末增加 523,619.11 万元，增幅为 59.68%，主要系融资借款增加所致。

发行人最近一年末的长期借款结构情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	金额	占比
质押借款	552,464.23	62.97
抵押借款	119,155.50	13.58
保证借款	190,544.20	21.72
信用借款	109,536.12	12.48
减：一年内到期的长期借款	94,311.62	10.75
合计	877,388.44	100.00

（2）长期应付款

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 146,375.84 万元、227,564.34 万元和 272,178.37 万元，在总负债中的占比分别为 9.68%、13.08%和 11.44 %。发行人长期应付款主要为应付融资租赁款。2024 年末发行人长期应付款较上年末增加 81,188.50 万元，增幅为 55.47%，主要系发行人融资租赁借款大幅增加所致。2025 年 9 月末发行人长期应付款较上年末增加 44,614.03 万元，增幅 19.61%。

截至 2024 年末发行人长期应付款余额情况表

单位：万元

项目	2024 年末
融资租赁：	
前海兴邦金融租赁有限责任公司	7,742.45
国银金融租赁股份有限公司	21,404.37
湖北金融租赁股份有限公司	50,655.60
华润融资租赁有限公司上海分公司	20,000.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	39,337.89
中交雄安融资租赁有限公司	14,484.53
海发宝诚融资租赁有限公司	13,332.48
远东国际融资租赁有限公司	17,017.06
徽银金融租赁有限公司	1,447.98
芯鑫融资租赁（湖北）有限责任公司	20,431.94
浙江浙银金融租赁股份有限公司	21,710.04
合计	227,564.34

（3）其他非流动负债

截至 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他非流动负债均为 169,000.00 万元，在总负债中的占比分别为 11.18%、9.71%和 7.10 %。2023 年

末至 2025 年 9 月末，发行人其他非流动负债无变化。

截至 2025 年 9 月末发行人其他非流动负债明细

单位：万元

项目	金额
东湖高新区绿色智慧停车场项目专项债	36,000.00
东湖科学城全域停车场配件及周边提升项目专项债	25,000.00
光谷东站-光谷火车站东西广场专项债	108,000.00

3、发行人有息债务情况

(1) 最近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 1,450,078.53 万元、1,713,125.57 万元及 2,287,899.52 万元，占同期末总负债的比例分别为 95.92%、98.44%和 96.16%。2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 1,569,279.16 万元，占有息债务余额的比例为 68.59 %；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,569,279.16 万元，占有息债务余额的比例为 68.59 %。

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务余额、类型和期限结构如下：

截至 2025 年 9 月末发行人有息债务类型结构情况表

单位：万元，%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	77,642.71	19.11	1,569,279.16	68.59	1,003,200.06	58.56	891,334.50	61.47
其中：担保贷款	61,946.05	15.25	1,414,532.16	61.83	958,750.06	55.96	848,834.50	58.54
其中：政策性银行	29,053.24	7.15	456,242.11	19.94	502,018.73	29.30	529,472.17	36.51
国有六大行	36,745.31	9.04	855,040.92	37.37	375,052.20	21.89	267,990.20	18.48
股份制银行	9,824.17	2.42	192,526.13	8.41	59,649.13	3.48	55,372.13	3.82
地方城商行	-	-	-	-	-	-	-	-
地方农商行	2,020.00	0.50	65,470.00	2.86	66,480.00	3.88	38,500.00	2.66
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	200,000.00	49.23	200,000.00	8.74	200,000.00	11.67	200,000.00	13.79
其中：公司债券	200,000.00	49.23	200,000.00	8.74	200,000.00	11.67	200,000.00	13.79
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
境外债	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	128,615.37	31.66	349,620.36	15.28	340,925.51	19.90	189,744.03	13.09
其中：信托融资	-	-	26,000.00	1.14	26,000.00	1.52	-	-
融资租赁	128,615.37	31.66	323,620.36	14.14	314,925.51	18.38	189,744.03	13.09
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	169,000.00	7.39	169,000.00	9.87	169,000.00	11.65
合计	406,258.08	100.00	2,287,899.52	100.00	1,713,125.57	100.00	1,450,078.53	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“第六节发行人信用状况/二、发行人其他信用情况/（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”。

（三）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量情况如下：

近两年及一期发行人现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	294,488.71	230,852.50	60,830.91
经营活动现金流出小计	286,190.79	135,660.61	322,396.77
经营活动产生的现金流量净额	8,297.92	95,191.89	-261,565.87
投资活动现金流入小计	23,401.90	21,901.61	21,977.85
投资活动现金流出小计	107,172.68	362,581.19	243,596.38
投资活动产生的现金流量净额	-83,770.78	-340,679.58	-221,618.53
筹资活动现金流入小计	886,776.89	475,693.88	591,397.81
筹资活动现金流出小计	463,453.38	220,127.41	178,979.49
筹资活动产生的现金流量净额	423,323.51	255,566.46	412,418.32
现金及现金等价物净增加额	347,850.65	10,078.77	-70,766.08
期末现金及现金等价物余额	476,520.39	128,669.74	118,590.96

1、经营活动产生的现金流量

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-261,565.87 万元、95,191.89 万元和 8,297.92 万元。

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 60,830.91 万元、230,852.50 万元和 294,488.71 万元。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金流入占营业收入的比例 58.24%、101.27%及 209.52%，不存在持续显著低于同行业可比企业平均水平的情况。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占发行人经营活动现金流入的比例为 49.58%、75.72%及 68.93%，发行人存在经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高的情况，主要系发行人每年收到职能局拨款的代建项目资金以及 19 号地铁线项目资本金计入收到其他与经营活动有关的现金流，导致发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占发行

人经营活动现金流入的比例每年均较高。

2023 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-261,565.87 万元，较上年同期减少 201,359.09 万元，降幅为 334.45%，主要系当期支付的代建工程款金额较大所致。

2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 95,191.89 万元，较上年同期增加 356,757.76 万元，增幅为 136.39%，主要系收到建设局拨付的 19 号线项目资本金所致。

总体来看，随着发行人各项业务的稳定增长，发行人获取现金的能力不断增强，虽然近两年及一期经营活动产生的现金流量净额存在一定波动，但经营活动现金流入逐年增长，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。近两年及一期末，发行人货币资金余额分别为 121,090.96 万元、135,869.74 万元和 476,520.39 万元，在总资产中的占比分别为 3.83%、2.66%和 7.83 %。近两年末，发行人货币资金中受限资金余额分别为 2,500.00 万元和 7,200.00 万元，占货币资金的比重分别为 2.06%和 5.30%，受限资金主要为银行承兑汇票保证金。货币资金是发行人短期偿付能力的重要体现，对本期债券的到期偿付形成直接保障。

此外，发行人较强的盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础。近两年及一期，发行人实现营业收入分别为 52,652.51 万元、55,336.10 万元和 43,670.77 万元，净利润分别为 796.84 万元、814.88 万元和 1,711.44 万元，盈利能力稳定。随着公司经营规模的不断扩大，未来收入及净利润预计将逐年增加。公司整体具有良好的经营业绩和盈利能力并持续保持，为本期债券还本付息提供了有力保障。

发行人与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至报告期末，发行人获得多家金融机构的授信总额共 2,672,864.82 万元，已使用授信额度 2,104,340.67 万元，未使用授信额度 568,524.15 万元。发行人充足的银行授信为本期债券还本付息提供一定的流动性支持。

综上，发行人较多的资金余额能为本期债券的偿付提供良好保障。此外，发行人的盈利能力整体良好，具有可持续性。发行人尚未使用的银行授信额度

充足，也积极探索其他融资渠道。本期债券偿债安排具有可行性。

2、投资活动产生的现金流量

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为 150,643.92 万元、347,721.38 万元及 95,161.31 万元，占投资活动现金流出的比例为 61.84%、95.90%及 88.79%，占比较高，主要系对外投资规模有限且内部投资现金流于合并层面抵销，导致其他投资活动现金流出较小；同时，公司持续投入大额现金用于自建经营性项目，使得购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金成为投资活动现金流出的主体。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人投资所支付的现金为 92,952.46 万元、12,700.00 万元及 7,000.00 万元，占投资活动现金流出的比例为 38.16%、3.50%及 6.53%。

2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-221,618.53 万元，较去年同期净流出金额增加 67,226.87 万元，增幅为 43.54%，主要系当期对外投资支付的现金金额增加较多所致。

2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-340,679.58 万元，较去年同期净流出金额增加 119,061.05 万元，增幅为 53.72%，主要系当期支付的自建项目工程款金额较大，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加较多所致。

发行人报告期内主要投资活动现金流出情况如下：

投资项目	2023 年投资金额	2024 年投资金额	2025 年 1-9 月投资金额	预计收益实现方式
武汉葛化建设投资发展有限公司	92,952.46.00	0.00	0.00	股权转让收益
武汉敏声新技术有限公司	0.00	6,000.00	1,000.00	寻求股权增值，择机退出
武汉光通共赢企业管理合伙企业（有限合伙）	0.00	6,000.00	0.00	固定保障收益
明君合纵创业投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	500.00	500.00	分红
湖北文投致美传媒有限公司	0.00	200.00	0.00	股权转让收益

发行人上述投资预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额为 412,418.32 万元、255,566.46 万元和 423,323.51 万元，不存在持续大额为负的情况。

2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 412,418.32 万元，较去年同期净流入金额增加 67,226.87 万元，增幅为 35.91%，主要系当期收到的银行借款及融资租赁借款金额较上年同期增加较多所致。

2024 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 255,566.46 万元，较去年同期净流入金额减少 156,851.85 万元，降幅为 38.03%，主要系收到的筹资贷款减少，支付的与融资相关的利息增多所致。

（四）偿债能力分析

近两年及一期发行人偿债能力指标

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
资产负债率（%）	39.11	34.07	47.88
流动比率	3.84	2.92	2.61
速动比率	2.44	1.39	1.52
EBITDA 利息倍数	-	0.02	0.06

最近两年及一期，发行人资产负债率分别为 47.88%、34.07%和 39.11%，总体来看，公司负债水平整体较低。

最近两年及一期，发行人的流动比率分别为 2.61、2.92 和 3.84，速动比率分别为 1.52、1.39 和 2.44，近两年 EBITDA 利息倍数分别为 0.06 和 0.02。

近两年及一期末，发行人资产负债率分别为 47.88%、34.07%和 39.11%，报告期内保持稳定水平。

近两年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.06 和 0.02，发行人报告期内年均息税折旧摊销前利润（EBITDA）小于报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。发行人盈利能力较强，近两年及一期，发行人实现营业收入分别为 52,652.51 万元、55,336.10 万元和 43,670.77 万元，净利润分别为 796.84 万元、814.88 万元和 1,711.44 万元。公司整体具有良好的经营业绩和盈利能力并持续保持，为本期债券还本付息提供了有力保障。除此以外，发行人拥有充足的货币资金和较强的融资能力，详见“第五节发行人主要财务情况/三、发行人财务状况分析/（三）现金流量分析”。同时，发行人已制定切实可行的偿债保障措施，详见“第十节投资者保护机制”。

（五）盈利能力分析

1、盈利情况分析

近两年及一期发行人盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年
营业收入	43,670.77	55,336.10	52,652.51
营业成本	40,142.60	51,043.33	48,516.68
营业毛利率	8.08	7.76	7.85
营业利润	2,053.44	2,244.45	1,048.37
利润总额	1,997.92	1,260.70	1,158.20
净利润	1,711.44	814.88	796.84
归属于母公司所有者的净利润	1,680.69	663.05	771.97
信用减值损失（损失以“-”表示）	-	28.70	-1.82
总资产报酬率	0.04	0.04	0.10
净资产收益率	0.05	0.03	0.05

近两年及一期，发行人实现营业收入分别为 52,652.51 万元、55,336.10 万元和 43,670.77 万元。2023 年，发行人营业收入较去年同期增加 9,461.26 万元，增幅为 10.39%，2024 年营业收入较去年同期增加 2,683.59 万元，增幅为 5.10%。发行人营业收入稳步增长。

近两年及一期，发行人的营业成本分别为 48,516.68 万元、51,043.33 万元和 40,142.60 万元。发行人营业成本与营业收入变动趋势保持一致。2023 年度，发行人营业成本较上年同期增加 9,117.72 万元，增幅为 23.14%，2024 年度，发行人营业成本较上年同期增加 2,526.64 万元，增幅为 5.21%。

近两年及一期，发行人的净利润分别为 796.84 万元、814.88 万元和 1,711.44 万元。2023 年度，发行人净利润较去年同期增加 330.01 万元，增幅为 70.69%，主要系 2023 年度营业收入较上年增长 9,461.26 万元，同时当年处置葛化集团股权产生 3,500.00 万元投资收益，对净利润形成较大贡献。2024 年，发行人净利润较上年同期增加 18.04 万元，增幅为 2.26%。

近两年及一期，发行人总资产报酬率分别为 0.10%、0.04%和 0.04%，净资产收益率分别为 0.05%、0.03%和 0.05%。

最近两年及一期，发行人净利润构成中地方政府补贴的金额如下：

单位：万元

类型	会计科目	明细	2025 年 1-9 月金额	2024 年度金额	2023 年度金额
地方	其他	个税手续	3.02	3.50	3.27

类型	会计科目	明细	2025年1-9月金额	2024年度金额	2023年度金额
政府补贴	收益	费返还			
		稳岗补贴	2.60	30.25	16.07
		省级下达中央节能减排补助资金	-	-	99.63
		红色物业运营补贴资金	-	141.49	227.22
		智能网联政府补贴资金	1,712.35	-	-
		合计	1,717.97	175.25	346.19
占净利润的比例			100.38%	21.51%	43.45%

报告期内，发行人分别计提政府补助 346.19 万元、175.25 万元和 1,717.97 万元，占发行人净利润的比例为 43.45%、21.51%、100.38%。2024 年发行人收到政府补贴较 2023 年减少 170.94 万元，降幅为 49.38%，主要系红色物业运营补贴资金补贴至 2024 年 7 月已结束，同时 2024 年无省级下达中央节能减排补助资金。总体而言，发行人收到的政府补贴金额较小，占发行人净利润的比例逐年降低，预计未来对发行人的盈利能力和偿债能力影响渐微，对本期债券募集资金的偿付能力不会构成重大影响。

2、期间费用

近两年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

近两年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元，%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	233.96	0.54	280.39	0.51	100.23	0.19
管理费用	4,433.53	10.15	5,151.81	9.31	4,223.45	8.02
研发费用	64.28	0.15	223.26	0.40	-	-
财务费用	261.37	0.60	-476.27	-0.86	2,116.84	4.02
合计	4,993.14	11.43	5,179.19	9.36	6,440.52	12.23

近两年及一期，发行人期间费用总额分别为 6,440.52 万元、5,179.19 万元和 4,993.14 万元，占营业收入的比例分别为 12.23%、9.36%和 11.43 %。2023 年度，发行人期间费用较上年增加 2,738.39 万元，增幅为 73.97%，主要系员工薪酬上

涨和集团业务不断拓展导致的中介费用和利息费用上升所致。2024 年，发行人期间费用较上年同期减少 1,261.33 万元，降幅为 19.58%，主要系发行人财务费用降低所致。

近两年及一期，发行人销售费用分别为 100.23 万元、280.39 万元和 233.96 万元，占营业收入的比例分别为 0.19%、0.51%和 0.54 %。销售费用主要为办公费、广告费、服务费及其他。2024 年，发行人期间费用较上年同期增加 180.16 万元，增幅为 179.75%，主要系子公司业务规模扩大，其日常销售经营活动相关费用相应增加所致。

近两年及一期，发行人管理费用分别为 4,223.45 万元、5,151.81 万元和 4,433.53 万元，占营业收入的比例分别为 8.02%、9.31%和 10.15 %。管理费用主要为职工薪酬、福利费、折旧及摊销、办公费及聘请中介机构费等。2023 年度，发行人管理费用较上年增加 576.36 万元，增幅为 15.80%。2024 年，发行人管理费用较上年同期增加 928.36 万元，增幅为 21.98%。

近两年及一期，发行人研发费用分别为 0.00 万元、223.26 万元和 64.28 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、0.40%和 0.15 %。研发费用主要为职工薪酬、材料费及其他。2024 年度，发行人研发费用较上年从 0.00 万元增至 223.26 万元，2023 年末发行人新成立子公司智能网联公司，该公司主要从事工程和技术研发相关业务活动，故 2024 年新增 223.26 万元研发费用。

近两年及一期，发行人财务费用分别为 2,116.84 万元、-476.27 万元和 15.12 261.37 万元，占营业收入的比例分别为 4.02%、-0.86%和 0.60 %。2023 年度，发行人财务费用较上年增加 2,061.80 万元，增幅为 3745.96%，主要系贷款增多，故财务费用-利息支出增加。2024 年，发行人期间费用较上年同期减少 2,593.11 万元，降幅为-122.50%，主要系利息收入增加，同时资本化利息增加费用化利息减少。

3、投资收益

近两年及一期，发行人分别实现投资收益 3,509.61 万元、3,431.59 万元和 3,433.61 万元，占当期利润总额的比例分别为 303.02%、272.20%和 171.87%。发行人投资收益主要为处置长期股权投资产生的投资收益。2023 年，发行人投资收益较上年从 0.00 万元增至 3,509.61 万元，主要系处置对武汉葛化建设投资发展有限公司的长期股权而产生的投资收益。2024 年，发行人投资收益较去年

同期减少 78.02 万元，降幅为 2.22%。发行人投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2.02	-
处置长期股权投资产生的投资收益	3,433.61	3,509.61
合计	3,431.59	3,509.61

（六）关联交易情况

1、发行人主要关联方

（1）公司控股股东及实际控制人

公司的控股股东及实际控制人情况详见“第四节发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”。

（2）公司的子公司

公司的子公司情况详见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）公司的合营和联营企业

公司的合营及联营公司情况详见“第四节发行人基本情况”之“四、重要权益投资情况”之“（二）发行人参股公司的情况”。

（4）公司的董事和高级管理人员

公司的董事和高级管理人员情况详见“第四节发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

2、发行人主要关联交易

销售商品/提供劳务

单位：万元，%

关联方	交易内容	2024 年		2023 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
武汉东湖新技术开发区管理委员会	代建管理费	3,456.05	6.25	3,087.08	5.86
光谷科学岛（武汉）有限公司	工程项目收入	-	-	2,474.31	4.70
合计		3,456.05	6.25	5,561.39	10.56

3、关联方应收/应付款项

（1）应收项目

单位：万元，%

项目名称	关联方	2024 年	2023 年
		金额	金额
应收账款	武汉东湖新技术开发区管理委员会	38,660.87	34,920.23
其他应收款	湖北省科技投资集团有限公司	50,300.00	17,400.00
合计	-	88,960.87	52,320.23

(2) 应付项目

单位：万元，%

项目名称	关联方	2024 年	2023 年
		金额	金额
其他应付款	湖北省科技投资集团有限公司	500.00	2,494.22
合计		500.00	2,494.22

4、关联方担保情况

截至 2024 年末发行人关联方担保情况

单位：万元

担保方	借款银行	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖北省科技投资集团有限公司	国家开发银行湖北省分行	420,518.73	2036 年 7 月 5 日	否
湖北省科技投资集团有限公司	工商银行东湖支行	22,581.00	2033 年 6 月 3 日	否
湖北省科技投资集团有限公司	武汉农商行光谷分行	36,500.00	2029 年 12 月 30 日	否
合计		479,599.73	-	-

(七) 对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 119,597.47 万元，占最近一年末净资产的比例为 3.55%，具体情况如下：

截至 2024 年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保类型
发行人	湖北省科技投资集团有限公司	22,581.00	2033/6/3	保证
发行人	武汉光谷保障性住房投资管理有限公司	8,016.47	2054/6/27	保证
发行人	武汉左岭新城开发投资有限公司	89,000.00	2042/1/5	保证
合计		119,597.47	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围内不存在金额在 5,000 万元以上的重要仲裁。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计为 491,337.01 万元，占发行人期末总资产比重为 8.08%，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	受限资产	账面价值	受限原因
1	光谷量子号 ygdc0431_001-043（有轨电车）	71,204.82	抵押
2	高新大道公共停车场、明玉路公共停车场、教育中路公共停车场等三个公共停车场设备及附属设施	28,740.95	融资租赁
3	武汉光谷交通投资集团有限公司位于武汉东湖新技术开发区范围内的信号系统、机电系统等交通基础设施设备资产	50,829.98	融资租赁
4	奥林匹克公园停车场、汤逊湖北路停车场、金融港停车楼、国家存储器停车楼的停车位及设备设施	50,203.7	融资租赁
5	光谷有轨电车基地的自动售票系统、自动售票系统、通信传输设备、通信交换设备、充电机、充电桩等基础设施等	190,432.55	融资租赁
6	在建工程	93,925.01	抵押
7	银行承兑汇票保证金	6,000.00	-
合计		491,337.01	-

截至 2025 年 9 月末，发行人在融资时，对尚未入账的未来收益权进行质押，明细如下：

截至 2025 年 9 月末发行人未来收益权质押明细

序号	质权人	质押期间	质押物
1	国开行湖北省分行	2016.7.5-2036.7.5	有轨电车 T1 线项目收费权及其项下全部权益与收益；有轨电车 T2 线项目收费权及其项下全部权益与收益
2	工商银行	2018.6.5-2033.6.5	高新大道停车场收费权
3	工商银行	2018.6.5-2033.6.5	教育中路公共停车场收费权
4	汉口银行	2022.8.18-2040.8.18	光谷生态大走廊空中轨道项目（一期）收费权
5	工商银行	2024.1.25-2044.1.24	武汉新城智慧交通基础设施改造项目停车费、充电桩服务运营收益权

第六节 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

本期债券评级为 AAA。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据其出具的评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

发行人主体评级由 AA+调升至 AAA，具体情况如下：

表：发行人报告期内评级情况表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2023-03-14	AA+	稳定	维持	中证鹏元
主体评级	2023-06-13	AA+	稳定	维持	中证鹏元
主体评级	2024-06-20	AA+	稳定	维持	中证鹏元
主体评级	2025-11-10	AAA	稳定	调升	中证鹏元

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与银行等金融机构一直保持长期的合作关系，资信情况良好。截至 2025 年 9 月末，发行人获得多家金融机构的授信总额共 2,672,864.82 万元，已使用授信额度 2,104,340.67 万元，未使用授信额度 568,524.15 万元。具体情况如下：

表：截至 2025 年 9 月 30 日发行人银行授信及使用情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用数额	银行授信可用余额
1	国开行湖北省分行	333,364.00	333,364.00	-
2	中国进出口银行	170,000.00	136,700.00	33,300.00

序号	授信银行	授信额度	已使用数额	银行授信可用余额
3	光大银行	80,000.00	47,000.00	33,000.00
4	工行武汉自贸分行	457,249.00	457,249.00	-
5	邮储银行武汉自贸分行	111,740.00	62,857.82	48,882.18
6	汉口银行光谷支行	130,000.00	64,872.13	65,127.87
7	农行湖北自贸试验区武汉片区分行	250,754.00	162,139.90	88,614.10
8	武汉农村商业银行	177,400.00	87,500.00	89,900.00
9	湖北银行	9,000.00	9,000.00	-
10	建设银行	30,000.00	30,000.00	-
11	邮储银行	100,357.82	62,857.82	37,500.00
12	交通银行	60,000.00	15,800.00	44,200.00
13	浙商银行	15,000.00	11,000.00	4,000.00
14	前海兴邦金融租赁	35,000.00	35,000.00	-
15	国银金融租赁	50,000.00	50,000.00	-
16	华润融资租赁有限公司	50,000.00	50,000.00	-
17	湖北金融租赁股份有限公司	95,000.00	95,000.00	-
18	平安租赁	49,000.00	49,000.00	-
19	中交雄安租赁	20,000.00	20,000.00	-
20	浙银租赁	30,000.00	30,000.00	-
21	海发宝诚租赁	20,000.00	20,000.00	-
22	芯鑫租赁	30,000.00	30,000.00	-
23	远东租赁	35,000.00	35,000.00	-
24	国通信托	150,000.00	26,000.00	124,000.00
25	徽银金租	20,000.00	20,000.00	-
26	渝农商金租	15,000.00	15,000.00	-
27	山东汇通租赁	10,000.00	10,000.00	-
28	楚道租赁	25,000.00	25,000.00	-
29	国泰租赁	10,000.00	10,000.00	-
30	苏州金租	15,000.00	15,000.00	-
31	华夏金租	19,000.00	19,000.00	-
32	光大金租	70,000.00	70,000.00	-
总计		2,672,864.82	2,104,340.67	568,524.15

（二）发行人及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

表：截至本募集说明书签署日发行人存量债券情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	起息日	赎回/回售日	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	当前余额	主体/债项评级
1	25 光交 01	2025/11/21	2028/11/21	2030/11/21	3+2	7.00	2.15	7.00	AAA/
2	GC 光交 02	2023/4/6	2026/4/6	2028/4/6	3+2	13.00	4.20	13.00	AAA/AA+
债券合计		-	-	-	-	20.00	-	20.00	-

除上述债券外，截至募集说明书签署日，公司及其子公司没有其他存续的公司债券，无尚未发行的额度。

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节增信情况（如有）

本期债券采用无担保的方式发行。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)，为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节信息披露安排

一、信息披露的具体要求

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露事务管理制度安排

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

第一条公司债券信息披露工作由执行董事统一领导和管理，执行董事是公司信息披露的第一责任人，执行董事指定具体部门（信息披露负责部门）及人员（信息披露负责人）负责公司债券信息披露事宜。

第二条公司信息披露的义务人为执行董事、监事、高级管理人员和各部门、各分公司、子公司的主要负责人。

第三条公司信息披露的义务人应当严格遵守国家有关法律、法规和本制度的规定，履行信息披露的义务，遵守信息披露的纪律。

公司执行董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

第四条在内幕信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。

第五条信息披露负责人的责任：

（一）及时将国家对公司施行的法律、法规和证券监管部门对公司信息披露工作的要求通知公司信息披露的义务人和相关工作人员。公司信息披露的义

务人和相关工作人员对于某事项是否涉及信息披露有疑问时，应及时向信息披露负责人咨询；信息披露负责人也无法确定时，应主动向证券交易所咨询；

（二）信息披露负责人同样履行证券交易所赋予的职责，并承担相应责任，协助信息披露负责部门做好信息披露事务；

（三）信息披露负责部门不能履行职责时，由信息披露负责人履行相关职责，在此期间，并不当然免除信息披露负责部门对公司信息披露事务所负有的责任。

第六条高级管理人员及经营层的责任：

（一）公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并承担相应责任；

（二）经营层应当定期或不定期向执行董事报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；

（三）各信息披露的义务人应在需披露事项发生当日将以上相关信息提交信息披露负责部门。信息披露负责部门需要进一步的材料时，相关部门应当按照要求的内容与时限提交；

（四）经营层有责任和义务答复执行董事关于涉及公司定期报告、临时报告及公司其他情况的询问，以及执行董事代表投资者、监管机构作出的质询，提供有关资料，承担相应责任。

第七条公司执行董事、监事、高级管理人员及各部门、分公司、下属子公司的负责人或指定人员为信息报告人（以下简称为报告人）。报告人负有向执行董事或信息披露负责部门报告重大信息并提交相关文件资料的义务。

第八条报告人应在相关事项发生第一时间内向执行董事或信息披露负责部门履行信息报告义务，并保证提供的相关资料真实、准确、完整，不存在重大隐瞒、虚假陈述或引人误解之处。相关事项的判断标准参考本制度第十二条。

第九条执行董事接到报告人报告的信息后，应依据有关法律法规及本制度的规定，敦促信息披露负责部门作好相应的信息披露工作。

信息披露负责部门接到报告人报告的信息后，应根据有关法律法规及本制度的规定，分析判断是否需披露相关信息，需披露相关信息的，应及时做好信息披露工作。

第十条报告人负责本部门（各部门、分公司、子公司）应报告信息的收集、整理及相关文件的准备、草拟工作，并按照本制度的规定向执行董事或信息披露负责部门报告信息并提交相关文件资料。

第十一条执行董事、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员对报告人负有督促义务，应定期或不定期督促报告人履行信息报告职责。

第十二条公司信息披露负责部门、财务负责人及各部门的有关人员共同负责信息披露文件的编制工作。

公司各部门、分公司、子公司的负责人或指定人员负责向资本中心提供编制信息披露文件所需要的基础文件资料或数据。

第十三条信息披露负责部门负责根据有关法律、法规和规范性文件的规定，组织对信息披露文件的披露工作，将文件要按规定的方式进行披露，并送交证券交易所等监管机构。

第十四条除法律、法规、规范性文件、公司章程及本制度另有规定外，任何人未经授权，不得以公司名义对外披露信息。但下列人员有权以公司名义对外披露信息：

- （一）公司【执行董事/董事会】；
- （二）总经理；
- （三）信息披露负责部门；
- （四）信息披露负责人。

第十五条公司发现已披露的信息（包括公司发布的公告和媒体上转载的有关公司的信息）有错误、遗漏或误导时，应及时发布更正公告、补充公告或澄清公告。

第十六条公司所有债券信息披露文件交由信息披露负责部门保存。信息披露文件的保存期限不得少于债券存续期。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1.1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

1.2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”1.1条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

1.3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.4、发行人违反资信维持承诺且未在第1.2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1、如发行人违反本节“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、资信维持承诺”中第1.2条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2.2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

（一）以下情形构成本期债券项下的违约：

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付

义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 1-3 项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为： $\text{逾期利息} = \text{逾期本金} \times \text{票面利率} \times \text{逾期天数} / 365$ 。

4、支付违约金。本期债券构成“一、违约情形及认定”第 1-5 项违约情形的，发行人应自违约次日至债务全部清偿之日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为： $\text{违约金} = \text{延迟支付的本金和利息} \times \text{票面利率增加 } 50\% \times \text{违约天数} / 365$ 。

5、提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项、募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

（1）发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。

6、为救济违约责任所支付的合理费用。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致

的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

应当提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对受托管理协议的当事人具有约束力。

四、争议解决

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

投资者通过认购或其他合法方式持有本次公司债券，视作同意本公司制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的全文

以下列明《债券持有人会议规则》的全文：

第一章 总则

1.1 为规范【武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券】（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及【上海】证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。如本规则约定内容与上述法律法规及其他规范性文件的规定不一致或本规则未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。“本期债券”是指按照募集说明书约定采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过

认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用（包括但不限于会议费、公告费、律师费等费用）由发行人承担，或者先行由会议召集人垫付后由发行人再向垫付费用的召集人支付。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会

议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，除本规则第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元 且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请

破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其

他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券

持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债

券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件

的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h.拟要求发行人提前偿还本期债券全部未偿还本金和相应利息；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，或者由作出授权的债券持有人先行垫付后再由发行人支付给相关的债券持有人，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事

项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关

于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向北京仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节受托管理人

为保证全体债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，聘请申万宏源证券有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、购买、受让、接受赠与、继承或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作同意发行人与申万宏源证券有限公司签署的《武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券受托管理协议》。

本节仅列示了本次债券《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：张剑

联系人：王艳、李广亮、袁婷婷

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系电话：010-88085101

传真：010-88085373

邮政编码：200031

2、《债券受托管理协议》签订情况

发行人与申万宏源证券有限公司签订《债券受托管理协议》，聘任申万宏源证券担任本次非公开发行公司债券的债券受托管理人。

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

申万宏源证券作为本次债券的受托管理人，除与发行人签订《债券受托管理协议》之外，至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人

及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

三、《债券受托管理协议》的主要内容

甲方：武汉光谷交通投资集团有限公司（发行人）

住所：武汉市东湖高新技术开发区高新区高新大道 666 号

法定代表人：周小华

乙方：申万宏源证券有限公司（受托管理人）

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：张剑

鉴于：

- 1、甲方拟发行面值不超过 20 亿元的公司债券（以下简称本次债券）；
- 2、乙方具备担任本次债券受托管理人的资格和能力；
- 3、为保障公司债券持有人权益，甲方聘任乙方担任本期债券的受托管理人，乙方愿意接受聘任并接受公司债券持有人的委托；乙方已经向甲方告知中国证监会《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》和《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的规定，甲乙双方均承诺严格依上述规定履行己方的责任及义务，包括但不限于不得输送或谋取不正当利益、不得非法干扰证券监督管理或自律管理工作、不得违规直接或间接有偿聘请各类第三方机构和个人；甲方承诺支付本协议项下各类款项的资金均来源合法，同意配合乙方提供反洗钱客户身份识别等相关材料，并承诺提供的材料真实、准确、完整；
- 4、本协议适用于本次债券的任一期发行；
- 5、本次债券募集说明书（以下简称募集说明书）已经明确约定，投资者认购或持有本期债券将被视为接受本协议，并同意委托申万宏源证券有限公司担任受托管理人。

为保护公司债券持有人的合法权益、明确发行人和受托管理人的权利义务，就本次债券受托管理人聘任及委托事宜，签订本协议。

第一条定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

除非本条或本协议其他条款另有定义，本期债券条款和募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

“本次债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年非公开发行公司债券。其中，“2025 年”仅为识别本次债券而设，并不表示本次债券必然于 2025 年经交易所上市（预）审核通过、经中国证监会注册发行（如需）、发行、上市/挂牌或其他含义。

“本期债券”指按照募集说明书约定采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“工作日”指本期债券上市/挂牌证券交易所的交易日。

“本协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“主承销商”指本期债券的主承销商。

“《债券持有人会议规则》”指《武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的持有人名册上登记的持有本期债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“交易所”指本期债券上市/挂牌证券交易所。

“协会”指中国证券业协会。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

第二条受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本期债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 甲方应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意乙方作为本期债券的受托管理人，并视作同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。专项账户由受托管理人和监管银行对专项账户进行共同监管。

甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，每季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 甲方应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力、还本付息及债券价格的重大事项,并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在一个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更，股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方主体或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

- （二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- （二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十八）甲方经营方针、经营范围、生产经营外部条件或本期债券偿债保障措施发生重大变化；
- （二十九）甲方一个自然年度内新增借款余额超过上年末净资产 50%；
- （三十）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件，或者本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （三十一）甲方已经或者预计不能按期支付本期债券的本息；
- （三十二）甲方已经或者预计不能按期支付本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000】万元且达到甲方母公司最近一期经审计净资产【10%】以上的；
- （三十三）甲方合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或者营业收入占甲方合并报表相应科目【30%】以上的子公司，下同）已经或者预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000】万元且达到甲方合并报表最近一期经审计净资产【10%】以上的；
- （三十四）甲方及其合并报表范围内的重要子公司发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- （三十五）甲方或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致甲方偿债能力面临严重不确定性的；
- （三十六）甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的；

（三十七）甲方董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

（三十八）发生其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项，或者法律、法规和规则规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方应就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对甲方偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时通知乙方，并及时披露重大事项的进展或者变化情况及其对甲方偿债能力可能产生的影响。甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或者纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

3.8 甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行 3.7 条规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- （五）该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现重大事项传闻；
- （六）其他甲方知道或者应当知道的重大事项已经发生的时点。

3.9 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或乙方认为必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.11 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

（六）配合乙方对甲方进行定期或不定期风险排查，并在甲方可能产生流动性问题、信用风险等情况时，配合乙方开展专项排查工作。

3.12 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

本协议项下的偿债保障措施为，包括但不限于：在符合法律、法规和规则的前提下，甲方：

（一）不向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（四）主要责任人不得调离。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。申请财产保全措施如需按照法院要求提供相应担保的，申请人可以选择的提供方式包括但不限于：

（一）申请人提供信用担保、物的担保或现金担保；

（二）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；

（三）专业担保公司提供信用担保。

其中，上述各项中提供信用担保的方式，包括但不限于出具独立保函。

甲方追加担保或履行其他偿债保障措施而产生的费用、乙方申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由甲方承担。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

前款规定的后续偿债措施包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人【孙旗、财务部和 13797009637】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

在不违反适用法律和甲方本期债券所适用的信息披露规则的前提下，甲方应当于每个会计期间结束且甲方年度报告已经批准报出后尽快向乙方提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据乙方的合理需要向其提

供其他相关材料；于批准报出半年度报告和/或季度报告后尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表。

甲方应当督促并保证甲方的董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信主体及甲方聘请的其他专业机构能够配合乙方履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

3.18 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。甲方应当按照募集说明书约定的募集资金用途使用募集资金，不得调整募集资金用途。

3.19 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，甲方应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对甲方偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市/挂牌，甲方将委托乙方提供终止上市/挂牌后债券的托管、登记等相关服务。

3.21 甲方应当根据本协议第 4.22 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用（如有）。

3.22 甲方应当履行本协议、债券持有人会议规则、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，以及债券持有人会议决议项下的各项职责和义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本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，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，募集资金使用完毕的除外。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市

场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；（四）每年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。乙方应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和/或中国证监会指定信息披露媒体公告的方式或法律、法规和规则允许的其他方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体（如有），要求甲方或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行还本付息、信息披露义务及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，

并按照本协议的约定报告债券持有人。乙方有权根据监管要求对甲方进行定期或不定期风险排查，并在甲方可能产生流动性问题、信用风险等情况时，开展专项排查。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

甲方追加偿债保障措施或履行约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施而产生的费用、乙方申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由甲方承担。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

乙方以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序而产生的费用，乙方代表债券持有人申请处置抵质押物而产生的费用，甲方追加或再次追加担保而产生的费用均应由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 本期债券出现违约情形或者风险的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信主体（如有）、承销机构及其他相关方进行谈判，督促甲方、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求甲方追加担保，接受全部或部分债券持有人的委托，依法申请法定机关财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

4.18 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.19 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

“一、资信维持承诺

1.1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

1.2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”1.1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

1.3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.4、发行人违反资信维持承诺且未在第 1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1、如发行人违反本节“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、资信维持承诺”中第 1.2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2.2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

4.21 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。

乙方在本协议项下收取的受托管理报酬为 5 万元。

甲方应在本期债券起息日一次性支付本期债券受托管理费用。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下乙方责任时发生的以下费用，由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、信息披露费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等）；

（二）乙方为债券持有人利益、代表债券持有人、基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（三）因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

（四）因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

上述（一）至（四）项下的合理费用由甲方承担，且不包括在乙方应得的受托管理报酬（如有）内。上述费用在费用发生时由甲方支付，乙方并无义务为甲方垫付。如乙方垫付该等费用的，甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向乙方支付。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）甲方偿债意愿和能力分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。
- （十）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.20 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，于停牌后 3 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方可能因开展各类业务活动、与甲方之间存在债权债务等情形，而与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

为防范相关利益冲突风险，乙方应根据法律、法规和规则的规定，建立相应信息隔离墙制度。

乙方采取信息隔离墙等措施，仍难以避免利益冲突的，应当对实际存在的和潜在的利益冲突进行充分披露。披露仍难以有效处理利益冲突的，乙方应当对存在利益冲突的相关业务活动采取限制措施（包括但不限于乙方依法单方面解除本协议）。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 如甲乙双方违反利益冲突防范机制，根据本协议第十条约定承担相应违约责任。

第七条受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议时，甲方、单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- （二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下任一事件构成本协议项下的甲方违约事件：

（一）甲方未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额偿付本期债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款、债券置换、债券购回、到期兑付等，如有），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（二）甲方违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途；

（三）甲方违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或本协议项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第（一）、

（二）项所述违约情形除外），并且经乙方书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；

（四）在债券存续期间，甲方发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

（五）在债券存续期间，出现甲方能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性的；或有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

（六）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（七）甲方违反募集说明书和本协议关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（八）甲方违反募集说明书和本协议金钱给付义务外的其他承诺事项（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。如本期债券分期发行的，则只要本期债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本期债券的所有各期债券项下的违约事件。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 如果发生本协议 10.2 条项下的违约事件，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知甲方，要求甲方立即提前偿还部分或全部未偿还的本期债券的本金和相应利息，并追究甲方违约责任；乙方也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制甲方履行本协议或本期债券项下的义务，并追究甲方违约责任。

本条项下债券持有人会议作出甲方提前偿还全部未偿还的本期债券的本金和相应利息的决议，须经有表决权的债券持有人所有未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

10.5 若因甲方违反本协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市/挂牌的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或因甲方违反与本协议或与本期债券发行与上市/挂牌相关的任何法律、法规和规则规定，或因乙方根据本协议提供服

务，从而导致乙方遭受任何直接或间接损失、责任和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费用、仲裁费用、公证费用、他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔等），乙方有权依据法律、法规和规则、募集说明书以及本协议之规定追究甲方的违约责任。

10.6 甲方如果注意到任何可能引起本协议中所述的索赔的情况，应立即通知乙方。

10.7 因乙方故意或者重大过失产生的任何行为（包括不作为）而导致甲方的利益受到损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

10.8 乙方无需就任何其他实体（包括但不限于主承销商）与本协议有关的作为或不作为，对甲方承担责任。

10.9 乙方或乙方的代表就中国证监会、协会、交易所、中国证券登记结算有限责任公司、法院、仲裁机构或调解组织等，因本期债券的相关事宜拟对乙方或乙方代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

10.10 作为本期债券的债券受托管理人，乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除本协议中约定的义务外，乙方不对本期债券募集资金的使用情况及甲方按照本协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。上述免责声明不影响主承销商应当承担的责任。

第十一条法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对本协议的当事人具有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签章并加盖双方单位公章后，自本期债券发行首日（如系分期发行，则为首期发行的发行首日）起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 当发生下列情形之一时本协议终止：

- （一）甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；
- （二）变更受托管理人；
- （三）本期债券发行未能完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行。

12.4 对于甲方不配合乙方进行受托管理工作的，乙方有权依法单方面解除本协议（即提出书面辞职）；甲方应根据债券持有人会议决议，与新任受托管理人签订受托管理协议。

第十三条通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：湖北省武汉市洪山区东湖新技术开发区神墩一路 9 号

邮政编码：430075

电话：18062067521

收件人：高焯

乙方通讯地址：北京市西城区恒奥中心 C 座 6 层

邮政编码：100033

电话：010-88080881

传真：010-88080881

收件人：李广亮

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码等发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 本协议内容与发行前公告的《募集说明书》及《债券持有人会议规则》若存在不一致的，以发行前公告的《募集说明书》为准。

14.4 本协议正本一式伍份，甲方、乙方各执贰份，其余各份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十五条反商业贿赂条款

反商业贿赂条款是本协议之必备条款，与本协议其他条款具有同等法律效力，本协议各方已认真阅读如下反商业贿赂条款并同意遵守：

15.1 本协议各方均清楚并承诺会严格遵守《刑法》、《反不正当竞争法》、《证券法》、《公司法》等有关反商业贿赂和商业犯罪相关的法律法规，各方都理解任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

15.2 本协议各方均不得向对方、对方工作人员或其他利益关系人索要、收受、提供、给予协议约定外的任何物质或者非物质利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、房产、股权、支付凭证（如购物卡、消费卡、提货券等）、实物、有价证券、旅游、宴请、赞助、工作安排等，或为上述行为提供代持等便利。但如该等利益不违反法律法规之规定且属于行业惯例或通常做法，则须在协议中明示。

15.3 本协议各方确认，本协议任一方均严格禁止己方经办人员的任何商业贿赂行为。本协议任一方经办人员发生本条第二款所列示的任何一种行为，都是违反该方内部规章制度的，都将受到该方内部规章制度和国家法律的惩处。

15.4 本协议各方均反对任何一方、任何一方工作人员或其他利益关系人为了本协议之目的与本协议以外的任何第三方发生本条第二款所列示的任何贿赂行为。各方承诺将合法合规地履行本协议，并向对方完整披露相关情况。任何一方、任何一方工作人员或其他利益关系人违反上述条款之规定，给对方造成损失的，应承担损害赔偿责任。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第十四节发行有关机构

一、发行人：武汉光谷交通投资集团有限公司

住所：武汉市东湖新技术开发区神墩一路 9 号交通大厦 1 层（A102-A110）、2、5、6、16-22 层

法定代表人：周小华

信息披露负责人：宋子丰，副总经理

联系地址：武汉市东湖新技术开发区神墩一路 9 号交通大厦 1 层（A102-A110）、2、5、6、16-22 层

联系电话：027-65395783

传真号码：027-65395700

有关经办人员：孙旗、高焯

二、牵头主承销商/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

有关经办人员：苏剑、王天雨

三、联席主承销商/债券受托管理人：申万宏源证券有限公司

法定代表人：张剑

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系电话：010-88085101

传真：010-88085373

有关经办人员：王艳、李广亮、袁婷婷

四、律师事务所：北京德恒律师事务所

负责人：王丽

住所：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

电话：027-88615675

传真：027-88615677

经办律师：陈禹希、刘嘉胜

五、会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：吴卫星、谢泽敏

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 22 层 2206

联系电话：+86（10）82330558

传真：+86（10）82327668

签字注册会计师：索保国、陈荣

六、中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：张剑文

住所：广东省深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872897

有关经办人员：刘惠琼、汪留景

七、登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

八、本次债券申请挂牌的证券交易所：上海证券交易所

总经理：邱勇

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关

人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合非公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：


周少华

武汉光谷交通投资集团有限公司

2026年3月13日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


周小华

武汉光谷交通投资集团有限公司



2026年3月13日

发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：


周星

武汉光谷交通投资集团有限公司

2026年3月13日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


陈友彬

武汉光谷交通投资集团有限公司

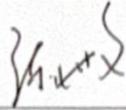
2026 年 3 月 13 日



发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



陈世文



武汉光谷交通投资集团有限公司
42011010593957

2026 年 3月13日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

肖功煜

肖功煜

武汉光谷交通投资集团有限公司

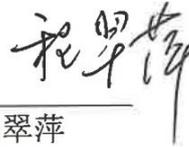
2026年3月13日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



程翠萍

武汉光谷交通投资集团有限公司

2026年3月13日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：


宋子丰

武汉光谷交通投资集团有限公司

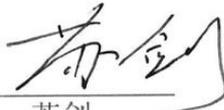
2026 年 3 月 13 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


苏剑

法定代表人或授权代表（签字）：


宋黎



中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

编号：2025070042

中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。孙雷可根据投资银行业务经营管理需要对本项授权进行转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司





王曙光

二零二五年一月六日

仅限于武汉光谷交通投资集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)使用20260212

编号：2025010044

中国国际金融股份有限公司 授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、
投资银行部执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，
与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



孙雷

孙 雷

二零二五年一月六日

仅限用于武汉光谷交通投资集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行股票使用20260212

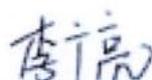
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

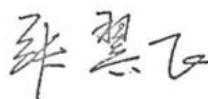


王艳



李广亮

法定代表人授权代表（签字）：



张翼飞



申万宏源证券有限公司

申万宏源证授（2024）37号

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权 张翼飞（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在协助分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所协助分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

申万宏源证券有
骑缝章

三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，授权期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所协助分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

(以下无正文)



授权人(签字):

张磊

被授权人(签字):

张磊

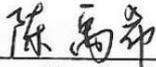
签署日期: 2024 年 12 月 31 日

附件
(1)

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

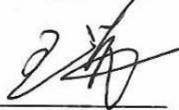


陈禹希



刘嘉胜

律师事务所负责人（签字）：



王丽



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《武汉光谷交通投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的大信审字[2024]第 2-00580 号、大信审字[2025]第 2-00916 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



谢泽敏

签字注册会计师：



（项目合伙人）

索保国

签字注册会计师：



赵法钧

签字注册会计师：



陈荣

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年3月13日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员（签字）： 刘惠琼 汪留景

单位负责人（签字）： 张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司



2026年3月12日

第十六节备查文件

一、备查文件

本募集说明书备查文件如下：

- （一）武汉光谷交通投资集团有限公司 2023 年、2024 年审计报告以及 2025 年三季度财务报表；
- （二）武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议；
- （三）武汉光谷交通投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则；
- （四）相关有权机构出具的关于本次非公开发行公司债券挂牌转让的无异议函。

二、备查文件查阅地点及查询网站

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本次债券募集说明书及上述备查文件或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及上述备查文件：

（一）发行人：武汉光谷交通投资集团有限公司

联系地址：武汉市东湖新技术开发区神墩一路 9 号交通大厦 1 层（A102-A110）、2、5、6、16-22 层

联系人：孙旗、高焜

联系电话：027-65395783

传真：027-65395700

（二）牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：苏剑、王天雨

电话：010-65051166

传真：010-65051156