



株洲市城市建设发展集团有限公司

(住所：湖南省株洲市天元区联谊路 86 号金城大厦 9-13 楼)

株洲市城市建设发展集团有限公司

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

发行人：	株洲市城市建设发展集团有限公司
本次发行金额：	不超过15亿元（含15亿元）
增信情况：	无
信用评级结果：	发行人主体评级AA+，本次债券无评级

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋 (B 座) 26 层)



(住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层)



(住所：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号)



(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

签署日期 2026 年 4 月 7 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、监事、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。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，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次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“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、2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 723.24 亿元、770.79 亿元、795.44 亿元和 720.84 亿元。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 65.51%、66.93%、68.04% 及 66.41%，资产负债率呈逐年上升趋势。根据发行人的发展规划，未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模也会继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力带来压力。

2、发行人是株洲市政府授权的城市开发、城市建设、城市服务、资本运营、文化旅游的主体，其城市服务涉及的公用事业属微利行业，公交票价、水费价格等均由政府管制，自身盈利能力偏弱，净利润主要来源财政补贴。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业利润分别为 45,587.69 万元、50,789.56 万元、49,374.51 万元和 33,970.99 万元，发行人政府补助收入分别为 87,712.79 万元、98,966.80 万元、80,077.10 万元和 55,427.21 万元。若将来政府补贴不到位或补贴政策发生变化，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。如果未来发行人不能通过缩减成本、提升运营效率等方式提高公用事业板块的盈利能力，则公用事业板块仍将成为制约发行人盈利水平提升的主要因素。

3、发行人在建项目具有投入资金量大，投资建设期长，成本回收慢的特点。若发行人未来几年投资规模不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

4、2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 1,429,639.98 万元、1,250,432.49 万元、1,255,965.65 万元和 1,246,558.60 万元，占资产总额的比例分别为 10.38%、8.86%、8.80%和 8.89%。发行人长期应收款主要系应收株洲市财政局工程建设项目款，发行人长期应收款回款周期较长，

虽然总体质量尚可，但是一旦欠款单位生产经营出现恶化或者发行人回收欠款执行不力，仍会影响到发行人资金周转并形成坏账，对发行人未来偿债能力造成不利影响。

5、2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人在建工程分别为 629,792.46 万元、627,258.71 万元、181,393.31 万元和 216,272.00 万元，占当期总资产的比重分别为 4.57%、4.44%、1.27%和 1.54%。发行人在建工程中存在工程建设项目，该部分工程项目建设成本主要靠区域开发的经营收入覆盖，因区域开发的经营周期较长，经营收入的实现时间和金额均具有不确定性，可能对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

6、截至 2025 年 9 月末，发行人无形资产科目中的土地使用权账面价值合计为 574,298.48 万元，占当期总资产的比例为 4.10%，主要为政府历年注入及出让取得的土地。发行人将根据株洲市政府的规划及相关业务开展情况进行开发或转让，土地资产暂无明确的开发和转让计划，未来能否为发行人带来商业价值存在一定的不确定性。

7、2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 1,251,796.64 万元、1,068,179.25 万元、1,209,188.02 万元和 944,735.75 万元，占资产总额的比例分别为 9.09%、7.57%、8.47%和 6.74%。发行人的其他应收款规模较大，主要由应收株洲市财政局的款项、客户往来款和保证金、备付金等组成。截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款余额为 430,088.30 万元，占当期末总资产的比例为 3.07%，占比相对较高。若公司其他应收款项长期大额存在，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力，如果发行人其他应收款未来不能按时收回将会给发行人带来损失，发行人将面临一定回收风险。

8、2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货余额分别为 6,845,583.10 万元、7,126,272.21 万元、7,897,227.93 万元和 7,994,791.70 万元，占资产总额的比例分别为 49.70%、50.48%、55.35%和 57.02%。发行人存货余额和占比均较大，存货构成主要为历年土地整理事务形成的开发成本和房地

产项目开发成本，存在存货跌价风险，存货项目前期投资大、回收周期长且存在较大不确定因素。

9、2022-2024 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.45 和 0.45，均低于 1，发行人经营收益对利息的保障不足，存在一定的偿债压力。

10、从发行人有息负债期限结构来看，截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额 7,208,376.43 万元，发行人近一年需偿还的有息负债余额为 1,762,162.69 万元，占总息有息负债的比重为 24.45%，占比较高，存在一定的集中偿付压力。若发行人不能按时偿付有息负债的本息，发行人将面临债务违约的风险。

11、发行人部分有息债务存在交叉保护条款。发行人自成立以来信用记录良好，报告期内有息债务本息偿付率为 100.00%，且未曾触发相关债务交叉保护条款等。若在本次债券存续期及相应债务存续期内，发行人因债务违约而触发交叉保护条款，可能进一步加速其他债务的到期兑付，进而面临集中兑付风险。

12、发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司。发行人主要从事株洲市公共交通、建安工程、土地整理、自来水、污水处理、管道天然气运输、商品销售、物流运输服务和租赁等业务。主要经营成果来源于下属子公司，截至 2025 年 9 月末，发行人母公司资产总额为 8,842,148.27 万元，净资产 3,083,864.63 万元；2024 年度，发行人母公司营业收入 674.03 万元。发行人集团本部作为出资人，向下属子公司委派副总经理以上管理人员；为加强对于子公司的财务监督，发行人定期或不定期开展内部审计；同时对下属子公司主要采用经营业绩和责任目标制管理，年初下达目标责任书、年终进行考核和审计，确保下属企业有效经营运作，对于子公司的业务、人员和财务均能实现有效控制和管理。发行人经营成果主要来自子公司，对其偿债能力不存在重大影响。

13、2023 年 12 月 12 日，新疆兵团城建集团有限公司（以下简称“兵团城建公司”）向湖南省株洲市中级人民法院（以下简称“株洲中院”）提起民事诉讼，诉讼请求为株洲市清水塘投资集团有限公司（以下简称“清水塘公司”，为发行人重要子公司清投控股下属一级子公司）、株洲清信国际会展中心投

资建设有限责任公司（以下简称“清信公司”）、91110111MA00GFYD8D（曾用名“中信建设投资发展有限责任公司”）共同承担支付株洲国际会展中心项目工程款 4,996.00 万余元及利息、垫付的工程款 3,500.00 万元及利息。2024 年 1 月 3 日，根据株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事裁定书，对清水塘公司、清信公司、91110111MA00GFYD8D 名下价值 114,603,824.7 元的银行存款或其他等值财产予以保全。2024 年 3 月 19 日，根据株洲中院（2024）湘 02 执异 15 号执行裁决书，清水塘公司多个银行账户共计 78,132.93 元及其持有的株洲中交清水塘投资开发有限公司 20% 股权被冻结，冻结股权价值 15,113.06 万元。后续兵团城建公司提出复议。2024 年 6 月 17 日，根据湖南省高级人民法院（2024）湘执复 66 号执行裁定书，驳回兵团城建公司的复议申请，维持株洲中院（2024）湘 02 执异 15 号执行裁定，该裁定为终审裁定。2025 年 6 月 4 日，根据株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事判决书，判决清信公司向兵团城建公司支付工程款 105.58 万元及逾期付款利息、停工损失 17.90 万元、垫付款 2,500.00 万元及利息，驳回兵团城建公司其他诉讼请求。株洲中院判决后，兵团城建公司与清信公司提起上诉至湖南省高级人民法院，2025 年 10 月 29 日湖南省高级人民法院出具（2025）湘民终 139 号民事裁定书，认为原审判决认定事实不清，撤销株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事判决，本案发回株洲中院重审。截至本募集说明书签署日，本案尚未进行立案。株洲市政府此前已安排株洲市审计局对于上述项目的清算金额进行审计，清水塘集团将以此为依据与兵团城建公司及 91110111MA00GFYD8D 进行谈判，将尽快友好解决此事项。发行人预计上述事项对其经营能力和偿债能力不会产生重大不利影响，清水塘公司不存在根据《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》被列为失信被执行人的风险。

14、发行人参股公司湖南国信伟大建筑工业有限公司（以下简称“国信伟大”）存在被列为失信被执行人、被纳入被执行人名单、被采取限制消费措施的情况。国信伟大非发行人子公司，非发行人重要参股公司、联营企业，发行人持有国信伟大的股权计入“长期股权投资”核算。

(1) 2025 年 1 月，发行人参股公司国信伟大存在被列为失信被执行人、被采取限制消费措施的情况，涉案案号 (2024) 湘 0202 执恢 281 号，系国信伟大与株洲睿丞建材有限公司发生买卖合同纠纷，国信伟大未支付相关建材货款，涉案标的金额 100 万元。2026 年 3 月，发行人参股公司国信伟大存在被纳入被执行人名单的情况，涉案案号 (2026) 湘 0202 执恢 42 号，系株洲睿丞建材有限公司申请恢复执行，执行标的金额 367.53 万元。

(2) 2025 年 5 月，发行人参股公司国信伟大存在被采取限制消费措施的情况，涉案案号 (2024) 湘 0202 执 1679 号，系国信伟大与湖南中盛投资发展有限公司发生买卖合同纠纷，国信伟大未足额支付相关水泥货款，涉案标的金额 405.75 万元。

(3) 2026 年 1 月，发行人参股公司国信伟大存在被纳入被执行人名单的情况，涉案案号 (2026) 湘 0202 执 33 号，系国信伟大与发行人子公司湖南国信建设集团股份有限公司发生房屋租赁合同纠纷，国信伟大未支付相关厂房、研发楼租金等，执行标的金额 4,084.67 万元。

(4) 2026 年 2 月，发行人参股公司国信伟大存在被纳入被执行人名单的情况，涉案案号 (2026) 湘 0202 执 168 号，系国信伟大与株洲联美贸易有限责任公司发生买卖合同纠纷，执行标的金额 98.47 万元。

目前国信伟大正在与上述案件对手方积极沟通协商处理相关纠纷事项，国信伟大不属于发行人重要子公司，其被列为失信被执行人、被纳入被执行人名单、被采取限制消费措施的情况不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，上述案件均不属于发行人对其他债务有违约或延迟支付本息情形。

15、发行人参股公司湖南耀鑫投资控股集团有限公司（以下简称“耀鑫控股”）存在被列为失信被执行人、被采取限制消费措施的情况。耀鑫控股非发行人子公司，非发行人重要参股公司、联营企业，发行人持有耀鑫控股的股权计入“其他权益工具投资”核算。

(1) 2025 年 4 月，发行人参股公司耀鑫控股存在被列为失信被执行人、被采取限制消费措施的情况，涉案案号 (2024) 湘 0211 执 4446 号，系耀鑫控股向株洲可达工贸股份有限公司借款到期未按时偿还所致，涉案标的金额 378.61 万元。

(2) 2025 年 8 月，发行人参股公司耀鑫控股存在被采取限制消费措施的情况，涉案案号 (2026) 湘 0202 执 168 号，系耀鑫控股与株洲市国有资产投资控股集团有限公司发生的借款纠纷，涉案标的金额 2,400.00 万元。

目前耀鑫控股正在与上述案件对手方积极沟通协商处理相关纠纷事项，耀鑫控股不属于发行人重要子公司，其被列为失信被执行人、被采取限制消费措施的情况不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，上述案件均不属于发行人对其他债务有违约或延迟支付本息情形。

16、株洲市国投保税物流经营有限公司（以下简称“国投保税公司”）2024 年度存在资不抵债的情形。2024 年 4 月，根据株洲市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于印发<株洲市属国有企业主责主业认定及资产整合方案>的通知》（株国资〔2024〕43 号），将株洲市国有资产投资控股集团有限公司持有的国投保税公司 100% 国有股权按净资产为 0 整体划转至发行人，全部资产（以经审计的账面价值）及对应债务由发行人承接，原有形成亏损部分由株洲市国有资产投资控股集团有限公司承担，自行化解。国投保税公司自 2024 年 4 月起纳入发行人合并范围，截至 2024 年末，国投保税公司总资产 8.23 亿元，总负债 8.31 亿元，净资产-0.08 亿元；2024 年末国投保税公司存在资不抵债的情形系股权划转前形成的历史遗留问题，亏损不由发行人承担，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，对本期债券发行亦不构成实质影响。

17、参股公司株洲神农千金实业发展有限公司（以下简称“神农千金实业”）存在净利润连续亏损的情形。2022-2024 年度神农千金实业净利润分别为 91.58 万元、-1,165.06 万元和-218.21 万元，存在连续亏损的情况，但亏损情况有所改善。神农千金实业为株洲千金药业股份有限公司（简称：千金药业，股票代码：600479.SH）的控股子公司。经核查，神农千金实业非发行人子公司，发行人持有神农千金实业的股权计入“长期股权投资”核算，非发行人重要参股公司、联营企业，故神农千金实业净利润连续亏损的情形不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，对本期债券发行亦不构成实质影响。

18、参股公司株洲湘江创景游轮经营管理有限公司（以下简称“湘江创景游轮公司”）存在宣告破产的情况。2025 年 2 月，由于湘江创景游轮公司

资产不足以清偿全部到期债务，根据湖南省株洲市天元区人民法院出具 (2025) 湘 0211 破申 2 号《民事裁定书》，受理申请人株洲湘江创景游轮经营管理有限公司清算组对株洲湘江创景游轮经营管理有限公司的破产清算申请。2025 年 5 月，湘江创景游轮公司管理人向湖南省株洲市天元区人民法院提交《宣告破产申请书》，经审理后，宣告株洲湘江创景游轮公司破产。经核查，湘江创景游轮公司非发行人子公司，发行人持有湘江创景游轮公司的股权计入“长期股权投资”核算，2023 年已全额计提坏账 210.41 万元；此外，发行人与湘江创景游轮公司之间无其他往来款项。综上，湘江创景游轮公司宣告破产的情况不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，对本期债券发行亦不构成实质影响。

19、发行人存在无偿划转资产的情况。根据发行人 2025 年 6 月 27 日发布的《株洲市城市建设发展集团有限公司关于无偿划转资产的公告》，发行人将株洲市城发文化产业投资运营有限公司 100% 股权、株洲市保障性住房建设发展有限公司 100% 股权无偿划转至株洲市城市发展集团有限公司；将株洲天台山庄酒店有限公司 100% 股权、株洲云龙文化旅游产业开发有限公司 100% 股权、湖南神农洞天旅游开发有限公司 70% 股权无偿划转至株洲市城发文化产业投资运营有限公司；将株洲市新远城物业服务有限公司 47% 股权、株洲国金资本控股有限公司 5% 股权无偿划转至株洲城市运营发展集团有限公司。发行人本次划转的子公司资产总价值、净资产、营业收入及净利润，以及参股公司株洲国金资本控股有限公司 5% 对应划转基准日的账面价值合计占发行人上年末（度）资产总额、净资产、营业收入及净利润的比例较小，不会对发行人的日常管理、生产经营、盈利能力、偿债能力产生重大不利影响。

20、参股公司湖南神农洞天健康产业投资有限公司（以下简称“神农洞天健康产投”）存在注销的情况。2025 年 10 月，发行人参股公司神农洞天健康产投已进行注销，神农洞天健康产投系发行人子公司湖南神农洞天旅游开发有限公司与民营股东合作开发项目所成立的公司，因项目已终止，故进行注销。经核查，神农洞天健康产投非发行人子公司，非发行人重要参股公司、联营企业，发行人持有神农洞天健康产投的股权此前计入“长期股权投资”

核算，账面价值 200.00 万元。综上，神农洞天健康产投注销的情况不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，对本期债券发行亦不构成实质影响。

21、参股公司湖南耀鑫投资控股集团有限公司（以下简称“耀鑫控股”）下属二级子公司湘潭兆富中小企业信用服务中心（有限合伙）（以下简称“兆富信用服务”）存在注销的情况。2026 年 1 月 22 日，发行人参股公司耀鑫控股下属二级子公司兆富信用服务已进行注销，系因耀鑫控股战略规划调整，故进行注销。经核查，耀鑫控股非发行人子公司，非发行人重要参股公司、联营企业，发行人持有耀鑫控股的股权计入“其他权益工具投资”核算，其下属二级子公司兆富信用服务与发行人并无关联关系。综上，兆富信用服务注销的情况不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，对本期债券发行亦不构成实质影响。

22、子公司开元发展株洲投资有限责任公司（以下简称“开元发展”）存在注销的情况。2025 年 9 月 12 日，发行人子公司开元发展作出合并决议，采用吸收合并方式，开元发展现有债权、债务将由合并后的株洲市凤溪建设开发有限公司（注册资本 30,000 万元）承继。2026 年 1 月 29 日，发行人子公司开元发展已进行注销。经核查，开元发展注销情况系发行人对合并范围内下属子公司正常的合并重组，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，对本期债券发行亦不构成实质影响。

23、中国诚信（亚太）信用评级有限公司（以下简称“中诚信亚太”）决定撤回发行人“BBBg+”的境外主体信用评级。2026 年 3 月 4 日，中诚信亚太决定撤回发行人“BBBg+”的境外主体信用评级。发行人目前拥有惠誉国际信用评级有限公司（以下简称“惠誉”）“BBB-”的境外主体信用评级，出于聚焦核心评级资源、降低日常维护成本，保留国际市场认可度较高的评级资质已满足境外融资需要，故发行人终止了中诚信亚太的境外主体信用评级，不再委托其开展后续跟踪评级与信息更新。发行人仍保留惠誉境外主体评级，本次撤销中诚信亚太主体境外信用评级事项不会对发行人整体信用水平、资本市场形象及后续融资工作产生不利影响，亦不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

24、发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业

2022-2024 末发行人拟开发的土地、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之和分别为 796.92 亿元、830.69 亿元和 814.38 亿元，占当年总资产的比例分别为 57.86%、58.84%和 57.08%，三年平均占比为 57.93%。

2022 年-2024 年，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分别为 49,726.36 万元、40,363.37 万元和 49,574.47 万元，占全部营业收入的比例为 8.42%、7.24%和 7.61%。

2022 年-2024 年，发行人主营业务中商品销售业务收入分别为 110,493.71 万元、137,694.02 万元和 186,154.50 万元，分别占当期全部主营业务收入的比例为 18.72%、24.69%和 28.58%。2023 年 9 月 8 日，发行人并表子公司九方装备在全国中小企业股份转让系统挂牌转让，股票代码为 874132.NQ。2022-2024 年度，九方装备营业收入分别为 90,051.81 万元、94,385.43 万元和 88,217.79 万元，分别占当期全部主营业务收入的比例为 15.26%、16.92%和 13.54%。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人净利润分别为 39,679.65 万元、44,782.71 万元、45,771.33 万元和 32,641.96 万元，政府补助分别为 87,712.79 万元、98,966.80 万元、80,077.10 万元和 55,427.21 万元，政府补助占净利润的比例分别为 221.05%、220.99%、174.95%和 169.80%，三年及一期平均占比为 196.70%。发行人政府补助中公交燃油补贴与业务相关，因公交运营具有一定民生属性，株洲市财政局根据每年的运营收益缺口情况制定补贴金额。

二、与本次债券相关的重大事项

1、本次债券无增信。在本次债券的存续期内，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，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

2、发行人未聘请资信评级机构对本次公司债券进行评级，本次债券的投资者面临无法通过第三方的信用评级体系对本次债券的信用状况进行评估的风险。本公司已根据实际情况拟定多项偿债保障措施来控制 and 降低本次债券的还本付息风险，但是本次债券在存续期间，仍存在不可抗力事件（例如政策、法律法规、市场变化等）导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益的风险。2025 年 6 月 26 日，中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定给予发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

3、相关投资者保护条款以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款：

遵照《公司法》《管理办法》等法律、法规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，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

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，发行人聘任了中信建投证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、发行人主体信用等级为 AA+，本次债券无债券通用质押式回购交易安排。

5、本次债券的主承销商和受托管理人及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本次债券。

6、本次公司债券募集资金扣除发行费用后，仅可用于偿还到期/回售公司债券本金。在本次债券存续期内，发行人不会将募集资金用途调整为偿还到期/回售公司债券本金以外的其他用途，亦不用于临时补充流动资金。

7、本次债券约定了违约事项及纠纷解决机制，具体内容详见本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”相关内容。

目录

重大事项提示	2
目录	13
释义	14
第一节 风险提示及说明	17
第二节 发行条款	29
第三节 募集资金运用	32
第四节 发行人基本情况	39
第五节 发行人主要财务情况	121
第六节 发行人信用状况	216
第七节 增信情况	222
第八节 税项	223
第九节 信息披露安排	225
第十节 投资者保护机制	229
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	234
第十二节 持有人会议规则	236
第十三节 受托管理人	251
第十四节 发行有关机构	283
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	287
第十六节 备查文件	312

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、株洲城发集团、集团本部、本公司、母公司	指	株洲市城市建设发展集团有限公司
本次债券、公司债券、本次公司债券	指	经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号）的株洲市城市建设发展集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行面值不超过15亿元人民币公司债券
本次发行	指	“株洲市城市建设发展集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券”的发行
募集说明书	指	《株洲市城市建设发展集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
株洲市国资委、市国资委	指	株洲市人民政府国有资产监督管理委员会
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	国海证券股份有限公司、财信证券股份有限公司、华福证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国海证券股份有限公司、财信证券股份有限公司、华福证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师、律所	指	湖南卓进律师事务所
会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《株洲市城市建设发展集团有限公司章程》
置地公司	指	株洲市城发置地集团有限公司
武广公司	指	株洲市武广新城开发建设有限公司
凤溪公司	指	株洲市凤溪建设开发有限公司
公交公司	指	株洲市公共交通集团有限责任公司
资产运营公司	指	株洲城发资产运营管理有限公司
公用公司	指	株洲市公用事业集团有限公司
国信建设	指	湖南国信建设集团股份有限公司

新奥燃气	指	株洲新奥燃气发展有限公司
水务投资	指	株洲市水务投资集团有限公司
清水塘公司	指	株洲市清水塘投资集团有限公司
清投控股	指	株洲市清水塘投资控股集团有限公司
丰源水务	指	湖南省丰源水务投资建设有限责任公司
湘投集团	指	株洲市湘江投资集团有限公司
湖南首创	指	湖南首创投资有限公司
排水公司	指	株洲市城市排水有限公司
自来水公司	指	株洲市自来水有限责任公司
现代物流集团	指	株洲现代物流集团有限公司
中国、我国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
专业投资者	指	具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》等规定的专业投资者资质条件的投资者
债券持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
《承销协议》	指	《株洲市城市建设发展集团有限公司（作为发行人）与中信建投证券股份有限公司、国海证券股份有限公司、财信证券股份有限公司、华福证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司（作为主承销商）关于株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》
《债券受托管理协议》	指	《株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之持有人会议规

		则》
近三年、最近三年	指	2022-2024 年
报告期、近三年及一期、最近三年及一期	指	2022-2024 年及 2025 年 1-9 月
近三年及一期末	指	2022-2024 年末及 2025 年 9 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

(一) 财务风险

1、债务规模增加的风险

从发行人债务结构看，由于发行人主要从事公交、水务、燃气等公用事业建设运营业务，需要长期持续的资金投入，负债比例相对较高。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 65.51%、66.93%、68.04%及 66.41%。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 723.24 亿元、770.79 亿元、795.44 亿元和 720.84 亿元（主要系短期借款、一年内到期的非流动负债、有息其他流动负债、长期借款、应付债券和有息长期应付款）。预计未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模也会继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力带来压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

2、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计为 1,919,016.51 万元，占当期末总资产比例为 13.69%，占当期末净资产比例为 40.75%；受限原因主要系发行人通过资产抵押、质押方式获得银行借款所致。此外，发行人存在未来收益权质押、融资租赁物受限等情形。若发行人无法按时偿还借款，所有权受限资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

3、利润依赖其他收益的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业利润分别为 45,587.69 万元、50,789.56 万元、49,374.51 万元和 33,970.99 万元，发行人利润总额分别为 45,537.40 万元、48,946.15 万元、49,089.73 万元和 34,400.12 万元，2022-2024

年及 2025 年 1-9 月，发行人其他收益分别为 87,712.79 万元、98,966.80 万元、80,077.10 万元和 55,427.21 万元，发行人利润主要依赖其他收益。由于发行人承担着城市公用事业运营，每年政府根据相关法律法规和发行人实际运营情况拨付给发行人补贴收入。若将来政府补贴不到位或补贴政策发生变化，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

4、盈利能力较弱的风险

发行人是政府授权的城市公交、水务、燃气供应等公用事业的运营单位。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业利润分别为 45,587.69 万元、50,789.56 万元、49,374.51 万元和 33,970.99 万元。公用事业盈利能力较弱的原因是其行业特殊性，收费价格一直受政府管制，主要产品的定价基本都由政府直接确定。如果未来发行人不能通过缩减成本、提升运营效率等方式提高公用事业板块的盈利能力，则公用事业板块仍将成为制约发行人盈利水平提升的主要因素。

5、经营性现金流波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 146,543.18 万元、152,907.83 万元、155,822.57 万元和 42,716.90 万元，尽管报告期内发行人经营活动现金流量净额保持稳定，发行人仍存在因政府补贴不能按时划拨或应收账款回收情况等原因造成经营活动产生的现金流量净额波动的风险。

6、期间费用占比较高的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 107,661.72 万元、108,718.38 万元、108,541.50 万元和 68,433.80 万元，占营业总收入的比重分别为 17.82%、16.81%、16.06%和 15.89%。发行人期间费用金额较大，给发行人的盈利水平和偿债能力带来了一定的不利影响。

7、应收账款不能及时回收的风险

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款分别为 378,726.38 万元、460,003.04 万元、467,917.70 万元和 503,735.22 万元，占资产总额的比例分

别为 2.75%、3.26%、3.28%和 3.59%。如果出现应收账款不能按期或无法收回的情况，则会发生坏账风险，给发行人带来损失。同时，较大的应收账款余额也在一定程度上影响了发行人资金周转效率的提高。

8、其他应收款无法及时回收的风险

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 1,251,796.64 万元、1,068,179.25 万元、1,209,188.02 万元和 944,735.75 万元，占资产总额的比例分别为 9.09%、7.57%、8.47%和 6.74%。发行人的其他应收款规模较大，主要由应收株洲市财政局的款项、客户往来款和保证金、备付金等组成。截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款余额为 430,088.30 万元，占当期末总资产的比例为 3.07%，占比相对较高。若公司其他应收款项长期大额存在，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力，如果发行人其他应收款未来不能按时收回将会给发行人带来损失，发行人将面临一定回收风险。

9、长期应收款无法及时回收的风险

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 1,429,639.98 万元、1,250,432.49 万元、1,255,965.65 万元和 1,246,558.60 万元，占资产总额的比例分别为 10.38%、8.86%、8.80%和 8.89%。如果发行人长期应收款未来不能按时收回将会给发行人带来损失，发行人将面临一定回收风险。

10、存货跌价风险

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货分别为 6,845,583.10 万元、7,126,272.21 万元、7,897,227.93 万元和 7,994,791.70 万元，占资产总额的比例分别为 49.70%、50.48%、55.35%和 57.02%。发行人存货占总资产比例较高且存货余额较高，未来若存货发生跌价将对发行人盈利能力产生不利影响。

11、发行人未来一年存在一定债务集中偿付压力的风险

从发行人有息负债期限结构来看，截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额 7,208,376.43 万元，发行人近一年需偿还的有息负债余额为 1,762,162.69

万元，占总息负债的比重为 24.45%，占比较高，存在一定的集中偿付压力。若发行人不能按时偿付有息负债的本息，发行人将面临债务违约的风险。

12、无形资产相关风险

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人无形资产分别为 1,077,807.96 万元、1,111,034.87 万元、851,917.42 万元和 926,105.92 万元，占资产总额的比例分别为 7.83%、7.87%、5.97%和 6.61%。发行人无形资产主要由土地使用权和特许权构成。在项目运营期间，发行人有权向获取公共产品和服务的对象收取费用，但收费金额不确定，根据《企业会计准则解释第 14 号》，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产，如果后续特许权受限或市场价值发生变动将会对发行人无形资产质量及盈利能力产生一定不利影响，发行人无形资产可能存在一定的减值风险。

13、保交楼专项资金的风险

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 1,429,639.98 万元、1,250,432.49 万元、1,255,965.65 万元和 1,246,558.60 万元，其中保交楼专项资金分别为 214,748.69 万元、185,892.06 万元、206,776.34 万元和 228,572.68 万元。发行人作为保交楼专项资金的名义借款主体，如果未来相关项目进展不顺利，且相关政府机构协调不力，理论上发行人存在一定的代偿风险。

14、发行人存在公益性资产的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人固定资产及无形资产中存在部分公益资产，占固定资产和无形资产合计比重为 11.16%。该部分公益资产无法产生经营性收入，可能对发行人的资产收益率产生影响。

15、发行人存在权益性负债的风险

截止 2025 年 9 月末，发行人存在权益性负债，主要系发行永续期债券。未来若发行人选择不续期，将可能一次性面临大额本金偿付压力。

16、现金及现金等价物净增加额波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-136,654.59 万元、48,659.24 万元、180,860.64 万元和-145,656.66 万元，近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额呈波动状态。如若未来发行人的现金及现金等价物净增加额情况未能改善，可能会对发行人的偿债能力产生影响。

(二) 经营风险

1、经济周期波动的风险

发行人主要作为株洲市城市开发、城市建设、城市服务的主体，宏观经济周期性波动的变化对相关行业的投资建设需求以及整体盈利水平会产生较大影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，地方政府可能改变城市规划，企业和居民对公用事业的需求也可能下滑，进而对发行人的整体盈利能力产生一定的影响。

2、建设施工和工程管理第三方未能履行其建设义务的风险

发行人目前项目的建设主要委托第三方进行。如果第三方未能如预期履行其合同义务，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。

3、项目经营成本上涨的风险

在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

4、城市公共交通运营发生安全事故可能性增大的风险

城市公共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、工业、消防、内保安全事故、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。虽然发行人一直保持着较高的运营质量，但随着运营线路的增加和延伸扩展，发行人运营安全风险存在增大的可能性。

5、公用事业板块收费定价无法及时向上调整的风险

公用事业板块是发行人业务收入的主要来源。由于公用事业带有一定的公益性质，其收费标准及其调整多由政府主管部门通过召开价格听证会等方式确定，市场化程度较低，因此，收费标准能否随物价的上涨而及时调整将在一定程度上直接影响发行人的盈利水平。

6、源水水质变化风险

我国是一个水资源缺乏的国家，水务行业以水资源为原料，源水水质对供水生产影响较大。随着城市水污染问题日益突出，部分污水未经处理直接排入水体，造成城市地表水域受到不同程度的污染，突发水体污染事件会对发行人自来水销售造成一定业务风险。

7、多元化业务经营无法实施有效管控的风险

发行人业务领域涉及水务、公共交通、建安工程、燃气、土地整理、商品销售和物流运输服务等多个板块，虽然多元化经营有利于降低行业集中风险，但由于各主要业务板块之间彼此关联度较小，实施有效管控的难度较大，面临一定的多元化业务经营风险。

8、无法持续获得外部融资的风险

发行人所在行业属于资本密集行业，发行人未来需要较大的资本投入，因此融资规模必然会进一步增加。如果国家货币政策和信贷政策有所调整，均有可能降低发行人获得外部融资的规模，若发行人无法持续获得外部融资，可能对发行人持续经营能力产生不利影响。

9、房地产市场去库存风险

房地产销售板块在发行人主营业务中占有一定比例，房地产行业受经济波动、房地产市场调控等因素影响，房地产市场的变化可能对发行人房地产销售业务产生去库存风险，这将影响发行人的盈利能力，从而影响发行人的偿债能力。

10、突发事件影响发行人生产经营的风险

发行人所经营业务可能受到安全事故、自然灾害、产业政策调整及媒体负面报道等突发事件，都可能对发行人生产经营带来潜在风险。发行人近年来加大了安全生产、发行人治理等方面的投入，但突发事件出现的可能性依然存在。

在，一旦防范措施执行不到位，将有可能对发行人的正常生产经营活动带来一定风险，进而影响企业的社会形象。

11、发行人涉及重大诉讼的风险

2023 年 12 月 12 日，新疆兵团城建集团有限公司（以下简称“兵团城建公司”）向湖南省株洲市中级人民法院（以下简称“株洲中院”）提起民事诉讼，诉讼请求为株洲市清水塘投资集团有限公司（以下简称“清水塘公司”，为发行人子公司）、株洲清信国际会展中心投资建设有限责任公司（以下简称“清信公司”）、91110111MA00GFYD8D（曾用名“中信建设投资发展有限责任公司”）共同承担支付株洲国际会展中心项目工程款 4,996.00 万余元及利息、垫付的工程款 3,500.00 万元及利息。2024 年 1 月 3 日，根据株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事裁定书，对清水塘公司、清信公司、91110111MA00GFYD8D 名下价值 114,603,824.7 元的银行存款或其他等值财产予以保全。2024 年 3 月 19 日，根据株洲中院（2024）湘 02 执异 15 号执行裁定书，清水塘公司多个银行账户共计 78,132.93 元及其持有的株洲中交清水塘投资开发有限公司 20%股权被冻结，冻结股权价值 15,113.06 万元。后续兵团城建公司提出复议。2024 年 6 月 17 日，根据湖南省高级人民法院（2024）湘执复 66 号执行裁定书，驳回兵团城建公司的复议申请，维持株洲中院（2024）湘 02 执异 15 号执行裁定，该裁定为终审裁定。2025 年 6 月 4 日，根据株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事判决书，判决清信公司向兵团城建公司支付工程款 105.58 万元及逾期付款利息、停工损失 17.90 万元、垫付款 2,500.00 万元及利息，驳回兵团城建公司其他诉讼请求。株洲中院判决后，兵团城建公司与清信公司提起上诉至湖南省高级人民法院，2025 年 10 月 29 日湖南省高级人民法院出具（2025）湘民终 139 号民事裁定书，认为原审判决认定事实不清，撤销株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事判决，本案发回株洲中院重审。截至本募集说明书签署日，本案尚未进行立案。发行人预计上述事项对其偿债能力不会产生重大不利影响，但若发行人败诉可能面临诉讼赔偿的风险。

12、商品销售业务客户集中度较高的风险

发行人商品销售业务主要由子公司株洲九方装备股份有限公司开展，九方装备属于轨道交通装备制造行业，产品主要应用于轨道车辆整车制造及运营维

护。基于我国相关产业政策及市场格局，自 2015 年中国南车与中国北车合并为中国中车后，国内整车制造业务主要集中于中国中车各子公司。公司主要客户集中于中车株洲电力机车有限公司（以下简称“株机公司”）。尽管较高的客户集中度是由于下游行业市场格局造成，且与行业经营特点一致，但如果中国中车子公司株机公司经营状况发生重大不利变化、发展战略或经营计划发生调整而导致减少或取消对公司产品的采购，对供应商订单量减少，可能对公司的经营业绩造成不利影响。

13、子公司九方装备的商品销售业务关联交易占比较高的风险

发行人商品销售业务主要由子公司株洲九方装备股份有限公司开展，九方装备向株机公司（按照关联方披露及管理）、株洲中车天力锻业有限公司（以下简称“天力锻业”）等关联方销售金额占比较高。九方装备已针对关联交易建立了较为完善的公司治理体系，具备独立面向市场的能力。九方装备在 1997 年成立之前是株机公司的下属车间，主要负责株机公司机器设备的修理和维护，1997 年改制成立有限责任公司以及 2005 年改制分流后，九方装备开始承担轨道交通核心零部件研发、生产及销售业务，经营面向市场，独立发展，双方业务合作关系长期稳定；相关关联交易是由于国家要求大中型企业主辅分离辅业改制分流的产物和结果，且关联销售占比较高符合轨道交通行业高度集中管理的行业特点。九方装备的关联交易均遵循市场公正、公平、公开的原则。关联交易的价格依据市场化且对双方公平合理的原则确定，不存在显失公允的情形。未来，若九方装备的关联交易未能履行相关决策程序，或不能严格按照公允价格执行，将可能影响发行人商品销售业务。

（三）管理风险

1、投融资管理风险

随着公司正积极布局新的城市公用事业板块，公司未来几年投资规模预计将保持较高水平，融资规模也将处于高位，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

2、控股性集团公司管理风险

发行人控股管理的下属企业众多，且其他下属企业涉及行业广泛，这些都对发行人在财务管理、规划管理、制度建设、企业文化建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。如果发行人未能有效管理下属企业，并逐步形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来发展产生不利影响。

3、突发事件引发发行人治理结构突然变化的风险

若发行人实际控制人、股东或治理层发生重大不利情况，导致无法履行管理职责，将对发行人治理结构产生较大影响，发行人存在突发事件引发发行人治理结构突然变化的风险。

4、协议控制企业控制权不稳定的风险

发行人与新奥（中国）燃气投资有限公司分别对株洲新奥燃气发展有限公司持股 45%和 55%。2013 年 4 月 28 日，发行人与新奥（中国）燃气投资有限公司签订了《关于股东权利行使方面互相配合的协议》，协议规定新奥（中国）燃气投资有限公司在株洲新奥燃气发展有限公司派驻董事在行使财务及经营决策管理表决权时同意与发行人保持一致，即发行人对株洲新奥燃气发展有限公司的财务及经营决策具有实际控制权。按《中华人民共和国企业会计准则》，发行人自 2013 年 5 月起拥有对株洲新奥燃气发展有限公司的财务报表进行合并的权利。股权具有排他性，但协议效力的“相对性”——不能对抗善意第三人的属性使得其无法通过股权牢牢控制住公司，导致发行人对株洲新奥燃气存在控制权不稳定的风险。

5、业务整合风险

未来几年为进一步满足城市经营和公用事业发展，发行人可能会进一步通过重组或整合其他政府所属企业等方式扩展业务，提高经营性资产和经营性收入比重。该重组可能涉及发行人下属子公司在产权关系、人事结构、业务板块等诸多方面的调整，使发行人面临因此带来的不确定因素和重组后可能出现的整合风险。

6、人力资源管理无法满足公司发展需求的的风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对发行人的发展十分关键。如果发行

人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与增长将可能受到不利影响。

7、监事会成员缺位风险

根据公司章程规定，发行人监事会由 5 名监事组成。目前，监事会成员在任有 1 名，尚缺监事会成员 4 名。虽然发行人监事会成员人数未达到公司章程的要求，不会影响日常生产经营活动的正常开展。但如果监事会成员长期缺位，仍然可能会给发行人的生产经营带来一定的风险。

8、投资控股型架构对公司偿债能力影响的风险

发行人为投资控股型企业，具体业务主要由发行人子公司负责经营，经营业绩主要来自子公司。目前，子公司分红情况无固定政策及比例，按公司章程规定进行利润分配。发行人建立的相关制度对下属子公司在人事、财务和生产经营等方面做出了明确规定，对子公司有着较强的控制力。如果未来对下属子公司的实际控制力发生不利变化，将对公司的财务状况及偿债能力产生不利影响。

(四) 政策风险

1、宏观和地区政策变化风险

发行人主要从事公用事业的投资、建设及运营，是关系民生的重要行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响。

2、环保政策趋严从而增加发行人成本或支出的风险

城市工程建设会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理和监控，并不断学习国外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响发行人的盈利水平。

3、土地政策变化的风险

近年来，国家不断规范土地储备与土地市场，国家未来在土地方面政策的逐步完善以及土地相关法规的日趋规范，可能给公司土地整理服务提出更高的要求，该业务经营业绩未来可能面临一定的不确定性。

4、房地产政策调整风险

为了房地产市场的健康稳定，国家在 2009 年底、2010 年初出台了如“国四条”、“国十一条”等措施，限制投资投机购房需求，调控住房的消费结构；2011 年 2 月起，全国各地开始施行的住房“限购”政策，对房地产市场的调控作用进一步显现。2019 年 12 月中央经济工作会议确定了“房住不炒”定位。2022 年，“房住不炒”的政策基调不变，健康发展和良性循环为发展方向。2023 年，为适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，在“房住不炒”和“因城施策”的政策背景下，各地方将进一步探索有利于房地产市场企稳的政策出台，以逐步实现房地产市场“三稳”的目标。总的来看，株洲市房地产市场处于“三稳”期，即地价稳、房价稳、预期稳。如未来针对房地产行业的各项政策有所调整，可能会使发行人房产销售业务面临一定的不确定性。

(五) 不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响发行人的正常生产经营。

二、本次债券的投资风险

(一) 利率风险

受国内外宏观总体运行情况及国际环境等多种因素的综合影响，在本次债券存续期间，国家货币政策、财政政策等有可能进行调整，导致市场利率波动。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

(二) 流动性风险

本次债券发行结束后，公司将按照上交所相关规定申请办理上市交易事宜，但公司无法保证本次公司债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，投资者将可能面临一定的流动性风险。

(三) 偿付风险

本次债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

(四) 本次债券安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致发行人融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。

(五) 资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

- (一) **发行人全称：**株洲市城市建设发展集团有限公司。
- (二) **债券全称：**株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- (三) **发行金额：**本次债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），拟分期发行。
- (四) **债券期限：**本次债券期限不超过 10 年（含 10 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种，同时设置双向互拨条款。
- (五) **票面金额及发行价格：**债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- (六) **债券利率及其确定方式：**本次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。
- (七) **发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。
- (八) **发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。
- (九) **承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销方式承销。
- (十) **付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- (十一) **兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。
- (十二) **偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- (十三) **增信措施：**本次债券不设定增信措施。
- (十四) **信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券未进行信用评级。

具体信用评级情况详见募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

(十五) 募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期/回售的公司债券本金。具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

(十六) 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、本次债券的特殊发行条款

无。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本次债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2026 年【】月【】日。
- 2.发行首日：2026 年【】月【】日。
- 3.发行期限：2026 年【】月【】日至 2026 年【】月【】日。

(二) 登记结算安排

本次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次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

(三) 本次债券上市交易安排

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

(四) 本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人有权机构审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】【】号），本次债券注册总额不超过 15 亿元（含 15 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券发行规模为不超过人民币 15.00 亿元（含），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期/回售的公司债券本金。

本次债券募集资金拟偿还到期/回售的公司债券本金明细如下：

本次债券拟偿还到期/回售的公司债券本金的明细

单位：万元

序号	借款单位	债券简称	债券类型	起息日	回售日	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	发行人	21 株发 02	小公募公司债	2021-7-6	-	2026-7-6	40,000.00	40,000.00
2	发行人	22 株发 02	小公募公司债	2022-7-27	-	2027-7-27	50,000.00	50,000.00
3	发行人	24 株发 02	小公募公司债	2024-11-28	-	2027-11-28	40,000.00	40,000.00
4	发行人	25 株发 03	小公募公司债	2025-09-19	2028-09-19	2030-09-19	100,000.00	20,000.00
合计							230,000.00	150,000.00

发行人承诺，本次债券募集资金仅可用于偿还募集说明书约定的用途中所列示的具体债券本金。发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。发行人承诺本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还到期/回售公司债券本金以外的其他用途，亦不用于临时补充流动资金。发行人承诺，本次债券偿还的存量公司债券与发行人其他在手批文及在审公司债券用途不重复。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，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，本次债券募集资金仅可用于偿还募集说明书约定的用途中所列示的具体债券本金。发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。发行人承诺本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还到期/回售公司债券本金以外的其他用途，亦不用于临时补充流动资金。

发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

1、开立募集资金专户、确保专款专用

发行人将为本次债券开立募集资金专用账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。发行人将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在监管银行设立本次债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。发行人及受托管理人将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议。

发行人拟定的募集资金监管协议主要条款如下：

“甲方（发行人）聘请乙方（监管银行）为本期债券募集资金专项账户的监管银行，同意接受乙方按本协议约定对账户及资金的监管。

丙方（受托管理人）担任甲方发行本期债券的主承销商，并接受甲方的聘请作为本期债券全体债券持有人的债券受托管理人，有权依据有关规定对甲方募集资金使用情况进行监督。

依据《中华人民共和国民法典》《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所相关业务规则等法律、法规和规则的规定，甲乙丙三方经过友好协商，就账户及资金的监管达成如下协议，以资遵守。

募集资金专项账户开设之日，乙方应当将该等账户基本情况书面告知丙方。该募集资金专项账户仅用于甲方本期债券募集说明书的约定用途。如甲方拟变更募集资金的用途，应当提前书面通知乙方、丙方，并按照法律法规的规定或募集说明书、受托管理协议、本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。

乙方应于募集资金专项账户开设后、募集资金使用完毕前每月（每月 5 日前）向甲方出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，同时将此对账单抄送丙方。

专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

甲方不得在专项账户中将本期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。在本期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。

甲方使用募集资金时，应当书面告知丙方。丙方可以采取现场检查、书面问询等方式监督甲方募集资金的使用情况。甲方和乙方应当无条件配合丙方的检查与查询。丙方有权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，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。

甲方授权丙方的本期债券项目主办人员可以随时到乙方查询、复印甲方募集资金专项账户的资料；乙方应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专项账户资料。

甲方发生《募集说明书》约定的违约事项，或丙方预计甲方将发生《募集说明书》约定的违约事项，丙方有权要求乙方停止募集资金专项账户中任何资金的划出，乙方无正当理由不得拒绝丙方要求。

乙方应当按照本协议的约定行使监管职责。如乙方怠于履行监管义务，包括但不限于乙方连续三次未及时向甲方出具对账单及/或未将该等对账单抄送丙方，以及存在未按照本协议约定配合丙方调查募集资金专项账户情形的，甲方可以主动或在丙方要求下单方面终止本协议并注销募集资金专项账户，另行寻找一家能执行本协议的监管银行。”

2、聘请受托管理人

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督。发行人与中信建投证券签订了本次债券的《债券受托管理协议》。受托管理人制度起到了监督本次债券募集资金使用的作用。

3、信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债券发行与交易管理办法》、中国证券业协会、上海证券交易所的有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债券受托管理人的监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构变化。假定发行人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所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 150,000.00 万元；

3、假设株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券总额 150,000.00 万元均计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、本次债券募集资金拟用于偿还到期/回售的公司债券本金。

基于上述假设，本次债券的发行对发行人资产负债结构影响如下：

表：本次债券发行后，合并范围资产负债情况变动表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	本次债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	10,500,192.77	10,500,192.77	-
非流动资产合计	3,520,698.16	3,520,698.16	-
资产总计	14,020,890.92	14,020,890.92	-
流动负债合计	3,219,966.36	3,179,966.36	-40,000.00
非流动负债合计	6,091,698.74	6,131,698.74	40,000.00
负债合计	9,311,665.09	9,311,665.09	-
流动比率（倍）	3.26	3.30	0.04
资产负债率（%）	66.41	66.41	-

（一）有利于优化公司债务结构

以 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后本公司合并报表口径的资产负债率水平维持 2025 年 9 月末的 66.41%不变，中长期债券融资规模的提升，有利于优化公司债务结构，增强公司债务融资结构的稳定性。

（二）有利于增强发行人的短期偿债能力

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2025 年 9 月末财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本公司流动比率将由 2025 年 9 月末的 3.26 增加至 3.30，速动比率由 2025 年 9 月末的 0.78 增加至 0.79，流动资产及速动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力得以增强。

（三）降低融资成本、提高公司经营的稳定性

参照目前公司债券市场的发行情况来看，预期本次债券发行后公司每年可减少一定的财务费用，有利于公司提高盈利能力；同时，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

本次债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，使公司的负债期限结构得以优化，降低了融资成本，提高了盈利能力，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损、转借他人和非生产性支出。

发行人承诺，发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定，本次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，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本次债券募集资金将全部用于本募集说明书披露的用途。

发行人承诺，本次债券不会用于投向公益性项目。

发行人承诺，本次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。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券的发行、募集资金使用情况如下：

表：发行人前次公司债券发行情况

单位：亿元、年、%

债券简称	发行总额	债券余额	起息日期	债券类型	债券期限	票面利率
26 株城 03	6.00	6.00	2026-04-07	私募债	3	1.90

“26 株城 03”募集资金用途为扣除发行费用后用于偿还“21 株城 02”到期公司债券本金，发行人已开设募集资金账户，专项用于该期债券募集资金的存储和监管。截至募集说明书签署日，相关募集资金尚未使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	株州市城市建设发展集团有限公司
法定代表人	夏春良
注册资本	400,000.00万元人民币 ¹
实缴资本	413,877.60万元人民币
设立（工商注册）日期	2003年6月3日
统一社会信用代码	914302007506103774
住所（注册地）	湖南省株州市天元区联谊路86号金城大厦9-13楼
邮政编码	412007
所属行业	综合
经营范围	城市基础设施建设管理服务；土地整理管理服务；项目开发及经营；房地产开发；旅游开发；对外投资与资本运作（需专项审批的除外）；公用服务运营；水务投资；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0731-28689589、0731-28685481
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	林琳，副总经理、财务负责人，0731-28685492

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

2003年6月3日，为促进株洲城市公用事业经营体制改革，盘活国有资产，加快株洲城市建设发展步伐，经株洲市人民政府《关于授权委托市国有资产管理委员会成立株洲市城市建设投资经营有限公司的通知》（株政函[2003]22号）同意，授权株洲市人民政府国有资产监督管理委员会将株洲市公共交通总公司、株洲市自来水公司及原城市公用事业资产经营有限公司等国有资产整合，改组成立了株洲市城市建设投资经营有限公司，成立时注册资本为6.68亿元，经营范围：从事城市基础设施的开发、建设、经营和授权资产的管理。

¹ 2023年9月，根据《关于同意支持株洲市公用事业集团有限公司发展有关事项的批复》（株国资函[2023]87号），株洲市人民政府国有资产监督管理委员会同意发行人注册资本由40亿元增至50亿元。截至本募集说明书签署日，发行人正在就本次增资办理工商变更手续。

(二) 发行人历史沿革

2008 年 12 月，为进一步扩大发行人的融资能力，充分发挥公司在株洲城市经济发展中的积极作用，经株国资[2008]12 号文件同意，株洲市国资委将株洲市公共交通总公司、株洲市自来水公司实施改制，并将改制后的新公司重新评估作为对城投公司的出资，同时将位于天元区东湖管理处的一宗国有土地评估价值置换城投公司注册资本内原株洲市煤气公司的净资产(该地的评估价值为 144,798,792.00 元，系财预【2012】463 号文之前由政府以实物资产注资行为注入给发行人的，注入时发行人已在国土部门办理土地使用权证并入账处理)。经株国资[2008]15 号以及株国资[2008]16 号文件同意，株洲市国资委将株洲市行政资产经营有限责任公司和株洲市教育投资管理有限公司两公司整体划入公司。

2009 年 9 月，为深化政府投融资体制改革，满足株洲市城市建设的需要，经株洲市人民政府《关于组建株洲市城市建设发展集团有限公司的批复》（株政函[2009]146 号）批准，同意组建株洲市城市建设发展集团有限公司，并新增 33.32 亿元注册资本。根据株洲市国资委签发的株国资产权[2009]37 号文件，发行人新增 33.32 亿元注册资本分 5 年到位，2009 年到位 6.67 亿元，其中株洲市财政局投入货币资金 2 亿元，发行人资本公积转增 4.67 亿元（具体为位于城市快速环道沿线两侧约 309,123.47 平方米国有出让土地使用权，土地性质为国有出让地，土地用途为城镇住宅用地，该宗土地系财预【2012】463 号文之前由政府以实物资产注资行为注入给发行人的，注入时由国土部门直接办理了在发行人名下的土地使用权证并入账处理，其中价值 4.51 亿元的土地暂未缴纳出让金）。截至 2009 年 12 月 31 日发行人实收资本 13.35 亿元，已经北京大公天华会计师事务所有限公司株洲大唐分所于 2009 年 10 月 22 日验证，并出具了大公天华（株）会验字（2009）第 076 号验资报告。

2010 年 1 月 13 日，经株洲市工商行政管理局变更登记，发行人名称由原株洲市城市建设投资经营有限公司正式变更为株洲市城市建设发展集团有限公司，由株洲市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股。

截至 2010 年 12 月 31 日，发行人实收资本 14.85 亿元，2010 年度实收资本增加 1.50 亿元，系由市财政投入货币资金 1.5 亿元。

截至 2011 年 12 月 31 日，发行人实收资本 17.64 亿元，2011 年度实收资本增加 2.79 亿元，系由株洲市财政投入货币资金 2.79 亿元。

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人实收资本 31.12 亿元，2012 年度增加实收资本 13.48 亿元，其中株洲市财政局货币出资 1.81 亿元，2012 年 7 月 31 日根据株政函[2009]146 号文件，资本公积转增实收资本 11.67 亿元（具体是位于天元区莲花管理处二十五区土地使用权，面积约 373,825.57 平方米，评估价值为 14.03 亿元，本期转增 11.67 亿元，余下 2.36 亿元评估价值未转增，已办理土地证并缴纳土地出让金）。已经湖南湘楚会计师事务所有限责任公司于 2012 年 9 月 4 日验证，并出具了湘楚会验字[2012]第 312 号验资报告，验证实收资本 30.02 亿元，2012 年 7 月 31 日以后增加的实收资本 1.1 亿元在 2014 年验证。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人实收资本余额为 40 亿元，2013 年度增加了 8.88 亿元，其中市财政投入货币资金 2.4 亿元，资本公积转增实收资本 6.48 亿元（具体为位于芦淞区古大桥京淅立交两侧两宗面积为 214,816.80 平方米国有土地使用权，转增 5.8 亿元；天元区莲花管理处二十五区 37,382.57 平方米土地使用权，转增 0.68 亿元，已办理土地证并缴纳土地出让金），已经湖南湘楚会计师事务所有限责任公司于 2014 年 3 月 3 日验证，并出具了湘楚会验字[2014]第 114 号验资报告，验证实收资本 40 亿元。

2020 年 12 月，根据《株洲市财政局株洲市人力资源和社会保障局株洲市人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金的通知》（株财函[2020]90 号）文件具体要求，株洲市人民政府国有资产监督管理委员会拟将其持有发行人国有股权的 10%（账面价值 406,561.90 万元）无偿划转至湖南省国有投资经营有限公司持有，本次股权划转后，发行人的注册资本保持不变，株洲市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 90%的股权，仍为发行人的控股股东和实际控制人；湖南省国有投资经营有限公司持有发行人 10%的股权，本次划转于 2021 年 8 月完成了工商变更手续。

2023 年 9 月，根据《关于同意支持株洲市公用事业集团有限公司发展有关事项的批复》（株国资函〔2023〕87 号），株洲市人民政府国有资产监督管理委员会同意发行人注册资本由 40 亿元增至 50 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人正在就本次增资办理工商变更手续。

2023 年 11 月，根据《关于株洲市城市建设发展集团有限公司重组有关事项的通知》（株国资函〔2023〕112 号），将原为发行人全资持股的一级子公司株洲城发高新产业投资有限公司的出资人变更为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会，并将株洲城发高新产业投资有限公司更名为株洲市城市发展集团有限公司，注册资本由 20 亿元增加至 50 亿元。株洲市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的发行人 90% 的国有股权无偿划转至株洲市城市发展集团有限公司。本次股权划转完成后，发行人控股股东变更为株洲市城市发展集团有限公司，持有发行人 90.00% 的股权；发行人实际控制人仍为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2025 年 9 月末，发行人实收资本余额为 41.39 亿元。

（三）重大资产重组情况

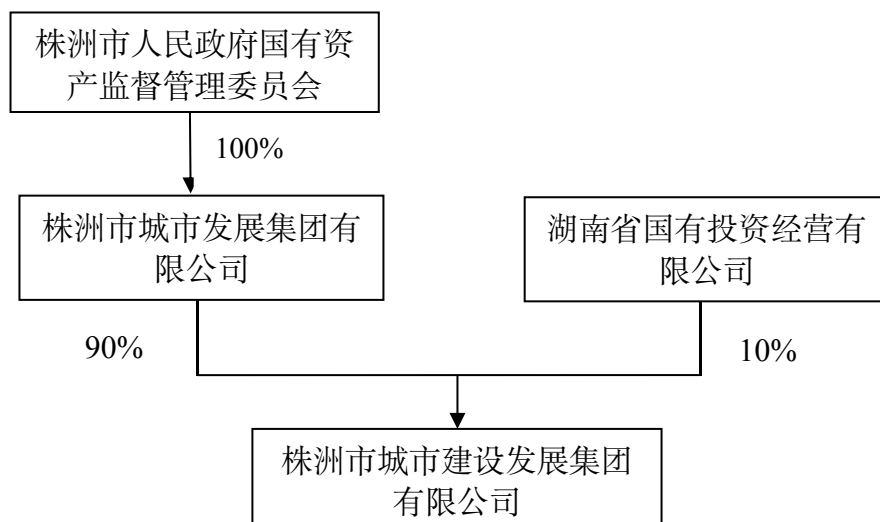
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

图：发行人股权结构图



(二) 控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为株洲市城市发展集团有限公司，实际控制人为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会，报告期内，发行人的实际控制人未发生变化。

株洲市城市发展集团有限公司（以下简称“发展集团”），原名“株洲城发高新产业投资有限公司”，成立于 2021 年 4 月 9 日，注册资本 1,100,000 万元人民币，控股股东及实际控制人均为株洲市人民政府国有资产监督管理委员会，经营范围为：许可项目：建设工程设计；建设工程施工；城市公共交通；燃气经营；自来水生产与供应；通用航空服务；公共航空运输；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；保税物流中心经营；房地产开发经营；港口经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：水资源管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；园区管理服务；土地整治服务；停车场服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数据处理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息系统集成服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；环保咨询服务；游览景区管理；会议及展览服务（出国办展须经相关部门批准）；酒店管理；养老服务；货物进出口；国内货物运输代理；国际货物运输代理；合同能源管理；集中式快速充电站；污水处理及其再生利用；水污染治理；互联网销售（除销售需要

许可的商品)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

截至 2024 年末,发行人控股股东发展集团总资产 1,474.64 亿元,净资产 497.40 亿元,总负债 977.24 亿元;2024 年度,发展集团营业收入 68.34 亿元,净利润 4.96 亿元。

截至本募集说明书签署之日,发行人控股股东不存在将发行人股权进行质押或发行人股权存在其他权利争议的情形。

四、发行人的重要权益投资情况

(一) 主要子公司情况

截至 2025 年 9 月末,发行人一级子公司 15 家,情况如下:

表:截至 2025 年 9 月末发行人一级子公司情况一览表

序号	企业名称	注册资本	持股比例 (%)
1	株洲市城发集团建设投资有限公司	10,000 万元	100.00
2	株洲市武广新城开发建设有限公司	36,800 万元	100.00
3	株洲市凤溪建设开发有限公司	30,000 万元	100.00
4	株洲湘淦建设发展有限公司	50,000 万元	100.00
5	株洲市公用事业集团有限公司	400,000 万元	100.00
6	株洲市水务发展有限公司	5,000 万元	100.00
7	湖南国信建设集团股份有限公司	130,800 万元	100.00
8	株洲市清水塘投资控股集团有限公司	200,000 万元	100.00
9	株洲市城发置地集团有限公司	8,000 万元	100.00
10	株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	120,000 万元	100.00
11	开元发展株洲投资有限责任公司	42,500 万元	100.00
12	株洲市联湘股权投资合伙企业(有限合伙)	200,000 万元	64.95
13	株洲市规划测绘设计院有限责任公司	10,000 万元	100.00
14	株洲新奥燃气发展有限公司	100 万美元	45.00
15	株洲九方装备股份有限公司	6,134.94 万元	33.00

注:(1)发行人与新奥(中国)燃气投资有限公司分别对株洲新奥燃气发展有限公司持股45%和55%。2013年4月28日,发行人与新奥(中国)燃气投资有限公司签订了《关于股东权利行使方面互相配合的协议》,协议规定新奥(中国)燃气投资有限公司在株洲新奥燃气发展有限公司派驻董事在行使财务及经营决策管理表决权时同意与公司保持一致,即发行人对株洲新奥燃气发展有限公司的财务及经营决策具有实际控制权。按《中华人民

共和国企业会计准则》，公司自2013年5月起拥有对株洲新奥燃气发展有限公司的财务报表进行合并的权利。

(2) 2020年4月，发行人以现金方式收购株洲九方装备股份有限公司（简称：九方装备）33%的股份，收购后成为九方装备最大股东；同时根据投资协议，所有股东不得形成新的一致行动关系（包括直接和间接）谋取对株洲九方装备股份有限公司的控制权。因此，发行人已实现对九方装备的实际控制及并表。

(3) 根据2022年12月株洲市人民政府国有资产监督管理委员会《关于株洲市清水塘投资集团有限公司重组有关事项的批复》（株国资〔2022〕108号）及2022年11月株洲市城市建设发展集团有限公司《党委（扩大）会议纪要》，同意将三级子公司株洲运通投资有限公司（现名称已变更为“株洲市清水塘投资控股集团有限公司”）的股东由二级子公司株洲市湘江风光带建设开发有限公司变更为本公司，同时本公司以其持有的株洲市湘江投资集团有限公司100%的股权和株洲市清水塘投资集团有限公司55%的股权对株洲市清水塘投资控股集团有限公司进行出资，株洲市清水塘投资控股集团有限公司成为本公司的一级子公司。

(4) 根据株洲市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将株洲市规划测绘设计院有限责任公司100%国有股权无偿划转至株洲市城市建设发展集团有限公司的通知》（株国资函〔2023〕25号），株洲市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的株洲市规划测绘设计院有限责任公司100%国有股权无偿划转至株洲市城市建设发展集团有限公司，株洲市规划测绘设计院有限责任公司成为本公司的一级子公司。

(5) 根据关于重组株洲市公用事业集团有限公司的批复（株国资函〔2023〕50），同意将子公司株洲市凤溪建设开发有限公司持有的凤鸣公司99.99%和株洲市城发集团建设投资有限公司持有的0.01%股权，子公司株洲市城发置地集团有限公司持有的瀟山公司70%股权，本公司持有的株洲市水务投资集团有限公司100%股权、株洲市公共交通集团有限责任公司100%股权、株洲市城市建设投资控股有限公司50.9184%股权、株洲新奥燃气发展有限公司45%股权、株洲中油燃气有限公司39%股权划转至株洲市公用事业集团有限公司，增加其资本公积。截至本募集说明书签署日，株洲新奥燃气发展有限公司尚未办理工商变更及股权划转。

(6) 发行人二级子公司株洲现代物流集团有限公司与上海格林福德国际货物运输代理有限公司（以下简称“格林福德公司”）分别对湖南湘粤非国际物流有限公司持股40%和22%，广州港物流有限公司持有湖南湘粤非国际物流有限公司38%的股权。发行人与格林

福德公司签订了《湖南湘粤非国际物流有限公司一致行动人协议》，协议规定格林福德公司在处理有关湖南湘粤非国际物流有限公司经营发展、根据《公司法》等有关法律法规和《公司章程》需要由湖南湘粤非国际物流有限公司股东会作出决议的事项及其他相关重大事项与发行人采取一致行动，即发行人对湖南湘粤非国际物流有限公司的财务及经营决策具有实际控制权。按《中华人民共和国企业会计准则》，发行人拥有对湖南湘粤非国际物流有限公司的财务报表进行合并的权利。

(7) 发行人分别持有湖南神农生态园林有限公司和湖南博峰生态园林有限公司100%的股权，但并未纳入合并范围。根据2020年发行人与株洲市城市管理和综合执法局签订的《湖南博峰/神农生态园林有限公司过渡期相关事项备忘录》，发行人与城管局协定，对神农/博峰两家公司的相关管理存在5年过渡期（以工商登记日为起点），市城管局为两个公司的主管部门，对公司人、财、物等各项管理保障负责主导；发行人对公司经营业务、制度建设负责指导，可向每家公司派驻两名管理人员。同时，过渡期内由市城管局代为履行新组建公司股东职责。2025年6月24日，湖南神农生态园林有限公司和湖南博峰生态园林有限公司的过渡期已结束，发行人正与城管局协商协议续签安排，目前实际管理仍参照《湖南博峰/神农生态园林有限公司过渡期相关事项备忘录》暂时执行。由于发行人仅对两家公司持有工作指导的职责，并无管理权限，故发行人未将湖南神农生态园林有限公司、湖南博峰生态园林有限公司纳入合并报表范围内。

(8) 2025年6月，根据发行人《2025年第10次董事会决议》，同意将发行人持有的株洲锦绣犀城旅游投资有限公司（以下简称“锦绣犀城”）66%股权划转至株洲市城发文化产业投资运营有限公司（以下简称“文投公司”），股权划转以2025年1月1日为基准日。2025年6月，三级子公司文投公司召开股东会并出具《株洲市城发文化产业投资运营有限公司股东会决议》，同意将株洲市湘江投资集团有限公司（以下简称“湘投集团”）持有的文投公司100%股权划转至株洲市城市发展集团有限公司（以下简称“发展集团”），湘投集团与发展集团已签署《股权转让协议》。2025年6月，发行人与文投公司签署《股权转让协议》，将持有一级子公司湖南神农洞天旅游开发有限公司（以下简称“神农洞天”）的70%股权无偿划转给文投公司，文投公司同意受让。自此，株洲锦绣犀城旅游投资有限公司和湖南神农洞天旅游开发有限公司不再纳入发行人合并范围内。截至本募集说明书签署日，株洲锦绣犀城旅游投资有限公司和湖南神农洞天旅游开发有限公司股权划转事项暂未完成工商变更。

(9) 发行人一级子公司开元发展株洲投资有限责任公司已于2025年9月12日作出合并决议，采用吸收合并方式，开元发展现有债权、债务将由合并后的株洲市凤溪建设开发有限公司（注册资本30,000万元）承继，截至本募集说明书签署日，开元发展株洲投资有限责任公司已注销。

发行人重要子公司（最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标 30%以上的子公司）情况介绍：

株洲市清水塘投资控股集团有限公司

株洲市清水塘投资控股集团有限公司（以下简称“清投控股”）成立于 2011 年 8 月 2 日，注册资金 20.00 亿元，株洲市城市建设发展集团有限公司持股 100%。公司经营范围：许可项目：保税物流中心经营；建设工程施工；路基路面养护作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；环保咨询服务；货物进出口；园林绿化工程施工；城市绿化管理；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2024 年末，清投控股总资产 623.71 亿元，净资产 218.99 亿元，总负债 404.72 亿元；2024 年度，清投控股营业收入 19.08 亿元，净利润 1.84 亿元。清投控股 2024 年营业收入较 2023 年增加 117.53%，主要系 2024 年将湖南湘粤非国际物流有限公司纳入合并范围后运输服务收入增加所致。

(二) 参股公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人主要的参股公司、合营企业和联营企业共 3 家，情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要联营企业基本情况表

序号	单位名称	注册资本（万元）	在被投资单位的持股比例（%）
1	株洲国金资本控股有限公司	742,500.00	28.00
2	株洲神农千金实业发展有限公司	6,080.00	49.00
3	湖南首创水务有限责任公司	12,820.00	45.10

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业²。

(三) 投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

报告期内，发行人母公司营业收入分别为 409.60 万元、872.32 万元、674.03 万元和 313.49 万元；母公司净利润分别为 4,668.33 万元、248.01 万元、1,722.65 万元和 5,483.08 万元。发行人经营成果主要来自子公司，属于投资控股型架构的发行人。投资控股型架构对发行人偿债能力影响分析如下：

1、发行人母公司资产受限情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产金额为 1,919,016.51 万元，占 2025 年 9 月末的总资产的比重为 13.69%。除未来收益权质押的情形外，发行人母公司不存在资产受限情况。

2、发行人母公司资金拆借情况

报告期各期末，发行人母公司其他应收款账面价值分别为 2,471,563.91 万元、2,949,207.57 万元、3,345,408.39 万元和 3,365,039.23 万元，形成原因主要为母公司为支持子公司业务发展而发生的往来款项，预计对母公司偿债能力不会产生重大不利影响。

3、发行人母公司有息负债

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司口径有息债务余额为 4,373,556.52 万元，占当期末合并口径有息负债余额的比例为 60.67%，母公司有息负债占合并口径有息负债余额比例较高，母公司承担着主要的对外融资功能。

4、对核心子公司控制力

截至 2025 年 9 月末，发行人全资子公司 12 家，非全资控股子公司 3 家。其中，核心子公司共有 7 家，分别为湖南国信建设集团股份有限公司、株洲市城发置地集团有限公司、株洲新奥燃气发展有限公司、株洲市武广新城开发建设有限公司、株洲市清水塘投资控股集团有限公司、株洲九方装备股份有限公司、株洲市公用事业集团有限公司。目前，发行人母公司的董事、监事与高级管理人员部分兼任其核心子公司的相应职位。发行人对上述子公司均构成

² 重要的合营企业、联营企业指发行人持有的合营企业、联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10% 的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10% 的合营企业、联营企业。

实际控制，母公司通过财务的管理，人力资源的任命、重大营业方向的确定等多种手段行使股东权利，母公司对子公司的控制力较强，能够决定公司的经营方针和投资计划、主要人事任命及利润分配等重大事项。

5、股权质押

截至本募集说明书签署日，发行人母公司不存在股权质押情形。

6、子公司分红政策及实际分红情况

子公司分红方面，子公司无固定分红政策及比例，按公司章程规定进行利润分配。报告期内，发行人各业务板块子公司处于发展壮大阶段，发行人未强制要求子公司进行分红。2022-2024 年度，发行人母公司收到主要子公司分红情况如下：

单位：万元

单位名称	最近三年分红金额		
	2024 年度	2023 年度	2022 年度
株洲九方装备股份有限公司	506.14	404.91	404.91

根据株洲九方装备股份有限公司公司章程：（1）公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。（2）公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。（3）公司从税后利润中提取法定公积金后，还可以每年从税后利润中提取不超过当年利润 5%的任意公积金作为总经理奖励基金。（4）公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，经股东大会决议同意，可按照股东持有的股份比例分配；公司连续两年盈利且未分配利润大于公司注册资本时，公司应当对股东分配利润。（5）股东大会或董事会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。（6）公司持有的本公司股份不参与分配利润。

综上，发行人作为投资控股型架构企业，主要业务经营由下属子公司开展，发行人通过建立较为完善的内部管理制度，实现了对下属核心子公司较强的控制能力，从而影响子公司的利润分配、日常经营、重大事项决策等方面的政策和行为。另外，发行人母公司具有一定的资产规模且资产状况良好，若未来母公司存在到期债务偿付困难，可通过母公司资产变现、使用未使用的授

信、子公司分红、对外融资等方式合法合规筹集资金。整体来看，发行人投资控股型企业架构预计不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

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

1、治理结构

公司设董事会，董事会是公司经营管理的最高决策机构，对股东会负责。公司董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 名。

公司依法设立监事会。监事会监事 5 名，其中监事会主席 1 名，外部监事 2 名，职工监事 2 名，按规定行使监督职能。目前，监事会成员在任有 1 名，尚缺监事会成员 4 名。

公司经理层设总经理 1 人，副总经理 5-7 人，下设综合管理部、人力资源和考核部、投资建设部、战略规划和资本运营部、财务融资部、法务审计部、纪检监察室、党群工作部等 8 个职能部门。公司部门设置较为科学合理，能基本满足目前管理需要。

公司依法成立工会组织，设工会主席 1 名。

公司设立了党组织，由党委和纪委组成，对公司生产经营进行监督。

(1) 股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使以下职权：

- 1) 决定公司经营方针和年度经营计划；
- 2) 依法委派和更换公司的非职工董事、非职工监事；
- 3) 批准董事会、监事会年度工作报告；
- 4) 审核公司的年度财务预算方案、年度财务决算方案，监督检查预算执行情况；

- 5) 批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 对公司增加或减少注册资本作出决议;
- 7) 对公司债券发行方案作出决定;
- 8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 9) 对公司负责人进行年度和任期考核;
- 10) 审核批准公司的产权转让、增资事项。其中, 因产权转让、增资致使市政府不再拥有公司控股权的, 须报市政府批准;
- 11) 审核批准工资总额;
- 12) 审核批准公司发展战略、中长期发展规划等重大战略方案;
- 13) 审核批准公司重大会计政策和会计估计变更方案;
- 14) 根据需要决定聘任会计事务所对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计;
- 15) 制定、批准或修改公司章程;
- 16) 指导公司按照有关法律法规和中国特色现代国有企业制度的要求建立健全内控制度;
- 17) 审核批准授权公司董事会权限以外的公司重大事项;
- 18) 国家法律、法规规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设立董事会, 为公司最高决策机构, 对股东会负责。董事会每届任期 3 年。公司董事会成员 7 名, 其中外部董事 4 名, 内部董事 3 名 (含职工董事 1 名, 依法定程序选举产生)。董事的委派依照有关规定执行。董事会设董事长 1 名, 为公司法定代表人, 由株洲市城市发展集团有限公司在董事会成员中指定。董事会依法行使以下职权:

- 1) 执行股东会的决定, 并向股东会报告工作;
- 2) 制订公司章程或公司章程修订案;
- 3) 制订和调整公司年度经营计划 (包括年度投资计划和年度融资计划);

- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本, 以及发行公司债券的方案;
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 8) 决定公司及其子公司的生产设备、房产、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让; 资产报废、处置;
- 9) 听取经理层的工作报告, 监督检查、跟踪落实公司经理层和出资企业产权代表对董事会决议的执行情况;
- 10) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项, 并根据经理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) 审定公司在所属子公司履行股东职权的重大事项;
- 12) 依法依规向全资子公司委派和更换董事、监事, 向控股子公司、参股公司的股东会提出董事、监事人选;
- 13) 制订公司发展战略、中长期发展规划等重大战略方案;
- 14) 决定全资、控股子公司发展战略、中长期发展规划等重大战略管理;
- 15) 决定企业内部管理机构的设置及基本管理制度;
- 16) 法律、法规和株洲市城市发展集团有限公司赋予的其他职权;
- 17) 其他重大事项。

股东会授权公司董事会行使以下职权:

- 1) 市委、市政府组织的扶贫帮扶、重大救灾、救助性捐款外, 决定年度累计不超过 20 万元 (含子公司) 的对外捐赠事项;
- 2) 依据株洲市关于国有企业投资管理的相关规定决定授权范围内的投资事项;
- 3) 根据株洲市城市发展集团有限公司发布的融资负面清单和担保负面清单, 决定负面清单外的融资和担保事项;

4) 根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会令第 36 号）有关规定，负责管理以下上市公司股权变动事项：

①国有股东通过证券交易系统转让所持上市公司股份，未达到下列比例或数量的事项：a.国有控股股东转让上市公司股份可能导致持股比例低于合理持股比例的；b.总股本不超过 10 亿股的上市公司，国有控股股东拟于一个会计年度内累计净转让（累计转让股份扣除累计增持股份后的余额，下同）达到总股本 5%及以上的；总股本超过 10 亿股的上市公司，国有控股股东拟于一个会计年度内累计净转让数量达到 5000 万股及以上的；c.国有参股股东拟于一个会计年度内累计净转让达到上市公司总股本 5%及以上的；

②国有股东所持上市公司股份在本集团内部进行的无偿划转、非公开协议转让事项；

③国有控股股东所持上市公司股份公开征集转让、发行可交换公司债券及所控股上市公司发行证券，未导致其持股比例低于合理持股比例的事项；

④国有参股股东所持上市公司股份公开征集转让、发行可交换公司债券事项；

⑤国有股东通过证券交易系统增持、协议受让、认购上市公司发行股票等未导致上市公司控股权转移的事项；

⑥国有股东与所控股上市公司进行资产重组，不属于中国证监会规定的重大资产重组范围的事项。

5) 决定投资额未超出投资预算 20%的投资调整事项；

6) 决定企业（市本级国有资本）出资比例低于 67%的基金投资或退出事项；

7) 审核子企业产权转让事项，但对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务子企业的产权转让，须报株洲市城市发展集团有限公司批准；

8) 决定子企业的增资行为（母公司以增加资本金方式对子公司的投入除外），其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业的增资行为，须报株洲市城市发展集团有限公司批准；

9) 制定本企业不同类型资产转让行为的内部管理制度，报株洲市城市发展集团有限公司备案；

10) 审批集团及其各级控股企业或实际控制企业之间因实施内部重组整合而进行的产权非公开协议转让；

11) 决定从资本公积和其他法定来源补充尚未实缴到位的实收资本。

(3) 监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，外部监事 2 名，职工监事 2 名。监事会每届任期 3 年。外部监事任期不超过两届。监事会行使以下职权：

1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法律和规章制度的情况；

2) 对公司财务活动的监督并实施检查，对公司内部审计工作进行监督；

3) 列席董事会会议、党委会会议及公司其他重要会议，并对会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告株洲市城市发展集团有限公司及其党组织；

4) 对公司重大决策、重大投融资项目安排、重大建设项目、重大人事任免等实行当期监督，并对决策事项提出质询或建议；

5) 对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督；对违反法律、行政法规或者公司章程和出资人决定的董事、高级管理人员提出奖惩、任免建议；

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

7) 定期对董事会制定的发展战略的科学性、合理性和有效性进行评估，形成评估报告；对公司已完成投资项目组织开展后评价，形成后评价专项报告；并向董事会、株洲市城市发展集团有限公司提交评价报告；

8) 向出资人提出提案，定期提交监事会工作报告；

9) 提议召开董事会临时会议；

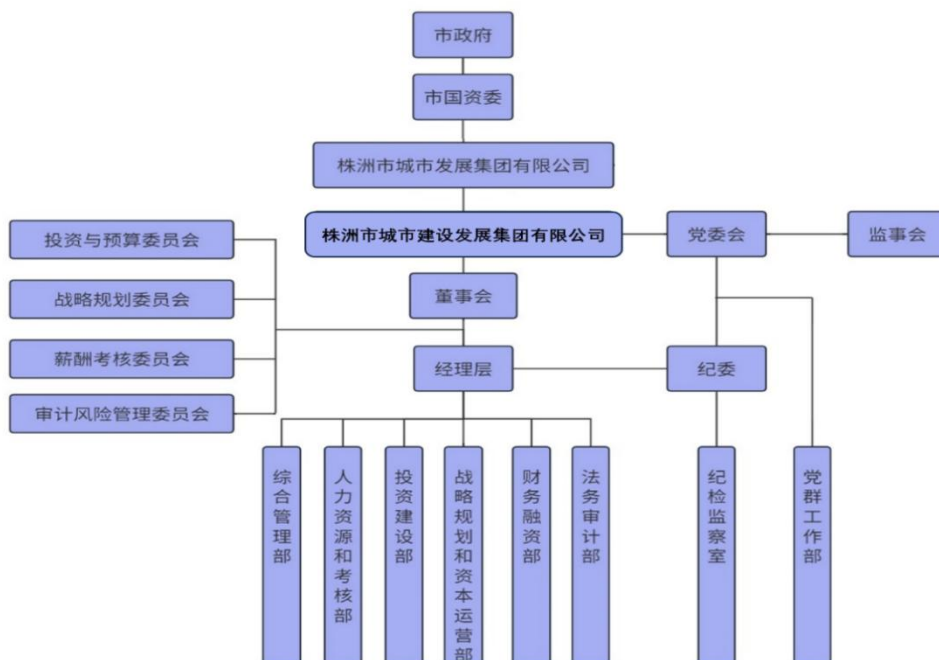
10) 按照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事及高级管理人员提起诉讼；

11) 法律、行政法规、出资人授予的其他职权。

2、治理结构

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

图：发行人组织结构图



主要组织机构的职责如下：

部门	职能定位
综合管理部	负责综合行政管理、督察督办、信息化建设与运维、后勤管理、董事会事务管理、重大事项决策的事务管理、负责监事会会务管理、监督检查、日常事务等
人力资源和考核部	负责人力资源工作相关规划管理、招聘管理、培训管理、薪酬福利管理、员工异动及关系管理、考核管理等
投资建设部	负责集团建设项目前期管理、建设项目过程管理、建设项目支持管理、负责集团土地资源规划管理、土地报批管理、征地拆迁管理、土地招商与交易、土地资源信息管理等
战略规划和资本运营部	负责战略管理、负责经营规划及计划管理、经营性项目投资管理、股权管理等
财务融资部	负责集团资金管理、会计核算、预算管理、融资管理、税务管理等
法务审计部	负责风险审计、工程审计、管理审计、合同审查、制度及重要决策法律审查、诉讼管理、普法工作等
纪检监察室	负责组织协调、教育宣传、监督检查、执纪问责等
党群工作部	负责思想政治建设工作、党务工作、干部管理、宣传工作、负责组织建设、民主管理事务公开、职工维权、组织开展职工活动、宣传工会相关活动和信息等

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

(二) 发行人内部管理制度

发行人自成立以来，借鉴国内外大型集团管理体制的成功经验，对公司现有管理体制和运营机制进行积极的探索和改革，并对所属企业进行相应整合。发行人不断推进体制和管理创新，设立了较完善的内部控制、财务管理、投资管理、人事管理制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。

1、财务管理制度

财务管理方面，发行人制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司财务管理制度（修订稿）》，在财务管理组织机构设置、职责权限、会计核算、货币

资金及往来结算、财务报告、固定资产管理、工程建设资金拨付管理、会计电算化管理、费用报销管理、财务印鉴及会计档案管理等多方面形成较为完整的制度体系，执行统一的会计政策，使用集团财务管理软件，财务管理行为较为规范。

2、预算管理制度

预算管理方面，发行人实行全面预算管理，制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司全面预算管理办法（试行）》，对预算管理原则、预算管理组织机构、预算编制程序、预算内容及编制方法、预算控制和预算分析及考核等做出了规定。发行人成立了预算工作委员会，由集团公司总经理担任主任，分管财务的副总经理担任副主任，其他成员包括集团各职能部门、各子公司负责人和相关工作人员组成。全面预算管理的推行，为发行人实现年度经营目标起到了很好的指导作用。

3、资金管理制度

资金管理方面，为规范和加强基本建设资金管理，保证资金合理有效使用，发行人于 2007 年制定了《资金管理办法》，规定基本建设资金管理的基本原则为专款专用原则和效益原则，后经多次修改和完善，形成了目前的《株洲市城市建设发展集团有限公司资金管理办法（修订稿）》，对资金预算与计划管理、资金支付、资金集中管理、资金统借统还管理、模拟利润考核和检查与审计等方面进行了详细规定。目前发行人资金管理坚持安全性、效益性、流动性原则。发行人财务资产部是集团公司资金管理中心，主要职责是统一融资、负责内部资金调剂、并对各子公司资金管理进行检查、监督和指导。

4、投融资管理制度

投融资管理方面，对于经营性项目，发行人制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司经营性项目投资管理办法（试行）》，对项目进行“项目前期管理、项目投资决策、项目投资组织实施、项目投后管理、项目退出管理”五步走流程管理。集团董事会是集团经营性项目投资的决策机构；战略规划和资本运营部是经营性项目投资的归口管理部门；项目实施主体组织项目立项、项目投

资实施、项目投后管理、项目退出的各项事务；集团本部其他部门履行对应的管理职能。

发行人还制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司对外投资管理指引（试行）》以建立有效的对外投资风险约束机制，提高投资效益，规避投资风险，合理有效地使用资金。该制度在投资决策管理机构、投资决策程序、投资预算管理、投资组织实施、投资后期管理和激励约束机制等方面作了规定。

为了规范管理权益性和债务性融资，发行人制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司融资管理办法（试行）》，由财务融资部负责统筹融资行为，并对除子公司湖南省国信财富融资担保有限责任公司的担保业务之外的集团内部担保规则作了详细规定。

5、人力资源管理制度

人力资源管理方面，发行人制定了一系列制度如《株洲市城市建设发展集团有限公司薪酬管理制度（修订稿）》《株洲市城市建设投资经营有限公司员工绩效考核办法》《株洲市城市建设发展集团有限公司休假管理办法》《株洲市城市建设发展集团有限公司招聘管理制度（试行）》《株洲市城市建设发展集团有限公司员工离职管理制度（试行）》和《株洲市城市建设发展集团有限公司责任追究制度（试行）》等，建立了科学的集团人力资源管控和绩效管理体系。

6、项目管理制度

项目管理方面，发行人制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司工程建设项目管理办法（修订版）》，在委托建设制的城市工程项目管理、项目前期管理、土地报批及征地拆迁、招标及合同签订、项目实施、工程竣工验收、工程结算与财务决算及项目后评价及责任追究等方面都制定了规范。工程建设实施过程中，公司重视工程进度、质量和安全管理，未发生重大施工事故。

7、对外担保管理制度

对外担保方面，发行人制定了《担保业务管理制度》，制度明确集团原则上不对外提供担保，特殊情况需对外担保时，被担保单位原则上需提供反担

保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力，且反担保具有可执行性。制度对对外担保申请的受理及审核程序、对外担保的日常管理以及持续风险控制、法律责任等方面都做出了较为严格的规定。

8、对下属公司管理制度

对下属子公司的管理方面，集团本部作为出资人，向下属子公司委派副总经理以上管理人员。发行人对下属子公司主要采用经营业绩和目标责任制管理，年初下达目标责任书，年终进行考核和审计，确保下属企业有效经营运作。

为加强对子公司的管控力度，发行人采取对子公司统一委派财务负责人。集团公司委派的财务负责人，其人事薪酬、绩效考核等均在集团本部。被委派的财务负责人，应组织和监控子公司日常的财务会计活动，参与子公司的重大经营决策，审核子公司的财务报告，定期向集团公司报告子公司的资产运行和财务情况。

为加强对子公司的财务监督，发行人定期或不定期开展内部审计。发行人对子公司进行内部审计的主要内容包括：（1）以强化集团资产控制为主线，审计子公司的财务信息和业务信息的充分可靠性；（2）对子公司的一些工程项目、经济合同、对外合作项目、联营合同等进行单项审计；（3）实行离任审计制度，审查和评价子公司责任主体的经济责任履行情况；（4）定期或不定期地对子公司的内部控制机制的有效性进行评估，监督和完善子公司的内部控制制度。

下属子公司的资产最终处置权由发行人行使，资产日常管理事项由各子公司财务资产部、综合部及资本运营部等负责，涉及资产的新购置、修理、处置及报废等重大事项都要经过发行人董事会批准，必要时还要报请监管部门、株洲市城市发展集团有限公司予以核准。各子公司的人员配置都由发行人统一聘用，实行公开、公正、公平聘用派任，财务部门负责人都是由发行人委派管理，每年委派聘用一年即时续聘，代表发行人对各子公司的财务、资金和资产的有效管理和监督。

9、关联交易制度

为规范关联交易行为，根据相关法律、法规和规范性文件以及《株洲市城市建设发展集团有限公司公司章程》的相关规定，发行人于 2012 年 12 月经发行人董事会批准制定了《公司关联交易制度》。财务融资部对汇总上报的关联交易情况进行整理、分析，并按照本制度的规定，保证关联交易决策程序的履行，并按本制度的规定进行披露。公司的关联人包括关联法人和关联自然人。

公司关联交易制度所指的关联交易是指发行人及其控股子公司与上述列示的关联人之间发生的转移资源或者义务的事项，主要包括以下交易：购买或者出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷款等）；提供财务资助；提供担保；租入或者租出资产；委托或者受托管理资产和业务；赠与或者受赠资产；债权、债务重组；签订许可使用协议；转让或者受让研究与开发项目；购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品；提供或者接受劳务；委托或者受托销售；在关联人财务公司存贷款；与关联人共同投资；其他通过约定可能造成资源或者义务转移的事项。

发行人的关联交易符合公开、公平、公正和诚实信用的原则。发行人与关联人之间的交易签订了书面协议，协议内容明确、具体。

10、安全生产制度

为确保工程建设的安全有序，加强公司安全生产监督管理力度，规范公司安全管理，贯彻“安全第一、预防为主”的安全生产方针，保障国家财产和人民生命安全，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》《建设部建筑安全生产监督管理条例》等有关法律、法规，结合公司的实际情况，2017 年更新制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司安全生产管理制度》。

公司设立安全生产工作领导小组，由董事长担任组长，总经理和分管副总经理担任副组长，其他主要领导和集团各部门及子公司负责人为成员。领导小组下设安全生产工作管理办公室，投资建设部部长任办公室主任，负责安全监督管理日常工作。

安全监督管理办公室常对子公司项目工地的安全生产进行指导和检查，每季度组织子公司对各项目工地进行全面检查，并进行评比，按公司制度进行奖罚。工地发生重大安全事故，子公司在接到施工单位和监理单位的报告后，要立即赶往现场组织抢救，并第一时间通知公司安全工作领导小组，同时按报告程序规定及时报告有关部门。对隐瞒不报或迟报，造成人员伤亡和重大损失的，由有关部门依法追究相关责任人法律责任。对事故的处理按照“四不放过（事故原因不查清不放过，事故责任者得不到处理不放过，整改措施不落实不放过，有关人员未受到教育不放过）”的原则进行追究。

11、突发事件应急预案管理制度

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》（2019年修订）和《国家突发公共事件总体应急预案》以及《国家金融突发事件应急预案》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及发行人《公司章程》《信息披露事务管理制度》等有关规定，发行人结合公司实际情况制订了突发事件应急预案。

发行人的应急预案以切实可行、积极应对为原则，实行统一领导，分级负责，依法规范，加强管理、快速反应、协同应对。发行人将成立突发风险事件领导工作小组，负责公司突发事件的管理以及处置工作，其中发行人董事长任组长，总经理任副组长，组员由发行人副总经理及董事担任。发行人各部门负责人作为突发事件的预警、预防工作第一责任人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。

发生突发事件后，发行人要立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援工作，并根据职责和规定的权限启动本单位制订的相关应急预案，及时有效地进行先期处置，控制事态。突发事件结束后，应尽快消除突发风险事件的影响，并及时解除应急状态，恢复正常工作状态。同时总结经验，对突发事件的起因、性质、影响、责任、经验教训和恢复重建等问题进行调查评估，评估应急预案的实施效果，对本预案进行修订和完善。

12、信息披露管理制度

为了规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，公司根据相关法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了信息披露管理制度。该制度规定公司将法律、法规要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布。在公司债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人为国有控股公司，控股股东为株洲市城市发展集团有限公司，实际控制人为株洲市国资委，发行人接受株洲市国资委的领导和监督。截至本募集说明书签署日，株洲市城市发展集团有限公司持有发行人 90% 股权，持有的发行人的股份无质押。

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人株洲市城市发展集团有限公司之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、业务方面：发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、人员方面：发行人与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，且发行人高级管理人员并未在出资人单位兼职或领取报酬。

3、资产方面：发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，出资人不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。《公司章程》中规定，发行人实行独立核算，自负盈亏，所有经费统一调配，专项管理；株洲市城市发展集团有限公司作为发行人的出资人，保证发行人独立法人地位，不干预发行人对法人财产独立支配和自主经营的权利。

4、机构方面：发行人生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与出资人完全独立。

5、财务方面：发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

(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、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

(一) 基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》《公司章程》等的规定，其薪酬符合相关法律法规要求。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员具体情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	职务	出生年月	任职期限
夏春良	董事长、党委书记	1976.09	2023.03-2026.03
袁良丽	董事、党委副书记、总经理	1975.07	2023.07-2026.07
黄卫军	党委副书记、职工董事、工会主席	1977.01	2022.07-2028.07
汤军	外部董事	1967.10	2022.07-2028.07
彭蒙	外部董事	1968.02	2022.07-2028.07
张辉	外部董事	1968.10	2022.07-2028.07
张飏	外部董事	1968.02	2019.01-2028.07
杨志刚	职工监事	1964.05	2019.01-2028.01
文三忠	党委委员	1968.07	2015.12-2027.11
王志红	党委委员、副总经理	1971.04	2020.03-2026.03
肖和政	党委委员、副总经理	1967.07	2018.11-2027.11
潘冬	党委委员、纪委书记	1980.09	2024.07-2028.07
李洪平	党委委员、副总经理	1984.04	2022.07-2028.07
张剑	党委委员、副总经理	1987.11	2022.07-2028.07

姓名	职务	出生年月	任职期限
林琳	副总经理、财务负责人	1977.09	2023.12-2026.12
梁平	副总经理	1979.04	2024.07-2028.07

1、董事会成员简历

夏春良先生

1976年生，1995年10月参加工作，本科学历。历任醴陵市粮食局白兔潭粮站干部，醴陵市纪委案件检查室主任，醴陵市纪委常委、监察局副局长、正科级纪检员，醴陵市黄獭嘴镇党委副书记、镇长、党委书记，醴陵市财政局党组书记、局长，株洲市专家管理服务中心主任，攸县县委常委、组织部部长，攸县县委常委、县人民政府副县长（常务），现任株洲市城市建设发展集团有限公司董事长。

袁良丽女士

1975年生，本科学历，高级会计师。历任株洲市电焊机厂财务部会计、会计主管；湖南建业会计师事务所审计主管；株洲市城市建设投资有限公司审计部主管、副部长；株洲市武广新城开发有限公司副总经理、工会主席；株洲市城市建设发展集团审计监察部部长；株洲市城市建设发展集团财务资产部部长；株洲市城市建设发展集团党委委员、常务副总经理。现任株洲市城市建设发展集团有限公司董事、党委副书记、总经理。

黄卫军先生

1977年生，研究生学历，工商管理硕士。历任株洲市芦淞区建宁办事处干事，株洲市芦淞区纪委办公室干事，株洲市纪委执法监察室科员，株洲市纪委调研法规室副科级纪检监察员、正科级纪检监察员，株洲市纪委办公室副主任，株洲市廉政反腐教育基地管理处副处长、处长，株洲市环境监测中心站党委书记，株洲市水务集团党委委员、纪委书记，现任株洲市城市建设发展集团有限公司党委副书记、职工董事、工会主席。

汤军先生

1967年生，本科学历。历任株洲县交通局干部、助理工程师、副局长、党委委员、党委副书记、工程师，株洲市公路管理处干部、副处长、工会主席、党委委员、市交通投资经营有限公司董事长（兼），株洲市交通发展集团有限公司副总经理、党委委员，株洲市水务投资集团有限公司外部董事、株洲市公共交通集团有限责任公司外部董事，现任株洲市城市建设发展集团有限公司外部董事。

彭蒙先生

1968年生，本科学历。历任坦克十师侦察营装甲侦察连侦察员、文书，长沙铁路分局株洲车辆段株北到达场列检所钳工，株洲市公安局防暴队科员，株洲市公安局东区分局新华东路派出所治安干警，株洲市公安局荷塘分局刑侦大队民警，株洲市公共交通集团有限责任公司职工、副总经理，株洲公交发展股份有限公司副总经理，株洲市公共交通总公司物资中心总经理，株洲市公共交通集团有限责任公司物资中心经理，株洲市公共交通集团有限责任公司党委委员、工会主席，株洲市国有资产投资控股集团有限公司外部监事，现任株洲市城市建设发展集团有限公司外部董事。

张辉先生

1968年生，本科学历，中南大学工商管理博士学位。历任湖南留芳宾馆任财务经理，长沙湘信有限责任会计师事务所任项目经理，湖南友谊联合会计师事务所任高级项目经理，湖南湘亚联合会计师事务所所长、法人代表，湖南华辉会计师事务所有限责任公司主任会计师、董事长，湖南正德能达资产评估土地房地产估价有限公司董事长，南京永道工程咨询有限公司湖南湘伊分公司负责人，湖南华辉税务师事务所有限责任公司董事长，现任株洲市城市建设发展集团有限公司外部董事。

张飏先生

1968年生，华中科技大学空气动力专业毕业。历任北京金利集团总经理，天津新华集团常务副总裁，环保部环保产业园项目组组长，现任华城智汇城市规划管理有限公司董事长，株洲市城市建设发展集团有限公司外部董事。

2、监事会成员简历

杨志刚先生

1964年生，本科学历。历任长沙望城县肉食水产公司职员，长沙重型机器厂职员，株洲市公共汽车总公司职员，株洲市市政建设重点工程指挥部办公室干部，株洲市城市公用事业资产经营公司拆迁办干部，株洲市城市公用事业资产经营公司拆迁办主任，株洲市城市道路建设开发公司副总经理，株洲市城发置地集团有限公司总经理、党支部书记，株洲市城发置地集团有限公司董事长、现任株洲市城市建设发展集团有限公司总经理助理、工会副主席、机关工会主席、职工监事。

3、高级管理人员简历

夏春良先生

现任本公司董事长，为公司法人代表。简历同上。

袁良丽女士

现任本公司党委副书记、总经理。简历同上。

黄卫军先生

现任公司党委副书记、工会主席。简历同上。

文三忠先生

1968年生，本科学历，湖南攸县人。历任株洲市化肥厂（保险粉厂）技术员团委书记，共青团株洲市委城乡部、研究室干事、研究室副主任、工作指导部部长、副书记（期间：1996.12-1997.12株洲市委驻炎陵县建整扶贫工作队队长，1999.3-2000.11对口支援挂职任湖南省湘西泸溪县政府副县长）株洲市房产管理局党委委员、副局长，现任株洲市城市建设发展集团有限公司党委委员。

王志红女士

1971年出生，汉族，中共党员，湖南省委党校经济学专业，在职研究生。历任株洲市政法委科员，共青团株洲市市委学少部副部长、部长，共青团株洲市市委农工部部长，株洲市外侨办党组成员、纪检组组长，株洲市国有资产投

资控股集团有限公司党委委员、纪委书记，株洲市湘江投资集团有限公司董事，现任株洲市城市建设发展集团有限公司党委委员、副总经理。

肖和政先生

1967年生，本科学历，高级会计师。历任株洲水泥管厂成本会计、主办会计、副科长，中外合资株洲华海金属制品有限公司筹建处副处长、财务负责人、办公室主任、财务总监，株洲水泥管厂三产总公司总经理兼电杆分厂厂长，株洲市湘江自应力水泥压力管厂厂长，中橡集团株洲橡胶塑料工业研究设计院经责办负责人，中橡集团株洲橡胶塑料工业研究设计院工作，历任经责办主任、财务处处长，株洲市城市建设发展集团有限公司财务部副部长，部长，总经理助理，株洲市城市建设发展集团有限公司党委成员。现任株洲市城市建设发展集团有限公司党委委员、副总经理。

潘冬先生

1980年生，本科学历。曾任 41 集团军高炮旅三营八连战士、班长，高射炮兵旅三营九连一排排长，防空旅三营九连一排排长，防空旅三营七连一排排长；株洲市总工会办公室科员、株洲市总工会办公室副主任、株洲市总工会政工科科长；株洲市纪委驻市发改委纪检组正科级干部（派驻改革）；株洲市纪委监委驻市发改委纪检监察组正科级纪检员、监察员；株洲市纪委监委驻市发改委纪检监察组二级主任科员；株洲市纪委监委驻市发改委纪检监察组副组长；株洲市纪委监委驻市发改委纪检监察组副组长、一级主任科员；株洲市纪委监委驻市发改委纪检监察组副组长、一级主任科员、一级监察官；现任株洲市城发集团党委委员、纪委书记。

李洪平先生

1984年生，本科学历。历任株洲市景文中学担任信息技术教师、政务处科员，株洲市政府办临聘人员，株洲市城市建设发展集团有限公司综合部主管职员、共青团委副书记，株洲市城市建设发展集团有限公司综合部主管职员、团委书记，株洲市城市建设发展集团有限公司综合管理部副部长、团委书记，株洲市棚改投资有限公司副总经理、株洲市城发集团团委书记，株洲市城市建设发展集团有限公司综合管理部部长、团委书记，株洲市城市建设发展集团有限

公司董事会办公室主任（兼）综合管理部部长、团委书记，株洲市城市建设发展集团有限公司综合管理部部长、团委书记，株洲市凤溪建设开发有限公司党支部组织委员、总经理；株洲市城市建设发展集团有限公司团委书记，株洲市城发集团农产品有限公司（原株洲市国盛市场经营管理有限公司）党支部书记、董事长。现任株洲市城市建设发展集团有限公司党委委员、副总经理。

张剑先生

1987年生，硕士学历。历任唐人神集团股份有限公司董事长秘书、人力资源部副总经理，株洲市城市建设发展集团有限公司综合管理部职员，株洲市城市建设发展集团有限公司董事会办公室副主任，株洲市城市建设发展集团有限公司党群工作部副部长、董事会办公室副主任，株洲市城市建设发展集团有限公司党群工作部部长、董事会办公室副主任，株洲市城市建设发展集团有限公司党群工作部部长，株洲市城市建设发展集团有限公司党群工作部部长、株洲市城发置地集团有限公司董事（兼），株洲市城市建设发展集团有限公司党群工作部部长兼湖南湘粤飞国际物流有限公司董事长、株洲市城发置地集团有限公司董事。现任株洲市城市建设发展集团有限公司党委委员、副总经理。

林琳女士

1977年生，本科学历，高级经济师。历任株洲市城市公用事业资产经营有限公司团委副书记，株洲市城市建设投资经营有限公司团委书记、综合部部长助理、机关支部委员会书记、综合部副部长，株洲市城市建设发展集团有限公司团委书记、机关支部书记、综合管理部副部长，株洲市城发集团建设开发有限公司党委书记、纪委书记、副总经理，株洲市枫溪港建设开发有限公司副总经理（兼）、总经理，湖南省国信财富资产管理有限责任公司董事长、总经理、党支部书记，株洲市融创基金管理有限公司董事长，株洲市城市建设发展集团有限公司战略规划和资本运营部部长。现任株洲市城市建设发展集团有限公司副总经理、财务负责人。

梁平先生

1979年生，研究生学历。曾任株洲市城市建设开发有限责任公司发展部部长；株洲市城市建设开发有限责任公司副总经理；株洲市城发集团房地产开发

有限公司副总经理、总工程师（兼）、工程部部长（兼）；株洲市城发集团房地产开发有限公司总经理；株洲湘绿建设发展有限公司总经理；株洲锦绣犀城旅游投资有限公司党支部书记、董事长；株洲市湘江文化旅游发展有限公司董事长；株洲市城发集团建设投资有限公司党支部书记、董事长；现任株洲市城市建设发展集团有限公司副总经理。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况，符合《公司法》《公司章程》《中华人民共和国公务员法》等法规的要求。

近三年及一期，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规行为，未受到过重大行政、刑事处罚。

七、发行人主要业务情况

（一）公司主营业务情况

1、发行人业务基本情况

表：报告期内，发行人主营业务收入结构情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	110,185.25	28.61	186,154.50	28.58	137,694.02	24.69	110,493.71	18.72
房地产销售	3,565.41	0.93	29,394.12	4.51	16,868.90	3.02	84,670.32	14.34
建安工程	86,805.46	22.54	139,052.30	21.35	141,090.43	25.30	157,530.80	26.69
自来水销售	25,412.12	6.60	32,862.45	5.04	32,927.46	5.90	33,908.14	5.74
公汽运营	7,727.55	2.01	11,487.38	1.76	11,483.85	2.06	11,299.33	1.91
污水处理	22,924.17	5.95	32,199.71	4.94	33,280.42	5.97	30,331.02	5.14
物业管理	578.40	0.15	2,041.46	0.31	3,898.38	0.70	3,036.77	0.51
管线运营	4,281.56	1.11	7,032.12	1.08	4,381.03	0.79	550.31	0.09
管道天然气运输	62,948.97	16.34	91,067.72	13.98	84,791.55	15.20	80,005.77	13.55
租赁业务	3,074.35	0.80	1,866.11	0.29	6,150.82	1.10	5,431.55	0.92
广告服务	1,098.98	0.29	1,620.80	0.25	1,588.52	0.28	1,798.93	0.30

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融服务	-	-	-	-	-	-	418.24	0.07
设计业务	8,457.74	2.20	12,203.74	1.87	10,590.59	1.90	9,031.56	1.53
受托土地整理投资收益	13,515.12	3.51	49,547.47	7.61	40,363.37	7.24	49,726.36	8.42
运输服务	29,648.85	7.70	41,926.60	6.44	19,536.51	3.50	-	-
其他	4,920.76	1.28	12,985.39	1.99	13,050.55	2.34	12,015.74	2.04
合计	385,144.70	100.00	651,441.87	100.00	557,696.42	100.00	590,248.54	100.00

表：报告期内，发行人主营业务成本结构情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	95,524.36	27.76	165,088.79	28.71	119,623.06	24.13	89,062.22	16.96
房地产销售	4,229.79	1.23	22,184.91	3.86	15,424.18	3.11	75,636.11	14.41
建安工程	75,522.06	21.95	117,908.31	20.51	116,787.65	23.56	134,100.61	25.54
自来水销售	15,393.58	4.47	23,337.32	4.06	24,054.24	4.85	24,161.25	4.60
公汽运营	22,141.70	6.44	24,908.54	4.33	23,518.59	4.74	26,822.45	5.11
污水处理	16,012.35	4.65	24,340.27	4.23	24,166.64	4.88	22,078.75	4.21
物业管理	447.98	0.13	2,437.10	0.42	4,405.16	0.89	3,322.10	0.63
管线运营	4,372.57	1.27	6,775.28	1.18	4,861.81	0.98	2,022.55	0.39
管道天然气运输	57,839.34	16.81	81,223.59	14.13	82,206.72	16.58	79,862.36	15.21
租赁业务	580.57	0.17	718.98	0.13	9,192.71	1.85	7,614.64	1.45
广告服务	907.16	0.26	849.12	0.15	813.05	0.16	1,568.97	0.30
金融服务	-	-	-	-	-	0.00	73.27	0.01
设计业务	6,405.87	1.86	7,962.23	1.38	6,471.69	1.31	6,233.67	1.19
受托土地整理投资收益	11,262.60	3.27	43,373.15	7.54	27,910.65	5.63	38,622.42	7.36
运输服务	28,442.19	8.27	41,450.70	7.21	18,987.78	3.83	-	-
其他	4,995.06	1.45	12,407.89	2.16	17,264.73	3.48	13,827.87	2.63
合计	344,077.18	100.00	574,966.17	100.00	495,688.67	100.00	525,009.25	100.00

表：报告期内，发行人主营业务毛利润结构情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	14,660.89	35.70	21,065.71	27.55	18,070.96	29.14	21,431.49	32.85
房地产销售	-664.38	-1.62	7,209.22	9.43	1,444.73	2.33	9,034.21	13.85
建安工程	11,283.40	27.48	21,143.99	27.65	24,302.78	39.19	23,430.19	35.91
自来水销售	10,018.55	24.40	9,525.13	12.46	8,873.22	14.31	9,746.89	14.94
公汽运营	-14,414.15	-35.10	-13,421.16	-17.55	12,034.74	-19.41	15,523.12	-23.79
污水处理	6,911.82	16.83	7,859.44	10.28	9,113.78	14.70	8,252.27	12.65
物业管理	130.42	0.32	-395.64	-0.52	-506.78	-0.82	-285.33	-0.44
管线运营	-91.01	-0.22	256.85	0.34	-480.79	-0.78	-1,472.25	-2.26
管道天然气运输	5,109.63	12.44	9,844.14	12.87	2,584.83	4.17	143.41	0.22
租赁业务	2,493.78	6.07	1,147.13	1.50	-3,041.89	-4.91	-2,183.09	-3.35
广告服务	191.82	0.47	771.68	1.01	775.47	1.25	229.96	0.35
受托土地整理投资收益	2,252.52	5.48	6,174.33	8.07	12,452.72	20.08	11,103.94	17.02
金融服务	-	-	-	-	-	-	344.96	0.53
设计业务	2,051.87	5.00	4,241.51	5.55	4,118.90	6.64	2,797.89	4.29
运输服务	1,206.66	2.94	475.90	0.62	548.74	0.88	-	-
其他	-74.30	-0.18	577.51	0.76	-4,214.18	-6.80	-1,812.13	-2.78
合计	41,067.52	100.00	76,475.73	100.00	62,007.75	100.00	65,239.28	100.00

表：报告期内，发行人主营业务毛利率情况表

单位：%

业务板块	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
商品销售	13.31	11.32	13.12	19.40
房地产销售	-18.63	24.53	8.56	10.67
建安工程	13.00	15.21	17.22	14.87
自来水销售	39.42	28.98	26.95	28.74
公汽运营	-186.53	-116.83	-104.80	-137.38
污水处理	30.15	24.41	27.38	27.21
物业管理	22.55	-19.38	-13.00	-9.40
管线运营	-2.13	3.65	-10.97	-267.53
管道天然气运输	8.12	10.81	3.05	0.18

业务板块	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
租赁业务	81.12	61.47	-49.46	-40.19
广告服务	17.45	47.61	48.82	12.78
受托土地整理投资收益	16.67	12.46	30.85	22.33
金融服务	-	-	-	82.48
设计业务	24.26	34.76	38.89	30.98
运输服务	4.07	1.14	2.81	-
其他	-1.51	4.45	-32.29	-15.08
合计	10.66	11.74	11.12	11.05

从业务收入看，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 590,248.54 万元、557,696.42 万元、651,441.87 万元和 385,144.70 万元，2024 年度较上年增长 16.81%，主要系商品销售、房地产销售和物流运输服务业务收入增加所致。

2022 年-2024 年，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分别为 49,726.36 万元、40,363.37 万元和 49,574.47 万元，占全部营业收入的比例为 8.42%、7.24%和 7.61%。

2022 年-2024 年，发行人主营业务中商品销售业务收入分别为 110,493.71 万元、137,694.02 万元和 186,154.50 万元，分别占当期全部主营业务收入的 18.72%、24.69%和 28.58%。

2023 年 9 月 8 日，发行人并表子公司九方装备在全国中小企业股份转让系统挂牌转让，股票代码为 874132.NQ。2022-2024 年度，九方装备营业收入分别为 90,051.81 万元、94,385.43 万元和 88,217.79 万元，分别占发行人当期全部主营业务收入的 15.26%、16.92%和 13.54%。

从业务成本看，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 525,009.25 万元、495,688.67 万元、574,966.17 万元和 344,077.18 万元，2024 年度较上年增加 15.99%，公司业务成本与公司主营业务收入的变动一致。

从毛利润和毛利率看，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 65,239.28 万元、62,007.75 万元、76,475.73 万元和 41,067.52 万元，主营业务毛利率分别为 11.05%、11.12%、11.74%和 10.66%。2022-2024 年度，

发行人主营业务毛利率持续上涨，主要系发行人收入占比较高的管道天然气运输和房地产销售等业务毛利率有所上涨所致。

报告期内，发行人房地产销售业务毛利率分别为 10.67%、8.56%、24.53% 和-18.63%，呈波动趋势，主要系毛利率受房地产市场行情影响较大所致，最近一期毛利率为负主要系当期分摊的成本高于当期确认的销售收入所致。近年来，受到地产行业调控政策影响，国内房地产市场处于调整期，房地产市场趋于下行，随着房地产销售行情持续低迷、项目去化周期延长导致资金沉淀成本增加等因素影响，导致 2022-2023 年度房地产销售业务毛利率较低。2024 年度因时代馨园和南洲壹号项目完工确认收入，毛利率有所回升。

报告期内，发行人公交运营业务毛利率分别为-137.38%、-104.80%、-116.83%和-186.53%，持续为负且呈下降趋势，主要系在公交收费方面，株洲市公交车票价受政府定价及一卡通打折优惠措施影响较大，定价机制市场化程度较低。同时，报告期内受宏观经济环境和地方政策的影响，客运量和票款收入均进一步下滑，且受燃油价格震荡抬升等因素的影响。为解决公交作为公共产品政府管制票价以及落实让利于民的相关政策安排，株洲市财政局每年安排财政预算专项资金用于公交的运营补贴，根据每年的运营收益缺口情况制定补贴金额，并纳入严格的财政预算程序。总的来看，发行人公交运营业务的收入较为稳定。虽然运营成本高于运营收入，但是每年较为稳定的各类政府补贴在一定程度上弥补了亏损。

报告期内，发行人管道天然气运输业务毛利率分别为 0.18%、3.05%、10.81%和 8.12%，整体呈上涨趋势。2024 年度毛利率大幅上涨，主要系燃气物价上涨所致。发行人的燃气业务在株洲市具有垄断地位，其经营稳定性较有保障。

发行人近年来正在积极进行多元化拓展营收来源，发行人作为株洲市城市资源综合开发运营商，在株洲市城市基础设施建设领域以及公共事业运营方面处于重要地位，具有较强的业务竞争力。报告期内发行人营收情况整体相对稳定，随着发行人各业务板块的运营体系逐步成熟，能够为其盈利能力的可持续性形成有力的支撑，故发行人盈利能力具备可持续性，由此导致的营业毛利率变化预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

2、主营业务运营情况

(1) 建安工程

发行人的建安工程业务由子公司湖南省丰源水务投资建设有限责任公司及湖南国信建设集团股份有限公司（原“株洲市政建设有限公司”）负责。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人建安工程业务板块分别实现收入 157,530.80 万元、141,090.43 万元、139,052.30 万元和 86,805.46 万元；成本分别为 134,100.61 万元、116,787.65 万元、117,908.31 万元和 75,522.06 万元；毛利润分别为 23,430.19 万元、24,302.78 万元、21,143.99 万元和 11,283.40 万元。发行人建安工程业务是收入和利润的重要来源。

发行人建安工程业务主要分为两部分，一部分是自来水户表新建及改造工程业务，由丰源水务负责；另一部分是工程施工业务，主要由国信建设负责。

发行人建安工程业务的运营情况如下表：

表：近三年及一期，发行人建安工程收入明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
工程施工项目	74,263.25	131,863.01	131,626.80	121,051.64
自来水户表新建及改造	12,542.21	7,189.29	9,463.63	36,479.16
合计	86,805.46	139,052.30	141,090.43	157,530.80

表：近三年及一期，发行人建安工程成本明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
工程施工项目	67,110.87	111,669.02	108,287.62	107,087.65
自来水户表新建及改造	8,411.19	6,239.29	8,500.03	27,012.96
合计	75,522.06	117,908.31	116,787.65	134,100.61

①自来水户表新建及改造

湖南省丰源水务投资建设有限责任公司是一家专业化给水服务企业，主要从事各类给排水及机电设备安装工程、各类给排水配件制作、设备制造及安装服务，具有市政公用工程总承包贰级资质。湖南省丰源水务投资建设有限责任公司建安一分公司在依托株洲市自来水公司建立起7×24小时供水服务客户呼叫体系的基础上，不断对用户服务体系进行完善，为株洲市范围内所有商业及住宅区的住户提供自来水管道的安装、自来水输送工程、供水设备机械化建设和维护安装服务。

湖南省丰源水务投资建设有限责任公司为自来水公司内部的四个自来水厂提供服务，该部分业务产生的收入在合并范围内抵消。除此之外，主要业务为株洲市范围内所有商业及住宅区的住户提供自来水水表安装及改造服务。

丰源水务主要通过招投标等方式承接株洲市范围内商业及住宅区的自来水管道的安装、自来水输送等相关工程。发行人在建安装工程根据工程进度确认收入。在工程施工过程中，会根据合同约定在开工时收取部分工程款，计入预收款；随着工程开展，施工投入部分计入存货，待竣工结算时，存货结转成本，预收款随着工程进度结转收入，预收款与营业收入差额部分确认应收账款或银行存款。

②工程施工项目

国信建设具有施工总承包资质四项，包括市政公用工程施工总承包一级、公路工程二级、水利水电三级资质。具有专业承包资质六项，包括桥梁工程专业承包三级、施工劳务、公路路面三级、公路路基三级、隧道工程专业承包三级、环保工程专业承包三级资质。

I、非PPP项目承建：国信建设以总承包的形式对外承接的工程，不论承接的工程是集团内部或外部工程，均通过公开投标方式。中标后对总包合同进行评审和签订。公司对所承接工程实行全流程管理，包括对工程质量、施工安全、资金结算等由公司统筹安排，组织实施。工程款结算的付款条件按合同约定执行。对所承接的工程质量统筹安排，保证工程质量和施工安全。相关工程款按合同约定执行。

国信建设部分施工项目的业主方为关联公司，在工程施工阶段，国信建设作为施工方按照完工百分比法（按实际总成本占预计总成本的比例）确认营业收入、营业成本及应收款项，业主方依据工程进度确认单、发票等确认在建工程及应付款项。该类项目非公司自建自用，在合并口径对该项收入未作抵消。

国信建设作为施工方按照完工百分比法（按实际总成本占预计总成本的比例），建设期间借记“存货”，贷记“银行存款”；确认收入并结转成本时，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，借记“营业成本”，贷记“存货”。对应的发包方即关联公司在工程施工过程及回款过程中利润表均不计入收入亦不计入成本，仅在资产负债表借记“在建工程”，贷记“应付账款”，工程完工后贷记“在建工程”，借记“长期应收款”，待回款到位后，贷记“长期应收款”，借记“货币资金”。在发行人合并报表中体现相应建筑施工收入。

II、PPP项目承建：PPP模式承接的项目为已纳入财政部、发改委项目库的项目。国信建设作为社会资本方与当地政府签订PPP项目合同，与政府合作成立PPP项目公司，按照所持项目公司股份出资，PPP项目投融资建设运营等事宜全部由项目公司负责，项目公司拥有特许经营期，并在特许经营期内享有对项目的特许经营权和相关回报收益，同时国信建设按照出资比例通过项目公司享受相应的项目收益，PPP项目在特许经营期结束后由项目公司移交给当地政府，国信建设作为社会资本方完成退出。

国信建设新承接的PPP项目的施工部分一般都是采取按月结算。工程一般按照计价工程量的60%-70%收取工程款。工程竣工验收完成收到工程款的90%-95%，工程质保期过后收到工程尾款。PPP项目模式包括政府付费、使用者付费和缺口性补贴。

国信建设PPP项目模式包括政府付费或使用者付费和缺口补贴。第一种模式下，资产所有权、使用权、经营权、收益权和处置权归当地政府所有，并不归属PPP项目公司，会计处置方式与非PPP项目类似，国信建设作为施工方根据建设进度确认收入，PPP公司利润表不予以反映，仅在资产负债表体现；第二种模式下，在特许经营期内，其所有权、使用权、经营权及特许经营权归PPP项目公司所有，在建设期，国信建设根据施工进度确认营业收入与营业成本，

但在合并层面国信建设与PPP项目公司应收应付抵消，合并层面不体现收入，仅在资产负债表体现项目，项目完工后进入特许经营期转入无形资产，在运营期产生相应特许经营收入。

国信建设通过投标的方式从业主方承包工程项目，先后中标承建了醴陵东城大道项目、攸县酒埠江生态新镇综合开发项目等。2022 年度至 2024 年度，国信建设承接业务逐年增加，是建安工程业务板块最重要的组成部分。

国信建设近三年度主要已完工项目、主要在建项目情况如下：

表：国信建设近三年度主要完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	开工日期	竣工日期	回款金额	经营模式	结算模式	业主方	项目所在地	是否签订合同
1	哈尔滨科技创新城 D 区规划 204 路	1,666.00	2014 年 6 月	2022 年 12 月	835.52	工程总承包	节点计价付款	哈尔滨高新技术产业开发区基础设施开发建设有限公司	黑龙江哈尔滨	是
2	株洲职教城智慧路延伸段（规划十四路—新塘路）、明礼路延伸段（云龙大道—城市支路）和盘龙路二期（大丰路—藏龙路）道路工程设计施工一体化项目	7,165.26	2016 年 7 月	2022 年 12 月	5,411.64	工程总承包	节点计价付款	株洲市教育投资集团有限公司	湖南省株洲市	是
3	耒阳市欧阳海新城车田路道路建设项目施工	1,537.16	2016 年 8 月	2022 年 12 月	713.42	工程总承包	节点计价付款	耒阳市土地储备中心	湖南省衡阳市	是
4	株洲职教城升龙路（北环大道-学林路）新建工程、弘智路（北环大道-崇德路）新建工程、城市支路（北环大道-智慧路）新建工程、藏龙路（盘龙路-言书路）新建工程设计施工总承包	7,497.24	2016 年 10 月	2022 年 11 月	5,362.83	工程总承包	节点计价付款	株洲市教育投资集团有限公司	湖南省株洲市	是
5	炎陵县康乐大道（二期）新建工程项目	5,538.82	2016 年 10 月	2022 年 11 月	6,185.85	工程总承包	节点计价付款	炎陵县城市建设投资经营有限责任公司	湖南省株洲市炎陵县	是
6	株洲市荷塘区芙蓉路—规划九路（32 号路-新塘路）新建工程设计施工总承包	962.56	2016 年 12 月	2022 年 12 月	964.28	工程总承包	节点计价付款	株洲金科建设投资经营集团有限公司	湖南省株洲市	是
7	建宁港路（东环北路—枫丹路）新建工程勘察设计施工总承包	4,842.31	2016 年 8 月	2022 年 12 月	3,178.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市荷塘区城乡建设局	湖南省株洲市	是
8	罗湾路（燕塘路-金达路）新建工程和悦舍路（香榭路-黄泥塘路）新建工程施工	2,972.82	2017 年 1 月	2022 年 12 月	1,930.00	工程总承包	节点计价付款	株洲金城投资控股集团有限公司	湖南省株洲市	是

序号	项目名称	总投资金额	开工日期	竣工日期	回款金额	经营模式	结算模式	业主方	项目所在地	是否签订合同
9	株洲新芦淞玉城服饰白关产业园室外附属铺装及园林绿化工程一标段施工	731.2	2017 年 9 月	2022 年 12 月	606.57	工程总承包	节点计价付款	株洲新芦淞玉城置业有限公司	湖南省株洲市	是
10	石门县红土路（焦柳铁路涵洞-S308）提质改造项目	8,093.57	2017 年 9 月	2022 年 12 月	7,882.00	工程总承包	节点计价付款	石门县交通建设投资有限公司	湖南省常德市石门县	是
11	枫溪大道（608 所段）下穿改造工程	14,065.77	2021 年 7 月	2022 年 7 月	10,155.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
12	芷江侗族自治县沅州新能源污水处理厂厂区工程建设项目	9,580.77	2019 年 3 月	2023 年 1 月	9,574.95	工程总承包	节点计价付款	芷江侗族自治县沅州新能源有限责任公司	怀化市芷江	是
13	株洲市荷塘区仙庾镇生活污水整治工程	2,158.15	2019 年 2 月	2022 年 12 月	1,569.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市荷塘区城乡建设局	湖南省株洲市	是
14	劳动路（逸夫路-滨江路）新建工程施工	830.02	2017 年 10 月	2023 年 2 月	570.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市天元区城乡建设局	湖南省株洲市	是
15	株洲县南洲新区 01 号、03 号道路建设项目设计施工总承包	10,130.00	2016 年 3 月	2023 年 1 月	9,333.89	工程总承包	节点计价付款	株洲市渌口产业发展集团有限公司	湖南省株洲市	是
16	株洲市白石港（湘江入口-学林路）水环境综合治理 PPP 项目	42,165.56	2019 年 10 月	2023 年 6 月	41,948.28	工程总承包	节点计价付款	株洲市住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
17	国创越摩先进封装项目（一期）	18,348.62	2022 年 5 月	2023 年 9 月	17,568.15	工程总承包	工程总承包	湖南越摩先进半导体有限公司	湖南省株洲市	是
18	株洲市新建固体废物填埋场项目	8,290.90	2021 年 5 月	2022 年 12 月	7,313.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市城发新环境科技有限公司	湖南省株洲市	是
19	城发南洲学校（小学部）建设项目设计施工总承包	17,130.14	2022 年 9 月	2023 年 12 月	13,745.23	工程总承包	节点计价付款	株洲湘润建设发展有限公司	湖南省株洲市	是
20	响浅路（湘芸路至滨江路）新建工程	10,602.26	2020 年 3 月	2023 年 3 月	4,901.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市城市建设发展有限公司	湖南省株洲市	是
21	市委党校、千金药业片区（市委党校至	1,707.42	2022 年 12	2023 年 6 月	1,266.01	工程总	节点计	株洲市城市公用事	湖南省	是

序号	项目名称	总投资金额	开工日期	竣工日期	回款金额	经营模式	结算模式	业主方	项目所在地	是否签订合同
	服饰大道) 污水干管工程及沿凿石路污水主干管工程设计施工总承包		月			承包	价付款	业服务中心	株洲市	
22	株洲南洲生态新城南阳路 (原规划 02 号道路) 一期 (渌帆路至渌财路) 新建工程施工	3,563.64	2019 年 10 月	2022 年 12 月	2,432.00	工程总承包	节点计价付款	株洲湘渌建设发展有限公司	湖南省株洲市	是
23	海南医学院第一附属医院江东新院区项目主体结构劳务分包工程 III 标段	1,717.87	2022 年 12 月	2023 年 6 月	1,055.95	工程总承包	节点计价付款	中铁建设集团有限公司海口分公司	海南省海口市	是
24	G106 线醴陵段路面中修应急抢险处置工程	5,487.17	2022 年 11 月	2023 年 3 月	4,050.00	工程总承包	节点计价付款	醴陵市交通运输局	湖南省株洲市	是
25	幸福村、迎新二村、洗水工业园公租房、南方航空高级技校公租房、中华仁家、卫生村配套基础设施项目施工	9,170.08	2021 年 9 月	2023 年 6 月	4,920.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市芦淞区住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
26	长沙中电软件园二期 D 区园林景观及道排工程	787.76	2022 年 3 月	2023 年 5 月	656.66	工程总承包	节点计价付款	中电光谷工程建设(湖北)有限公司长沙分公司	湖南省长沙市	是
27	西环线东辅道 (衡山路-泰山路) 新建工程施工	988.9	2023 年 7 月	2023 年 9 月	111.4	工程总承包	节点计价付款	株洲市城发集团建设投资有限公司	湖南省株洲市	是
28	株洲市天元区凿石小学周边道路工程勘察设计施工总承包	4,137.43	2017 年 10 月	2022 年 12 月	4,032.30	工程总承包	节点计价付款	湖南天易集团有限公司	湖南省株洲市	是
29	雷打石镇污水处理厂建设项目	1,669.57	2019 年 12 月	2022 年 12 月	1,303.40	工程总承包	节点计价付款	株洲市天元区雷打石镇人民政府	湖南省株洲市	是
30	武广新城燕子岭路新建工程项目	3,560.33	2019 年 11 月	2023 年 11 月	644.49	工程总承包	节点计价付款	株洲市武广新城开发建设有限公司	湖南省株洲市	是
31	株洲市环线贯通匝道工程项目	37,694.63	2022 年 11 月	2023 年 6 月	5,384.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
32	永兴县城南新区综合开发 (一期) PPP 项目	37,000.00	2022 年 1 月	2023 年 12 月	14,641.00	工程总承包	使用者付费、	永兴县住房和城乡建设局	湖南省郴州市	是

序号	项目名称	总投资金额	开工日期	竣工日期	回款金额	经营模式	结算模式	业主方	项目所在地	是否签订合同
							缺口补贴		永兴县	
33	株洲轨道科技城路网工程 PPP 项目沥青路面工程	9,243.05	2022 年 11 月	2023 年 9 月	5,482.26	工程总承包	节点计价付款	上海城建市政工程(集团)有限公司	湖南省株洲市	是
34	东富化工产业园综合开发项目、电力瓷电器园产业开发项目供水主管网工程(S333 与东富大道园区段)	1,070.36	2019 年 7 月	2022 年 12 月	963.67	工程总承包	节点计价付款	醴陵市滨城开发建设有限公司	湖南省醴陵市	是
35	铁东路南段(株洲南站-枫溪大道)新建工程设计施工总承包	4,602.34	2021 年 1 月	2023 年 6 月	3,521.81	工程总承包	节点计价付款	株洲市住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
36	株洲市荷塘区迎风路(水支 06 路~规划二路)新建工程、株洲市荷塘区规划六路(水园路~规划二路)新建工程、株洲市荷塘区规划二路(桂花路~迎风路)新建工程施工	11,896.29	2019 年 11 月	2023 年 12 月	7,111.04	工程总承包	节点计价付款	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
37	株洲武广新城博古山公园星月湖水体景观新建工程勘察设计施工总承包	13,065.67	2018 年 4 月	2023 年 1 月	5,577.31	工程总承包	节点计价付款	株洲市武广新城开发建设有限公司	湖南省株洲市	是
38	株洲市动力大道【铁东路田心段(重桥西路-田红路)】改造工程	6,024.85	2021 年 9 月	2024 年 12 月	4,562.72	工程总承包	节点计价付款	株洲市住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
39	武穴市武山湖环湖游车赛道和园林景观工程 PPP 项目桥梁工程劳务分包合同	15,312.28	2021 年 5 月	2024 年 12 月	13,316.11	工程总承包	节点计价付款	株洲市清水塘投资集团有限公司	湖南省株洲市	是
40	言书路(大丰路-藏龙路)新建工程一标段、泉塘路(盘龙路-云龙大道)新建工程及潭海路(言书路-云龙大道)新建工程	3,582.00	2022 年 12 月	2024 年 6 月	2,589.79	工程总承包	节点计价付款	株洲市国投国盛实业发展有限公司	湖南省株洲市	是
41	石峰大桥东西匝道新建工程	12,478.14	2022 年 7 月	2024 年 7 月	10,314.82	工程总承包	节点计价付款	株洲市住房和城乡建设局	湖南省株洲市	是
	合计	359,068.91	-	-	243,685.35	-	-	-	-	-

表：截至 2024 年末国信建设承接的主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	合同金额	合同签订时间	开工日期	预计竣工日期	回款金额	经营模式	结算模式	业主方	项目所在地	回款时间安排
1	清水塘科技文化未来中心一期项目	21,153.30	2021 年 4 月	2021 年 5 月	2025 年 6 月	8,649.82	工程总承包	节点计价付款	株洲市清水塘投资集团有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
2	株洲市北汽大道（株洲大道南辅道-新马东路）新建工程设计施工总承包合同	13,715.42	2020 年 12 月	2022 年 12 月	2025 年 12 月	5,429.30	工程总承包	节点计价付款	株洲高科汽车园投资发展有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
3	武广片区 6#、18#、28-1#、28-2#、28-3#、28-4# 号出让地块及集中式幼儿园土方工程	12,424.39	2021 年 1 月	2022 年 5 月	2025 年 6 月	6,936.26	工程总承包	节点计价付款	株洲中海地产有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
4	武广片区西站南路（湘芸路至王家坪立交）新建工程、南泉东路新建工程、荷花路新建工程设计施工总承包	17,159.55	2017 年 1 月	2017 年 4 月	2025 年 6 月	14,978.89	工程总承包	节点计价付款	株洲市城发集团建设投资有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
5	茶陵县城区供水管网改造工程项目设计施工总承包	11,521.76	2020 年 6 月	2022 年 12 月	2025 年 6 月	6,021.69	工程总承包	节点计价付款	茶陵县自来水公司	湖南省株洲市	节点计价回款
6	株洲经开区（省级）生物科技园示范园 2.1 期项目（1-6#栋）	8,526.42	2022 年 9 月	2022 年 12 月	2025 年 9 月	4,097.28	工程总承包	节点计价付款	株洲经开区产业园发展有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
7	中关村信息谷一期西鼎众合产业园项目	6,587.00	2021 年 7 月	2022 年 12 月	2025 年 6 月	3,017.48	工程总承包	节点计价付款	湖南工业设备安装有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款

序号	项目名称	合同金额	合同签订时间	开工日期	预计竣工日期	回款金额	经营模式	结算模式	业主方	项目所在地	回款时间安排
8	大数据示范中心项目（一期）	4,237.66	2022 年 7 月	2022 年 7 月	2025 年 6 月	3,150.81	工程总承包	节点计价付款	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
9	城发·人才公寓建设项目	18,700.40	2021 年 10 月	2023 年 3 月	2025 年 6 月	8,172.42	工程总承包	节点计价付款	株洲湘绿建设发展有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
10	陈埠港水环境治理工程	23,000.00	2023 年 1 月	2023 年 9 月	2025 年 12 月	10,658.47	专业分包	节点计价付款	株洲市住房和城乡建设局	湖南省株洲市	节点计价回款
11	三一智慧产业园 6、7 号地块土石方工程及附属工程-业主合同	9,868.55	2023 年 12 月	2024 年 1 月	2025 年 6 月	3,272.00	工程总承包	节点计价付款	株洲金城投资控股集团有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
12	高精传动（坚固储备地块二）三通一平及附属工程	3,674.34	2023 年 3 月	2023 年 8 月	2025 年 6 月	-	工程总承包	节点计价付款	株洲新芦淞产业发展集团有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
13	荷塘区产业开发区铁路仓储物流建设项目（金泉路与金桥路）	4,421.60	2023 年 3 月	2023 年 6 月	2025 年 9 月	1,030.00	工程总承包	节点计价付款	株洲金城投资控股集团有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
14	大唐华银株洲 2*100 万千瓦级扩能升级改造地块配套基础设施项目工程合同	3,575.48	2023 年 7 月	2023 年 9 月	2025 年 6 月	2,600.00	工程总承包	节点计价付款	株洲绿湘投资发展集团有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
15	株洲清水塘新能源电力设施更新改造配套项目（勘察设计+施工+物资）工程总承包合同	5,257.21	2023 年 10 月	2023 年 10 月	2025 年 6 月	4,790.12	工程总承包	节点计价付款	国网湖南省电力有限公司株洲供电分公司	湖南省株洲市	节点计价回款

序号	项目名称	合同金额	合同签订时间	开工日期	预计竣工日期	回款金额	经营模式	结算模式	业主方	项目所在地	回款时间安排
16	老株洲工学院片区污水管道改造工程项目和沿王塔冲路污水干管新建工程、株董路雨污分流项目总承包	2,102.37	2023 年 9 月	2023 年 12 月	2025 年 6 月	786.08	工程总承包	节点计价付款	株洲市城市公用事业服务中心	湖南省株洲市	节点计价回款
17	水质监测中心	1,585.74	2023 年 12 月	2024 年 2 月	2025 年 6 月	559.57	工程总承包	节点计价付款	株洲市水务投资集团有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
18	荷塘产业开发区复合新材料产业园配套设施建设项目（基础设施部分）	5,183.00	2023 年 12 月	2024 年 2 月	2025 年 12 月	3,835.5	工程总承包	节点计价付款	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	湖南省株洲市	节点计价回款
19	S330 渌口区淦田至古岳峰公路工程项目 S330 渌口区淦田至古岳峰公路二期工程施工	12,620.87	2024 年 1 月	2024 年 3 月	2026 年 6 月	100.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市渌口区交通事务中心	湖南省株洲市	节点计价回款
20	株洲市二中（北校区）新建工程	11,411.73	2024 年 2 月	2024 年 2 月	2025 年 12 月	350.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市第二中学	湖南省株洲市	节点计价回款
21	南山公园一期陵区景观绿化、地面硬化及陵墓区土方整理项目	1,470.13	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2025 年 12 月	432.00	工程总承包	节点计价付款	株洲市瀟山生命文化有限公司	湖南省株洲市	节点计价回款
22	攸县酒埠江生态新镇 PPP 项目	195,400.00	2016 年 4 月	2016 年 4 月	2025 年 6 月	95,449.90	工程总承包	使用者付费、缺口补贴	湖南酒仙湖文化产业发展有限公司	湖南省株洲攸县	节点计价回款
合计		393,596.92	-	-	-	184,317.59	-	-	-	-	-

(2) 房地产销售

发行人房地产销售业务主要由全资子公司株洲市城发置地集团有限公司和株洲市城市建设发展集团置业有限公司经营管理。其中，置地公司成立于 1996 年，是发行人的全资子公司，具有房地产开发一级资质，主要进行房地产开发及小区基础设施和配套设施的开发经营业务。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人房地产销售业务营业收入分别为 84,670.32 万元、16,868.90 万元、29,394.12 万元和 3,565.41 万元；营业成本分别为 75,636.11 万元、15,424.18 万元、22,184.91 万元和 4,229.79 万元；毛利润分别为 9,034.21 万元、1,444.73 万元、7,209.22 万元和 -664.38 万元。报告期内，发行人房地产销售业务毛利率呈波动趋势，主要系毛利率受房地产市场行情影响较大所致。近年来，受到地产行业调控政策影响，国内房地产市场处于调整期，房地产市场趋于下行，随着房地产销售行情持续低迷、项目去化周期延长导致资金沉淀成本增加等因素影响，导致 2023 年度房地产销售业务毛利率较低。2024 年度因时代馨园和南洲壹号项目完工确认收入，毛利率有所回升。最近一期毛利率为负主要系当期分摊的成本高于当期确认的销售收入所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要已完工项目有阳光新城、天琴湾项目、时代新城一期、时代新城二期、时代新城三期、金彩明天、国际学苑、锦城项目、酃城二期、望云印象、时代馨园、南洲壹号等。

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要已完工房地产项目情况

项目	完工情况	销售进度
阳光新城	2011 年完工	销售完毕
天琴湾项目	2012 年完工	销售完毕，商铺自留
时代新城一期	2015 年完工	基本销售完毕
金彩明天	2015 年完工	公租房，不对外出售
国际学苑	2017 年完工	基本销售完毕
酃城一期项目	2018 年完工	基本销售完毕
城发时代新城二期	2018 年完工	基本销售完毕
城发时代新城三期	2019 年完工	少量车位及商铺未全部销售
锦城项目	2019 年完工	少量商铺及车位未全部销售
酃城二期	2021 年完工	少量车位及商铺尚未全部销售

项目	完工情况	销售进度
津枫庭苑	2021 年完工	车位及商铺尚未全部销售
翰林府	2022 年完工	部分车位及商铺未全部销售
望云印象	2022 年完工	部分商业公寓、车位及商铺未全部销售
时代馨园项目	2024 年完工	部分住宅销售
南洲壹号项目	2024 年完工	部分住宅销售

截至 2025 年 9 月末，发行人无在建和拟建房地产项目。

发行人承诺本次募集资金不直接或间接用于房地产业务。

(3) 管道天然气运输

发行人的管道天然气运输业务是由实际控股子公司株洲新奥燃气发展有限公司经营管理。株洲新奥燃气发展有限公司的主要经营范围为燃气的生产、输配和销售，燃气设施与燃气器具的生产、销售和维修，管道燃气业务咨询和培训，汽车加气业务。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人管道天然气运输业务收入分别为 80,005.77 万元、84,791.55 万元、91,067.72 万元和 62,948.97 万元；成本分别为 79,862.36 万元、82,206.72 万元、81,223.59 万元和 57,839.34 万元；毛利润分别为 143.41 万元、2,584.83 万元、9,844.14 万元和 5,109.63 万元。报告期内，随着天然气的调价，发行人管道天然气运输业务毛利率逐步提升，业务经营情况趋势向好。

① 气源供应

截至 2025 年 9 月末，新奥燃气拥有 165 个营业网点，4 个加气站。株洲市天然气销售价格从 2011 年 5 月起开始进行了多次调整，目前株洲市居民用气第一档价格为 2.962 元/立方米，非居民用气价格为 4.143 元/立方米。

新奥燃气与中石化、中石油等公司建立了长期的合作关系，并且新奥燃气锁定比较紧张的气源资源，签订照付不议、照供不误的采购合同。采购合同规定从起始日开始的每一年（或其部分时间）应计算“天然气年度照付不议量”，若新奥燃气在合同期内的任意一年内实际提取的天然气量小于该年的天然气年度照付不议量，则新奥燃气除向中石化、中石油等公司按实际提取量支付天然

气款外，还应向其支付该年实际提取量与天然气年度照付不议量差额气量的天然气价款，以上差额气量称为该年的“年度补提气量”；同时在合同期内的任意一年内，新奥燃气在提取完该年照付不议量外，有权继续提取以前年度已付款但尚未提取的补提气量，并且如果新奥燃气该年度天然气实际需求量超过采购合同的供气量，中石化、中石油等公司也优先保证新奥燃气的用气，这样就保障了新奥燃气拥有稳定长期的气源。

在气源保证上，新奥燃气除充分利用国内的长输管道气源外，还积极探索自主生产气源及寻求国际气源采购。新奥燃气目前有北海 LNG 工厂、山西沁水 LNG 工厂和宁夏清洁 LNG 工厂三个。三家工厂有利于满足项目气源需求，并可进一步降低气源采购成本。

为保障气源供应，新奥燃气建立了以公路运输和铁路运输为主导方式的能源配送体系，形成了从能源采购、能源物流配送到能源终端分销的商业价值链，有效解决了气源供应问题，提升了新奥燃气商业价值，拓宽了利润来源，并进一步保障了气源供应。新奥燃气已拥有液化天然气运输车 200 多辆，单次配送能力最高可达 550 万立方米天然气。

此外，在保障正常稳定供气方面，新奥燃气通过信息科技技术和物流信息化系统，能准确掌握气源库存和供需信息，提高正常供应保障和应急供应保障能力。

② 生产运营

新奥燃气拥有较先进的管理水平和技术水平，2008 年通过 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 管理体系认证，采用国际先进工艺技术和设备，是株洲唯一一家燃气供应商，也是湖南省目前最为先进的燃气供应商之一，其自动化程度达到了国内同行业先进水平。2022-2024 年度，新奥燃气供气和管网设备完好率均保持在 95%以上，运行情况良好。

表：2022-2024 年度，新奥燃气运营情况

项目	2024 年	2023 年	2022 年
民用户安装 (户)	42,165.49	39,494.00	38,910.00

项目	2024 年	2023 年	2022 年
工商户安装 (立方日)	164,997.19	154,877.49	153,041.00
含税销售收入 (亿元)	9.12	8.49	8.00
单位运营成本 (万/方)	0.45	0.45	0.45
单户安装成本 (元/户)	1,520.00	1,520.00	1,520.00

从新奥燃气 2022-2024 年度的运营情况可以看出, 新奥燃气燃气销售数量、主要运营参数近几年维持稳定, 用户数有所增加, 主要系株洲城市规划拓城新增纳入城市居民的原因。

③燃气下游客户

发行人燃气下游客户可分为管道燃气销售和汽车加气业务, 分别占比约 85%和 15%。

管道燃气销售业务指销售给客户的管道气业务, 含管道天然气、管道液化气、管道煤气、管道混空气、管道运输等。发行人管道燃气销售收入有大用气量的用户支持, 预计未来工商业用户的比重会持续增加, 形成良好的售气规模效益和稳固的收入基础。

汽车加气业务近年来也逐步发展。汽车废气排放仍然是中国各大城市大气环境污染的主要原因之一, 中国各地政府正在大力推动汽车改用清洁能源的政策, 这将进一步推动加气站业务的发展。与目前国内车用汽油相比, 天然气价格仍然很便宜, 所以新奥燃气发展汽车加气业务除符合国家环保政策外, 亦可增加未来清洁能源的分销量, 增加业务收益。

(4) 自来水销售

发行人的自来水销售业务由下属株洲市自来水有限责任公司经营管理。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月, 发行人自来水销售业务收入分别为 33,908.14 万元、32,927.46 万元、32,862.45 万元和 25,412.12 万元; 成本分别为 24,161.25 万元、24,054.24 万元、23,337.32 万元和 15,393.58 万元; 毛利润分别为 9,746.89 万元、8,873.22 万元、9,525.13 万元和 10,018.55 万元。发行人自来水销售业务收入水平稳定, 收益率较好, 且自来水公司在株洲市当地具有垄断地

位，随着株洲市工业结构的调整以及招商引资规划的实施发展，未来自来水销售业务仍将成为发行人收入和利润的稳定来源之一。

截至2025年9月末，自来水公司拥有5座水厂，6个专业服务中心（客户服务、调度、计量管理、采购服务、水质监测、工程建管），12个中途加压站，供水管网（DN100以上）2,174.46千米，供水和管网设备完好率维持在98%以上，供水能力为77万吨/日。

表：2022-2024 年发行人自来水销售业务板块运营情况

项目	2024 年	2023 年	2022 年
下属水厂数量（个）	5	5	5
制水量（万吨）	18,157.37	23,462.21	26,998.49
售水量（万吨）	15,246.83	22,174.70	23,011.45
自来水用户数（户）	506,900.00	349,120.00	367,650.00
管网压力合格率平均值（%）	99.89	99.96	99.96
管网水质综合合格率平均值	100.00	100.00	99.99
电耗平均值（千瓦时/立方米）	0.30	0.30	0.30

①源水供应

从取水上来看，目前发行人自来水销售业务源水主要来自于湘江，五个水厂均从湘江直接取水，源水水质为一类水源标准，发行人每年按照用水量支付水源资源费。

②制水情况

从制水能力来看，近三年及一期发行人自来水销售业务供水能力保持稳定。截至 2025 年 9 月末，公司制水能力约为 77 万吨/日。

表：截至 2025 年 9 月末，自来水销售业务所属水厂供水情况表

水厂名称	供水能力 (万吨/日)	供水范围
一水厂（已暂停）	0.00	-
二水厂	30.00	主要对白石港以南、新华西路以北；荷塘区新华西路、红旗路、东环线沿线；天元区尚格名城以北、栗雨工业园；石峰区：沿江北路沿线；芦淞区芦淞路、鑫盛路、湘大路、株董路、泰亨路、荷叶冲路、株醴路等沿线区域、南至董家段高科园，北至芦淞路车站路以南，东至331厂、航空服饰城区域进行供水。对云龙大道补充供水

水厂名称	供水能力 (万吨/日)	供水范围
三水厂	24.00	主要对白石港以北的石峰区全区、云龙区华强工业园区区域进行供水。经建设北路汇入白石港闸门群向荷塘区、芦淞区补充供水
四水厂	20.00	主要对天元区长江广场以南、栗雨南路、炎帝大道、西环线，芦淞区建宁大桥至儿童福利院、天池大道、江淶路-机场大道-白关服饰城以及中心广场区域进行供水
淶口水厂	3.00	主要对淶口区城区进行供水
合计	77.00	对全市城区范围进行供水

③售水情况

从售水上来看，目前自来水公司的售水以居民用水为主，其次主要是商业服务用水和工业用水。自2016年3月1日起，株洲市停止代征水价中0.03元/吨价格调节基金，采取新的城市供水水费缴费标准，其中对城区居民生活用水实施阶梯价格收取方式。2025年6月，株洲市发展和改革委员会发布《关于城区供水价格调整有关事项的通知》（株发改发〔2025〕38号），对株洲市城区供水价格实施调整政策，自2025年7月1日起执行，有效期5年。

表：截至 2025 年 9 月末株洲市城市供水用户分类及水费缴费标准

单位：元/立方米

分类	自来水基本水费
居民生活用水	1.93
工业用水	3.08
非居民生活用水	2.12
特种用水	8.20

由城市供水企业抄表到户的居民生活用水实行阶梯价格制度；居民生活用水中的居民合表用户水价为2.12元/立方米，不执行阶梯价格制度，主要指未由供水企业实行抄表到户的合表户居民用水。非居民用水和特种用水实行超定额累进加价制度，超定额在20%以内的水量供水价格加价50%，超定额超过20%不足40%的水量供水价格加价100%，超定额在40%以上的水量供水价格加价150%。

表：截至 2025 年 9 月末株洲市居民生活用水阶梯价格标准

单位：元/立方米

级数	水量基数	价格
第一阶梯	0-264m ³ /每户每年 (含 264m ³)	1.93
第二阶梯	264~384m ³ /每户每年 (含 384m ³)	2.90
第三阶梯	384m ³ 以上	5.79

常住人口以5人家庭为基数，家庭常住人口超过5人的（不含5人），每增加一名常住人口，由用户申报并经供水企业核实确认后，可按实超人数核增各阶梯水量基数，标准为每人每年48立方米。经民政部门确认的低收入家庭拥有水量优惠政策，每月每户减免10立方米。

(5) 污水处理

发行人的污水处理业务是由下属株洲市城市排水有限公司经营管理。排水公司成立于 2001 年，主要负责株洲市水环境综合整治、城市污水处理、排水设施建设及营运等业务。

发行人污水处理业务收入采用收支两条线的方式，由自来水公司按用水量与自来水基本水费统一征收并返还，该收支模式根据财税〔2014〕151号《污水处理费征收使用管理办法》执行。2022-2024年及2025年1-9月，发行人获得的污水处理业务收入分别 30,331.02 万元、33,280.42 万元、32,199.71 万元和 22,924.17 万元；成本分别为 22,078.75 万元、24,166.64 万元、24,340.27 万元和 16,012.35 万元；毛利润分别为 8,252.27 万元、9,113.78 万元、7,859.44 万元和 6,911.82 万元。

表：排水公司 2022-2024 年度运营情况

项目	2024 年	2023 年	2022 年
年实际污水收集能力 (万吨)	15,921.00	20,754.60	22,676.30
年实际污水处理能力 (万吨)	15,921.00	20,754.60	22,676.30
污水处理率平均值 (%)	100.00	100.00	98.00

表：截至 2025 年 9 月末株洲市城区污水处理费价格情况

单位：元/立方米

项目	覆盖区域	污水处理价格
居民生活用水	天元区、荷塘区、石峰区、芦淞区	0.95
	渌口区	0.99

项目	覆盖区域	污水处理价格
非居民用水	天元区、荷塘区、石峰区、芦淞区、渌口区	1.40
执行居民生活类用水价格的非居民用户	天元区、荷塘区、石峰区、芦淞区	0.95
	渌口区	0.99
特种用水	天元区、荷塘区、石峰区、芦淞区、渌口区	2.00

2008 年株洲市与北京首创股份有限公司的全资子公司湖南首创投资有限责任公司成功签订了污水处理项目合作协议。其中河西污水处理厂采用 BOT 模式，湖南首创负责融资和建设，同时获得河西污水处理厂 30 年的经营权，污水厂建好后由湖南首创经营 30 年，到期后发行人直接取得资产，不用支付对价，无需回购，与政府无关。污水处理收费标准为 0.80 元/立方米。同时，厂外配套管网也将由湖南首创以 BOT 模式建设。该项目引入湖南首创作为战略合作者，在缓解政府建设资金压力的同时，能充分利用其技术、资本、人才和管理优势，促进株洲市污水处理业务的发展。目前，河西污水处理厂一期工程已完工并投入试运行，日水处理能力达到 12.50 万吨/日，设计能力为 15.00 万吨/日，基本能满足河西一带居民全部用水需求。此外，根据株洲市的安排，未来三年株洲市计划通过新建或对现有工业企业的污水处理站改造升级等途径，并新增不同规模的污水处理厂，届时能更进一步提高株洲市城市污水处理能力。

(6) 土地整理事务服务

株洲市人民政府授权发行人开展土地整理事务服务（株政函[2009]146 号），发行人下属子公司株洲市武广新城开发建设有限公司、株洲市凤溪建设开发有限公司等具体负责实施。发行人土地整理事务服务包含两种业务模式，分别为土地整理服务模式 and 受托土地整理投资模式。

1) 土地整理服务模式

①经营模式

财综[2016]4 号之前，具体由公司进行土地整理服务，达到净地条件后，由当地土地收储中心按照招拍挂程序进行出让，土地出让所得除政策性预留外按约定比例拨付公司用作履行合同相关义务的资金来源。该业务模式存续于财综[2016]4 号政策下发之前，符合当时的相关政策法规。

②会计处理方式

财综[2016]4号文之前，株洲市政府授权公司进行土地整理，公司将土地整理过程中的全部投资计入“存货”，同时在“支付其他与经营活动有关的现金”中体现；待土地整理完结后经株洲市土地管理委员会审议后，上株洲市公共资源交易中心挂牌出让，交易成功后，株洲市财政局按照一定比例向公司拨付土地资金，公司在收到财政拨付的土地资金后，全额计入“银行存款”，并冲减“存货-开发成本”，利润表中将拨付资金扣除土地整理成本后的净收益体现在“营业外收入-土地收益”科目（2017年起根据《企业会计准则第16号——政府补助》（财会〔2017〕15号）相关规定计入“其他收益”）中，现金流量表中将收到的土地出让款全额体现在“收到其他与经营活动有关的现金”科目中。

2) 受托土地整理投资模式

①经营模式

财综[2016]4号下发之后，公司的土地整理业务模式逐步按照最新的政策、法规进行规范，具体表现为发行人与当地政府部门签署相关协议，政府委托发行人负责上述土地的报批、征地拆迁、整理事务服务，土地整理成本由市财政局安排拨付，土地整理完毕后移交株洲市土地储备中心进行招拍挂，公司与市财政局办理完工项目的资金结算，并收取整理服务费。

②会计处理方式

财综[2016]4号下发之后，发行人与当地政府部门签署相关协议，政府委托发行人负责上述土地的报批、征地拆迁、整理事务服务，土地整理成本由市财政局安排拨付，土地整理完毕后移交株洲市土地储备中心进行招拍挂，公司与市财政局办理完工项目的资金结算，并收取整理服务费。其中土地整理成本计入存货，在公司与市财政局办理完工项目结算时借记银行存款/应收账款，结转存货成本，贷记营业收入-受托土地整理投资收益。

3) 土地整理事务服务情况

截至2025年9月末，株洲市政府将城区约100,562余亩土地委托给公司进行整理服务，其中，包括株洲城市快速环道沿线两侧500米范围内土地，武广客运联络线工程周围土地、凤溪片区、南洲生态新城片区、清水塘片区、滨

江产业新城片区、荷塘商贸城片区、湘江沿岸部分土地等。所有土地获取均在株洲市人民政府授权下开展（株政函[2009]146号），合法合规。2022-2024年，公司土地整理事务服务情况如下：

表：2022-2024 年度，发行人土地整理事务服务经营情况

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
土地整理成本 ³	9.96	16.50	22.32
土地出让面积（亩）	413.77	553.43	828.02
收到财政拨付土地整理资金 ⁴	10.43	18.93	25.57
土地整理服务收益	0.47	2.44	3.25
受托土地整理投资收益	4.95	4.04	4.97

2022 年度，发行人整理政府出让的土地面积共计 828.02 亩，收到财政拨付土地整理资金为 25.57 亿元，土地整理成本为 22.32 亿元，确认其他收益 3.25 亿元，确认受托土地整理投资收益 4.97 亿元。

2023 年度，发行人整理政府出让的土地面积共计 553.43 亩，收到财政拨付土地整理资金为 18.93 亿元，土地整理成本为 16.50 亿元，确认其他收益 2.44 亿元，确认受托土地整理投资收益 4.04 亿元。

2024 年度，发行人整理政府出让的土地面积共计 413.77 亩，收到财政拨付土地整理资金为 10.43 亿元，土地整理成本为 9.66 亿元，确认其他收益 0.47 亿元，确认受托土地整理投资收益 4.95 亿元。

³土地整理服务模式下的土地成本

⁴土地整理服务模式收到财政拨付土地整理资金，

表：截至 2024 年末，发行人主要已完工土地整理项目情况

单位：万元、亩

序号	地块名称	面积	整理时间	计划回款时间	总投资金额	已投金额	确认收入金额	回款金额	2025-2027 年回款计划			是否签订合同或者协议	建设资金是否纳入预算
									2025 年	2026 年	2027 年		
1	28 区 2 号地块	39.98	2017-2022	2022-2025	21,714.86	21,714.86	7,238.29	7,239.29	/	/	/	是	是
2	配套一号二地块 (2021-314 号)	86.10	2019-2020	2020-2023	28,910.96	28,910.96	27,294.00	27,294.00	/	/	/	是	是
3	配套四号 (2021-315 号)	61.60	2019-2020	2020-2023	13,167.65	13,167.65	18,794.00	18,794.00	/	/	/	是	是
4	荷塘商贸城储备地块一 (2021-316 号)	182.60	2019-2020	2021-2025	67,048.00	57,531.00	63,924.00	38,000.00	25,924.00	/	/	是	是
5	28 区 2 号地块	39.98	2014-2020	2022-2023	20,779.60	20,779.60	19,220.00	19,220.00	/	/	/	是	是
6	南洲新区储备地块二	162.71	2018-2020	2020-2021	16,080.99	16,080.99	21,055.74	21,055.74	/	/	/	是	是
7	原株化厂区地块一	136.39	2019	2019	10,913.50	10,278.35	43,239.00	43,239.00	/	/	/	是	是
8	原株化厂区地块二	168.92	2019	2019-2021	12,935.18	12,729.81	54,396.00	54,396.00	/	/	/	是	是
9	原株化厂区地块三	194.12	2019	2019-2021	14,650.60	14,628.88	56,104.00	56,104.00	/	/	/	是	是
10	原株化厂区地块四	194.00	2019	2019-2021	14,820.85	14,619.84	56,454.00	56,454.00	/	/	/	是	是
11	武广片区 01 组团地块一、二	495.00	2014	2014-2019	76,896.70	76,783.97	98,354.00	98,354.00	/	/	/	是	是

序号	地块名称	面积	整理时间	计划回款时间	总投资额	已投金额	确认收入金额	回款金额	2025-2027 年回款计划			是否签订合同或者协议	建设资金是否纳入预算
									2025 年	2026 年	2027 年		
12	武广 10#地块	355.00	2011-2016	2017-2019	33,560.65	33,233.66	68,874.00	68,874.00	/	/	/	是	是
13	武广 20-2#地块	703.90	2012-2018	2017-2019	91,765.00	92,184.24	109,281.00	109,281.00	/	/	/	是	是
14	武广 20#地块	93.00	2012-2018	2016-2019			23,483.00	23,483.00	/	/	/	是	是
15	创新创业产业园	62.20	2018	2019-2021	6,138.50	6,138.00	8,086.00	8,086.00	/	/	/	是	是
16	人才公寓	41.78	2018	2019-2021	4,215.00	4,123.00	8,774.00	8,774.00	/	/	/	是	是
17	学校项目	57.83	2018	2020-2021	6,245.00	5,795.00	7,342.00	7,342.00	/	/	/	是	是
18	武广片区 28#地块一	93.38	2015-2020	2020-2022	175,633.73	175,633.73	43,884.00	246,982.44	/	/	/	是	是
19	武广片区 28#地块二	135.32	2017-2020	2020-2022			67,660.00					是	是
20	武广片区 28#地块三	112.24	2018-2020	2020-2022			55,672.00					是	是
21	武广片区 28#地块四	180.10	2018-2020	2020-2022			68,282.00					是	是
22	武广片区 6#地块	76.77	2015-2018	2020-2022			42,685.00					是	是
23	武广片区 18#地块	45.50	2018-2020	2020-2022			21,840.00					是	是
24	武广 19 号地块一	175.04	2013-2016	2021-2026			101,203.00					101,203.00	85,359.00
25	武广 19 号地块二	133.26	2016-2020	2021-2026	67,296.00	24,671.33		16,447.55	/	是	是		
26	武广 1 号地块二	59.82	2020-2023	2023-2024	34,388.27	34,388.27	55,139.00	55,139.00	/	/	/	是	是
27	武广 1 号地块一	96.96	2020-2023	2023-2024								是	是
28	武广 25 号地块	74.82	2020-2023	2023-2024	5,688.58	5,688.58	30,085.00	30,013.12	71.88	/	/	是	是
29	天元区响塘普通商品房	65.61	2020-2023	2023-2024	24,855.82	24,855.82	27,255.00	27,189.88	65.12	/	/	是	是
30	武广 14 号地块	33.73	2020-2024	2024-2025	8,949.94	8,949.94	11,010.00	9,189.65	1,820.35	/	/	是	是

序号	地块名称	面积	整理时间	计划回款时间	总投资额	已投金额	确认收入金额	回款金额	2025-2027 年回款计划			是否签订合同或者协议	建设资金是否纳入预算
									2025 年	2026 年	2027 年		
31	武广 4 号地块二	27.25	2020-2024	2024-2025	36,510.60	36,510.60	11,960.00	9,552.08	2,407.92	/	/	是	是
32	武广 4 号地块三	22.16	2020-2024	2024-2025			6,265.00	2,488.94	3,776.06	/	/	是	是
33	武广 4 号地块一	45.50	2020-2024	2024-2025			21,880.00	18,477.76	3,402.24	/	/	是	是
合计		4,452.57	-	-	827,072.98	815,929.75	1,308,185.03	1,124,225.90	93,538.77	37,380.80	/	-	-

注：部分地块未完全整理出让完毕，该部分地块内同时存在已完工和在整理的部分。

表：截至 2024 年末发行人重点进行中的土地整理项目情况

单位：亩、万元

序号	地块名称	地块位置	土地用途	计划出让面积	土地已开发成本
1	风光带一期（四块地）	盛世路以东	二类居住兼容商业用地	32.25	12,734.44
2	配套十四号	天池路以南，江湾路以西	二类居住兼容商业用地	78.94	33,762.33
3	智能科技示范园项目用地	铜霞路与清湖路交汇处西北方	工业用地	100.00	4,002.98
4	三一石油智能装备与区域研发中心二期	铜霞路与清霞路交汇处西北方	工业用地	300.00	11,857.32
5	住宅用地出让	铜霞路与清港路交汇处东南方	住宅用地	300.00	10,798.87
6	火炬项目	清霞路与清港路交汇处西北方	商务用地	20.00	7,183.86
7	智能硬创园	铜霞路与清霞路交汇处东南方	科研/商业/商务用地	30.00	1,480.25
8	科创园产业服务中心	霞湾路与观湖路交汇处东南方	科研/商业/商务用地	44.00	6,144.00
9	绿地滨江科创园住宅 A1.1 地块	规划支路以东、霞湾路以南、清湖路以西、临江路以北	商住用地	77.99	25,865.001
10	武广 6-10 号地块	天元区东至栗合路、南至燕子岭路、西至栗雨南路、北至炎帝大道	二类居住兼容商业用地	516.29	54,770.66
11	芙蓉地块	荷塘区	商业出让	640.00	69,106.87
12	红旗广场城市综合体	荷塘区	商业出让	410.00	73,989.92
13	湘江一号	芦淞区	商业出让	28.12	18,151.85
14	配套一号一地块（住宅）	芦淞区	商住出让	122.57	27,786.39
15	配套一号一地块（商业）	芦淞区	综合用地	38.53	
16	湘江新城储备地块一、二、三	天元区	商住用地	134.75	38,013.95
合计			-	2,873.44	395,648.69

注：部分地块未完全整理出让完毕，该部分地块内同时存在已完工和在整理的部分。

发行人提供整理服务的土地资源较多，土地整理服务业务发展较为顺利。由于土地整理服务业务受宏观经济、政府政策以及株洲市整体规划等因素影响较大，未来发行人土地整理事务收益可能出现一定的波动。

(7) 公交运营

公交运营业务由株洲市公共交通集团有限责任公司经营管理。公交公司成立于 1958 年，以株洲市市内及城郊的公共汽车客运为主业，同时发展租赁、公交广告等其他增值业务。

公交公司是湖南省内第一家实施无人售票运作模式的公交企业，实现低成本经营。公交公司报告期内的运营情况如下表：

表：公交公司近三年度运营情况

项目	2024 年	2023 年	2022 年
期末运营线路数量（条）	88	85	82
期末运营线路总长度（公里）	1,623	1,598	1,522
期末运营车辆数（标台）	1,820	1,822	1,781
客运量（万人次）	15,015	15,234	12,570
总行驶里程（万车公里）	9,478	9,521	9,025
票款收入（万元）	11,487.38	11,483.85	11,299.33

在公交收费方面，株洲市公交车票价受政府定价及一卡通打折优惠措施影响较大，定价机制市场化程度较低。自 2011 年起至 2017 年 8 月，株洲市公交票价由 2 元/人次下调至 1 元/人次，学生卡票价调至 0.8 元/人次；2017 年 9 月起，株洲市区内无人售票公交车基础票价低于 2 元的均调整为 2 元/人次，刷本地公交 IC 卡乘车实行 5 折优惠（即 1 元/人次），学生卡票价维持 0.8 元/人次。2022 年 1 月 20 日起，市城区无人售票公交车票价投币 2 元/人次，刷本地公交卡乘车 7 折优惠（即 1.4 元/人次），学生卡刷卡 5 折优惠（即 1 元/人次）；2023 年 9 月 28 日起，实施 14 周岁以下儿童、退役军人免费乘车。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，公交运营板块收入分别为 11,299.33 万元、11,483.85 万元、11,487.38 万元和 7,727.55 万元；成本分别为 26,822.45 万元、23,518.59 万元、24,908.54 万元和 22,141.70 万元；毛利润分别为-15,523.12 万元、-12,034.74 万元、-13,421.16 万元和-14,414.15 万元。受票价管制等因素的影响，发行人公交运营业务运营成本高于运营收入，盈利能力较弱。

为解决公交作为公共产品政府管制票价以及落实让利于民的相关政策安排，株洲市财政局每年安排财政预算专项资金用于公交的运营补贴，根据每年的运营收益缺口情况制定补贴金额，并纳入严格的财政预算程序。2022-2024 年，公交公司收到的各类政府补助金额分别为 1.86 亿元、1.36 亿元和 1.80 亿元。

总的来看，发行人公汽运营业务的收入较为稳定。虽然运营成本高于运营收入，但是每年较为稳定的各类政府补贴在一定程度上弥补了亏损。

(8) 城市工程建设管理服务

发行人城市工程建设管理服务业务主要由发行人下属子公司株洲市城发集团建设投资有限公司等负责。

发行人城市工程建设项目是由政府提供项目资源，发行人作为建设管理服务主体进行项目建设。

公司过往项目工程由公司投资建设，项目达到竣工条件时，经财政评审后，再由市财政局向公司分期拨付项目款项。发行人城市工程建设业务不产生任何收入和利润。

发行人城市工程建设业务的会计处理方式：发行人根据株洲市人民政府的投资计划启动项目建设，并遴选出相应的施工方进行施工建设，根据项目建设进度，以工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据，加上符合条件的资本化借款利息作为工程建设成本核算，列入“在建工程”科目，并以各工程项目为对象设立明细账；项目建成并进行竣工决算后，由株洲市财政局进行承接，则“在建工程”科目余额转入“长期应收款”科目。株洲市财政局将相关资金分年安排落实到位，发行人收到相应款项后冲抵长期应收款。

目前，为促进公司转型发展，厘清与政府的责任边界，发行人已改变原有城市工程建设模式，转为项目专业化建设管理服务单位，在承接城市工程建设项目时，与政府部门签署市场化的项目管理合同，建设资金由政府安排，发行人进行项目管理并收取项目管理费。目前株洲市北环路 C 段新建工程等多个新建项目已签署专业化建设管理委托合同，进行建设管理，市财政根据合同约定

按项目进度拨付工程资金和管理服务费，公司按照合同约定履行合同义务，并确认收入。

① 城市工程建设项目建设情况

截至 2025 年 9 月末，发行人已完工的项目主要有湘江四桥、田林路、建设北路、金山路、株洲大道、泰山西路、体育中心、建宁大道、中环大道、迎新路、东环北路建设项目、星子坳路、南明路、淶宁路等。具体情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末，发行人主要已完工城市工程建设项目情况

单位：万元

序号	项目	总投资	已投资	项目状态
1	田林路	1,922.72	1,922.72	已竣工结算
2	建设北路	8,747.00	8,747.00	已竣工结算
3	金山路	1,800.00	1,800.00	已竣工结算
4	株洲大道	12,969.74	12,969.74	已竣工结算
5	泰山西路	14,600.00	14,600.00	已竣工结算
6	体育中心	72,000.00	72,000.00	已竣工结算
7	建宁大道	19,000.00	19,000.00	已竣工结算
8	湘江四桥	48,988.00	48,988.00	已竣工结算
9	中环大道	300,000.00	300,000.00	已竣工结算
10	迎新路	36,705.00	36,705.00	已竣工未结算
11	东环北路建设项目	45,605.00	45,605.00	已竣工未结算
12	星子坳路	6,561.00	6,561.00	已竣工未结算
13	南明路	7,338.00	7,338.00	已竣工未结算
14	淶宁路	8,112.00	8,112.00	已竣工未结算
合计		584,348.46	584,348.46	-

②项目结算安排

转型前的城市工程建设项目在建成后由财政局分期支付项目建设成本及相关费用。转型后的城市工程建设项目，政府部门根据合同按照项目进度支付工程款。

(9) 商品销售业务

发行人商品销售业务主要由下属子公司株洲九方装备股份有限公司（以下简称“九方装备”）、湖南保税口岸经贸发展有限公司（以下简称“湖南保税公司”）和株洲市公共交通集团有限责任公司负责。九方装备主要开展铁路及其他轨道交通装备的研发、生产和销售；湖南保税公司主要负责煤炭、橡胶、锌锭、手机、电脑等产品的贸易业务；此外发行人还开展公交物资和油料等产品的销售业务，但收入规模较小。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人商品销售收入分别为 110,493.71 万元、137,694.02 万元、186,154.50 万元及 110,185.25 万元；成本分别为 89,062.22 万元、119,623.06 万元、165,088.79 万元和 95,524.36 万元；毛利润分别为 21,431.49 万元、18,070.96 万元、21,065.71 万元和 14,660.89 万元。毛利率分别为 19.40%、13.12%、11.32% 和 13.31%。2023 年度，发行人商品销售业务毛利率有所下降，主要系湖南保税公司在 2023 年凭借株洲地区物流优势新开展煤炭、橡胶、锌锭、手机、电脑等产品的贸易业务，新增贸易业务的毛利率相较于发行人原来的商品销售业务毛利率较低，同时因贸易业务尚处于起步阶段，材料采购及人力等综合成本较高，导致该部分业务毛利率较低，进而影响整个商品销售业务板块的毛利率。

表：近三年及一期发行人商品销售业务主要构成

单位：万元、%

子公司名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
株洲九方装备股份有限公司	59,199.93	53.73	87,392.21	46.95	92,892.17	67.46	90,063.7	73.84
湖南保税口岸经贸发展有限公司	28,263.54	25.65	71,051.01	38.17	20,834.47	15.13	-	-
株洲市公共交通集团有限责任公司	3,754.44	3.41	6,056.74	3.25	5,889.46	4.28	6,067.04	4.97
合计	91,217.91	82.79	164,499.96	88.37	119,616.10	86.87	96,130.74	78.81

①铁路及其他轨道交通装备

铁路及其他轨道交通装备的商品销售主要由九方装备负责运营，株洲九方装备股份有限公司为中国中车集团株洲电力机车有限公司（以下简称“株机公司”）改制企业，是中车株机公司的核心配套供应商，主要为机车和城轨车辆提供集成部件的研发与制造，铸锻件与板料的机械加工，轮对检修维保等服务。

2023 年 9 月 8 日，九方装备在全国中小企业股份转让系统挂牌转让，股票代码为 874132.NQ。

表：九方装备近三年主要产品及销售情况

单位：万元、%

产品名称	销售均价	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
		销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
转向架组成部件	0.06	49,610.36	56.24	56,469.47	59.83	58,931.43	65.43
车体组成部件	0.05	14,898.41	16.89	20,335.72	21.55	14,973.22	16.63
合计		64,508.77	73.12	76,805.19	81.37	73,904.65	82.06

表：九方装备 2022 年度主要客户情况

单位：万元、%

客户	是否有关联关系	销售金额	年度销售占比
中车集团及其子公司	是	81,442.55	90.43
江苏远致达轨道交通发展有限公司	否	3,381.92	3.76
福建雪人集团	否	994.79	1.10
湖南天一轨道实业有限公司	否	788.31	0.88
株洲嘉松经贸有限责任公司	否	664.56	0.74
合计	-	87,272.13	96.90

表：九方装备 2023 年度主要客户情况

单位：万元、%

客户	是否有关联关系	销售金额	年度销售占比
中车集团及其子公司	是	86,527.92	91.68
湖南天一轨道实业有限公司	否	1,309.36	1.39
福建雪人集团	否	902.98	0.96
锦丰集团	否	865.77	0.92
株洲嘉松经贸有限责任公司	否	786.10	0.83
合计	-	90,392.13	95.77

表：九方装备 2024 年度主要客户情况

单位：万元、%

客户	是否有关联关系	销售金额	年度销售占比
中车集团及其子公司	是	75,136.35	85.17
湖南天一轨道实业有限公司	否	1,063.09	1.21
APM SEATINGS SDN BHD Company	否	1,010.40	1.15
福建雪人集团	否	1,000.69	1.13
长沙市鑫功盛机械有限公司	否	773.50	0.88
合计	-	78,984.03	89.53

注：上述数据对属于同一控制下的供应商进行合并计算，其中：

1) 中车集团及其子公司包括：株机公司、株电机、中车物流有限公司、天力锻业、株洲中车特种装备科技有限公司等。其中，天力锻业为九方装备法定关联方，株机公司按照九方装备比照关联方管理，若不考虑株机公司及其控股子公司，九方装备 2022-2024 年度其他关联销售金额占比较低，影响较小。

2) 福建雪人集团包括福建雪人压缩机有限公司和福建雪人股份有限公司。

3) 锦丰集团包括株洲市锦丰机车配件有限公司和株洲市锦丰机车配件厂（普通合伙）。

表：九方装备 2022 年度主要供应商情况

单位：万元、%

供应商	是否有关联关系	采购金额	年度采购占比
中车集团及其子公司	是	10,820.61	17.56
联诚集团及其子公司	否	9,588.48	15.56
湖南恒鑫银机械科技有限公司	否	2,260.69	3.67
马鞍山瑞辉实业有限公司	否	1,533.93	2.49
株洲新华锦科技有限公司	否	1,406.28	2.28
合计	-	25,609.99	41.56

表：九方装备 2023 年度主要供应商情况

单位：万元、%

供应商	是否有关联关系	采购金额	年度采购占比
中车集团及其子公司	是	19,860.77	28.69
联诚集团及其子公司	否	8,013.29	11.57
湖南恒鑫银机械科技有限公司	否	1,668.17	2.41
新华锦集团	否	1,566.97	2.26
鑫大集团	否	1,378.88	1.99
合计	-	32,488.09	46.92

表：九方装备 2024 年度主要供应商情况

单位：万元、%

供应商	是否有关联关系	采购金额	年度采购占比
中车集团及其子公司	是	14,959.98	21.93
联诚集团及其子公司	否	5,760.09	8.44
湖南恒鑫银机械科技有限公司	否	1,490.71	2.19
新华锦集团	否	1,430.90	2.10
鑫大集团	否	2,166.20	3.18
合计	-	25,807.88	37.84

注：上述数据对属于同一控制下的供应商进行合并计算，其中：

1) 中车集团及其子公司包括：株机公司、天力锻业、株洲时代电子技术有限公司等。

其中，天力锻业为九方装备法定关联方，株机公司按照九方装备比照关联方管理，若不考虑株机公司及其控股子公司，九方装备 2022-2024 年度其他关联采购金额占比较低，影响较小。

2) 联诚集团及其子公司包括：湖南联诚轨道装备有限公司、株洲电力机车广缘科技有限责任公司等。

3) 新华锦集团包括：株洲新华锦科技有限公司和长沙建宇合金工具有限公司。

4) 鑫大集团包括：株洲鑫大实业有限公司和株洲瑞昌机械科技有限公司。

1) 关于主要客户集中度较高的原因及合理性

九方装备在 1997 年成立之前是中车株洲电力机车有限公司（以下简称“株机公司”）的下属车间，主要负责株机公司机器设备修理和维护，1997 年改制成立有限责任公司以及 2005 年改制分流后，九方装备开始承担轨道交通核心零部件研发、生产及销售业务，经营面向市场，独立发展，双方业务合作关系长期稳定。

九方装备主要客户为中车集团及其子公司，集中度较高，主要系下游市场格局所致。中国中车作为轨交装备龙头企业，是全球领先的交通运输装备机械制造企业。目前，在国内机车及轨道车辆新车整车制造领域，株机公司、中车四方、中车长春、中车唐山、中车浦镇等中国中车下属子公司占据主要市场份额，机车及轨道车辆装备配套企业普遍存在对中国中车及其下属子公司销售占

比较高的情形。根据同处于轨道交通零部件制造领域的可比上市公司雷尔伟（301016.SZ）、永贵电器（300351.SZ）和威奥股份（605001.SH）的招股说明书，上述公司对中国中车销售收入占比情况如下：

公司简称	主要领域	主要产品	中国中车销售占比	主要客户
雷尔伟	铁路交通领域及城市轨道交通领域、覆盖时速 60 公里至 350 公里的各类型轨道车辆	转向架部件组成、车体部件组成	中国中车（2018-2020 年销售占比分别为 85.76%、89.63% 和 93.77%）	中车南京浦镇车辆有限公司
威奥股份	动车组和城市轨道交通车辆	轨道交通内装产品为主	中国中车（2017-2019 年销售占比分别为 65.95%、76.96% 和 75.29%）	中车长春轨道客车股份有限公司、中车唐山机车车辆有限公司
永贵电器	铁路和城市轨道交通行业	轨道交通连接器为主	中国中车（2009-2012.6.30 销售占比：68.44%、72.16%、74.39% 和 61.68%）	中车青岛四方机车车辆股份有限公司、中车长春轨道客车股份有限公司

注：上述同行业可比上市公司对中国中车的销售占比仅在招股说明书中详细披露，上市后年度报告未披露相关信息。

综上，结合所处行业的发展现状，九方装备客户集中度较高的情形主要系下游市场格局导致，符合行业特点，具备合理性。

2) 上游供应商与下游客户重复或存在关联关系的合理性

九方装备主要上游供应商与下游客户均为中车集团及其子公司，核心对手方为株机公司，存在重复的情形。株机公司作为中国中车重要子公司，在城市轨道车辆、铁路机车整车制造领域占有较高的市场份额。九方装备向株机公司销售的主要产品包括应用于轨道车辆整车制造的转向架组成部件、车体组成部件等，并提供维保检修等服务；向株机公司采购的产品主要包括碳钢、不锈钢、铝合金型材和板材等原材料。

九方装备与株机公司同时存在销售业务与采购业务，主要系轨道交通装备制造行业对核心配套部件的安全、技术及质量要求较高，株机公司为提升其整车安全性，在轨道车辆整车设计阶段，对部分轨道车辆核心部件专用不锈钢型材、铝合金型材等原材料向上游供应商集中定制采购。该类材料具有定制化、专用性、一致性等特点，株机公司集中采购后，九方装备向其采购该类原材料用于核心部件产品生产。此外，株机公司及其下属企业中有大量的轨道交通车

辆零部件生产企业，该等零部件生产企业是九方装备的合格供应商，九方装备向其采购原材料系正常的商业行为。

此外，九方装备主营业务涉及采购部分钢材、铁材等可回收性金属，部分供应商诸如株洲嘉松经贸有限责任公司、马鞍山瑞辉实业有限公司等，会与九方装备协商回收废钢等副产品，因此同样存在客户、供应商重叠情况，但该部分交易金额均较小。

综上，九方装备存在客户与供应商重合的情况，相关采购及销售业务系正常的商业行为，符合行业及公司产品特点，具有商业合理性。

3) 业务获客渠道的合理性和稳定性

九方装备客户群体主要是以中车株洲电力机车有限公司为主的中车系客户，机车、城轨配件行业普遍采取招投标方式。

在采购方面，九方装备分为自主采购和客户指定采购，自主采购是九方装备根据生产计划需求向合格供应商招标或询比价后直接进行采购，采购价格参照市场原则确定。客户指定采购主要是为保证轨道交通车辆整车安全性，整车制造企业对部分轨道车辆转向架及车体结构专用碳钢、不锈钢、铝合金型材、板材等原材料向上游供应商集中定制采购，集中采购后指定九方装备向其采购该类原材料用于转向架及车体组成部件产品生产。

在销售方面，九方装备市场营销部门负责组织人员参与谈判或招投标获取相关订单。九方装备和主要下游客户存在长期稳定的合作关系，早期便通过多种方式与渠道，与客户开展技术的交流与需求的了解，获得客户的相关供应商资质，以达到客户提出产品需求时，能够以最短的时间响应，生产出所需的产品。客户在采购时一般会提前通知合格供应商名录中的联系人进行投标或谈判，当中寻找合适对象。

九方装备客户主要以轨道交通整车制造企业为主，客户所处行业集中度较高，客户具备稳定性。九方装备主要通过竞争性谈判、招投标、单一来源采购等渠道获得客户订单，订单获取的渠道合法合规。

4) 开展业务的经营优势

价格方面，九方装备依托轨道交通关键零部件国产化替代成果，产品价格较进口同类产品具备显著竞争力，同时作为中车体系核心配套企业，通过年度长单、集中采购及产业链协同定价模式，减少中间环节加价，可在招投标及市场化销售中提供更具优势的报价。成本方面，九方装备拥有自主核心工艺，省去高额专利及授权费用，有效降低综合成本；同时通过全链条自制加工及本地产业集群配套，有效提升生产效率，进一步夯实成本优势。物流方面，九方装备地处株洲轨道交通产业园，紧邻主机厂形成 5 公里核心配套圈，大幅缩短交付周期、降低短途运输成本；同时依托中车物流体系及全国网络化布局，实现国内市场高效配送，物流组织灵活、时效稳定、综合运输成本可控，整体形成了较强的市场竞争优势。

5) 业务经营的可持续性

基于轨道交通装备制造行业集中管理的特点，目前我国轨道交通装备制造行业主要以中国中车集团及其下属主机厂为主导，交易各方在各业务环节中占据重要市场地位，并具备技术、资金和长期运营经验等优势。九方装备在轨道交通装备制造产业细分领域同样拥有长期制造经验和技術积累，并与株机公司、天力锻业以及株电机等中车集团核心骨干企业建立了长期稳定的合作关系，因此，在可以预见的时期内，中国轨道交通装备制造行业背景不会发生重大变化，中车集团在行业的地位不会发生显著变化，九方装备在细分业务领域的历史积累和行业领先地位不会轻易受到冲击。因此，九方装备与株机公司、天力锻业的交易仍将持续存在。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，九方装备客户结构未发生较大不利变化，不存在重要客户流失的情形。报告期内，九方装备贡献商品销售业务收入分别为 90,063.7 万元、92,892.17 万元、87,392.21 万元和 59,199.93 万元，毛利率分别为 19.32%、18.22%、21.80% 和 20.99%，整体上收入规模基本保持稳定，利润水平呈现增长趋势；同时，九方装备具备较为充足的在手订单，可以为后续经营发展奠定良好的基础。结合目前良好的经营基础及较强的竞争优势，九方装备将在维持现有客户稳定的前提下积极拓展新客户。综上所述，九方装备的主要客户稳定，主营业务具备可持续性。

6) 业务开展的合规性

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人商品销售业务毛利率分别为 19.40%、13.12%、11.32% 和 13.31%，毛利率水平较高。商品销售收入主要来源于九方装备，报告期内占全部商品销售业务的比例分别为 73.84%、67.46%、46.95% 和 53.73%。

九方装备作为中车株机公司的核心配套供应商，在业务模式上主要以订单为导向，在采购包括碳钢、不锈钢、铝合金型材和板材等原材料后，会根据客户订单指定要求及交付计划分批次组织生产，最终加工成应用于轨道车辆整车制造的转向架组成部件、车体组成部件等，并提供维保检修等服务。九方装备主要采用银行承兑汇票及银行转账收款的方式回收销售货款。

九方装备业务在开展过程中不涉及 PPP 项目，不存在为上下游供应商和客户提供融资担保的情形，亦不存在向供应商和客户提供大额资金拆借的情形，不存在直接提供资金或者通过结算票据、办理保理、增信支持等方式变相提供资金的情况，不属于金融衍生或融资性贸易。九方装备上下游对手方主体真实，具备真实业务背景，所涉及货物均真实运转，不存在“空转”“走单”等虚假贸易业务等相关情况。

综上，九方装备开展商品销售业务符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”等相关要求。

7) 业务收入的确认方法

九方装备商品销售业务采用总额法确认收入原则。在开展销售业务过程中，九方装备身份为主要责任人。九方装备在向下游客户转让销售商品之前或之后承担了该商品的存货风险和转让的主要责任，同时九方装备拥有向下游客户所销售商品的定价权。根据《企业会计准则第 14 号-收入（2017 年修订）》第三十四条规定，九方装备在向下游客户转让销售商品前已经拥有对该商品的控制权，从事交易的身份为主要责任人。

在与上游供应商的采购业务中，九方装备已经取得采购原材料的控制权。向上游供应商采购原材料后，九方装备有权按照自身意愿使用或处置该原材料，

需要自行承担原材料毁损灭失的风险和价格波动风险，能够取得与该原材料所有权有关的报酬。根据《监管规则适用指引——会计类第 1 号》第 15 项“按总额或净额确认收入”解释，基于合同条款和业务实质判断九方装备已经取得向上游供应商采购原材料的控制权，即九方装备有权主导该原材料的使用并获得几乎全部经济利益。

根据会计准则及其解释的相关规定，在与下游客户的销售业务过程中，九方装备身份为主要责任人；在与上游供应商的采购业务过程中，九方装备已经取得采购原材料的控制权。因此，九方装备开展相关业务系独立购销业务，采用总额法确认收入合理，符合《企业会计准则》的有关规定。

②贸易业务

发行人于 2023 年度新增贸易业务，主要由子公司湖南保税公司负责开展。湖南保税公司成立于 2023 年，定位为商贸物流运营商，着力打造集国际和国内商贸、物流运输、仓储、信息服务一体化的商贸物流服务平台，主要贸易产品包括煤炭、橡胶、锌锭、氧化锌、电解铜、手机和电脑及配件等。2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，湖南保税公司实现贸易业务收入分别为 20,834.47 万元、71,051.01 万元和 28,263.54 万元，毛利率分别为 0.61%、0.80%和 0.20%，发行人贸易业务毛利率较低主要系业务尚处于起步阶段，材料采购及人力等综合成本较高所致。

在业务模式上，湖南保税公司主要采取以销定采的模式，根据下游客户的具体需求来确定与上游供应商的采购量。煤炭业务与上游供应商按市场价采用现款方式结算，与下游客户按市场价结算（约定约 60 天赊销）。橡胶业务分为国内贸易和国外贸易两部分，国外贸易与上游供应商采取先预付货款后收货的方式结算（合同约定最后一天的付款日期与最晚一天的交货日期之间约 120 天），与下游客户现款现货结算；国内贸易与上游供应商采取先预付货款（合同约定最后一天的付款日期与最晚一天的交货日期之间约 20-30 天），与下游客户采取预收货款（约 10 天）后交货或现款现货的方式进行结算。锌锭贸易交易价格均参考上海有色网对应牌号锌锭每日公布的均价进行确定，与上游供应商之间采取现款现货方式结算，下游客户之间采取交货时收款 80% 货款，点

价后结算剩余 20% 货款的方式结算。氧化锌与上游供应商采取现款现货的方式结算，与下游客户采取货到付款或款到发货的结算模式。电解铜与上游供应商采取款到发货的方式结算，与下游客户按市场价结算（约定 30 天赊销期）。手机与上游供应商采用货到付款的方式结算（收货后 5 个工作日内支付 80% 货款，供应商开具发票后 3 个工作日内支付 10% 货款，订单完结之日起 3 个工作日内支付剩余 10% 货款），下游客户签收货物后 60 天内足额支付货款。电脑及配件产品与上游供应商采取预付 10% 货款，交货验收无误后，7 日内支付剩余 90% 货款，与下游客户采取预收货款方式进行结算。

湖南保税公司近两年度主要销售产品经营收入表

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
手机	21,107.00	29.71	-	-
电脑及配件	19,400.00	27.30	-	-
煤炭	3,389.64	4.77	11,125.17	53.40
橡胶	3,402.10	4.79	7,206.93	34.59
锌锭	-	-	1,850.92	8.88
氧化锌	11,386.59	16.03	-	-
电解铜	8,986.45	12.65	-	-
合计	67,671.78	95.24	20,183.02	96.87

湖南保税公司 2023 年度前五大供应商采购情况表

单位：万元、%

公司名称	是否为关联方	采购金额	占比	主要品类
株洲中车物流有限公司	否	11,069.36	53.50	瘦煤
景盛新材料科技有限公司	否	6,793.92	32.83	橡胶
上海瑞满金属材料有限公司	否	1,849.34	8.94	锌锭
美兰集团（香港有限公司）	否	365.44	1.77	橡胶
株洲高科汽车园经营管理有限公司	否	296.04	1.43	白色汽车
合计	-	20,374.10	98.47	-

湖南保税公司 2023 年度前五大客户销售情况

单位：万元、%

公司名称	是否为关联方	销售金额	占比	主要品类
江西宏宇能源发展有限公司	否	6,171.54	29.62	瘦煤
涟源市汇源煤气有限公司	否	4,953.62	23.78	瘦煤
湖南先导国际贸易有限公司	否	2,725.17	13.08	橡胶
上海锦燧国际贸易有限公司	否	2,665.98	12.80	橡胶
湖南株冶火炬新材料有限公司	否	1,850.92	8.88	锌锭
合计	-	18,367.24	88.16	-

湖南保税公司 2024 年度前五大供应商采购情况表

单位：万元、%

公司名称	是否为关联方	采购金额	占比	主要品类
湖南长城计算机系统有限公司	否	17,541.00	24.89	电脑及配件
湖南金霞国际贸易有限公司	否	13,485.00	19.13	手机
天津鼎通华商贸有限公司	否	7,498.00	10.64	手机
萍乡市恭鑫新型材料有限公司	否	4,841.00	6.87	氧化锌
河南首昂有色金属有限公司	否	4,000.00	5.68	氧化锌
合计	-	47,365.00	67.20	-

湖南保税公司 2024 年度前五大客户销售情况

单位：万元、%

公司名称	是否为关联方	销售金额	占比	主要品类
上海奇酷供应链管理有限公司	否	13,586.00	19.12	手机
湖南明启化工有限公司	否	11,386.59	16.03	氧化锌
SDEVICES LLC	否	9,918.00	13.96	电脑及配件
上海均和集团国际贸易有限公司	否	8,918.00	12.55	电解铜
广元投发供应链有限公司	否	7,521.00	10.59	手机
合计	-	51,329.59	72.24	-

湖南保税公司与主要上游供应商及下游客户之间不存在关联关系。

2021 年，湖南省商务厅牵头规划的株洲市“湘粤非铁海联运通道”正式投入运营，通过建设往返粤港澳大湾区港口群铁路货运通道，实现与粤港澳大湾区港口群往返全球的海运航线无缝衔接，提升了株洲市交通战略的影响力和经济战略的辐射范围，目前“湘粤非铁海联运”的合作范围已扩至江西、湖北、贵州、重庆等多个省区市，通过“湘粤非铁海联运”通道可实现相关运输货物一次装卸、全程联运，全链路运输在价格及成本优势更为明显。基于目前株洲市显著的物流优势，2023 年发行人子公司湖南保税公司开始规划贸易业务布局，建立供应链体系，上游供应商及下游客户的筛选主要根据前期尽调情况、业务报价、过往合同履行能力等多维度指标进行确定，同时制定完善风控措施，获客渠道具备合理性。由于目前业务正处于起步阶段，仍在不断调整产品方向，上游供应商及下游客户数量整体较少，稳定性较弱，未来湖南保税公司将继续积极打通自有供应商渠道，开发优质稳定客户，挖掘湖南本土下游企业建立市场竞争优势。随着株洲市物流优势的逐步增强，上下游供应商及客户数量进一步增加，该项业务收入规模有望进一步扩大，预计保税公司业务具备较强的可持续性。

与发行人同地区或同行业可比企业贸易业务毛利率情况如下表所示：

单位：%

企业	2024 年度	2023 年度
醴陵市淦江投资控股集团有限公司	0.11	0.10

岳阳市城市建设投资有限公司	0.48	0.91
宁乡市城发投资控股集团有限公司	2.25	1.36
平均值	0.95	0.79
发行人	0.80	0.61

数据来源：可比公司债券募集说明书、定期财务报告

发行人贸易业务主要是通过通过与上下游供应商及客户签订购销合同，作为中间人赚取贸易差额，由于相关业务多采用市场化定价模式，盈利空间较小。由上表可知，发行人同行业可比企业贸易业务毛利率对比，发行人贸易业务当前毛利率水平符合其业务发展阶段特点，毛利率水平合理。

发行人贸易业务采取以销定采的模式，与供销双方均签署了业务合同，且与主要上游供应商及下游客户不存在关联关系，不存在特定利益关系。所开展贸易业务是基于上下游真实的买卖意图及货物需求，交易对手方主体真实，所涉及货物均真实运转，具备真实的业务背景。同时在交易过程中，发行人承担着合同履行主要责任，在转让商品之前承担了运输过程中、退货时的货物风险。发行人开展贸易业务不涉及 PPP 项目，不存在为贸易业务上下游供应商和客户提供融资担保的情形，亦不存在向供应商和客户提供大额资金拆借的情形，不属于金融衍生或融资性贸易。整体来看，发行人贸易业务合法合规，符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”的相关要求。

发行人贸易业务采用总额法确认收入，符合采用总额法核算收入的要求，具体原因如下：1) 发行人作为供货方需要对商品的名称、规格、质量及交货地等承担责任，即承担了向客户转让商品的主要责任。在转让商品之前，持有相应的物权单据，能够实际控制该商品，对商品具有自主处置权利。2) 根据业务合同，发行人向需方交付货物后，相应货物风险由发行人转移至客户。在转让商品前，发行人有能力主导该商品的使用，并从中取得几乎全部的经济利益，即发行人在转让商品前承担了该特定商品的存货风险。3) 发行人在与客户开展贸易业务过程中，能够自主与客户协商确定供货数量及交易价格，即有权自主决定所交易商品的价格。

综上，发行人贸易业务符合采用总额法核算收入的要求，符合《企业会计

准则第 14 号——收入（2017 年修订）》第三十四条：“企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入”的有关规定。

（10）租赁业务

发行人租赁业务主要由原子公司株洲城发资产运营管理有限公司（原名：株洲市行政资产经营有限责任公司，以下简称“资产运营公司”）负责运营。资产运营公司租赁业务主要包括门店及场地类资产的经营管理，其中包含每年对部分场地类资产收取租赁费用。资产运营公司接收相关资产后依法依规在株洲市公共资源交易中心进行公开挂网招商，有效提升了资产经营收益。发行人通常按季向承租人收取租金，少量按年收取。承租人一般通过银行转账或现金的方式支付租金。

最近三年及一期，发行人实现租赁业务营业收入分别为 5,431.55 万元、6,150.82 万元、1,866.11 万元和 3,074.35 万元，2024 年度发行人租赁业务大幅下降，主要系资产运营公司不再纳入合并范围所致。报告期内，发行人租赁业务毛利率分别为-40.19%、-49.46%、61.47%和 81.12%，2022-2023 年度租赁业务毛利率为负，主要系资产运营公司相关资产每年固定折旧摊销金额较高，同时人力成本增加，收益上存在不平衡情况，因此导致了租赁业务发生亏损，2024 年 10 月起资产运营公司不再纳入合并范围，故毛利率情况存在一定改善。

根据发行人 2024 年 10 月 23 日召开的 2024 年第 22 次董事会审议通过并出具的《株洲市城市建设发展集团有限公司董事会决议》，一是子公司湖南国信建设集团股份有限公司将其持有的株洲国信中环工程建设投资有限公司(以下简称“国信中环公司”)90%股权划转至控股股东株洲市城市发展集团有限公司;发行人将持有的国信中环公司 10%股权划转至控股股东株洲市城市发展集团有限公司。二是子公司株洲城发资产运营管理有限公司剥离 23.65 亿元资产注入子公司株洲城发城市更新投资建设运营有限公司，发行人将剥离资产后的资产运营公司 100%股权划转至国信中环公司，上述事项已分别于 2024 年 10 月 29

日和 2024 年 10 月 31 日完成工商变更登记。自此，株洲城发资产运营管理有限公司不再纳入发行人合并范围，故其负责运营的部分租赁业务不再纳入合并范围。报告期内，发行人租赁业务收入占主营业务收入比例分别为 0.92%、1.10%、0.29%和 0.80%，整体占比较小，预计上述情况不会对发行人整体偿债能力构成重大不利影响。

(11) 其他业务

发行人主营业务中的其他主要包括道路停车收入、殡葬服务收入、光伏及充电桩电费收入等，占主营业务收入和主营业务利润的比重较小。随着发行人其他业务板块控股子公司的增多，发行人的其他业务收入也逐年有所上升。其他业务板块涉及的行业也随着发行人业务多元化经营战略的实施而逐步扩增。

发行人建安工程、土地整理、城市工程建设及其他政府相关业务符合《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。

(二) 所在行业情况

1、我国城市基础设施建设行业现状

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是一个国家发达与否的重要体现。基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。城市基础设施建设的发展为城市化进程提供了物质保障。

基础设施建设是国民经济和社会发展的基石，是构建“双循环”格局的重要先手。十四五规划进一步明确加快补齐基础设施领域短板，推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。近年政策通过支持政府专项债券与市场化融

资配套、拓宽重点项目资本金来源、降低资本金比例、完善 PPP 模式等举措引导社会资本参与基础设施项目建设。在政策引导和资金支持下，交通、水利、市政等重点领域未来仍将保持一定的投资强度，业务具备发展空间。

城市基础设施行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。市政公共设施作为基建补短板的重点领域，是拉动有效投资的重要发力点，近年在全社会固定资产投资中的占比接近 60%。未来随着我国城镇化率提升和新型城镇化建设持续推进、水利等重大项目规划落地，市政设施领域具备较大发展空间。

城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、公共交通行业的现状

城市公共交通行业属于公用事业行业，作为影响城市发展和国计民生的重要公用事业行业，公交客运业务受宏观经济波动影响较小，属于非周期性行业。促进城市公共交通行业健康发展，保证城市公共交通平稳有序运行，对于促进经济社会可持续发展、改善城市人居环境、促进城市文明、保障广大人民群众基本出行权益至关重要。

随着我国国民经济的稳定增长，城市化进程加快，大、特大型城市的蓬勃发展，人民收入水平的不断提高，极大促进了居民出行需求的增加，我国城市公共交通的客运量呈显著增长势头。由于公共汽车的票价相对低廉、公交线路覆盖区域较广的优点，城市公共电、汽车仍然是完成城市客运量的主要交通方式，在未来很长一段时期内都将是主要的方式。

3、水务行业的现状

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本

服务行业之一，日常的生产、生活都离不开城市供水。改革开放以来，随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水务投资和经营企业发展壮大的良好局面。

从我国用水情况来看，根据国家统计局 2024 年公报，2024 年全年水资源总量 30,010 亿立方米，全年总用水量 5,925 亿立方米。从历年供水量看，供水总量平稳增长。随着我国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势，水体污染问题日益突出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部《2024 年中国城市建设状况公报》，2024 年末，我国城市污水处理厂日处理能力达 2.35 亿立方米，比上年末增长 3.54%，城市污水处理率达到 98.93%。

由于我国水资源的稀缺性日渐显现并且未来水价上调成为必然趋势，所以污水处理及循环利用、再生水市场、海水淡化市场、自来水供应将成为下一个热点领域。

4、燃气业务行业的现状

中国 2025 年天然气表观消费量 4,265.50 亿立方米，同比增长 0.1%；按照这一数字，中国已经是天然气消费大国。按照治理空气污染的规划，主要城市群还将在未来继续压减煤炭消费，提升天然气以及清洁能源所占比重。

目前，我国的能源结构正处于油气替代煤炭、非化石能源替代化石能源的双重更替期。但由于太阳能、风能等可再生能源受资源、技术、地域等条件影响，短期内难以实现规模性替代。而天然气作为低碳化石能源，则是能源转型的战略选择。在碳中和大背景下，我国“煤改气”进程提速，提倡将“烧煤炭”改为“烧天然气”“煤改气”政策不断推进。根据《中国“十四五”天然气消费趋势分析》测算，我国 2021-2025 年天然气复合年均增长率有望达到 5.8%， “十四五”期间我国天然气需求有望持续增长。

一直以来，低气价都是鼓励天然气下游市场消费的重要因素之一，但从 2010 年起我国天然气价改重新启动，各地气价纷纷上涨。“十二五”期间天然气提价进程对消费造成一定影响，但是我国将继续通过调高气价来消除国内外天然气价格“倒挂”，并最终实现资源合理配置。随着国民消费能力的逐步提高，天然气提价还将继续。随着国家天然气价格调整步伐的加快，天然气行业将加速形成产销两旺、量价齐升的局面。未来天然气消费增长和提价将继续，这对城市燃气公司构成利好。一旦天然气出厂价上涨能顺利传导至下游，则各地供气企业将获益匪浅。

5、商品销售行业现状

商品销售行业正处于存量博弈与结构升级并行的阶段，线上线下加速融合，下沉市场成为新增长点，但也面临获客成本高、同质化竞争、利润压缩等挑战，2025 年前三季度整体呈稳中有进态势。2025 年 1-9 月，中国社会消费品零售总额 36.6 万亿元，同比增长 4.5%，较 2024 年全年加快 1.0 个百分点；商品零售额 32.5 万亿元，同比增长 4.6%。

行业正从“规模扩张”转向“质量提升”，短期看，消费信心修复与政策刺激将支撑温和增长；长期看，数字化、全渠道、差异化是企业破局的核心路径。建议企业聚焦下沉市场、优化供应链、发力私域运营，同时通过技术与服务创新构建核心竞争力。

(三) 发行人在行业中的地位及竞争优势

发行人在部分城市工程建设领域以及公用事业运营方面上居垄断地位，具有区域垄断优势。

发行人的水务业务分为自来水供给和污水处理两部分，其中自来水供给业务由株洲市自来水有限责任公司承担，污水处理业务由株洲市排水有限责任公司承担。自来水公司管网中心曾被中华全国总工会授予“全国五一劳动奖状”的荣誉称号，是株洲市唯一获此殊荣的企业，也是全省水务企业唯一获此奖企业。株洲排水公司拥有全省唯一通过省级计量认证的“水质检测中心研究所”。

发行人的公交业务是由下属子公司株洲市公共交通集团有限责任公司经营。公交公司成立了全国同行业第一家跨省联营股份公司，是省内第一家实施无人售票运作模式的公交企业。

发行人作为株洲市燃气业务的唯一联营方以参股的形式参与了新奥燃气公司和中油燃气公司的燃气业务，业务主要集中在天然气居民入户使用和工业用天然气直供两方面。

发行人的商品销售业务主要由下属子公司九方装备负责，九方装备为中国中车集团株洲电力机车有限公司改制企业，是中车株机公司的核心配套供应商，主要为机车和城轨车辆提供集成部件的研发与制造，铸锻件与板料的机械加工，轮对检修维保等服务，业务具有稳定性。

(四) 发行人的经营方针及战略规划

公司以党建为引领，以市场为导向，通过改革、转型、升级，打造成国内一流的城市开发运营商，打造城市开发、城市建设、城市运营、城市投资、商业开发的“四城一商”五大业务布局。

未来，株洲城发集团将锚定“三高四新”美好蓝图，以“建设幸福株洲，服务美好生活”为宗旨，聚焦“清水塘、物流、公用事业、建投、资管、文旅”六大子集团的整合发展，坚持以经济效益为导向，重点实施效益优先、风险防控、改革转型、项目为王和党建引领“五大战略”，防风险、抓改革、强管理、增效益，加快培育企业发展新质生产力，不断增强企业核心竞争力，致力打造国内一流城市综合运营服务商。

(五) 发行人近三年内主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，公司不存在主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

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) 报告期财务报告基本情况说明

本募集说明书所载 2022 年度审计报告、2023 年度审计报告及 2024 年度审计报告均按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定、解释以及其他相关规定编制。

发行人 2022 年度审计报告已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“CAC 证审字[2023]0050 号”的标准无保留意见审计报告；发行人 2023 年度审计报告已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“CAC 证审字[2024]0099 号”的标准无保留意见审计报告；发行人 2024 年度审计报告已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“CAC 证审字[2025]1126 号”的标准无保留意见审计报告。

本节的财务数据及有关分析说明反映了发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。非经特别说明，2025 年 1-9 月财务数据摘自 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表，2024 年财务数据摘自 2024 年审计报告的本期（期末）数据，2023 年度财务数据摘自 2024 年审计报告的期初数据，2022 年度财务数据摘自 2023 年审计报告的期初数据。

(二) 报告期内公司会计政策、会计估计变更及会计差错更正

1、2022年会计政策、会计估计及会计差错更正变更情况

- (1) 2022年未发生主要会计政策变更。
- (2) 2022年未发生主要会计估计变更。
- (3) 2022年未发生前期重大会计差错更正情况。

2、2023年会计政策、会计估计及会计差错更正变更情况

- (1) 2023年主要会计政策变更情况

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

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。发行人对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释16号的规定，发行人决定于2023年1月1日执行上述规定，并在2023年度财务报表中对2022年1月1日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更对2023年1月1日及2022年度财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	对财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）	
	合并报表	母公司报表
递延所得税资产	7,019,688.98	
递延所得税负债	5,731,011.02	
所得税费用	-1,288,677.96	

(2) 2023年主要会计估计变更情况

2023年未发生主要会计估计变更。

(3) 2023年主要会计差错更正情况

发行人下属子公司于2023年9月8日正式挂牌新三板，根据新三板挂牌对财务数据的要求，该公司从公司改制、财务运营过程等方面进行梳理与规划，对2022年的数据进行了重新整理修改。

发行人针对上述事项采用追溯重述法进行了会计差错更正，调整了2022年度财务报表及相关数据。

更正事项对财务报表项目的影响如下：

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
发行人下属子公司于 2023 年 9 月 8 日正式挂牌新三板，根据新三板挂牌对财务数据的要求，该公司从公司改制、财务运营过程等方面进行梳理与规划，对 2022 年的数据进行了重新整理修改。	追溯重述法	货币资金	3,994.05
		交易性金融资产	232.51
		应收票据	-117,900,184.38
		应收账款	-125,214,213.78
		应收款项融资	251,881,111.41
		预付款项	-7,382,093.59
		其他应收款	-1,281,630.62
		存货	-14,485,830.84
		合同资产	-12,259,014.43
		其他流动资产	170,946.51
		长期股权投资	28,039,336.11
		其他权益工具投资	-15,522,717.40
		固定资产	35,268,791.61
		固定资产清理	-15,670.75
		在建工程	-23,889,387.61
		使用权资产	-58,375.05
		无形资产	11,839,588.50
		递延所得税资产	9,620,198.49
		其他非流动资产	1,673,644.56
		短期借款	64,930.56
		应付票据	-40,562,990.74
		应付账款	13,941,768.09
		合同负债	-235,328.98
		应付职工薪酬	11,394,328.32
		应交税费	-2,760,485.25
		其他应付款	6,138,547.18
		一年内到期的非流动负债	30,742,215.85
		其他流动负债	1,135,328.97
		长期借款	-30,000,000.00
		租赁负债	-734,794.97
长期应付款	-2,624,124.70		
预计负债	2,947,149.42		
递延所得税负债	975,632.96		
实收资本	-0.20		
资本公积	1,389,503.67		
其他综合收益	1,347,915.21		
盈余公积	-12,617,146.93		
未分配利润	41,036,755.30		
少数股东权益	-1,090,478.46		

3、2024 年会计政策、会计估计及会计差错更正变更情况

(1) 2024 年主要会计政策变更情况

1) 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》（以下简称“解释17号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分：

解释第17号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权力可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权力是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第37号—金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第17号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应

付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第17号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第21号—租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自2024年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月1日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自2024年1月1日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号）（以下简称“解释第18号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号—或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。本公司自2024年度起执行该规定的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响报表项目	合并		母公司	
		2024 年度	2023 年度		
利润表中“主营业务成本”及“销售费用”重分类调整，同时调整比较报表	营业成本	7,716,012.00	4,902,005.46		
	销售费用	-7,716,012.00	-4,902,005.46		

(2) 2024年主要会计估计变更情况

2024年未发生主要会计估计变更。

(3) 2024年主要会计差错更正情况

2024年未发生前期重大会计差错更正情况。

4、2025年1-9月会计政策、会计估计及会计差错更正变更情况

(1) 2025年1-9月未发生主要会计政策变更。

(2) 2025年1-9月未发生主要会计估计变更。

(3) 2025年1-9月未发生前期重大会计差错更正情况。

(三) 合并报表范围的变化

发行人 2025 年 1-9 月合并报表范围较 2024 年变化情况如下：

表：公司 2025 年 1-9 月合并报表范围变化情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	持股比例	变动	变动原因
株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	3,000.00	100.00	减少	股权划转
湖南神农洞天旅游开发有限公司	10,000.00	70.00	减少	股权划转
株洲锦绣犀城旅游投资有限公司	6,000.00	66.00	减少	股权划转
株洲市新远城物业服务有限公司	1,000.00	47.00	减少	股权划转
株洲市保障性住房建设发展有限公司	2,000.00	100.00	减少	股权划转
株洲市城发文化产业投资运营有限公司	10,000.00	100.00	减少	股权划转
株洲天台山庄酒店有限公司	4,275.21	100.00	减少	股权划转

发行人 2024 年合并报表范围较 2023 年变化情况如下：

表：公司 2024 年合并报表范围变化情况

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	变动	变动原因
株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	3,000.00	100.00	增加	股权划转
湖南神农洞天旅游开发有限公司	10,000.00	70.00	增加	股权划转
株洲国信中环工程建设投资有限公司	7,540.00	100.00	减少	股权划转
株洲城发资产运营管理有限公司	20,000.00	100.00	减少	股权划转
湖南酒仙湖文化产业发展有限公司	43,000.00	49.63	减少	股权划转

发行人2023年较2022年合并报表范围变化情况如下：

表：公司 2023 年合并报表范围变化情况

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	变动	变动原因
株洲城发高新产业投资有限公司	200,000.00	100.00	减少	股权划转
株洲市规划测绘设计院有限责任公司	10,000.00	100.00	增加	划拨
湖南湘粤非国际物流有限公司	2,000.00	40.00	增加	签署一致行动协议
株洲市融创基金管理有限公司	2,100.00	47.62	减少	股权划转

发行人2022年较2021年合并报表范围变化情况如下：

表：公司 2022 年合并报表范围变化情况

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	变动	变动原因
株洲城发高新产业投资有限公司	200,000.00	100.00	增加	实际经营

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、发行人合并资产负债表

表：发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	602,168.96	706,026.63	562,467.35	444,127.14
应收票据	2,649.52	3,413.36	5,078.03	1,903.87
应收账款	503,735.22	467,917.70	460,003.04	378,726.38
应收款项融资	6,755.13	26,379.35	35,378.84	25,188.11
交易性金融资产				360.46
预付账款	127,850.34	120,329.71	181,249.77	177,528.08
其他应收款	944,735.75	1,209,188.02	1,068,179.25	1,251,796.64
存货	7,994,791.70	7,897,227.93	7,126,272.21	6,845,583.10
合同资产	238,253.64	243,868.32	245,440.75	143,169.38
其他流动资产	79,252.52	84,345.42	106,170.37	77,940.63
流动资产合计	10,500,192.77	10,758,696.44	9,790,239.60	9,346,323.80
非流动资产：				
其他债权投资	550.00	550.00	550.00	500.00
其他权益工具投资	104,638.27	104,637.79	105,637.15	108,104.31
长期应收款	1,246,558.60	1,255,965.65	1,250,432.49	1,429,639.98
长期股权投资	315,244.56	353,678.98	319,825.65	323,785.19
投资性房地产	37,708.22	39,874.28	117,010.72	120,544.51
固定资产	597,511.98	637,753.68	692,310.38	696,986.43
在建工程	216,272.00	181,393.31	627,258.71	629,792.46
使用权资产	1,516.74	1,723.58	2,245.70	2,436.87
无形资产	926,105.92	851,917.42	1,111,034.87	1,077,807.96
开发支出	323.82	311.15	186.39	102.36
长期待摊费用	2,282.72	5,163.72	6,399.12	4,907.09
递延所得税资产	5,960.41	5,920.69	5,710.66	5,782.14
其他非流动资产	66,024.91	70,401.18	88,903.39	25,897.85
非流动资产合计	3,520,698.16	3,509,291.43	4,327,505.21	4,426,287.14
资产总计	14,020,890.92	14,267,987.87	14,117,744.82	13,772,610.94
流动负债：				
短期借款	321,465.34	327,264.46	184,313.53	184,909.28
应付票据	68,026.40	39,097.18	38,518.07	27,947.93
应付账款	357,883.70	408,530.37	374,232.10	322,166.99

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预收款项	5,036.15	5,649.90	6,424.69	5,402.90
合同负债	101,873.97	84,279.94	93,993.61	69,153.57
应付职工薪酬	6,874.60	6,997.04	6,326.59	4,743.13
应交税费	10,577.85	12,518.75	12,191.76	12,758.68
其他应付款	839,444.56	509,725.84	505,443.04	374,067.79
一年内到期的非流动负债	1,267,200.82	2,260,225.17	1,864,518.86	1,929,321.09
其他流动负债	241,582.97	506,973.53	384,217.42	263,242.15
流动负债合计	3,219,966.36	4,161,262.18	3,470,179.66	3,193,713.50
非流动负债:				
长期借款	2,787,684.34	2,637,220.54	2,706,756.73	2,014,910.08
应付债券	2,361,154.53	1,822,674.84	2,072,258.83	2,148,925.55
租赁负债	1,988.80	1,982.52	2,482.88	2,615.03
长期应付款	849,022.32	985,415.74	1,072,586.52	1,540,447.34
预计负债	681.23	974.67	804.27	839.98
递延收益	67,041.98	72,902.02	97,877.79	86,515.55
递延所得税负债	24,125.54	25,512.31	26,019.50	34,504.70
非流动负债合计	6,091,698.74	5,546,682.64	5,978,786.53	5,828,758.22
负债合计	9,311,665.09	9,707,944.82	9,448,966.19	9,022,471.73
所有者权益:				
实收资本	413,877.60	413,877.60	413,877.60	400,000.00
其他权益工具	122,700.00	-	-	50,000.00
资本公积	3,091,996.00	3,094,016.47	3,119,564.15	3,101,023.82
其他综合收益	1,251.79	1,251.65	-2,280.85	-1,913.75
盈余公积	24,942.35	24,942.35	24,770.08	24,745.28
未分配利润	450,462.34	421,825.89	409,888.52	377,784.71
归属于母公司所有者权益合计	4,105,230.06	3,955,913.96	3,965,819.49	3,951,640.06
少数股东权益	603,995.77	604,129.09	702,959.13	798,499.15
所有者权益合计	4,709,225.83	4,560,043.05	4,668,778.62	4,750,139.21
负债及所有者权益总计	14,020,890.92	14,267,987.87	14,117,744.82	13,772,610.94

2、发行人合并利润表

表：发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	430,734.98	675,875.44	646,713.98	604,124.40
减：营业成本	382,239.52	593,739.84	576,533.95	534,772.10
税金及附加	5,327.53	6,361.63	13,237.43	8,334.81
销售费用	10,493.20	16,821.31	16,572.00	16,099.19
管理费用	39,654.83	57,061.66	57,011.50	54,589.07
研发费用	4,092.87	9,404.94	7,399.02	5,187.43
财务费用	14,192.90	25,253.59	27,735.86	31,786.03
资产减值损失	-781.62	-1,059.78	-2,836.02	-291.93
加：公允价值变动收益	-	-	-	0.44

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
投资收益	4,682.90	5,675.35	3,855.79	3,384.18
其他收益	55,427.21	80,077.10	98,966.80	87,712.79
信用减值损失	-98.11	-2,548.25	-1,010.21	-1,614.30
资产处置收益	6.49	-2.36	3,588.98	3,040.74
二、营业利润	33,970.99	49,374.51	50,789.56	45,587.69
加：营业外收入	1,086.82	858.72	530.21	1,253.43
减：营业外支出	657.70	1,143.50	2,373.62	1,303.72
三、利润总额	34,400.12	49,089.73	48,946.15	45,537.40
减：所得税费用	1,758.16	3,318.40	4,163.44	5,857.75
四、净利润	32,641.96	45,771.33	44,782.71	39,679.65
归属于母公司的净利润	28,834.25	38,967.55	39,143.02	33,861.44
少数股东损益	3,807.71	6,803.78	5,639.70	5,818.21

3、发行人合并现金流量表

表：发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
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	382,082.21	484,252.38	448,232.90	611,057.96
收到的税费返还	2,024.59	5,109.41	1,723.43	17,460.07
收到其他与经营活动有关的现金	331,811.34	674,718.92	449,851.88	468,485.94
经营活动现金流入	715,918.13	1,164,080.72	899,808.21	1,097,003.97
购买商品、接受劳务支付的现金	328,172.09	448,981.08	405,120.78	543,929.25
支付给职工以及为职工支付的现金	56,887.08	83,477.53	83,938.93	85,985.02
支付的各项税费	51,340.30	42,339.52	64,816.12	74,842.81
支付其他与经营活动有关的现金	236,801.76	433,460.01	193,024.54	245,703.71
经营活动现金流出	673,201.23	1,008,258.15	746,900.38	950,460.79
经营活动产生的现金流量净额	42,716.90	155,822.57	152,907.83	146,543.18
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	2,090.00	21,380.65	8,225.16	15,300.29
取得投资收益收到的现金	689.01	1,811.05	11,889.39	4,125.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	82.45	1,038.65	161.65	926.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	6.36	40.00	110.84
收到其他与投资活动有关的现金	29,554.17	57,625.55	513,465.00	439,907.04
投资活动现金流入	32,415.62	81,862.27	533,781.20	460,370.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,050.59	131,303.63	121,116.10	204,084.82
投资支付的现金	110.43	99,447.41	36,240.02	35,679.52
支付其他与投资活动有关的现金	94,336.84	231,536.53	280,308.47	491,042.35
投资活动现金流出	151,497.86	462,287.57	437,664.59	730,806.69

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
投资活动产生的现金流量净额	-119,082.24	-380,425.31	96,116.61	-270,436.39
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	122,700.00	1,037.80	16,803.73	1,000.00
取得借款收到的现金	2,569,553.25	2,955,260.88	2,713,050.81	2,501,302.82
收到其他与筹资活动有关的现金	1,360,066.95	963,239.94	139,847.74	104,426.95
筹资活动现金流入	4,052,320.20	3,919,538.61	2,869,702.27	2,606,729.77
偿还债务支付的现金	3,163,629.00	2,545,277.50	2,149,052.24	1,829,922.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	232,626.15	331,855.72	353,731.97	347,340.60
支付其他与筹资活动有关的现金	725,386.09	636,944.04	567,308.90	442,233.72
筹资活动现金流出	4,121,641.24	3,514,077.26	3,070,093.11	2,619,497.26
筹资活动产生的现金流量净额	-69,321.04	405,461.35	-200,390.84	-12,767.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	29.72	2.03	25.64	6.11
五、现金及现金等价物净增加额	-145,656.66	180,860.64	48,659.24	-136,654.59
加：期初现金及现金等价物余额	670,681.53	489,820.89	441,161.65	577,816.24
六、期末现金及现金等价物余额	525,024.87	670,681.53	489,820.89	441,161.65

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	244,588.71	330,747.18	218,045.13	163,337.40
应收票据	-	333.00	-	-
应收账款	39,867.52	39,940.12	40,013.22	39,658.32
预付账款	1,124.29	1,124.29	1,124.29	1,924.88
其他应收款	3,365,039.23	3,345,408.39	2,949,207.57	2,471,563.91
存货	448,638.16	465,278.97	397,957.69	397,845.38
其他流动资产	30,642.13	35,963.20	51,117.68	20,243.04
流动资产合计	4,129,900.03	4,218,795.15	3,657,465.57	3,094,572.93
非流动资产：				
其他债权投资	550.00	550.00	550.00	500.00
长期应收款	1,039,470.05	1,152,618.35	1,119,611.96	1,187,626.52
长期股权投资	3,133,725.93	3,177,893.03	3,120,070.76	2,967,696.14
其他权益工具投资	90,274.76	90,274.76	91,682.33	95,193.33
固定资产	62,714.86	56,762.01	57,984.40	59,212.52
在建工程	133,089.29	92.38	67,962.01	68,858.89
无形资产	252,410.50	253,890.45	255,898.09	258,018.43

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期待摊费用	12.84	41.55	64.14	113.52
非流动资产合计	4,712,248.24	4,732,122.52	4,713,823.69	4,637,219.34
资产总计	8,842,148.27	8,950,917.67	8,371,289.26	7,731,792.27
流动负债:				
短期借款	8,100.00	36,000.00	28,500.00	30,000.00
应付票据				30,000.00
应付账款	1,171.71	4,163.75	4,193.75	4,204.36
合同负债	1.63	2.48	96.19	-
应付职工薪酬	158.44	108.61	123.73	124.58
应交税费	51.65	34.01	37.00	10.92
其他应付款	1,519,768.81	1,074,286.06	1,005,842.51	658,773.86
一年内到期的非流动负债	900,534.99	1,707,257.97	1,347,348.13	1,263,778.67
其他流动负债	258,360.05	521,217.97	398,394.37	278,394.37
流动负债合计	2,688,147.27	3,343,070.86	2,784,535.67	2,265,286.76
非流动负债:				
长期借款	674,358.96	730,971.06	698,209.92	418,065.40
应付债券	2,361,154.53	1,822,674.84	2,057,258.83	2,120,956.84
长期应付款	34,622.88	50,632.88	54,963.54	103,343.21
非流动负债合计	3,070,136.36	2,604,278.78	2,810,432.29	2,642,365.44
负债合计	5,758,283.64	5,947,349.64	5,594,967.96	4,907,652.20
所有者权益:				
实收资本	413,877.60	413,877.60	413,877.60	400,000.00
其他权益工具	122,700.00	-	-	50,000.00
资本公积	2,351,076.89	2,398,963.38	2,170,141.13	2,174,611.32
其他综合收益	1,659.00	1,659.00	-2,189.03	-1,704.64
盈余公积	24,942.35	24,942.35	24,770.08	24,745.28
未分配利润	169,608.79	164,125.71	169,721.52	176,488.12
所有者权益合计	3,083,864.63	3,003,568.04	2,776,321.30	2,824,140.07
负债及所有者权益总计	8,842,148.27	8,950,917.67	8,371,289.26	7,731,792.27

2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	313.49	674.03	872.32	409.60
减：营业成本	465.47	264.22	375.57	186.89
税金及附加	476.63	278.85	187.41	139.55
管理费用	4,890.35	7,371.29	7,874.47	7,314.27
财务费用	488.36	2,291.41	2,722.12	3,347.96
信用减值损失	-	-1.13	-0.55	-0.21
投资收益	4,821.52	9,015.48	5,523.33	5,011.66
其他收益	6,670.00	2,004.65	5,027.48	9,468.09

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
二、营业利润	5,484.21	1,487.28	263.01	3,900.48
加：营业外收入	-	250.38	-	796.33
减：营业外支出	1.12	15.01	15.00	28.48
三、利润总额	5,483.08	1,722.65	248.01	4,668.33
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	5,483.08	1,722.65	248.01	4,668.33

3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
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	144.98	689.37	993.66	271.02
收到其他与经营活动有关的现金	171,037.63	35,533.04	13,417.16	16,952.71
经营活动现金流入小计	171,182.62	36,222.41	14,410.82	17,223.73
购买商品、接受劳务支付的现金	9.04	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,967.55	3,529.07	3,940.27	3,462.83
支付的各项税费	2,999.11	161.35	289.20	228.33
支付其他与经营活动有关的现金	107,958.75	3,364.80	3,319.01	1,394.84
经营活动现金流出小计	112,934.45	7,055.22	7,548.48	5,086.00
经营活动产生的现金流量净额	58,248.17	29,167.18	6,862.34	12,137.73
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	590.00	6,829.65	2,879.50	3,269.95
取得投资收益收到的现金	595.98	2,913.34	11,564.85	5,408.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.20	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	100.55	56,296.03	437,312.00	135,109.49
投资活动现金流入小计	1,286.53	66,044.22	451,756.35	143,787.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,017.08	2,897.18	1,357.31	12,190.92
投资支付的现金	-	84,500.00	52,629.94	46,050.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,000.00	94,813.59	131,282.87	29,330.17
投资活动现金流出小计	7,017.08	182,210.76	185,270.12	87,571.10
投资活动产生的现金流量净额	-5,730.55	-116,166.54	266,486.23	56,216.70
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	14,907.54	-
取得借款收到的现金	1,815,447.30	2,002,740.33	1,673,670.00	1,615,199.00

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
收到其他与筹资活动有关的现金	1,716,415.25	1,322,734.82	461,688.61	697,625.60
筹资活动现金流入小计	3,531,862.55	3,325,475.15	2,150,266.15	2,312,824.60
偿还债务支付的现金	2,301,497.07	1,715,451.72	1,285,429.28	1,087,469.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,823.49	194,732.42	197,789.83	202,250.87
支付其他与筹资活动有关的现金	1,226,218.08	1,215,589.62	885,687.88	1,165,785.81
筹资活动现金流出小计	3,670,538.64	3,125,773.75	2,368,906.99	2,455,506.09
筹资活动产生的现金流量净额	-138,676.09	199,701.40	-218,640.84	-142,681.49
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	-86,158.47	112,702.05	54,707.73	-74,327.06
加：期初现金及现金等价物余额	330,747.18	218,045.13	163,337.40	237,664.46
六、期末现金及现金等价物余额	244,588.71	330,747.18	218,045.13	163,337.40

(二) 财务数据和财务指标情况

发行人近三年及一期合并口径的主要财务数据和指标：

主要财务数据和财务指标				
项目	2025 年 1-9 月 (末)	2024 年 (末)	2023 年 (末)	2022 年 (末)
总资产 (亿元)	1,402.09	1,426.80	1,411.77	1,377.26
总负债 (亿元)	931.17	970.79	944.90	902.25
全部债务 (亿元)	702.55	756.92	722.64	654.60
所有者权益 (亿元)	470.92	456.00	466.88	475.01
营业总收入 (亿元)	43.07	67.59	64.67	60.41
利润总额 (亿元)	3.44	4.91	4.89	4.55
净利润 (亿元)	3.26	4.58	4.48	3.97
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	2.84	4.40	4.30	3.52
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	2.88	3.90	3.91	3.39
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	4.27	15.58	15.29	14.65
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-11.91	-38.04	9.61	-27.04
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-6.93	40.55	-20.04	-1.28

流动比率	3.26	2.59	2.82	2.93
速动比率	0.78	0.69	0.77	0.78
资产负债率 (%)	66.41	68.04	66.93	65.51
债务资本比率 (%)	59.87	62.40	60.75	57.95
主营业务毛利率 (%)	10.66	11.74	11.12	11.05
平均总资产回报率 (%)	0.34	0.53	0.58	0.58
加权平均净资产收益率 (%)	0.70	0.99	0.95	0.83
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.61	0.95	0.91	0.74
EBITDA (亿元)	-	15.07	16.16	15.72
EBITDA 全部债务比 (%)	-	1.99	2.24	2.42
EBITDA 利息保障倍数	-	0.45	0.45	0.43
应收账款周转率	0.89	1.46	1.52	1.60
存货周转率	0.05	0.08	0.08	0.08

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；

2025 年 1-9 月数据未年化

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合最近三年及一期的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论和分析：

(一) 资产结构分析

表：发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	602,168.96	4.29	706,026.63	4.95	562,467.35	3.98	444,127.14	3.22
应收票据	2,649.52	0.02	3,413.36	0.02	5,078.03	0.04	1,903.87	0.01
应收账款	503,735.22	3.59	467,917.70	3.28	460,003.04	3.26	378,726.38	2.75
应收款项融资	6,755.13	0.05	26,379.35	0.18	35,378.84	0.25	25,188.11	0.18
交易性金融资产							360.46	0.00
预付款项	127,850.34	0.91	120,329.71	0.84	181,249.77	1.28	177,528.08	1.29
其他应收款	944,735.75	6.74	1,209,188.02	8.47	1,068,179.25	7.57	1,251,796.64	9.09
存货	7,994,791.70	57.02	7,897,227.93	55.35	7,126,272.21	50.48	6,845,583.10	49.70
合同资产	238,253.64	1.70	243,868.32	1.71	245,440.75	1.74	143,169.38	1.04
其他流动资产	79,252.52	0.57	84,345.42	0.59	106,170.37	0.75	77,940.63	0.57
流动资产合计	10,500,192.77	74.89	10,758,696.44	75.40	9,790,239.60	69.35	9,346,323.80	67.86
非流动资产：								
其他债权投资	550.00	0.00	550.00	0.00	550.00	0.00	500.00	0.00
其他权益工具投资	104,638.27	0.75	104,637.79	0.73	105,637.15	0.75	108,104.31	0.78
长期应收款	1,246,558.60	8.89	1,255,965.65	8.80	1,250,432.49	8.86	1,429,639.98	10.38
长期股权投资	315,244.56	2.25	353,678.98	2.48	319,825.65	2.27	323,785.19	2.35
投资性房地产	37,708.22	0.27	39,874.28	0.28	117,010.72	0.83	120,544.51	0.88
固定资产	597,511.98	4.26	637,753.68	4.47	692,310.38	4.90	696,986.43	5.06
在建工程	216,272.00	1.54	181,393.31	1.27	627,258.71	4.44	629,792.46	4.57
使用权资产	1,516.74	0.01	1,723.58	0.01	2,245.70	0.02	2,436.87	0.02

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	926,105.92	6.61	851,917.42	5.97	1,111,034.87	7.87	1,077,807.96	7.83
开发支出	323.82	0.00	311.15	0.00	186.39	0.00	102.36	0.00
长期待摊费用	2,282.72	0.02	5,163.72	0.04	6,399.12	0.05	4,907.09	0.04
递延所得税资产	5,960.41	0.04	5,920.69	0.04	5,710.66	0.04	5,782.14	0.04
其他非流动资产	66,024.91	0.47	70,401.18	0.49	88,903.39	0.63	25,897.85	0.19
非流动资产合计	3,520,698.16	25.11	3,509,291.43	24.60	4,327,505.21	30.65	4,426,287.14	32.14
资产总计	14,020,890.92	100.00	14,267,987.87	100.00	14,117,744.82	100.00	13,772,610.94	100.00

发行人报告期内资产规模呈增长趋势，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末总资产分别为 13,772,610.94 万元、14,117,744.82 万元、14,267,987.87 万元和 14,020,890.92 万元。2024 年末较 2023 年末增加 150,243.05 万元，增幅为 1.06%。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 247,096.95 万元，降幅为 1.73%，主要系其他应收款减少所致。

资产结构方面，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动资产分别为 9,346,323.80 万元、9,790,239.60 万元、10,758,696.44 万元和 10,500,192.77 万元，占资产总额的比例分别为 67.86%、69.35%、75.40%和 74.89%；2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，公司非流动资产分别为 4,426,287.14 万元、4,327,505.21 万元、3,509,291.43 万元和 3,520,698.16 万元，占资产总额的比例分别为 32.14%、30.65%、24.60%和 25.11%。

2024 年末发行人流动资产较 2023 年末增加 968,456.84 万元，增幅为 9.89%，主要系货币资金、存货和其他应收款有所增加所致。2025 年 9 月末发行人流动资产较 2024 年末减少 258,503.67 万元，降幅 2.40%，主要系其他应收款减少所致。2024 年末发行人非流动资产较 2023 年末减少 818,213.78 万元，降幅 18.91%，主要系投资性房地产、在建工程 and 无形资产有所减少所致。2025 年 9 月末发行人非流动资产较 2024 年末增加 11,406.73 万元，增幅 0.33%，变动幅度较小。

2022-2024 年末发行人总资产分别为 1,377.26 亿元、1,411.77 亿元和 1,426.80 亿元，拟开发的土地、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之和分别为 796.92 亿元、830.69 亿元和 814.38 亿元，占当年总资产的比例分别为 57.86%、58.84%和 57.08%，三年平均占比为 57.93%。

1、主要流动资产分析

(1) 货币资金

发行人货币资金主要为发行人在各家银行的存款。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人货币资金分别为 444,127.14 万元、562,467.35 万元、706,026.63 万元和 602,168.96 万元，占资产总额的比例分别为 3.22%、3.98%、4.95%和 4.29%。公司货币资金主要为银行存款。2023 年末，发行人的货币资金较 2022 年末增加 118,340.21 万元，增幅为 26.65%，主要系发行人银行存款大幅增加所致。2024 年末，发行人的货币资金较 2023 年末增加 143,559.28 万元，增幅为 25.52%，主要系发行人银行存款大幅增加所致。2025 年 9 月末，发行人的货币资金较 2024 年末减少 103,857.67 万元，降幅为 14.71%，主要发行人系银行存款减少所致。

近三年及一期末，发行人货币资金情况如下：

表：近三年及一期末发行人货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	10.97	13.80	18.91	303.79
银行存款	593,226.84	695,568.41	537,919.00	439,931.62
其他货币资金	8,931.15	10,444.42	24,529.44	3,891.74
合计	602,168.96	706,026.63	562,467.35	444,127.14

(2) 应收账款

发行人应收账款主要为发行人主营业务中涉及到的与其他企业及机构的应收款，占总资产的比重较小。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款分别为 378,726.38 万元、460,003.04 万元、467,917.70 万元和 503,735.22 万元，占资产总额的比例分别为 2.75%、3.26%、3.28%和 3.59%。2023 年末应收

账款金额较 2022 年末增加 81,276.66 万元，增幅为 21.46%。2024 年末，公司应收账款较上年末增加 7,914.66 万元，增幅 1.72%；2025 年 9 月末，公司应收账款较上年末增加 35,817.52 万元，增幅 7.65%，主要系对中车株洲电力机车有限公司的应收商品货款余额增加所致。

表：近三年末及一期末，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内 (含 1 年)	91,923.09	83.32	52,749.47	73.58	48,788.84	65.19	43,951.65	62.30
1-2 年 (含 2 年)	4,333.17	3.93	4,480.18	6.25	6,016.11	8.04	6,876.96	9.75
2-3 年 (含 3 年)	1,506.00	1.36	1,585.73	2.21	3,823.41	5.11	5,407.50	7.67
3-4 年 (含 4 年)	1,033.64	0.94	1,218.69	1.70	4,609.96	6.16	3,015.81	4.27
4-5 年 (含 5 年)	1,535.34	1.39	1,573.91	2.20	3,637.63	4.86	1,283.04	1.82
5 年以上	10,000.68	9.06	10,083.80	14.06	7,963.66	10.64	10,010.82	14.19
合计	110,331.92	100.00	71,691.78	100.00	74,839.61	100.00	70,545.79	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款前五位明细如下：

表：2025 年 9 月末，发行人应收账款前五名的欠款方情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款合计的比例
株洲市财政局	非关联方	136,304.19	27.06
株洲市石峰区自然资源局	非关联方	59,464.94	11.80
中车株洲电力机车有限公司	非关联方	40,193.26	7.98
湖南酒仙湖文化产业发展有限公司	非关联方	21,767.04	4.32
株洲市住房和城乡建设局	非关联方	13,552.36	2.69
合计	-	271,281.79	53.85

截至 2024 年末，发行人应收账款前五位明细如下：

表：2024 年末，发行人应收账款前五名的欠款方情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款合计的比例
-------	--------	------	------------

债务人名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款合计的比例
株洲市财政局	非关联方	131,824.15	28.17
株洲市石峰区自然资源局	非关联方	64,528.60	13.79
湖南酒仙湖文化产业发展有限公司	非关联方	22,482.93	4.80
株洲市住房和城乡建设局	非关联方	10,431.74	2.23
株洲新奥燃气有限公司	关联方	12,474.41	2.67
合计		241,741.82	51.66

截至 2025 年 9 月末，发行人主要政府性应收账款情况如下：

表：2025 年 9 月末，发行人主要政府性应收账款情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	款项形成原因	报告期内的回款情况	后续回款安排	账面余额	占应收账款合计的比例
株洲市财政局	非关联方	排水、公交等业务形成的应收财政拨款、工程项目建设收入	63,644.27	根据财政资金安排回款	136,304.19	27.06
株洲市石峰区自然资源局	非关联方	土地整理业务收入	27,158.48	根据项目情况回款	59,464.94	11.80
株洲市住房和城乡建设局	非关联方	污水处理收入	17,354.35	根据财政资金安排回款	13,552.36	2.69
合计	-	-	108,157.10	-	209,321.49	41.55

发行人控股股东为株洲市城市发展集团有限公司，实际控制人为株洲市国有资产管理委员会。报告期内，发行人实现营业收入分别为 604,124.40 万元、646,713.98 万元、675,875.44 万元和 430,734.98 万元，报告期内，发行人营业利润分别为 45,587.69 万元、50,789.56 万元、49,374.51 万元和 33,970.99 万元，发行人业务规模及盈利情况良好。报告期内资产负债率分别为 65.51%、66.93%、68.04%和 66.41%，处于行业正常水平，报告期内经营活动现金流量净额分别为 146,543.18 万元、152,907.83 万元、155,822.57 万元和 42,716.90 万元，经营活动现金回笼情况良好。综上，发行人总体经营能力及偿债能力良好，债务负担适中，发行人相关政府性应收账款预计根据财政资金安排及项目情况逐步回款，对发行人自身偿债能力未产生重大影响。

(3) 预付款项

发行人预付款项主要为预先支付的工程款项。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人预付款项分别为 177,528.08 万元、181,249.77 万元、120,329.71 万元和 127,850.34 万元，占资产总额的比例分别为 1.29%、1.28%、0.84%和 0.91%。发行人预付款项主要为预先支付的工程款项。公司预付账款主要系发行人作为项目业主或总包方为所涉及项目向分包方或实际施工方预先支付的工程款项，均存在真实工程背景，符合国家相关规定。2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末增加 3,721.69 万元，增幅为 2.10%。2024 年末，公司预付款项较上年末减少 60,920.06 万元，降幅 33.61%，主要系预先支付工程款项减少所致。2025 年 9 月末，公司预付款项较上年末增加 7,520.63 万元，增幅 6.25%，变动幅度较小。

截至 2025 年 9 月末，发行人账龄在 1 年以内（含 1 年）、1-2 年（含 2 年）、2-3 年（含 3 年）及 3 年以上的预付款项占比分别为 21.45%、4.47%、0.59%和 73.49%。

表：近三年及一期末发行人预付账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	27,421.76	21.45	19,303.16	16.04	86,124.33	47.51	22,970.64	12.94
1-2 年(含 2 年)	5,716.05	4.47	6,040.28	5.02	833.06	0.46	9,403.95	5.30
2-3 年(含 3 年)	752.98	0.59	793.80	0.66	7,860.70	4.34	19,917.82	11.22
3 年以上	93,959.55	73.49	94,192.46	78.28	86,431.68	47.69	125,235.66	70.54
合计	127,850.34	100.00	120,329.71	100.00	181,249.77	100.00	177,528.08	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人预付款项前五名明细如下：

表：截至 2025 年 9 月末，发行人前五大预付款项情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例
株洲市国投水木开发建设有限公司	53,003.92	41.46

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例
株洲市渌口区财政局	27,731.00	21.69
深圳市九天龙装饰设计工程有限公司	6,964.50	5.45
美兰集团（香港）有限公司	4,801.31	3.76
株洲博鑫源建筑有限公司	4,000.00	3.13
合计	96,500.73	75.48

(4) 其他应收款

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 1,251,796.64 万元、1,068,179.25 万元、1,209,188.02 万元和 944,735.75 万元，占资产总额的比例分别为 9.09%、7.57%、8.47%和 6.74%。2023 年末，公司其他应收款较 2022 年末减少 183,617.39 万元，降幅为 14.67%。2024 年末公司其他应收款较 2023 年末增加 141,008.77 万元，增幅 13.20%，主要系新增对株洲市低空经济产业投资有限公司往来款所致。2025 年 9 月末，公司其他应收款较 2024 年末减少 264,452.27 万元，降幅 21.87%，主要系株洲市财政局、株洲市石峰区土地储备中心和株洲市低空经济产业投资有限公司等单位的往来款回款所致。

表：报告期内发行人其他应收款组成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末账面价值	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值	2022 年末账面价值
应收股利	82.60	82.60	82.60	5,910.43
其他应收款	944,653.15	1,209,105.42	1,068,096.65	1,245,886.21
合计	944,735.75	1,209,188.02	1,068,179.25	1,251,796.64

发行人其他应收款主要欠款方均为政府单位或市属国有企业，信誉较好，违约风险较小。截至 2025 年 9 月末，发行人的其他应收款前五名欠款方情况如下：

表：2025 年 9 月末，发行人其他应收款主要欠款方情况表

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面价值	账龄	占其他应收款余额合计的比例	回款安排
-------	-------	------	------	----	---------------	------

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面价值	账龄	占其他应收款余额合计的比例	回款安排
株洲市财政局	否	往来款	363,188.30	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	38.44	根据财政资金预计 5-10 年逐步回款
株洲市石峰区土地储备中心	否	土地款	218,534.40	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	23.13	根据财政资金预计 5-10 年逐步回款
株洲市棚改投资有限公司	否	往来款	66,900.00	5 年以上	7.08	根据项目进度, 预计 5-10 年逐步安排回款
株洲市低空经济产业投资有限公司	是	往来款	27,179.82	1 年以内	2.88	根据项目进度, 预计 3 年内逐步回款
株洲绿地清水塘置业有限公司	否	往来款	22,549.16	1 年以内、3-4 年、4-5 年	2.39	根据项目进度, 预计 5 年内逐步安排回款
合计	-	-	698,351.68	-	73.92	-

截至 2024 年末, 发行人的其他应收款前五名欠款方情况如下:

表: 2024 年末, 发行人其他应收款主要欠款方情况表

单位: 万元、%

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面价值	账龄	占其他应收款余额合计的比例	回款安排
株洲市财政局	否	往来款	467,991.48	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	38.71	根据财政资金预计 5-10 年逐步回款
株洲市石峰区土地储备中心	否	土地款	296,857.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	24.55	根据财政资金预计 5-10 年逐步回款
株洲市低空经济产业投资有限公司	是	往来款	148,562.23	1 年以内	12.29	1 年内逐步回款
株洲市棚改投资有限公司	否	往来款	66,900.00	5 年以上	5.53	根据项目进度, 预计 5-10 年逐步安排回款
株洲绿地清水塘置业有限公司	否	往来款	19,675.01	2-4 年	1.63	根据项目进度, 预计 5 年内逐步安

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面价值	账龄	占其他应收款余额合计的比例	回款安排
						排回款
合计	-	-	999,985.72	-	82.70	-

截至 2025 年 9 月末，发行人主要政府性其他应收款情况如下：

表：2025 年 9 月末，发行人主要政府性其他应收款情况表

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	款项形成原因	报告期内的回款情况	后续回款相关安排	账面价值	占其他应收款合计的比例
株洲市财政局	非关联方	主要为市政项目建设产生的项目建设款	731,330.62	根据财政资金安排回款	363,188.30	38.44
株洲市石峰区土地储备中心	非关联方	土地整理业务收储资金	148,975.65	根据财政资金安排回款	218,534.40	23.13
合计	-	-	880,306.27	-	581,722.71	61.58

发行人控股股东为株洲市城市发展集团有限公司，实际控制人为株洲市国有资产管理委员会。报告期内，发行人实现营业收入分别为 604,124.40 万元、646,713.98 万元、675,875.44 万元和 430,734.98 万元，报告期内，发行人营业利润分别为 45,587.69 万元、50,789.56 万元、49,374.51 万元和 33,970.99 万元，发行人业务规模及盈利情况良好。报告期内资产负债率分别为 65.51%、66.93%、68.04%和 66.41%，处于行业正常水平，报告期内经营活动现金流量净额分别为 146,543.18 万元、152,907.83 万元、155,822.57 万元和 42,716.90 万元，经营活动现金回笼情况良好。综上，发行人总体经营能力及偿债能力良好，债务负担适中，发行人相关政府性其他应收款预计根据财政资金安排逐步回款，对发行人自身偿债能力未产生重大影响。

发行人的其他应收款分为经营性占款和非经营性占款，发行人及子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的资金往来，严格按照《公司章程》《株洲市城市建设发展集团有限公司财务管理制度（修订稿）》和《株洲市城市建设发展集团有限公司资金管理制度（修订稿）》等公司内部控制制度执行。

最近三年及一期末，发行人经营性及非经营性其他应收款分类情况如下：

表：最近三年及一期末，发行人经营性及非经营性其他应收款余额情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
经营性	520,298.57	769,612.21	627,523.70	810,492.22
非经营性	430,088.30	445,593.32	445,593.32	445,593.32
合计	950,386.87	1,215,205.53	1,073,117.02	1,256,085.54

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款余额为 430,088.30 万元，占总资产的比例为 3.07%；截至 2024 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 445,593.32 万元，占总资产的比例为 3.12%。发行人自有资金应用于正常经营流动资金，资金用途应当按照公司的正常资金营运规划使用，如果发行人根据实际情况，确需新增非经营性往来占款或资金拆借事项，则其开展的前提是新增部分经合理预期判断能够按时收回，且应当遵循市场交易原则。根据发行人公司制度规定，非经营性往来占款或资金拆借事项需要公司流程审批。需要经办人、部门负责人、财务部、分管领导、公司总经理审批，所有部门或人员签字后方可进行资金的支付，参考市场价格，公允计价。

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款主要构成情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末，发行人主要经营性其他应收款情况表

单位：万元

债务人名称	性质分类	账面价值	涉及具体业务或项目	形成原因	账龄	报告期内回款情况	回款安排
株洲市石峰区土地储备中心	经营性	218,534.40	子公司清水塘公司因清水塘老工业区搬迁改造业务	业务开展所支付的搬迁改造企业费用	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	148,975.65	根据财政资金预计 5-10 年逐步回款
株洲市低空经济产业投资有限公司	经营性	27,179.82	发行人委托建设低空经济项目	业务开展所支付的前期款项	1 年以内	182,385.65	根据项目进度，预计 3 年内逐步回款
株洲绿地清水塘置业有限公司	经营性	22,549.16	子公司清水塘公司绿地滨江科创园项目	业务开展所需支付的前期款项	1 年以内、3-4 年、4-5 年	-	根据项目进度，预计 5 年内逐步安排回款
株洲清信国际会展中心投资建设有限公司	经营性	14,470.72	子公司清水塘公司株洲市国际会展中心项目	业务开展所需支付的前期款项	1-3 年	-	根据项目进度，预计 5 年内逐步安排回款
湖南酒仙湖文化产业发展有限公司	经营性	13,839.55	子公司国信建设攸县酒埠江生态新镇 PPP 项目	业务开展所需支付的前期款项	1 年以内	-	根据项目进度，预计 5 年内逐步安排回款

债务人名称	性质分类	账面价值	涉及具体业务或项目	形成原因	账龄	报告期内回款情况	回款安排
合计	-	296,573.65	-	-	-	331,361.30	-

根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》第十一条的规定，发行人因日常业务开展需要，与往来单位之间产生的资金往来、项目合作款项、保证金及押金等各类性质的其他应收款划分为经营性其他应收款，发行人将其他与日常业务经营活动无关的资金拆借或资金往来划分为非经营性其他应收款。

上述各项经营性其他应收款中，发行人与株洲市石峰区土地储备中心的经营性往来款项系发行人子公司清水塘公司因清水塘老工业区搬迁改造土地整理业务开展所支付的搬迁改造企业费用而形成的款项；发行人与株洲市低空经济产业投资有限公司的经营性往来款项系发行人因低空经济项目开发需要支付的项目前期垫款，和发行人经营活动相关；发行人与株洲绿地清水塘置业有限公司的经营性往来款项系发行人子公司清水塘公司签订了业务合同，为绿地滨江科创园项目开展而支付的资金而形成的款项；发行人与株洲清信国际会展中心投资建设有限公司的经营性往来款项系发行人子公司清水塘公司签订了业务合同，为株洲市国际会展中心项目开展而支付的资金而形成的款项；发行人与湖南酒仙湖文化产业发展有限公司的经营性往来款项系子公司国信建设作为社会资本主体参与攸县酒埠江生态新镇 PPP 项目，因项目开发需要支付资金而形成的款项，已签署业务合同。上述款项性质均符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》第十一条中规定的“发行人因开展自身经营性业务或者项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项”。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款主要由应收株洲市财政局的款项组成。发行人非经营性其他应收款情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末，发行人主要非经营性其他应收款情况表

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	是否为关联方	账面价值	占其他应收款合计的比例	回款安排
-------	------	--------	------	-------------	------

株州市财政局	往来款	否	363,188.30	38.44	根据财政资金预计 5-10 年逐步回款
株州市棚改投资有限公司	往来款	否	66,900.00	7.08	根据项目进度, 预计 5-10 年逐步安排回款
合计	-	-	430,088.30	45.52	-

①截至 2025 年 9 月末, 应收株州市财政局款项中的非经营性往来款 363,188.30 万元, 占其他应收款的 38.44%, 发行人过往承担全市城市工程建设任务, 与株州市财政局的非经营性其他应收款项主要是因过往城市工程项目建设进行资金拆借而形成。

②截至 2025 年 9 月末, 发行人对株州市棚改投资有限公司的其他应收款为 66,900.00 万元, 占当期其他应收款的 7.08%, 该笔款项为以前产生的内部往来款, 2017 年起, 株州市棚改投资有限公司不再纳入发行人合并范围, 但 2020 年 9 月前发行人仍持有其 7.25% 的股权, 目前已不存在股权关系。发行人与株州市棚改投资有限公司的往来款在报告期内未发生回款, 未来将随着相关项目的到期而收回。株州市棚改投资有限公司的实际控制人为株州市国资委, 当前资信状况良好, 上述款项预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

如发行人在正常经营过程中, 确需发生非经营性往来账款和资金拆借事项的, 严格按照公司的相关制度进行决策并进行相关信息披露。

发行人应收账款、其他应收款及其他应收政府类款项符合《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。

非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制:

a.决策权限:

公司非经营性往来款或资金拆借均由经办部门报告，由经办部门、财务融资部、分管领导、总经理、董事长签批后使用。

b.决策程序:

公司合同金额 30 万元以上非经营性往来款或资金拆借均由经办部门报告，上报集团月度计划审批会，经财务融资部及审计法务部审核，并由公司分管领导、总经理、董事长签批后使用。如需提请董事会审议的则提请董事会审议批准；通过后由发行人向借款方划款，并保留相关凭证、单据。

c.定价机制:

公司非经营性往来占款或资金拆借的价格和收取方式根据具体情况确定，由业务部门拟定事项概要，报部门领导、财务融资部门同意后，由分管领导、总经理、董事长签批或根据需要由公司董事会决定。

截至 2024 年末，发行人重点关注资产共计为 1,569,229.61 万元，净资产合计 4,560,043.05 万元，扣除重点关注资产后的净资产为 2,990,813.44 万元；来自于所属地方政府的政府性应收款合计 2,119,962.83 万元，占扣除重点关注资产后的净资产比例为 70.88%，高于 30%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末金额
政府性应收账款	238,829.77
政府性其他应收款	840,093.52
政府性长期应收款	1,041,039.54
政府性应收款合计	2,119,962.83
净资产	4,560,043.05
扣除：未缴纳出让金的土地使用权	268,851.55
未办理权证的房屋及土地	312,531.88
公益性资产	987,846.18
扣除重点关注资产后的净资产	2,990,813.44
政府性应收款占比	70.88%

(5) 存货

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货分别为 6,845,583.10 万元、7,126,272.21 万元、7,897,227.93 万元和 7,994,791.70 万元，占资产总额的比例分别为 49.70%、50.48%、55.35%和 57.02%。公司存货主要由开发成本及开发

产品构成，其中，开发成本主要包括工程建设、土地整理、房产开发项目形成的成本支出以及持有的土地资产，开发产品主要包括发行人已完工的房地产及土地整理项目。2023 年末，发行人存货较 2022 年末增加 280,689.11 万元，增幅为 4.10%。2024 年末，公司存货较上年末增加 770,955.72 万元，增幅 10.82%，主要系 2024 年建设项目增多导致开发成本出现一定增长所致。2025 年 9 月末，发行人存货较 2024 年末增加 97,563.77 万元，增幅 1.24%，变化不大。近三年及一期末，发行人存货构成情况如下：

近三年及一期末，发行人存货构成情况如下：

表：近三年末及一期末，发行人存货构成情况

单位：万元

项目	账面价值			
	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
原材料	9,746.85	8,893.83	9,878.16	9,453.55
在产品	2,765.85	3,655.06	3,765.40	5,387.76
库存商品	49,517.28	34,867.87	30,473.34	42,261.34
周转材料	15.91	165.63	59.65	46.39
低值易耗品	-	-	94.86	97.69
委托加工物资	1,351.84	977.23	1,550.16	1,723.34
发出商品	26,897.86	26,442.52	27,186.08	27,225.43
开发产品	272,372.94	266,979.23	141,831.62	112,699.23
开发成本	7,616,607.08	7,543,602.49	6,109,740.85	5,830,072.48
合同履约成本	14,183.18	11,423.95	801,528.20	816,615.89
在途物资	1,332.90	220.12	163.90	-
合计	7,994,791.70	7,897,227.93	7,126,272.21	6,845,583.10

注：截至 2024 年末，发行人存货中 8 处土地使用权暂未办理，账面余额为 85,947.79 万元。

截至 2024 年末，发行人存货-开发成本中土地账面余额为 307.85 亿元，具体明细如下：

表：截至 2024 年末发行人存货-开发成本中土地资产明细

单位：万元、亩、万元/亩

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金		
1	株国用 (2014) 第 A4178 号	芦淞区古大桥京渌立交西侧	政府注入	出让	商业用地	87.57	17,515.85	评估法	200.02	否	是		
2	株国用 (2014) 第 A4177 号	芦淞区古大桥京渌立交西侧	政府注入	出让	商业用地	10.29	2,058.93	评估法	200.02	否	是		
3	株国用 (2014) 第 A4175 号	芦淞区古大桥京渌立交西侧	政府注入	出让	商业用地	5.58	1,117.04	评估法	200.02	否	是		
4	株国用 (2014) 第 A4176 号	芦淞区古大桥京渌立交西侧	政府注入	出让	商业用地	1.67	334.69	评估法	200.02	否	是		
5	株国用 (2010) 第 A1688 号	天元区 36 区	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	149.73	121,383.22	评估法	198.45	否	是		
6	株国用 (2013) 第 A4487 号	天元区栗雨办事处王家坪	政府注入	划拨	住宅用地	15.25		评估法		否	否		
7	株国用 (2013) 第 A4488 号	天元区栗雨办事处王家坪	政府注入	划拨	住宅用地	18.48		评估法		否	否		
8	株国用 (2013) 第 B4489 号	天元区栗雨办事处王家坪	政府注入	划拨	住宅用地	4.78		评估法		否	否		
9	株国用 (2015) 第 A4105 号	天元区栗雨办事处王家坪	政府注入	划拨	住宅用地	32.24		评估法		否	否		
10	株国用 (2013) 第 A4491 号	天元区栗雨办事处王家坪	政府注入	划拨	住宅用地	97.62		评估法		否	否		
11	株国用 (2013) 第 A4492 号	天元区栗雨办事处王家坪	政府注入	划拨	住宅用地	0.28		评估法		否	否		
12	株国用 (2010) 第 A1677 号	天元区 33 区	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	96.75		评估法		否	是		
13	株国用 (2009) 第 A1649 号	天元区 33 区	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	118.00		评估法		否	是		
14	株国用 (2010) 第 A1687 号	天元区 33 区	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	78.51		评估法		否	是		
15	株国用 (2015) 第 A4089 号	荷塘区新华路以南、合泰路以北、新屋街以西、京广线以东	政府注入	划拨	商业	189.39		100,295.20		评估法	529.57	否	否
16	株国用 (2008) 第 A0079 号	天元区东湖管理处	政府注入	划拨	商住用地	195.85		15,059.07		评估法	76.89	否	否
17	湘 (2020) 株洲市不动产权第 0151836 号	云龙示范区兴隆山社区	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	113.64		53,062.01		成本法	466.92	否	是
18	尚在办理中	荷塘区月塘路	出让	出让	-	38.78		46,429.79		成本法	1,197.31	否	是
19	湘 (2020) 渌口区不动产权第 0000309 号	株洲市渌口区南洲镇南岸村湘渌村	出让	出让	城镇住宅用地	41.78	9,213.09	成本法	220.51	是	是		
20	湘 (2019) 株洲县不动产权第 0000826 号	株洲县南洲镇渌湘村	出让	出让	城镇住宅用地	57.30	11,187.12	成本法	195.24	是	是		
21	湘 (2019) 株洲县不动产权第 0002687 号	株洲市渌口区南洲镇南岸村、湘渌村	出让	出让	科研用地	62.20	8,509.21	成本法	136.80	是	是		

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
22	湘 (2018) 株洲县不动产权第 0004444 号	南洲镇南岸村	出让	出让	城镇住宅用地	28.73	5,903.75	成本法	205.48	是	是
23	湘 (2018) 株洲县不动产权第 0004443 号	株洲县南洲镇涠湘村	出让	出让	城镇住宅用地	49.60	9,952.12	成本法	200.65	是	是
24	湘 (2018) 株洲县不动产权第 0004437 号	株洲县南洲镇南岸村、南山村	出让	出让	城镇住宅用地	71.09	14,478.13	成本法	203.66	是	是
25	湘 (2018) 株洲县不动产权第 0004435 号	株洲县南洲镇南岸村、南山村	出让	出让	城镇住宅用地	88.42	18,470.15	成本法	208.88	是	是
26	湘 (2018) 株洲县不动产权第 0004434 号	株洲县南洲镇南岸村、南山村	出让	出让	城镇住宅用地	91.19	19,597.08	成本法	214.90	是	是
27	湘 (2020) 涠口区不动产权第 0001605 号	涠口区南洲镇南洲新区	出让	出让	教育用地	58.73	7,702.68	成本法	131.15	是	是
28	湘 (2021) 涠口区不动产权第 0052571 号	涠口区南洲镇南岸村	出让	出让	城镇住宅用地	22.77	5,585.35	成本法	245.33	否	是
29	湘 (2021) 涠口区不动产权第 0010637 号	涠口区南洲镇湘涠村	出让	出让	其它商服用地	39.01	9,365.36	成本法	240.10	是	是
30	湘 (2021) 涠口区不动产权第 0052572 号	涠口区南洲镇南岸村	出让	出让	城镇住宅用地	3.74	6,810.65	成本法	297.77	是	是
31	湘 (2021) 涠口区不动产权第 0052573 号	涠口区南洲镇南岸村	出让	出让	城镇住宅用地	19.14		成本法		是	是
32	湘 (2021) 涠口区不动产权第 0055953 号	株洲市涠口区南洲镇	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	46.84	10,144.16	成本法	216.58	否	是
33	湘 (2022) 涠口区不动产权第 0004424 号	涠口区南洲镇南岸村	出让	出让	城镇住宅用地	96.39	19,492.89	成本法	202.23	是	是
34	湘 (2022) 涠口区不动产权第 0002141 号	涠口区南洲镇南岸村、湘涠村、湘 东村	出让	出让	其他商服用地	91.01	25,370.53	成本法	278.77	是	是
35	湘 (2023) 涠口区不动产权第 0009834 号	涠口区南洲镇湘涠村	出让	出让	工业用地	68.58	3,122.41	成本法	45.53	否	是
36	湘 (2023) 涠口区不动产权第 0015962 号	株洲市涠口区南洲镇南岸村	出让	出让	城镇住宅用地/ 其它商服用地	84.18	17,823.18	成本法	211.73	否	是
37	湘 (2023) 涠口区不动产权第 0009832 号	涠口区南洲镇湘涠村	出让	出让	工业用地	66.58	3,025.98	成本法	45.45	否	是
38	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0041545 号	天元区炎帝大道 398 号武广财富大 厦	出让	出让	其他商服用地	37.58	65,468.34	成本法	905.65	是	是
39	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0007041 号		出让	出让	其他商服用地			成本法		是	是
40	湘 2023 株洲市不动产权第 0030668 号	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处东 北角	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	37.40	2,435.53	成本法		是	是
41	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0011423 号	芦淞区建宁片区东环路东侧	出让	出让	城镇住宅用地/ 其它商服用地	86.13	29,566.50	成本法	343.27	是	是
42	株国用 (2015) 第 A1709 号	天元区马家河镇王家坪村	出让	出让	其他商服用地	10.32	1,489.87	成本法	144.38	否	是
43	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0024408 号	芦淞区建宁片区大屋路南侧 (建宁 商贸城地块三)	出让	出让	商务金融用地	32.68	13,852.68	成本法	423.89	是	是
44	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0024409 号	芦淞区建宁片区龙泉路南侧 (建宁 商贸城地块二)	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	90.42	29,838.96	成本法	329.99	是	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
45	湘 2023 株洲市不动产权第 0026210 号	天元区响合路以东、泉源路以北、博古山北公园西侧	出让	出让	城镇住宅用地/ 其它商服用地	108.45	7,061.58	成本法	65.12	是	是
46	湘 2023 株洲市不动产权第 0026211 号	天元区栗雨南路以东、衡山西路以南、栗合路以西、响合路以北 (19 号 1)	出让	出让	城镇住宅用地/ 其它商服用地	167.72	10,921.51	成本法	65.12	是	是
47	湘 2023 株洲市不动产权第 0030669 号	天元区栗合路以东、衡山西路以南、西环路以西、响合路以北 (19 号 2)	出让	出让	商业用地	133.26	8,677.48	成本法	65.12	否	是
48	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0005402 号	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处东北角	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	65.61	21,320.62	成本法	324.95	否	是
49	湘 (2025) 株洲市不动产权第 0016632 号	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处西北角	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	41.13	7,016.24	成本法	170.58	否	是
50	湘 (2019) 株洲市不动产权第 0047382 号	石峰区学林路与北环大道交汇处西南角	出让	出让	城镇住宅用地/ 其它商服用地	23.18	2,774.24	成本法	119.70	是	是
51	湘 (2020) 渌口区不动产权第 0002300 号	株洲市渌口区南洲镇南岸村	出让	出让	城镇住宅用地	87.81	16,191.05	成本法	184.38	否	是
52	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0037948 号	天元区栗塘路以西、博古山北公园东侧	出让	出让	城镇住宅用地	51.32	16,526.06	成本法	322.05	否	是
53	株国用 (2015) 第 A1576 号	荷塘区新屋街 1 号	出让	出让	城镇住宅用地	28.10	23,024.54	成本法	806.18	是	是
54	株国用 (2015) 第 A1575 号	荷塘区新屋街 1 号	出让	出让	城镇住宅用地	0.46					
55	株国用 (2011) 第 A3043 号	天元区东湖管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	9.68	267.12	评估法	27.60	否	是
56	株国用 (2011) 第 A3033 号	天元区东湖管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	7.70	212.64	评估法	27.60	否	是
57	株国用 (2011) 第 A3032 号	天元区东湖管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	9.85	271.89	评估法	27.60	否	是
58	株国用 (2011) 第 A3030 号	天元区东湖管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	6.20	170.99	评估法	27.60	否	是
59	株国用 (2011) 第 A3029 号	天元区东湖管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	8.75	241.57	评估法	27.60	否	是
60	株国用 (2011) 第 B3028 号	天元区东湖管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	9.77	269.64	评估法	27.60	否	是
61	株国用 (2011) 第 A3026 号	天元区东湖管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	3.02	83.22	评估法	27.60	否	是
62	株国用 (2011) 第 A3035 号	天元区栗雨办事处南塘村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	3.29	90.83	评估法	27.60	否	是
63	株国用 (2011) 第 A3020 号	天元区马家河镇南塘村、浅塘村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	60.07	1,998.40	评估法	33.27	否	是
64	株国用 (2011) 第 A3039 号	天元区马家河镇浅塘村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	2.36	65.26	评估法	27.60	否	是
65	株国用 (2011) 第 A3037 号	天元区马家河镇浅塘村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	6.88	190.00	评估法	27.60	否	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
66	株国用 (2011) 第 A3036 号	天元区马家河镇浅塘村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	4.02	110.99	评估法	27.60	否	是
67	株国用 (2011) 第 A3034 号	天元区马家河镇浅塘村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	6.46	178.17	评估法	27.60	否	是
68	株国用 (2011) 第 A3021 号	天元区马家河镇浅塘村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	60.73	2,020.34	评估法	33.27	否	是
69	株国用 (2011) 第 A3041 号	天元区马家河镇王家坪村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	7.27	200.69	评估法	27.60	否	是
70	株国用 (2011) 第 A3040 号	天元区马家河镇王家坪村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	8.47	233.77	评估法	27.60	否	是
71	株国用 (2011) 第 A3031 号	天元区马家河镇王家坪村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	8.95	246.96	评估法	27.60	否	是
72	株国用 (2011) 第 A3044 号	天元区马家河镇王家坪村、泰山办事处、新塘管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	10.24	282.66	评估法	27.60	否	是
73	株国用 (2011) 第 A3038 号	天元区马家河镇王家坪村、泰山办事处、新塘管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	14.93	412.00	评估法	27.60	否	是
74	株国用 (2011) 第 A3042 号	天元区泰山办事处、新塘管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	12.31	339.80	评估法	27.60	否	是
75	株国用 (2011) 第 A3027 号	天元区泰山办事处、新塘管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	10.64	293.71	评估法	27.59	否	是
76	株国用 (2011) 第 A3019 号	天元区泰山办事处、新塘管理处	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	10.54	350.49	评估法	33.27	否	是
77	株国用 (2011) 第 A1430 号	株洲市芦淞区农兴桥村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	3.25	89.82	评估法	27.60	否	是
78	株国用 (2011) 第 A3049 号	株洲市芦淞区坚固村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	3.31	90.37	评估法	27.27	否	是
79	株国用 (2011) 第 A3018 号	芦淞区枫溪办事处坚固村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	23.32	617.32	评估法	26.47	否	是
80	株国用 (2011) 第 A3050 号	芦淞区枫溪办事处燎原村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	9.61	262.02	评估法	27.27	否	是
81	株国用 (2011) 第 A3046 号	芦淞区枫溪办事处燎原村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	12.40	338.12	评估法	27.27	否	是
82	株国用 (2011) 第 A3017 号	芦淞区枫溪办事处燎原村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	15.96	422.35	评估法	26.47	否	是
83	株国用 (2011) 第 A3024 号	荷塘区太阳村	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	5.96	164.39	评估法	27.60	否	是
84	株国用 (2011) 第 A3052 号	石峰区响石岭办事处先锋村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	4.35	151.38	评估法	34.80	否	是
85	湘 (2024) 株洲市不动产权第 5018772 号	石峰区龙头铺街道龙头社区	出让	出让	城镇住宅用地/ 零售商业用地	147.44	28,520.96	成本法	193.44	否	是
86	湘 (2023) 渌口区株洲市不动产权第 003039 号	渌口区南洲镇	出让	出让	-	45.40	10,330.00	成本法	227.53	否	是
87	暂未办证	株洲市芦淞区枫溪街道办事处八叠社区	出让	出让	-	61.62	20,018.38	成本法	324.89	否	是
88	湘 (2020) 攸县不动产权第 0002156 号	攸县酒埠江镇东田村	出让	出让	其它商服用地/ 城镇住宅用地	45.36	1,930.00	成本法	42.55	否	是
89	湘 (2020) 攸县不动产权第 0002152 号	攸县酒埠江镇东田村	出让	出让	其它商服用地/	104.71	4,407.00	成本法	42.09	否	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
					城镇住宅用地						
90	湘 (2020) 攸县不动产权第 0002155 号	攸县酒埠江镇东田村	出让	出让	其它商服用地/ 城镇住宅用地	104.58	4,401.00	成本法	42.08	否	是
91	湘 (2020) 攸县不动产权第 0002153 号	攸县酒埠江镇东田村	出让	出让	其它商服用地/ 城镇住宅用地	104.84	4,412.00	成本法	42.08	否	是
92	湘 (2020) 攸县不动产权第 0002154 号	攸县酒埠江镇东田村	出让	出让	其它商服用地/ 城镇住宅用地	104.17	4,384.00	成本法	42.08	否	是
93	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0043135 号	天元区东至林株路, 北至万溪路、 西至新马东路, 南至株洲大道北辅 道	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	79.37	60,725.52	成本法	146.76		是
94	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0035217 号	天元区东至万富路, 北至仙月环 路, 西至林株路, 南至万溪路	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	178.98		成本法			是
95	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0035218 号	天元区东至万富路、北至万溪路、 西至林株路、南至株洲大道北辅道	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	155.42		成本法			是
96	株国用 (2014) 第 A4179 号	芦淞区古大桥京淶立交西侧	政府注入	划拨	商业用地	46.82	8,513.73	评估法	72.05	否	否
97	株国用 (2014) 第 A4180 号	芦淞区古大桥京淶立交西侧	政府注入	划拨	商业用地	71.34		评估法		否	否
98	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0011092 号	芦淞区枫溪片区天池路南侧	招拍挂	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	79.06	35,093.61	成本法	443.91	是	是
99	湘 (2024) 株洲市不动产权第 5005537 号	芦淞区枫溪片区枫四路北侧	招拍挂	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	137.65	57,254.56	成本法	415.93	否	是
100	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0009224 号	荷塘区荷塘大道与金桥路交汇处	招拍挂	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	99.37	41,146.63	成本法	414.07	否	是
101	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0008342 号	荷塘区金达路与商四路交汇处	招拍挂	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	70.56	63,786.45	成本法	470.83	是	是
102	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0008343 号	荷塘区金达路与商四路交汇处	招拍挂	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	64.92		成本法		是	是
103	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0009473 号	芦淞区天池路与湿地西路交汇处西 北角, 北至沿江南路、南至天池 路、西至江湾路、东至湿地西路	招拍挂	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	105.38	31,425.68	成本法	298.21	是	是
104	暂未办证	芦淞区东至瑶溪北路、南至天池	招拍挂	出让	-	23.62	4,446.98	成本法	188.25	否	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
		路、西至湿地西路、北至沿江南路									
105	暂未办证	芦淞区东至瑶溪北路、南至天池路、西至湿地西路、北至沿江南路	招拍挂	出让	-	8.59	1,551.55	成本法	180.56	否	是
106	暂未办证	芦淞区东至溪三路、南至枫四路、西至瑶溪北路、北至沿江南路	招拍挂	出让	-	7.63	1,402.31	成本法	183.80	否	是
107	暂未办证	芦淞区东至瑶溪北路、南至天池路、西至湿地西路、北至沿江南路	招拍挂	出让	-	14.83	2,728.18	成本法	183.98	否	是
108	暂未办证	芦淞区东至瑶溪北路、南至沿江南路、西至湿地西路、北至湘江	招拍挂	出让	-	32.77	7,058.74	成本法	215.39	否	是
109	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0001213 号	石峰区北站路以东、省电力设备总厂以西、株洲链条总厂以南、市军分区田心干休所以北地块	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	69.12	23,289.00	成本法	336.92	是	是
110	株国用 (2011) 第 A3045 号	芦淞区古大桥村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	11.91	328.71	评估法	27.60	否	是
111	株国用 (2011) 第 A3047 号	芦淞区枫溪办事处曲尺村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	36.02	994.11	评估法	27.60	否	是
112	株国用 (2011) 第 A3048 号	芦淞区枫溪办事处曲尺村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	38.34	1,045.54	评估法	27.27	否	是
113	株国用 (2011) 第 A3051 号	石峰区响石岭办事处先锋村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	8.21	285.60	评估法	34.80	否	是
114	株国用 (2011) 第 A3025 号	荷塘区太阳村	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	8.90	245.68	评估法	27.60	否	是
115	湘 (2024) 渌口区不动产权第 0000044 号	渌口区南洲镇南岸村	出让	国有出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	69.06	13,582.39	成本法	196.67	是	是
116	湘 (2024) 渌口区不动产权第 0000070 号	渌口区南洲镇南岸村	出让	国有出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	92.12	18,231.19	成本法	197.91	是	是
117	湘 (2020) 渌口区不动产权第 0001828 号	渌口区南洲镇田家湾村	出让	出让	殡葬用地	159.64	6,086.68	成本法	38.13	否	是
118	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0014285 号	石峰区清水塘大道以西、株冶路以南、铜霞路以北、清霞路以东	出让	出让	工业用地	167.63	6,481.00	成本法	38.66	否	是
119	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0014283 号	石峰区清水塘大道以西、株冶路以南、铜霞路以北、清霞路以东	出让	出让	工业用地	134.66	9,209.00	成本法	68.39	否	是
120	湘 (2020) 株洲市不动产权第 0043189 号	石峰区观湖路以东、霞湾路以南、清水湖以西	出让	出让	科研用地/其他 商服用地	43.98	13,634.00	成本法	309.98	否	是
121	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0052683 号	石峰区清水塘大道以西、株冶路以南、铜霞路以北、清霞路以东	出让	出让	工业用地	84.76	3,254.00	成本法	38.39	否	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
122	湘 (2017) 株洲市不动产权第 0049974 号	石峰区铜塘湾	政府注入	出让	工业用地	2.93	118.03	评估法	40.32	否	是
123	湘 (2017) 株洲市不动产权第 0049976 号	石峰区铜塘湾	政府注入	出让	工业用地	8.31	328.62	评估法	39.55	否	是
124	湘 (2023) 0052361 号	石峰区清水路 68 号	政府注入	划拨	工业用地	3.53	142.90	评估法	40.44	否	否
125	湘 (2023) 0052701 号	株洲市石峰区清水路	政府注入	划拨	工业用地	2.41	85.85	评估法	35.65	否	否
126	湘 (2023) 0052026 号	株洲市石峰区杨梅塘路	政府注入	划拨	工业用地	3.97	166.03	评估法	41.80	否	否
127	湘 (2023) 0052358 号	株洲市石峰区杨梅塘路	政府注入	划拨	工业用地	2.00	83.52	评估法	41.80	否	否
128	湘 (2023) 0052362 号	株洲市石峰区湘氮后门	政府注入	划拨	工业用地	3.55	141.02	评估法	39.71	否	否
129	湘 (2023) 0052291 号	株洲市石峰区丁山路	政府注入	划拨/其它	工业用地/仓储	12.07	396.12	评估法	32.81	否	否
130	湘 (2023) 0052293 号	石峰区铜塘湾办事处丁山路 11 号	政府注入	划拨/其它	工业用地/仓储	4.30	178.28	评估法	41.42	否	否
131	湘 (2023) 0052697 号	石峰区丁山路 27 号	政府注入	划拨	工业用地	32.35	1,342.89	评估法	41.51	否	否
132	湘 (2025) 0007978 号	石峰区杨梅路	政府注入	划拨	工业用地	18.32	756.32	评估法	41.29	否	否
133	湘 (2025) 0007979 号	石峰区杨梅路	政府注入	划拨	工业用地	34.28	1,468.99	评估法	42.85	否	否
134	湘 (2025) 0007981 号	石峰区杨梅路	政府注入	划拨	工业用地	15.11	633.47	评估法	41.94	否	否
135	湘 (2025) 0007980 号	石峰区杨梅塘路	政府注入	划拨	工业用地	14.62	601.45	评估法	41.14	否	否
136	湘 (2025) 0007982 号	石峰区杨梅塘路	政府注入	划拨	工业用地	31.41	1,304.56	评估法	41.54	否	否
137	湘 (2023) 0052360 号	株洲市石峰区清水塘	政府注入	划拨	工业用地	1.96	81.71	评估法	41.72	否	否
138	湘 (2023) 0052287 号	株洲市石峰区清水塘	政府注入	划拨	工业用地	0.67	27.96	评估法	41.72	否	否
139	湘 (2023) 0052363 号	株洲市石峰区清水塘	政府注入	划拨	工业用地	13.24	557.77	评估法	42.12	否	否
140	湘 (2023) 0052290 号	石峰区响石岭丁山路 15 号	政府注入	划拨/其它	工业用地/办公	12.05	489.58	评估法	40.63	否	否
141	湘 (2023) 0052376 号	石峰区响石岭丁山路 15 号	政府注入	划拨	工业用地	10.89	442.56	评估法	40.63	否	否
142	湘 (2023) 0052359 号	株洲市石峰区清水塘 147 号	政府注入	划拨	工业用地	14.61	581.91	评估法	39.83	否	否
143	湘 (2025) 0007983 号	石峰区建设北路	政府注入	划拨	工业用地	17.35	568.68	评估法	32.78	否	否
144	湘 (2023) 0052369 号	株洲市石峰区丁山路喻家坪	政府注入	划拨	工业用地	17.15	700.56	评估法	40.84	否	否
145	湘 (2023) 0052263 号	石峰区丁山路	政府注入	划拨/其它	工业用地	27.78	1,093.48	评估法	39.36	否	否
146	湘 (2023) 0052373 号	株洲市石峰区丁山路喻家坪	政府注入	划拨	工业用地	8.47	342.56	评估法	40.45	否	否
147	湘 (2023) 0052364 号	石峰区喻家坪	政府注入	划拨	工业用地	5.75	181.49	评估法	31.56	否	否
148	湘 (2023) 0052279 号	株洲市石峰区清水塘	政府注入	划拨/其它	工业用地	21.56	885.54	评估法	41.07	否	否
149	湘 (2023) 0052367 号	石峰区建设北路 81 号	政府注入	划拨	工业用地	1.12	57.09	评估法	50.85	否	否
150	湘 (2023) 0052029 号	石峰区铜霞路 249 号	政府注入	划拨	工业用地	12.06	1,211.51	评估法	100.44	否	否
151	湘 (2023) 0052030 号	株洲市石峰区清水塘	政府注入	划拨	工业用地	2.26	51.09	评估法	22.64	否	否

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
152	湘 (2023) 0052370 号	石峰区铜塘湾	政府注入	划拨	工业用地	25.15	1,033.77	评估法	41.10	否	否
153	湘 (2023) 0052365 号	株洲市石峰区清水塘	政府注入	划拨	工业用地	20.70	477.67	评估法	23.07	否	否
154	湘 (2023) 0052372 号	石峰区丁山路	政府注入	划拨	工业用地	0.65	25.89	评估法	40.07	否	否
155	湘 (2023) 0052374 号	石峰区铜霞路	政府注入	划拨	工业用地	20.19	806.96	评估法	39.97	否	否
156	湘 (2023) 0053033 号	石峰区清水路	政府注入	划拨	工业用地	34.53	1,389.83	评估法	40.25	否	否
157	湘 (2023) 0052375 号	石峰区清水路旁	政府注入	划拨	工业用地	8.85	2,031.81	评估法	229.53	否	否
158	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0007063 号	石峰区清水塘清霞路以东、老工业路以南、清水塘大道以西、株冶路以北	出让	出让	其它商服用地	133.07	32,901.04	成本法	247.25	否	是
159	湘 (2019) 株洲市不动产权第 0017500 号	石峰区清水塘	政府注入	出让	工业用地	136.39	210,193.00	成本法	303.12	否	是
160	湘 (2019) 株洲市不动产权第 0017501 号	石峰区清水塘	政府注入	出让	工业用地	168.92		成本法		否	是
161	湘 (2019) 株洲市不动产权第 0017502 号	石峰区清水塘	政府注入	出让	工业用地	194.12		成本法		否	是
162	湘 (2019) 株洲市不动产权第 0017503 号	石峰区清水塘	政府注入	出让	工业用地	194.00		成本法		是	是
163	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0002705 号	石峰区清水塘清霞路以东、老工业路以南、清水塘大道以西、株冶路以北	出让	出让	其它商服用地	72.57	23,396.88	成本法	322.40	否	是
164	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0025164 号	石峰区清水塘清霞路以东、老工业路以南、清水塘大道以西、株冶路以北	出让	出让	其它商服用地	145.80	33,904.00	成本法	232.54	否	是
165	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0025159 号	石峰区清水塘清霞路以东、老工业路以南、清水塘大道以西、株冶路以北	出让	出让	其它商服用地	105.16	57,005.92	成本法	542.07	否	是
166	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0025156 号	石峰区清水塘清霞路以东、老工业路以南、清水塘大道以西、株冶路以北	出让	出让	其它商服用地	88.76	22,022.44	成本法	248.11	否	是
167	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0002706 号	石峰区清水塘清霞路以东、老工业路以南、清水塘大道以西、株冶路以北	出让	出让	其它商服用地	223.25	71,977.36	成本法	322.40	否	是
168	株国用 (2012) 第 A4062 号	石峰区铜塘湾	政府注入	国有出让	商业用地	91.00	42,686.47	评估法	469.09	否	是
169	株国用 (2012) 第 A4230 号	芦淞区纺织西路 30 号	政府注入	出让	商业用地	26.47	11,249.91	评估法	424.94	否	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
170	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0043212 号	天元区武广大道以南、湘江大道以东、规划地块以北、荷花路以东	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	134.75	57,036.58	成本法	423.28	是	是
171	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0043214 号	荷塘区东至喜临门、南临莲株高速、西至规划道路、北至规划道路	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	74.43	21,969.15	成本法	295.17	是	是
172	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0043215 号	荷塘区东至喜临门、南临莲株高速、西至规划道路、北至规划道路	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	69.39	23,559.79	成本法	339.52	否	是
173	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0007631 号	芦淞区贺嘉路与沿江路交汇处	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	24.48	22,151.16	成本法	904.86	否	是
174	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0007042 号	芦淞区建设路与贺嘉路交汇处	出让	出让	其他商服用地	6.19	14,206.95	成本法	2,293.88	否	是
175	【2024】网挂 014 号南洲储备地块八 81.18 亩	渌口区南洲镇南岸村	出让	出让	普通商品住房	81.19	12,361.97	成本法	152.27	是	是
176	【2024】网挂 010 号南洲储备地块九 83.84 亩	渌口区南洲镇南岸村	出让	出让	普通商品住房	83.85	17,848.85	成本法	212.87	是	是
177	【2024】网挂 011 号南洲储备地块十 84.08 亩	渌口区南洲镇南岸村	出让	出让	普通商品住房	84.08	17,284.62	成本法	205.57	是	是
178	【2024】网挂 007 号南洲储备地块十一 62.09 亩	渌口区南洲镇南岸村	出让	出让	普通商品住房	62.09	13,034.22	成本法	209.93	是	是
179	【2024】网挂 008 号南洲储备地块十二 79.52 亩	渌口区南洲镇南岸村	出让	出让	普通商品住房	79.52	16,599.65	成本法	208.74	是	是
180	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0010488 号	荷塘区金兴路 69 号	出让	出让	其他商服用地	184.46	37,213.00	成本法	140.87	是	是
181	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0058921 号	荷塘区金塘大道以东、荷北路以南、金乐路以西、金兴路以北	出让	出让	其他商服用地	79.71		成本法		是	是
182	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0058916 号	荷塘区金龙路与金达路交汇处	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	59.90	7,188.00	成本法	119.99	是	是
183	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0051843 号	天元区东至湘芸中路, 西至站前北路, 南至芸合路, 北至响泉路	出让	出让	其他商服用地	96.96	67,905.00	成本法	433.11	是	是
184	湘 (2023) 株洲市不动产权第 0051841 号	天元区湘芸路与芸合路交汇处西南角	出让	出让	其他商服用地	59.82		成本法		是	是
185	湘 (2024) 株洲市不动产权第 5041486 号	石峰区铜塘湾街道办事处霞湾村和湘河社区 (地块一)	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	13.69	16,623.99	评估法	320.77	否	否

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
186	湘 (2024) 株洲市不动产权第 5041489 号	石峰区铜塘湾街道办事处霞湾村和湘河社区 (地块二)	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	5.17		评估法	127.82	否	否
187	湘 (2024) 株洲市不动产权第 5041488 号	石峰区铜塘湾街道办事处霞湾村和湘河社区 (地块三)	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	26.67		评估法		否	否
188	湘 (2024) 株洲市不动产权第 5041487 号	石峰区铜塘湾街道办事处霞湾村和湘河社区	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	6.29		评估法		否	否
189	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0003395 号	石峰区铜塘湾街道办事处建设村	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	11.55	5,683.16	评估法	127.82	否	否
190	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0003390 号	石峰区铜塘湾街道办事处建设村	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	32.91		评估法		否	否
191	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0015369 号	石峰区铜塘湾办事处建设村	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	2.54	22,986.15	评估法	138.18	否	否
192	湘 (2024) 株洲市不动产权第 0015370 号	石峰区铜塘湾办事处建设村	划拨	国有建设用地使用权	港口码头用地	163.81		评估法		否	否
193	株国用 (2014) 第 A4068 号	天元区珠江南路口—六桥	政府注入	国有出让	其它商服用地	29.88	7,001.02	评估法	234.33	否	是
194	株国用 (2014) 第 A4064 号	天元区六桥—中心医院	政府注入	国有出让	其它商服用地	104.31	24,443.29	评估法	234.33	否	是
195	株国用 (2014) 第 A4066 号	天元区一桥—韶山路口	政府注入	国有出让	其它商服用地	103.82	85,793.75	评估法	826.34	否	是
196	株国用 (2014) 第 A4065 号	天元区韶山路口—嵩山路口	政府注入	国有出让	其它商服用地	110.16	72,399.58	评估法	657.20	否	是
197	株国用 (2014) 第 A4067 号	天元区嵩山路—五桥	政府注入	国有出让	其它商服用地	106.73	52,086.30	评估法	488.00	是	是
198	株国用 (2013) 第 A4600 号	天元区露天剧场码头	政府注入	划拨	商业用地	4.69	16,221.30	评估法	943.02	否	否
199	株国用 (2013) 第 A4601 号	天元区四桥码头	政府注入	划拨	商业用地	7.53		评估法		否	否
200	株国用 (2013) 第 A4599 号	天元区露天剧场码头	政府注入	划拨	商业用地	4.99		评估法		否	否
201	株国用 (2015) 第 A4045 号	天元区五桥-五桥服务中心	政府注入	国有出让	其它商服用地	78.40	67,898.85	评估法	305.82	否	是
202	株国用 (2015) 第 A4046 号	天元区二桥	政府注入	国有出让	其它商服用地	143.62		评估法		否	是
203	株国用 (2012) 第 A4251 号	荷塘区向阳村	政府注入	国有出让	商业用地	7.35	1,848.68	评估法	251.60	否	是
204	株国用 (2010) 第 A0323 号	荷塘区芙蓉路	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	127.86	21,548.59	评估法	168.53	否	是
205	株国用 (2010) 第 A0324 号	荷塘区芙蓉路	政府注入	国有出让	城镇混合住宅	17.16	2,891.29	评估法	168.53	否	是
206	株国用 (2012) 第 A4068 号	芦淞区大园社区项目	政府注入	划拨	城镇住宅用地	64.92	20,853.51	评估法	321.21	否	否
207	株国用 (2012) 第 A4231 号	天元区湘江风光带球场	政府注入	国有出让	商业用地	2.80	1,907.12	评估法	680.80	否	是
208	株国用 (2012) 第 A4232 号	天元区湘江风光带露天广场	政府注入	国有出让	商业用地	16.33	13,742.51	评估法	841.67	否	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
209	株国用 (2012) 第 A4233 号	天元区湘江风光带管理用房	政府注入	国有出让	商业用地	5.05	4,379.77	评估法	867.47	否	是
210	株国用 (2012) 第 A4234 号	天元区湘江风光带火车头广场	政府注入	划拨	商业用地	15.53	13,567.65	评估法	873.87	否	否
211	株国用 (2011) 第 A3114 号	天元区五桥服务中心	政府注入	国有出让	商业用地	3.20	838.31	评估法	261.66	否	是
212	株国用 (2011) 第 A3115 号	天元区工业文明发展墙	政府注入	国有出让	商业用地	4.14	3,593.20	评估法	868.47	否	是
213	株国用 (2011) 第 A3116 号	天元区四桥码头停车场	政府注入	国有出让	商业用地	4.30	3,277.27	评估法	762.20	否	是
214	株国用 (2011) 第 A3117 号	天元区四桥服务中心停车场	政府注入	国有出让	商业用地	1.73	1,320.40	评估法	762.20	否	是
215	株国用 (2011) 第 A3118 号	天元区露天剧场	政府注入	国有出让	商业用地	1.20	831.67	评估法	691.47	否	是
216	株国用 (2011) 第 A3126 号	天元区二桥	政府注入	划拨	商业用地	24.80	4,644.52	评估法	187.27	否	否
217	株国用 (2011) 第 A3119 号	建设局排污取水口-一桥	政府注入	国有出让	其它商服用地	87.75	57,003.35	评估法	649.58	是	是
218	株国用 (2011) 第 A3122 号	天元区中心医院-露天剧场	政府注入	国有出让	其它商服用地	112.49	28,505.17	评估法	253.39	是	是
219	株国用 (2011) 第 A3121 号	天元区露天剧场-四桥	政府注入	国有出让	其它商服用地	126.73	40,516.41	评估法	319.70	是	是
220	株国用 (2011) 第 A3120 号	天元区四桥-建设局排污取水口	政府注入	国有出让	其它商服用地	115.77	58,691.39	评估法	506.96	是	是
221	株国用 (2013) 第 A4618 号	石峰区响石路与沿江路之间	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	170.38	49,079.66	评估法	288.07	否	是
222	株国用 (2013) 第 A4619 号	石峰区响石路与沿江路之间	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	60.72	17,490.85	评估法	288.07	否	是
223	株国用 (2013) 第 A4620 号	石峰区响石路与沿江路之间	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	177.17	51,036.20	评估法	288.07	否	是
224	株国用 (2013) 第 A4621 号	石峰区铜塘湾	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	58.31	16,797.66	评估法	288.07	否	是
225	株国用 (2013) 第 A4622 号	石峰区响石路与沿江路之间	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	7.45	2,159.10	评估法	289.81	否	是
226	株国用 (2013) 第 A4623 号	石峰区响石路与沿江路之间	政府注入	国有出让	城镇住宅用地	1.77	509.29	评估法	288.07	否	是
227	株国用 (2015) 第 A0483 号	荷塘区芙蓉路	出让	出让	城镇住宅用地	41.66	10,496.91	成本法	251.97	是	是
228	湘 (2021) 株洲市不动产权第 0011561 号	荷塘区东至喜盈门、南临莲株高速、西至规划道路、北至规划道路	出让	出让	城镇住宅用地/ 其他商服用地	88.86	36,039.25	成本法	405.59	是	是
229	湘 (2019) 株洲市不动产权第 0027909 号	芦淞区沿江南路	出让	出让	商服用地	3.67	3,670.00	成本法	1,000.24	否	是
230	株国用 (2012) 第 A4229 号	石峰区沿江北路	出让	出让	商业用地	7.51	1,692.03	成本法	225.35	否	是
231	湘 (2022) 株洲市不动产权第 0041522 号	荷塘区东至城东大道、南临莲株高速、西至喜盈门、北至规划道路	出让	出让	其他商服用地	46.72	63,924.00	成本法	1,368.18	是	是
232	湘 (2018) 株洲市不动产权第 0066870 号	天元区雷打石镇湘江大道东侧 02	出让	国有建设用地使用权	零售商业用地	3.50	-	成本法	-	否	是
233	湘 (2018) 株洲市不动产权第 0066897 号	天元区雷打石镇湘江大道西侧 01	出让	国有建设用地使用权	零售商业用地	4.99	-	成本法	-	否	是

序号	土地使用编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
234	湘 (2018) 株洲市不动产权第 0066844 号	天元区东至湘江大道、北至横一路、西至株雷路、南至创业大道区域 01	出让	国有建设用地使用权	零售商业用地	4.68	-	成本法	-	否	是
235	湘 (2018) 株洲市不动产权第 0066868 号	天元区群丰镇湘江大道东侧 02	出让	国有建设用地使用权	零售商业用地	3.92	-	成本法	-	否	是
236	湘 (2018) 株洲市不动产权第 0066914 号	天元区群丰镇湘江大道西侧 01	出让	国有建设用地使用权	零售商业用地	4.79	-	成本法	-	否	是
合计						-	12,130.78	3,078,522.52	-	-	-

发行人未来土地的开发转让计划主要包括:

1) 发行人受托整理的土地。发行人将根据株洲市总体发展战略与城市发展规划, 结合株洲市土地出让市场成交情况、招商引资规划、发行人自身资金需求和业务规划状况, 合理的安排土地资产的开发。土地整理完毕后, 公司与市财政局办理完工项目的资金结算, 并收取整理服务费。同时发行人未来也将根据自身业务开展状况陆续对入账土地进行其他开发建设。

表: 截至 2024 年末发行人开发成本中主要土地整理项目情况

单位: 亩、万元

序号	地块名称	对手方	建设期间	出让计划	计划出让面积	总投资	已投资	已确认收入金额	累计回款金额
1	风光带一期(四块地)	株洲市自规局	2016-2023	2024-2026	32.25	15,350.00	12,734.44	-	-
2	配套十四号	株洲市自规局	2016-2023	2024-2026	78.94	34,722.00	33,762.33	-	5,652.60
3	智能科技示范园项目用地	株洲市石峰区土储	2018-2023	2024-2026	100.00	15,690.00	4,002.98	-	-
4	三一石油智能装备与区域研发中心二期	株洲市石峰区土储	2018-2023	2024-2026	300.00	13,226.00	11,857.32	3,540.00	3,540.00
5	住宅用地出让	株洲市自规局	2018-2023	2024-2026	300.00	19,133.00	10,798.87	-	-
6	火炬项目	株洲市石峰区土储	2018-2022	2023-2025	20.00	6,870.00	7,183.86	2,268.00	2,268.00
7	智能硬创园	株洲市石峰区土储	2018-2022	2023-2025	30.00	1,030.50	1,480.25	-	-
8	科创园产业服务中心	株洲市石峰区土储	2020-2023	2024-2026	44.00	13,634.00	6,144.00	5,000.00	5,000.00
9	绿地滨江科创园住宅 A1.1 地块	株洲市石峰区土储	2020-2025	2026-2028	77.99	27,002.00	25,865.00	6,143.63	6,143.63
10	武广 6-10 号地块	株洲市自规局	2018-2025	2026-2028	516.29	73,298.00	54,770.66	-	-
11	芙蓉地块	株洲市自规局	2017-2022	2023-2025	640.00	68,752.33	69,106.87	-	-
12	红旗广场城市综合体	株洲市自规局	2017-2023	2024-2026	410.00	72,690.75	73,989.92	-	-
13	湘江一号	株洲市自规局	2017-2023	2024-2026	28.12	18,500.00	18,151.85	-	-

序号	地块名称	对手方	建设期间	出让计划	计划出让面积	总投资	已投资	已确认收入金额	累计回款金额
14	风光带商业地块	株洲市自规局	2020-2025	2024-2026	5.68	356.34	356.34	-	-
	合计	-	-	-	2,583.27	380,254.92	330,204.69	16,951.63	22,604.23

注：（1）部分项目的已投资额已超过总投资额，主要系项目在实施过程中出现原材料及人工成本的上涨的情况，最终总投资额以项目竣工决算为准；（2）“配套十四号”项目存在已回款金额大于已确认收入金额的情况，主要系该业务承接在财综〔2016〕4号文下发之前，相关收益计入“其他收益-土地整理服务收益”中，未进行确认收入所致。

2) 发行人自主开发房地产项目的建设用地。近年来，发行人已完工项目有阳光新城、天琴湾项目、时代新城一期、时代新城二期、时代新城三期、金彩明天、国际学苑、锦城项目、酃城二期、望云印象、时代馨园、南洲壹号等。自 2009 年 12 月以来，发行人及子公司主要已完工房地产项目均为住宅项目，主要集中在芦淞区、天元区、石峰区区域。从目前的销售情况来看，大部分已完工项目已售罄，获得市场较好的认可，发行人在建项目未来销售有一定保障。

表：截至 2024 年末发行人存货中主要房地产项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	施工方	建设期间	合同签订日期	总投资额	已投资额	已确认收入金额	回款情况(含预售)
1	时代馨园项目	湖南省第五工程有限公司	2020 年-2024 年	2020 年	15.05	9.96	1.09	1.19
2	南洲壹号项目	湖南省第五工程有限公司	2019 年-2023 年	2019 年	8.27	5.56	1.19	1.21
合计					23.32	15.52	2.28	2.40

注：项目存在已回款金额大于已确认收入金额的情况，主要系项目回款金额包含预售款所致。

3) 发行人已缴纳土地出让金的土地资产，发行人将结合市场需求情况，计划向市场进行出售以获得收益，预计收益为土地资产的评估价值。

截至 2024 年末，发行人存货中主要项目明细如下：

表：截至 2024 年末发行人存货主要项目明细

单位：年、万元

序号	项目名称	项目委托方	项目性质	建设期间	总投资额	已投资额	建设进度	所属业务板块	已确认收入金额	已回款金额
1	时代馨园项目	-	市场化项目	2020-2024	150,492.00	99,627.72	已完工	房地产	10,942.16	11,913.59
2	南洲壹号项目	-	市场化项目	2019-2023	82,743.18	55,600.00	已完工	房地产	11,900.00	12,108.04
3	风光带一期（四块地）	株洲市自规局	政府性项目	2016-2023	15,350.00	12,734.44	暂未完工	土地整理	-	-
4	配套十四号	株洲市自规局	政府性项目	2016-2023	34,722.00	33,762.33	已完工	土地整理	-	5,652.60
5	智能科技示范园项目用地	株洲市石峰区土储	政府性项目	2018-2023	15,690.00	4,002.98	暂未完工	土地整理	-	-
6	三一石油智能装备与区域研发中心二期	株洲市石峰区土储	政府性项目	2018-2023	13,226.00	11,857.32	已完工	土地整理	3,540.00	3,540.00
7	住宅用地出让	株洲市自规局	政府性项目	2018-2023	19,133.00	10,798.87	暂未完工	土地整理	-	-
8	火炬项目	株洲市石峰区土储	政府性项目	2018-2022	6,870.00	7,183.86	暂未完工	土地整理	2,268.00	2,268.00
9	智能硬创园	株洲市石峰区土储	政府性项目	2018-2022	1,030.50	1,480.25	暂未完工	土地整理	-	-
10	科创园产业服务中心	株洲市石峰区土储	政府性项目	2020-2023	13,634.00	6,144.00	已完工	土地整理	5,000.00	5,000.00
11	绿地滨江科创园住宅 A1.1 地块	株洲市石峰区土储	政府性项目	2020-2025	27,002.00	25,865.00	已完工	土地整理	6,143.63	6,143.63
12	武广 6-10 号地块	株洲市自规局	政府性项目	2018-2025	73,298.00	54,770.66	暂未完工	土地整理	-	-
13	芙蓉地块	株洲市自规局	政府性项目	2017-2022	68,752.33	69,106.87	已完工	土地整理	-	-
14	红旗广场城市综合体	株洲市自规局	政府性项目	2017-2023	72,690.75	73,989.92	已完工	土地整理	-	-
15	湘江一号	株洲市自规局	政府性项目	2017-2023	18,500.00	18,151.85	已完工	土地整理	-	-
16	风光带商业地块	株洲市自规局	政府性项目	2020-2025	356.34	356.34	暂未完工	土地整理	-	-

序号	项目名称	项目委托方	项目性质	建设期间	总投资额	已投资额	建设进度	所属业务板块	已确认收入金额	已回款金额
17	湖南湘江株洲城区河东段综合治理工程项目	株洲市人民政府	政府性项目	2013-2024	366,600.00	337,800.00	暂未完工	城市工程建设	-	49,400.00
18	湘江大道	株洲市人民政府	政府性项目	2013-2024	435,100.00	313,500.00	暂未完工	城市工程建设	-	95,606.00
19	株洲市北汽大道（株洲大道南辅道-新马东路）新建工程设计施工总承包合同	株洲高科汽车园投资发展有限公司	市场化项目	2022-2025	13,715.42	4,819.38	暂未完工	建安工程	5,429.30	5,429.30
20	武广片区 6#、18#、28-1#、28-2#、28-3#、28-4#号出让地块及集中式幼儿园土方工程	株洲中海地产有限公司	市场化项目	2022-2025	12,424.39	6,500.60	暂未完工	建安工程	6,936.26	6,936.26
21	茶陵县城区供水管网改造工程项目设计施工总承包	茶陵县自来水公司	市场化项目	2022-2025	11,521.76	8,584.88	暂未完工	建安工程	6,021.69	6,021.69
22	株洲经开区（省级）科技园示范园 2.1 期项目（1-6#栋）	株洲经开区产业园发展有限公司	市场化项目	2022-2025	8,526.42	4,768.30	暂未完工	建安工程	4,097.28	4,097.28
23	中关村信息谷一期西鼎众合产业园项目	湖南工业设备安装有限公司	市场化项目	2022-2025	6,587.00	4,007.40	暂未完工	建安工程	3,017.48	3,017.48
24	大数据示范中心项目（一期）	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司	市场化项目	2022-2025	4,237.66	2,929.84	暂未完工	建安工程	3,150.81	3,150.81
25	陈埠港水环境治理工程	株洲市住房和城乡建设局	市场化项目	2023-2025	23,000.00	15,805.45	暂未完工	建安工程	10,658.47	10,658.47
26	三一智慧产业园 6、7 号地块土石方工程及附属工程-业主合同	株洲金城投资控股集团有限公司	市场化项目	2024-2025	9,868.55	6,410.34	暂未完工	建安工程	3,272.00	3,272.00

序号	项目名称	项目委托方	项目性质	建设期间	总投资额	已投资额	建设进度	所属业务板块	已确认收入金额	已回款金额
27	高精传动（坚固储备地块二）三通一平及附属工程	株洲新芦淞产业发展集团有限公司	市场化项目	2023-2025	3,674.34	793.50	暂未完工	建安工程	-	-
28	荷塘区产业开发区铁路仓储物流建设项目（金泉路与金桥路）	株洲金城投资控股集团有限公司	市场化项目	2023-2025	4,421.60	941.47	暂未完工	建安工程	1,030.00	1,030.00
29	大唐华银株洲 2*100 万千瓦级扩能升级改造地块配套基础设施项目工程合同	株洲淞湘投资发展集团有限公司	市场化项目	2023-2025	3,575.48	2,006.20	暂未完工	建安工程	2,600.00	2,600.00
30	株洲清水塘新能源电力设施更新改造配套项目（勘察设计+施工+物资）工程总承包合同	国网湖南省电力有限公司株洲供电分公司	市场化项目	2023-2025	5,257.21	4,343.40	暂未完工	建安工程	4,790.12	4,790.12
31	老株洲工学院片区污水管道改造工程项目和沿王塔冲路污水主干管新建工程、株董路雨污分流项目总承包	株洲市城市公用事业服务中心	市场化项目	2023-2025	2,102.37	728.75	暂未完工	建安工程	786.08	786.08
32	荷塘产业开发区复合新材料产业园配套设施建设项目（基础设施部分）	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	市场化项目	2024-2025	5,183.00	3,764.62	暂未完工	建安工程	3,835.50	3,835.50
33	S330 淞口区淞田至古岳峰公路工程项目 S330 淞口区淞田至古岳峰公路二期工程施工	株洲市淞口区交通事务中心	市场化项目	2024-2026	12,620.87	89.47	暂未完工	建安工程	100.00	100.00
34	株洲市二中（北校区）新建工程	株洲市第二中学	市场化项目	2024-2025	11,411.73	8,454.20	暂未完工	建安工程	350.00	350.00
35	攸县酒埠江生态新镇 PPP 项目	-	PPP 项目	2016-2025	195,400.00	172,100.00	暂未完工	建安工程	95,449.90	95,449.90

注：（1）上表列示内容为发行人主要项目，主要系发行人承担株洲市内的城市综合开发职能，项目较多且金额分散，以及项目分期开发建设的情

形所致；（2）部分项目的已投资额已超过总投资额，主要系项目实施过程中出现原材料及人工成本的上涨的情况，最终总投资额以项目竣工决算为准；（3）建安工程板块中非 PPP 项目由子公司国信建设负责，所承接项目由业主方依据工程进度确认单、发票等确认应付款项并进行支付，建设资金来源于业主方，国信建设对所承接工程实行全流程管理；（4）房地产板块项目存在已回款金额大于已确认收入金额的情况，主要系项目回款金额包含预售款所致；（5）土地整理板块中“配套十四号”项目存在已回款金额大于已确认收入金额的情况，主要系该业务承接在财综〔2016〕4号文下发之前，相关收益计入“其他收益-土地整理服务收益”中，未进行确认收入所致；（6）城市工程建设板块项目存在已回款金额大于已确认收入金额的情况，主要系该项目开工时间较早，早期发行人转型前所开展的城市工程建设项目达到竣工条件并经财政评审后，由市财政局向发行人分期拨付项目款项，不产生相关业务收入。

发行人系株洲市城市资源综合开发运营商，是株洲市政府所属重要国有企业，在株洲市部分城市基础设施建设领域以及公共事业运营方面处于重要地位，承担了株洲市众多市政建设项目的建设任务，根据发行人各业务运营模式及会计处理方式，相关业务开展过程中发生成本计入“存货-开发成本”的业务主要包括土地整理、房地产销售和城市工程建设等。

发行人存货中的项目主要为历年土地整理事务服务形成的开发成本和房地产项目开发成本，其中发行人土地整理事务服务涉及的业务主体主要为发行人本部及其子公司株洲市武广新城开发建设有限公司、株洲市凤溪建设开发有限公司、株洲湘渌建设发展有限公司、株洲市清水塘投资集团有限公司及株洲市湘江投资集团有限公司。财综〔2016〕4号文之前，株洲市政府授权公司进行土地整理，公司将土地整理过程中的全部投资计入“存货”，同时在“支付其他与经营活动有关的现金”中体现；待土地整理完结后经株洲市土地管理委员会审议后，上株洲市公共资源交易中心挂牌出让，交易成功后，株洲市财政局按照一定比例向公司拨付土地资金，公司在收到财政拨付的土地资金后，全额计入“银行存款”，并冲减“存货-开发成本”，利润表中将拨付资金扣除土地整理成本后的净收益体现在“营业外收入-土地收益”科目（2017年起根据《企业会计准则第16号——政府补助》（财会〔2017〕15号）相关规定计入“其他收益”）中，现金流量表中将收到的土地出让款全额体现在“收到其他与经营活动有关的现金”科目中。

财综〔2016〕4号文下发后，公司的土地整理业务模式逐步按照最新的政策、法规进行规范，具体表现为发行人与地方政府部门签署相关协议，政府委托发行人负责上述土地的报批、征地拆迁、整理事务服务，土地整理完毕后移交株洲市土地储备中心进行招拍挂，公司与市财政局办理完工项目的资金结算，并收取整理服务费。其中土地整理成本计入存货，在公司与市财政局办理完工项目结算时借记银行存款/应收账款，结转存货成本，贷记营业收入-受托土地整理投资收益。

截至 2025 年 9 月末，发行人开发成本中主要土地整理项目为在整理地块，尚未与市财政局办理完工项目的资金结算，故尚未确认收入及回款；开发成本中已完工的土地整理项目已实现不同程度的回款。截至报告期末，发行人

存货开发成本中主要在建项目，尚未完工，上述项目不存在为政府垫资导致的已完工未决算的情况。其中，存在部分项目开工时间较早而一直未完工决算的情形，主要系相关项目在完成主体工程建设后，会继续由市政部门根据城市建设规划对项目周边各类配套基础设施进行建设，在完成配套设施的建设后由主管部门根据规划陆续完成项目的竣工决算；其次，由于以前年度流行病毒和地方政策的影响，部分在建项目建设进度有所放缓，目前已恢复正常施工作业，预计在建成完成结算后可陆续回款。发行人将按照相关规划逐步落实项目决算与移交进度，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

(6) 其他流动资产

发行人其他流动资产主要包括待摊费用、预交税费、待抵扣进项税等。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 77,940.63 万元、106,170.37 万元、84,345.42 万元和 79,252.52 万元，占资产总额的比例分别为 0.57%、0.75%、0.59%和 0.57%。2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年末增加 28,229.74 万元，增幅为 36.22%。主要系增值税留抵进项税及预缴款、委托贷款增加所致。2024 年末，公司其他流动资产较上年末减少 21,824.95 万元，降幅 20.56%，主要系预缴税费、委托贷款减少所致。2025 年 9 月末，公司其他流动资产较上年末减少 5,092.90 万元，降幅 6.04%，变动幅度较小。

近三年及一期末，发行人其他流动资产构成情况如下：

表：近三年末及一期末，发行人其他流动资产情况

单位：万元

项目	账面价值			
	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
增值税留抵进项税及预缴款	41,635.40	41,368.25	48,054.06	40,757.52
预缴税款	6,914.07	7,039.93	7,107.45	6,125.20
其他	30,703.05	35,937.23	51,008.87	31,057.92
合计	79,252.52	84,345.42	106,170.37	77,940.63

(7) 应收票据

发行人应收票据主要包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收票据分别为 1,903.87 万元、5,078.03 万元、3,413.36 万元和 2,649.52 万元，占资产总额的比例分别为 0.01%、0.04%、0.02%和 0.02%。2023 年末，发行人应收票据较 2022 年末增加 3,174.16 万元，增幅为 166.72%，主要系银行承兑汇票和商业承兑汇票大幅增加所致。2024 年末，发行人应收票据较 2023 年末减少 1,664.67 万元，降幅为 32.78%；2025 年 9 月末，发行人应收票据较 2024 年末减少 763.84 万元，降幅为 22.38%，主要系银行承兑汇票和商业承兑汇票减少所致。

(8) 合同资产

发行人合同资产主要包括工程承包服务相关的合同资产、物业等服务相关的合同资产等。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人合同资产分别为 143,169.38 万元、245,440.75 万元、243,868.32 万元和 238,253.64 万元，占资产总额的比例分别为 1.04%、1.74%、1.71%和 1.70%。2023 年末，发行人合同资产较 2022 年末增加 102,271.37 万元，增幅为 71.43%，主要系工程承包服务相关的合同资产增加所致。2024 年末，发行人合同资产较 2023 年末减少 1,572.43 万元，降幅为 0.64%，变动幅度较小。2025 年 9 月末，发行人合同资产较 2024 年末减少 5,614.68 万元，降幅为 2.30%，主要系物业等服务相关的合同资产减少所致。

2、主要非流动资产分析

(1) 其他权益工具投资

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资分别为 108,104.31 万元、105,637.15 万元、104,637.79 万元和 104,638.27 万元，占资产总额的比例分别为 0.78%、0.75%、0.73%和 0.75%。2023 年末，发行人其他权益工具投资较 2022 年末减少 2,467.16 万元，降幅为 2.28%。2024 年末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末减少 999.36 万元，降幅 0.95%，变化不大。2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资较 2024 年末增加 0.48 万元，变动幅度较小。

2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资明细如下：

表：2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
株洲国创轨道科技有限公司	685.33	684.85
资阳市中小企业融资担保有限责任公司	-	-
永兴县国信天健城市建设有限公司	1,160.76	1,160.76
株洲市中小微企业成长服务有限公司	-	-
株洲市电动汽车示范运营有限公司	100.00	100.00
湖南银行股权	0.13	0.13
湖南澳维科技股份有限公司	2,625.31	2,625.31
株洲中交二航局环保有限公司	800.00	800.00
株洲神农城开发建设有限公司	15,000.00	15,000.00
株洲新奥燃气有限公司	9,023.59	9,023.59
湖南中建诚和投资有限公司	3,000.00	3,000.00
株洲长银城发棚改私募股权基金企业	12,500.00	12,500.00
湖南建工响石广场投资建设有限公司	540.00	540.00
株洲中交二航建设工程投资管理有限公司	1,620.00	1,620.00
湖南中科国云大数据产业发展有限公司	166.00	166.00
湖南神农生态园林有限公司	200.00	200.00
湖南博峰生态园林有限公司	200.00	200.00
株洲鼎信融创私募股权基金企业（有限合伙）	1,415.08	1,415.08
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	37,880.00	37,880.00
株洲市金财融资担保集团有限公司	13,930.10	13,930.10
湖南耀鑫投资控股集团有限公司	-	-
株洲中车机电科技有限公司	636.43	636.43
株洲市三峡水环境综合治理有限责任公司	3,155.56	3,155.56
湖南天桥利亨停车装备有限公司	-	-
合计	104,638.27	104,637.79

(2) 长期应收款

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 1,429,639.98 万元、1,250,432.49 万元、1,255,965.65 万元和 1,246,558.60 万元，占总资产的比重分别为 10.38%、8.86%、8.80%和 8.89%。发行人长期应收款主要由应收资产置换款构成。2023 年末，发行人长期应收款较 2022 年末减少 179,207.49 万元，降幅为 12.54%，主要系应收资产置换款收回后余额减少所致。2024 年末，发行人长期应收款较 2023 年末增加 5,533.16 万元，增幅 0.44%；2025 年 9 月末，发行人长期应收款较 2024 年末减少 9,407.05 万元，减幅 0.75%，变动幅度较小。

近三年末及一期末，发行人长期应收款情况如下：

表：近三年末及一期末，发行人长期应收款情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收资产置换款	1,008,689.28	1,041,039.54	1,049,107.88	1,202,698.09
保交楼专项资金	228,572.68	206,776.34	185,892.06	214,748.69
分期应收工程款	1,357.30	210.43	7,493.21	8,993.21
预购物业款	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
三一硅能电力改造款	4,739.34	4,739.34	4,739.34	-
合计	1,246,558.60	1,255,965.65	1,250,432.49	1,429,639.98

发行人政府性长期应收款主要为应收资产置换款，系城市工程建设项目建产生的与株洲市财政局之间的往来款，报告期内相关款项呈下降态势，主要系应收资产置换款逐年回款所致，株洲市财政局与发行人不存在关联关系，未来将根据财政资金安排逐步回款，对发行人自身偿债能力未产生重大不利影响。

应收资产置换款主要系发行人城市工程建设管理服务业务所产生，发行人过往项目工程由发行人投资建设，前期投入资金主要为自有资金及外部融资，项目达到竣工条件时，经财政评审后，再由市财政局向公司分期拨付项目款项。具体模式为：发行人根据株洲市人民政府的投资计划启动项目建设，并遴选出相应的施工方进行施工建设，根据项目建设进度，以工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据，加上符合条件的资本化借款利息作为工程建设成本核算，列入“在建工程”科目，并以各工程项目为对象设立明细账；项目建成并进行竣工决算后，由株洲市财政局进行承接，则“在建工程”科目余额转入“长期应收款”科目。株洲市财政局将相关资金分年安排落实到位，发行人收到相应款项后冲抵长期应收款。上述应收款均存在经营业务背景，报告期内，发行人上述长期应收款形成回款，针对该部分应收款，发行人将根据现有法规，在承接的新的综合开发服务项目中，与政府单位等委托方进一步沟通加强按照项目进度拨付项目资金，项目资金纳入财政中长期预算，同时根据项目阶段向发行人支付服务费，从而使发行人实现收益。同时，受株洲市财政局根据财政情况、发行人资金需求逐步安排回款，2022 年-2024 年期间，发行人应收资产置换款回款规模分别为 3.10 亿元，2023 年回款 28.95 亿元，2024 年回款 11.94 亿元，发行人未来 3-5 年将加大清收力度，加强与株洲市财政局的沟通，使得公司长期应收款逐步收回。

目前，为促进公司转型发展，厘清与政府的责任边界，发行人已改变原有城市工程建设模式，转为项目专业化建设管理服务单位，在承接城市工程建设项目时，与政府部门签署市场化的项目管理合同，建设资金由政府安排，发行人进行项目管理并收取项目管理费。

表：截至 2024 年末发行人应收资产置换款账龄情况

单位：万元

项目	期末余额	账龄
应收资产置换款	112,085.14	1 年以内
	137,926.21	1-2 年
	273,739.84	2-3 年
	131,017.79	3-4 年
	225,475.19	4-5 年
	160,795.37	5 年以上
合计	1,041,039.54	-

(3) 长期股权投资

发行人长期股权投资为向联营企业或其他企业的股权投资。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 323,785.19 万元、319,825.65 万元、353,678.98 万元和 315,244.56 万元，占资产总额的比例分别为 2.35%、2.27%、2.48%和 2.25%。公司长期股权投资为向联营企业或其他企业的股权投资。2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末减少 3,959.54 万元，减幅为 1.22%。2024 年末，公司长期股权投资较上年末增加 33,853.33 万元，增幅 10.58%，主要系新增对株洲市低空经济产业投资有限公司投资，以及增加对株洲国金资本控股有限公司投资所致。2025 年 9 月末，公司长期股权投资较上年末减少 38,434.42 万元，降幅 10.87%，主要系发行人将持有的株洲国金资本控股有限公司 5%股权无偿划转至株洲城市运营发展集团有限公司，投资金额减少所致。

近三年及一期末，发行人长期股权投资情况如下：

表：近三年及一期末，发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
株洲国金资本控股有限公司	238,570.98	276,209.67	267,973.86	267,862.54
株洲神农千金实业发展有限公司	9,069.25	9,069.25	9,187.67	9,766.47
株洲绿地清水塘置业有限公司	5,693.88	5,693.88	5,694.26	5,711.97
湖南首创水务有限责任公司	7,400.27	7,644.99	6,216.65	6,581.07
株洲中交清水塘投资开发有限公司	14,486.99	14,486.99	14,413.06	12,008.93
株洲新光明玻璃有限公司	684.59	684.59	779.98	2,198.45
湖南国信伟大建筑工业有限公司	-	-	994.09	682.97
株洲中油燃气有限公司	2,177.59	2,177.59	2,124.60	1,927.11
株洲远恒佳教育管理有限公司	-	-	-	1,535.38
湖南建管建设工程咨询有限公司	311.12	311.12	321.32	-
汉寿天创水务有限公司	1,486.63	1,486.63	1,498.34	1,515.50
湖南北汽银建巴士汽车服务有限公司	1,054.53	1,397.53	1,262.51	1,180.08
株洲市湘江华宜投资置业有限责任公司	-	-	-	586.77
株洲市湘江金源置业有限公司	283.86	283.86	283.86	283.86
株洲中节能城市节能有限公司	1,114.61	1,074.61	918.53	823.22
株洲市人才发展集团有限公司	747.85	747.85	732.77	731.39
株洲村镇公共交通有限公司	400	400.00	400.00	400.00
湖南健坤文化传播有限公司	-	-	41.20	104.04
株洲湘江创景游轮经营管理有限公司	-	-	-	210.41
株洲泰奥能源有限责任公司	200	200.00	200.00	200.00
株洲市云龙管线资源经营公司	-	-	143.53	143.53
株洲市金达产业投资运营有限公司	-	-	-	15.00
湖南国源新能科技有限公司	320.16	320.16	318.36	316.30
湖南茶祖源茶业有限公司	-	244.51	257.34	288.05
株洲清信国际会展中心投资建设有限公司	561	561.00	561.00	561.00
湖南京建投资建设有限公司	4,603.53	4,603.53	4,483.30	4,462.96
湖南湘粤非国际物流有限公司	-	-	-	884.27
上海南济轨道设备科技开发有限公司	-	-	-	327.86
北京北九方轨道交通科技有限公司	1,374.93	1,178.44	965.96	2,476.08
株洲云龙规划与工程咨询有限公司	55.79	55.79	53.46	-
株洲市低空经济产业投资有限公司	24,500.00	24,500.00	-	-
株洲市新瑞立公交汽配有限责任公司	147	147.00	-	-
湖南神农洞天健康产业投资有限公司	-	200.00	-	-
合计	315,244.56	353,678.98	319,825.65	323,785.19

(4) 投资性房地产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产为 120,544.51 万元、117,010.72 万元、39,874.28 万元和 37,708.22 万元，占资产总额的比例分别为 0.88%、0.83%、0.28%和 0.27%。2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末减少 3,533.79 万元，降幅为 2.93%。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末减少了 77,136.44 万元，同比减少 65.92%，主要系发行人将持有的株洲城发资产运营管理有限公司 100%股权无偿转让给株洲城市运营发展集团有限公司，该公司不再纳入合并范围所致。2025 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末减少 2,166.06 万元，降幅 5.43%，变动幅度较小。截至 2024 年末，发行人投资性房地产中存在 1 处房屋建筑物尚在办理权属证明，账面价值为 28,425.28 万元。

(5) 固定资产

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人固定资产（含固定资产清理金额）分别为 696,986.43 万元、692,310.38 万元、637,753.68 万元和 597,511.98 万元，占资产总额的比例分别为 5.06%、4.90%、4.47%和 4.26%。发行人固定资产主要包括市政设施、房屋建筑物、机器设备、运输设备、天然气管道和电子及其他设备等。2023 年末，发行人固定资产较 2022 年末减少 4,676.05 万元，降幅为 0.67%。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 54,556.70 万元，降幅 7.88%，主要系子公司株洲市公共交通集团有限责任公司委托株洲市产权交易中心有限公司通过网络拍卖形式处置混动公交车，以及子公司株洲城发资产运营管理有限公司不再纳入合并范围所致。2025 年 9 月末，发行人固定资产较 2024 年末减少 40,241.70 万元，降幅 6.31%，变动不大。

近一年及一期末，发行人固定资产（不含固定资产清理）情况如下：

表：近一年及一期末发行人固定资产（不含固定资产清理）明细情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末			2024 年末		
	账面原值	累计折旧	账面价值	账面原值	累计折旧	账面价值
市政设施	268,952.94	87,316.67	181,636.27	269,371.38	83,486.54	185,884.85
房屋建筑物	443,876.42	131,352.68	312,523.73	485,027.72	137,219.38	347,808.34
机器设备	137,464.54	83,271.18	54,193.36	142,936.79	87,646.85	55,289.94
运输设备	83,079.44	51,099.59	31,979.85	75,040.81	45,411.63	29,629.19
天然气管道	13,554.58	4,501.36	9,053.22	13,509.93	4,301.16	9,208.77

项目	2025 年 9 月末			2024 年末		
	账面原值	累计折旧	账面价值	账面原值	累计折旧	账面价值
电子及其他设备	20,518.92	12,405.76	8,113.16	29,291.88	19,364.93	9,926.95
合计	967,446.83	369,947.25	597,499.58	1,015,178.51	377,430.48	637,748.03

(6) 在建工程

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人在建工程（含工程物资金额）分别为 629,792.46 万元、627,258.71 万元、181,393.31 万元和 216,272.00 万元，占资产总额的比例分别为 4.57%、4.44%、1.27%和 1.54%。2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末减少 2,533.75 万元，降幅为 0.40%。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 445,865.40 万元，减幅 71.08%，主要系委托代建项目根据会计准则转移至存货核算所致。2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2024 年末增加 34,878.69 万元，增幅 19.23%，主要系公用事业集团新增给水管线工程、株洲市三水厂提质扩容及配套管网建设工程和提质改造等项目所致。

表：近一年及一期末，发行人主要在建工程项目明细情况

单位：万元

项目名称	2025 年 9 月末	2024 年末
汽博园会展中心 D、E、F 馆	-	65,274.78
株洲铜塘湾保税物流中心 (B 型)	20,704.06	20,672.32
河西污水处理厂	9,752.05	9,749.22
固体废物填埋场	6,877.38	6,877.38
神农洞天旅游项目	-	24,917.11
纯电动城市客车	-	5,974.03
杜甫草堂修复工程	-	5,373.08
合计	37,333.48	138,837.91

(7) 无形资产

发行人无形资产主要以土地使用权为主。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人无形资产分别为 1,077,807.96 万元、1,111,034.87 万元、851,917.42 万元和 926,105.92 万元，占资产总额的比例分别为 7.83%、7.87%、5.97%和 6.61%。2023 年末，发行人无形资产较 2022 年末增加 33,226.91 万元，增幅为 3.08%。2024 年末，发行人无形资产较上年年末减少 259,117.45 万元，降幅 23.32%，主要系无偿划转湖南酒仙湖文化产业发展有限公司导致特许经营权减少，以及无偿划转株洲城发资产运营管理有限公司导致土地使用权减少所致。2025 年 9 月末，发行人无形资产较 2024 年末增加 74,188.50 万元，增幅为 8.71%，主要系新增公交运营路线特许经营权所致。

近三年及一期末，发行人无形资产情况如下：

表：近三年及一期末，发行人无形资产明细表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
软件	1,808.67	0.20	2,109.91	0.25	2,336.89	0.21	2,405.10	0.22
土地使用权	574,298.48	62.01	586,624.35	68.86	829,067.99	74.62	845,507.10	78.45
专利权	680.47	0.07	783.73	0.09	921.41	0.08	1,059.09	0.10
特许权	349,137.01	37.70	262,391.38	30.80	278,690.13	25.08	228,808.98	21.23
数据资源	173.87	0.02	-	-	-	-	-	-
其他	7.42	0.00	8.06	0.00	18.44	0.00	27.69	0.00
账面价值合计	926,105.92	100.00	851,917.42	100.00	1,111,034.87	100.00	1,077,807.96	100.00

注：截至 2024 年末，发行人无形资产中 30 宗土地的土地证尚在办理，账面价值 88,839.19 万元。

无形资产中的土地资产系政府注入。政府为壮大发行人的资产规模，提升发行人的市场化运行水平，向发行人注入了优质土地资产。无形资产中除尚在办理土地证的土地外，其余土地产权证已办理至发行人名下，具备开发、转让条件，符合相关法律和国家的有关规定。债券存续期内，发行人将根据株洲市政府的规划及相关业务开展情况进行开发或转让，目前暂无明确的开发、转让计划。

（二）负债结构分析

表：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		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	321,465.34	3.45	327,264.46	3.37	184,313.53	1.95	184,909.28	2.05
应付票据	68,026.40	0.73	39,097.18	0.40	38,518.07	0.41	27,947.93	0.31
应付账款	357,883.70	3.84	408,530.37	4.21	374,232.10	3.96	322,166.99	3.57
预收款项	5,036.15	0.05	5,649.90	0.06	6,424.69	0.07	5,402.90	0.06
合同负债	101,873.97	1.09	84,279.94	0.87	93,993.61	0.99	69,153.57	0.77

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	6,874.60	0.07	6,997.04	0.07	6,326.59	0.07	4,743.13	0.05
应交税费	10,577.85	0.11	12,518.75	0.13	12,191.76	0.13	12,758.68	0.14
其他应付款	839,444.56	9.01	509,725.84	5.25	505,443.04	5.35	374,067.79	4.15
一年内到期的非流动负债	1,267,200.82	13.61	2,260,225.17	23.28	1,864,518.86	19.73	1,929,321.09	21.38
其他流动负债	241,582.97	2.59	506,973.53	5.22	384,217.42	4.07	263,242.15	2.92
流动负债合计	3,219,966.36	34.58	4,161,262.18	42.86	3,470,179.66	36.73	3,193,713.50	35.40
非流动负债:								
长期借款	2,787,684.34	29.94	2,637,220.54	27.17	2,706,756.73	28.65	2,014,910.08	22.33
应付债券	2,361,154.53	25.36	1,822,674.84	18.78	2,072,258.83	21.93	2,148,925.55	23.82
租赁负债	1,988.80	0.02	1,982.52	0.02	2,482.88	0.03	2,615.03	0.03
长期应付款	849,022.32	9.12	985,415.74	10.15	1,072,586.52	11.35	1,540,447.34	17.07
预计负债	681.23	0.01	974.67	0.01	804.27	0.01	839.98	0.01
递延收益	67,041.98	0.72	72,902.02	0.75	97,877.79	1.04	86,515.55	0.96
递延所得税负债	24,125.54	0.26	25,512.31	0.26	26,019.50	0.28	34,504.70	0.38
非流动负债合计	6,091,698.74	65.42	5,546,682.64	57.14	5,978,786.53	63.27	5,828,758.22	64.60
负债合计	9,311,665.09	100.00	9,707,944.82	100.00	9,448,966.19	100.00	9,022,471.73	100.00

近三年末及一期末，发行人负债总额与资产总额变化趋势一致。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人总负债分别为 9,022,471.73 万元、9,448,966.19 万元、9,707,944.82 万元和 9,311,665.09 万元。2023 年末，发行人负债总额较 2022 年末增加 426,494.46 万元，增幅为 4.73%。2024 年末，发行人负债总额较 2023 年末增加 258,978.63 万元，增幅为 2.74%。2025 年 9 月末，发行人负债总额较 2024 年末减少 396,279.73 万元，降幅为 4.08%，主要系一年内到期的非流动负债减少所致。

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动负债分别为 3,193,713.50 万元、3,470,179.66 万元、4,161,262.18 万元和 3,219,966.36 万元，占负债总额的比重分别为 35.40%、36.73%、42.86%和 34.58%。

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 5,828,758.22 万元、5,978,786.53 万元、5,546,682.64 万元和 6,091,698.74 万元，占负债总额

的比重分别为 64.60%、63.27%、57.14%和 65.42%，发行人负债以非流动负债为主。公司非流动负债主要为长期借款、应付债券以及长期应付款等。

1、主要流动负债分析

(1) 短期借款

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人短期借款分别为 184,909.28 万元、184,313.53 万元、327,264.46 万元和 321,465.34 万元，占负债总额的比重分别为 2.05%、1.95%、3.37%和 3.45%。2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末减少 595.75 万元，降幅为 0.32%。2024 年末，公司短期借款较上年末增加 142,950.93 万元，增幅 77.56%，主要系信用借款增加所致。2025 年 9 月末，公司短期借款较上年末减少 5,799.12 万元，降幅 1.77%，变动幅度较小。

近三年末及一期末，发行人短期借款构成如下：

表：近三年及一期末，发行人短期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	9,012.43	2.80	17,900.00	5.47	8,960.00	4.86	8,900.00	4.81
信用借款	294,402.91	91.58	306,998.46	93.81	174,783.53	94.83	176,009.28	95.19
质押借款	18,050.00	5.61	2,366.00	0.72	570.00	0.31	-	-
合计	321,465.34	100.00	327,264.46	100.00	184,313.53	100.00	184,909.28	100.00

(2) 应付账款

发行人应付账款主要包括应付工程款等。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付账款分别为 322,166.99 万元、374,232.10 万元、408,530.37 万元和 357,883.70 万元，占负债总额的比例分别为 3.57%、3.96%、4.21%和 3.84%。2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末增加 52,065.11 万元，增幅为 16.16%。2024 年末，公司应付账款较上年末增加 34,298.28 万元，增幅 9.16%，主要系应付工程款增加所致。2025 年 9 月末，公司应付账款较上年末减少 50,646.67 万元，降幅 12.40%，主要系应付工程款减少所致。

近三年及一期末，发行人应付账款情况如下：

表：近三年及一期末，发行人应付账款账龄结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	155,108.59	43.34	205,755.25	50.36	183,716.00	49.09	149,666.03	46.46
1-2 年 (含 2 年)	71,197.66	19.89	71,197.66	17.43	79,367.15	21.21	87,299.22	27.10
2-3 年 (含 3 年)	58,707.03	16.40	58,707.03	14.37	33,921.22	9.06	26,180.25	8.13
3 年以上	72,870.43	20.36	72,870.43	17.84	77,227.72	20.64	59,021.49	18.32
合计	357,883.70	100.00	408,530.37	100.00	374,232.10	100.00	322,166.99	100.00

发行人应付账款账龄结构以 1 年以内 (含 1 年) 及 1-2 年 (含 2 年) 为主, 付款周期较短。

截至 2025 年 9 月末, 发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下:

表：发行人 2025 年 9 月末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中车时代电气汽车股份有限公司	26,593.27	尚未结算
湖南省第五工程有限公司	3,048.74	尚未结算
株洲新奥涿口燃气有限公司	2,903.01	尚未结算
中交二航局第四工程有限公司	2,867.03	尚未结算
合计	35,412.05	-

(3) 预收款项

发行人预收款项主要为预收工程保证金和房屋预售款。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末, 发行人预收款项分别为 5,402.90 万元、6,424.69 万元、5,649.90 万元和 5,036.15 万元, 占负债总额的比重分别为 0.06%、0.07%、0.06%和 0.05%。公司预收账款主要为预收工程保证金和预收购房款。2023 年末, 发行人预收款项较 2022 年末增加 1,021.79 万元, 增幅为 18.91%。截至 2024 年末, 发行人预收款项较上年末减少 774.79 万元, 降幅 12.06%, 主要系预收商铺租金及商品销售货款减少所致; 截至 2025 年 9 月末, 发行人预收款项较 2024 年末减少 613.75 万元, 降幅 10.86%, 主要系预收商铺租金及相关服务费减少所致。

表：近三年及一期末，发行人预收款项账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	3,785.10	75.16	4,341.57	76.84	5,811.46	90.46	5,178.17	95.84
1-2 年 (含 2 年)	1,099.38	21.83	1,103.41	19.53	364.76	5.68	80.74	1.49
2-3 年 (含 3 年)	45.19	0.90	70.60	1.25	96.98	1.51	35.77	0.66
3 年以上	106.48	2.11	134.32	2.38	151.49	2.36	108.21	2.00
合计	5,036.15	100.00	5,649.90	100.00	6,424.69	100.00	5,402.90	100.00

(4) 合同负债

发行人合同负债主要为工程承包服务相关的合同负债及销货合同相关的合同负债。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人合同负债分别为 69,153.57 万元、93,993.61 万元、84,279.94 万元和 101,873.97 万元，占负债总额的比重分别为 0.77%、0.99%、0.87%和 1.09%。2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末增加 24,840.04 万元，增幅为 35.92%，主要系工程承包服务相关的合同负债增加所致。2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末减少 9,713.67 万元，降幅 10.33%，主要系销货合同相关的合同负债减少所致。2025 年 9 月末，发行人合同负债较 2024 年末增加 17,594.03 万元，增幅 20.88%，主要系工程承包服务相关的合同负债增加所致。

(5) 其他应付款

发行人的其他应付款主要为往来款和垫付的土地金等。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 374,067.79 万元、505,443.04 万元、509,725.84 万元和 839,444.56 万元，占负债总额的比重分别为 4.15%、5.35%、5.25%和 9.01%。2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 131,375.25 万元，增幅为 35.12%，主要系工程及政府财政往来款增加所致。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 4,282.80 万元，增幅为 0.85%，变动幅度较小；2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 329,718.72 万元，增幅 64.69%，主要系应付工程及政府财政往来款增加所致。

近三年及一期末，发行人其他应付款按款项性质列示情况如下：

表：近三年及一期末，发行人其他应付款按款项性质列示情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	期末余额	比例	期末余额	比例	期末余额	比例	期末余额	比例
工程及政府 财政往来款	738,375.34	95.32	386,915.60	90.92	383,551.18	91.17	274,452.97	91.94
保证金	23,536.15	3.04	24,524.71	5.76	22,300.97	5.30	7,569.94	2.54
押金	5,393.45	0.70	5,942.48	1.40	7,146.64	1.70	7,669.03	2.57
代扣五险一金	1,432.08	0.18	1,749.33	0.41	1,481.98	0.35	2,189.87	0.73
其他	5,902.52	0.76	6,409.77	1.51	6,199.52	1.47	6,623.20	2.22
合计	774,639.54	100.00	425,541.89	100.00	420,680.29	100.00	298,505.01	100.00

表：截至 2025 年 9 月末账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	53,313.84	未结算
株洲市国有资产投资控股集团有限公司	20,000.00	未结算
株洲市国投恒通资产经营管理有限公司	10,440.71	未结算
醴陵市基础设施建设投资有限公司	8,051.48	未结算
株洲市城市管理综合行政执法局	6,877.38	未结算
合计	98,683.41	未结算

(6) 其他流动负债

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他流动负债分别为 263,242.15 万元、384,217.42 万元、506,973.53 万元和 241,582.97 万元，占负债总额的比重分别为 2.92%、4.07%、5.22%和 2.59%。

2023 年末，发行人其他流动负债较 2022 年末增加 120,975.27 万元，增幅为 45.96%，主要系短期应付债券增加所致。2024 年末，公司其他流动负债较上年末增加 122,756.11 万元，增幅 31.95%，主要系公司 2024 年下半年新发行短期债券较多所致。2025 年 9 月末，公司其他流动负债较上年末减少 265,390.56 万元，降幅 52.35%，主要系短期债券到期所致。

(7) 一年内到期的非流动负债

2022-2024 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 1,929,321.09 万元、1,864,518.86 万元、2,260,225.17 万元和 1,267,200.82 万元，占负债总额的比重分别为 21.38%、19.73%、23.28%和 13.61%。2023 年末，发

行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 64,802.23 万元，降幅为 3.36%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 395,706.31 万元，增幅 21.22%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 993,024.35 万元，降幅 43.93%，主要系一年内到期的应付债券和一年到期的长期借款大幅减少所致。

表：近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年内到期的长期借款	549,518.84	702,147.42	486,514.28	612,317.30
1 年内到期的应付债券	690,595.84	1,452,972.57	1,233,251.17	1,117,863.57
1 年内到期的长期应付款	26,775.12	104,793.75	144,387.63	198,800.93
1 年内到期的其他长期负债	311.01	311.42	365.77	339.29
合计	1,267,200.82	2,260,225.17	1,864,518.86	1,929,321.09

2、主要非流动负债分析

(1) 长期借款

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期借款分别为 2,014,910.08 万元、2,706,756.73 万元、2,637,220.54 万元和 2,787,684.34 万元，占负债总额的比重分别为 22.33%、28.65%、27.17%和 29.94%。

2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 691,846.65 万元，增幅为 34.34%，主要系信用借款及抵押借款增加所致。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末减少 69,536.19 万元，降幅 2.57%，主要系一年内到期的长期借款增加，转入一年内到期的非流动负债科目核算所致。2025 年 9 月末，发行人长期借款较 2024 年末增加 150,463.80 万元，增幅 5.71%，主要系抵押借款及保证借款增加所致。发行人长期借款主要以信用借款、抵押借款和质押借款为主。

表：近一年及一期末，发行人长期借款结构

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
质押借款	324,701.23	468,273.52
抵押借款	1,143,784.74	1,061,746.63

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
信用借款	783,048.68	819,747.61
保证借款	1,085,668.53	989,600.20
减：一年内到期的长期借款	549,518.84	702,147.42
合计	2,787,684.34	2,637,220.54

(2) 应付债券

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付债券分别为 2,148,925.55 万元、2,072,258.83 万元、1,822,674.84 万元和 2,361,154.53 万元，占负债总额的比重分别为 23.82%、21.93%、18.78%和 25.36%。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末减少 76,666.72 万元，降幅为 3.57%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 249,583.99 万元，减幅 12.04%，主要系一年内到期的应付债券增加，转入一年内到期的非流动负债科目核算所致；2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末增加 538,479.69 万元，增幅 29.54%，主要系发行人 2025 年债券发行数量增多所致。

近一年及一期末，发行人应付债券科目明细情况如下：

表：近一年及一期末，发行人应付债券科目明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
21 株洲城建 PPN001	-	2,500.00
21 株纾 01	-	24,073.91
21 株城 02	-	70,000.00
21 株发 02	-	40,000.00
21 株洲城建 MTN002	-	68,300.00
22 株城 04	49,868.64	49,801.59
22 株发 02	49,849.90	49,789.42
22 株城 02	29,947.61	29,917.15
23 株发 02	-	49,912.32
23 湘株洲城建 ZR001	9,791.47	9,732.74
23 湘株洲城建 ZR002	7,833.07	7,786.08
23 湘株洲城建 ZR003	23,483.58	23,343.51
23 株洲城建 MTN003	-	39,981.34
23 株城 06	-	69,884.15
23 株洲城建 MTN004	99,934.50	99,871.86
23 株城 08	40,957.76	40,926.80
23 株洲城建 MTN005	79,923.81	79,873.32
23 株洲城建 PPN001	49,968.12	49,950.75
24 株洲城建 MTN001	119,887.17	119,810.76

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
24 株城 02	99,657.08	99,585.25
24 株洲城建 PPN001	49,910.79	49,894.80
24 株洲城建 PPN002	39,928.38	39,915.70
24 株城 03	49,821.16	49,785.19
24 株洲城建 MTN002	99,811.36	99,778.64
24 株城 04	79,702.80	79,644.66
24 株城 01	39,851.72	39,822.47
24 株洲城建 MTN003	99,804.72	99,771.78
24 株城 05	99,613.82	99,540.50
24 株洲城建 PPN003	99,801.02	99,769.16
24 株发 02	39,913.99	39,886.18
24 株洲城建 MTN004A	69,922.20	69,897.72
24 株洲城建 MTN004B	29,945.90	29,927.09
25 株城 02	64,721.98	-
25 境外债	177,152.33	-
25 株洲城建 PPN001	79,940.74	-
25 株城 03	49,648.32	-
25 株城 04	49,635.56	-
25 株洲城建 PPN002	34,320.72	-
25 株城 06	99,028.08	-
25 株城 08	29,857.29	-
25 株城 10	78,611.32	-
25 株发 01	49,754.01	-
25 株发 03	99,707.72	-
25 株洲城建 PPN003	89,645.89	-
合计	2,361,154.53	1,822,674.84

(3) 长期应付款

发行人长期应付款主要为政府专项债、棚改转贷资金、融资租赁款及信托借款等。2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应付款（含专项应付款金额）分别为 1,540,447.34 万元、1,072,586.52 万元、985,415.74 万元和 849,022.32 万元，占负债总额的比重分别为 17.07%、11.35%、10.15%和 9.12%。2023 年末，发行人长期应付款（含专项应付款金额）较 2022 年末减少 467,860.82 万元，降幅为 30.37%，主要系政府专项债减少所致。2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 87,170.78 万元，降幅 8.13%，主要系融资租赁款及信托借款减少所致。2025 年 9 月末，发行人长期应付款较 2024 年末减少 136,393.42 万元，降幅 13.84%，主要系融资租赁款及信托借款，以及棚改转贷资金进一步减少所致。

表：发行人近三年及一期末按款项性质列示长期应付款（不含专项应付款）

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
政府专项债	408,319.47	407,291.88	276,965.07	641,029.33
融资租赁款及信托借款	15,891.19	70,078.67	257,987.10	224,031.86
棚改转贷资金	277,031.57	335,774.33	355,121.00	463,145.16
其他	118,548.07	122,771.62	112,478.15	170,490.83
合计	819,790.30	935,916.50	1,002,551.32	1,498,697.18

3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 723.24 亿元、770.79 亿元、795.44 亿元和 720.84 亿元，占同期末总负债的比例分别为 80.16%、81.57%、81.94%和 77.41%。最近一期末，发行人银行借款余额为 362.16 亿元，占有息负债余额的比例为 50.24%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 535.63 亿元，占有息负债余额的比例为 74.31%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表：发行人近三年及一期末有息负债情况

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	70.20	39.84	362.16	50.24	361.35	45.43	318.38	41.31	281.08	38.86
其中：担保贷款	34.02	19.30	117.63	16.32	119.44	15.02	134.69	17.47	103.34	14.29
其中：政策性银行	13.63	7.74	159.36	22.11	178.93	22.49	132.96	17.25	120.03	16.60
国有六大行	22.59	12.82	112.31	15.58	104.66	13.16	92.86	12.05	70.37	9.73
股份制银行	16.88	9.58	50.50	7.01	43.08	5.42	56.23	7.30	50.71	7.01
地方城商行	15.94	9.04	37.63	5.22	30.27	3.81	31.84	4.13	34.72	4.80
地方农商行	1.17	0.66	2.37	0.33	4.41	0.55	4.50	0.58	4.29	0.59
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	0.96	0.13
债券融资	91.08	51.69	336.05	46.62	372.25	46.80	363.28	47.13	329.61	45.57
其中：公司债券	39.81	22.59	162.58	22.55	164.68	20.70	177.40	23.02	166.00	22.95
企业债券	-	-	-	-	-	-	2.80	0.36	5.60	0.77
债务融资工具	51.27	29.09	155.71	21.60	178.82	22.48	154.75	20.08	132.56	18.33
海外债	-	-	17.76	2.46	28.75	3.61	28.33	3.68	-	-
非标融资	2.62	1.49	10.31	1.43	27.21	3.42	49.56	6.43	70.80	9.79
其中：信托融资	-	-	2.00	0.28	7.69	0.97	6.50	0.84	9.70	1.34
融资租赁	2.62	1.49	4.11	0.57	15.32	1.93	25.89	3.36	29.13	4.03
债权融资计划	-	-	4.20	0.58	4.20	0.53	4.20	0.54	-	-
债权投资计划	-	-	-	-	-	-	2.00	0.26	-	-
银行理财直接融资工具	-	-	-	-	-	-	10.97	1.42	-	-
其他融资	-	-	-	-	0.30	0.04	7.39	0.96	19.73	2.73
其中：基金	-	-	-	-	0.30	0.04	7.39	0.96	-	-
地方专项债券转贷等	12.31	6.99	12.31	1.71	34.33	4.32	32.18	4.18	22.02	3.04
合计	176.22	100.00	720.84	100.00	795.44	100.00	770.79	100.00	723.24	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“发行人及主要子公司报告期境内外债券存续及偿还情况”。

(三) 现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量情况如下：

表：发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
经营活动现金流入	715,918.13	1,164,080.72	899,808.21	1,097,003.97
经营活动现金流出	673,201.23	1,008,258.15	746,900.38	950,460.79
经营活动产生的现金流量净额	42,716.90	155,822.57	152,907.83	146,543.18
投资活动现金流入	32,415.62	81,862.27	533,781.20	460,370.30
投资活动现金流出	151,497.86	462,287.57	437,664.59	730,806.69
投资活动产生的现金流量净额	-119,082.24	-380,425.31	96,116.61	-270,436.39
筹资活动现金流入	4,052,320.20	3,919,538.61	2,869,702.27	2,606,729.77
筹资活动现金流出	4,121,641.24	3,514,077.26	3,070,093.11	2,619,497.26
筹资活动产生的现金流量净额	-69,321.04	405,461.35	-200,390.84	-12,767.49
汇率变动对现金及现金等价物的影响	29.72	2.03	25.64	6.11
现金及现金等价物净增加额	-145,656.66	180,860.64	48,659.24	-136,654.59
期末现金及现金等价物余额	525,024.87	670,681.53	489,820.89	441,161.65

1、经营活动产生的现金流量分析

(1) 发行人经营活动现金流产生相关情形的原因

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 146,543.18 万元、152,907.83 万元、155,822.57 万元和 42,716.90 万元。报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额呈上涨态势。

从经营活动产生的主要现金流入看，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 611,057.96 万元、448,232.90 万元、484,252.38 万元和 382,082.21 万元；近三年及一期，发行人经营活动产生的现

金流入分别为 1,097,003.97 万元、899,808.21 万元、1,164,080.72 万元和 715,918.13 万元。2024 年度发行人经营活动产生的现金流入较 2023 年度增加 29.37%。

从经营活动产生的主要现金流出看，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 543,929.25 万、405,120.78 万元、448,981.08 万元和 328,172.09 万元；近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流出分别 950,460.79 万元、746,900.38 万元、1,008,258.15 万元和 673,201.23 万元，2024 年度发行人经营性活动产生的现金流出较 2023 年度增加 34.99%。

发行人的主要业务板块建安工程、土地开发整理、房地产销售等业务属于资金密集型行业，具有资金需求大、回款周期长的特点。报告期内，发行人经营活动现金流出波动增长，主要系发行人主要项目处于投入阶段，在建及拟建项目不断增加，逐步投入大量的资金，而资金回笼需一定周期所致。发行人经营活动现金流出根据项目建设情况、土地及房地产市场行情变化而有所波动，这与发行人所在行业特点相符。未来，若发行人在建项目逐渐完工结算，预计经营活动产生的现金流量的情况将有所改善，将不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。但若发行人各类工程项目的施工期限延长或结算回款规模有限，则发行人须通过其他渠道落实更多的偿债资金，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

(2) 发行人经营活动现金流相关情形对自身偿债能力影响分析和偿债资金来源

发行人是株洲市目前资产规模最大、服务百姓最广的政府投资类企业之一，长期承担全市城市工程建设任务、土地整理事务服务以及供水、供气、公共交通等公共服务，在株洲市城市建设和经济发展中承担重要角色。未来，随着发行人项目的陆续完工验收和回款，发行人的经营活动现金流情况预计将得到相对改善。

本次债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入与利润、可变现的流动资产以及良好的直接和间接融资渠道。

1) 公司日常经营所产生的收入与利润：本次债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的收益。近三年及一期，发行人分别实现营业收入 604,124.40 万元、646,713.98 万元、675,875.44 万元和 430,734.98 万元，实现净利润 39,679.65 万元、44,782.71 万元、45,771.33 万元和 32,641.96 万元。报告期内发行人经营状况良好，可为本次债券的偿付提供有力保障。

2) 可变现的流动资产：发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，公司流动资产为 10,500,192.77 万元，其中不含存货的流动资产为 2,505,401.07 万元，能为本次债券还本付息提供一定补充。

3) 外部融资渠道：发行人在各金融机构的信誉良好，与建设银行、国开行、工商银行、中国银行、农业银行以及交通银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力和直接融资能力。同时，发行人将根据市场变化，拓展融资渠道，为本次债券的本息偿付提供有效补充。

综上所述，发行人报告期内经营活动现金流量净额产生波动的情形预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

发行人投资活动现金支出主要系支付其他与投资活动有关的现金和购建固定资产、无形资产等支付的现金。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-270,436.39 万元、96,116.61 万元、-380,425.31 万元和-119,082.24 万元，发行人的投资活动净现金流波动较大，主要体现为净流出，主要系发行人业务扩张所致。

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 460,370.30 万元、533,781.20 万元、81,862.27 万元和 32,415.62 万元，主要以收到其他与投资活动有关的现金、收回投资收到的现金为主。近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 730,806.69 万元、437,664.59 万元、462,287.57 万元和 151,497.86 万元，主要以支付其他与投资活动有关的现金、购建固定资产和无形资产及其他长期资产支付的现金、投资支付的现金为主。2024 年度发行人投资活动现金

流出较上年增加 5.63%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金增加所致。

由于发行人从事城市工程建设行业，属于资本密集型行业，产业需要大量技术设备、资金的支撑，因此导致购建固定资产和无形资产及其他长期资产支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金较大。发行人在建工程中存在基础设施建设项目，项目建设周期较长。回收周期主要取决于项目建设周期，随着发行人在建工程的建成，将逐步实现收益，相关项目投资对发行人本次债券偿付能力未产生重大不利影响。发行人主要投资活动现金流出的具体投向、预计收益实现方式及回收周期具体如下：

单位：亿元

具体投向	投资活动现金流出金额	预计收益实现方式	回收周期
2024 年度			
城市更新项目	8.72	收取项目建设管理费或获得相关运营收益：田心片区综合运营收益、停车场收益、租金收益、户外广告收益，具体根据子项目协议约定实现	25 年
三个中心项目	1.21	收取商铺租金收益、停车场收益、户外广告收益，具体根据子项目协议约定实现	5 年
九方装备城轨维护保养投资项目	0.40	根据经营项目确认收益	3 年
水务公司管网项目	1.60	供水及污水处理	16 年
2023 年度			
火车站东广场项目	3.81	收取项目建设管理费或获得相关运营收益：落客平台运营收益、停车场收益、租金收益、户外广告收益，具体根据子项目协议约定实现	20 年
城市更新项目	10.62	收取项目建设管理费或获得相关运营收益：田心片区综合运营收益、停车场收益、租金收益、户外广告收益，具体根据子项目协议约定实现	25 年
九方装备城轨维护保养投资项目	0.40	根据经营项目确认收益	3 年
水务公司管网项目	1.80	供水及污水处理	16 年
2022 年度			
武广 19 号高铁新城项目	8.60	收取项目建设管理费或获得相关运营收益：园区运营收益、停车场收益、租金收益、户外广告收益，具体根据子项目协议约定实现	20 年
城市更新项目	28.10	收取项目建设管理费或获得相关运营收益：田心片区综合运营收益、停车场收益、租金收益、户外广告收益，具体根据子项目协议约定实现	25 年
九方装备城轨维护保养投资项目	1.50	根据经营项目确认收益	3 年
水务公司管网项目	2.20	供水及污水处理	16 年

综上所述，发行人投资活动现金流出金额较大，发行人的投资活动净现金流主要体现为现金的净流出，主要系投向主营业务所需的各类项目、购入经营发展所需资产金额较大所致。上述投资系发行人业务正常扩张，发行人投资活动现金流出对公司整体的资金状况和偿债能力预计不会造成重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为-12,767.49 万元、-200,390.84 万元、405,461.35 万元和-69,321.04 万元。尽管近三年及一期发行人筹资活动现金流入呈波动趋势，但发行人整体筹资能力较强。2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 187,623.35 万元，降幅较大，主要系偿还债务支付的现金增加所致。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度增加 605,852.19 万元，增幅较大，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致；2025 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额转负，主要系偿还债务支付的现金较多所致。报告期内，发行人筹资活动现金流入稳定增长，筹资活动现金流量净额波动较大对发行人偿债能力不存在重大影响。

4、现金及现金等价物净增加额分析

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-136,654.59 万元、48,659.24 万元、180,860.64 万元和-145,656.66 万元，近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额呈波动状态，主要系发行人所开展的部分城市建设业务的投资周期相对较长，现金的投入与回收在时间上不匹配所致。同时，由于发行人主要从事公交、水务、燃气等公用事业建设运营业务，需要大量的资金投入，投资活动现金流出金额较大，报告期内发行人的投资活动净现金流主要体现为现金的净流出，主要系投向主营业务所需的各类项目、购入经营发展所需资产金额较大所致。

发行人作为株洲市城市资源综合开发运营商，在株洲市城市建设和经济发展中承担重要角色。未来，随着发行人项目的陆续完工验收和回款，投资项目的收益实现，预计发行人的现金及现金等价物净增加额将得到相对改善，预计现金及现金等价物净增加额波动较大的情况对发行人偿债能力无重大不利影响。

(四) 偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债指标如下表所示：

表:发行人主要偿债能力指标

项目	2025 年 9 月末/ 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率 (合并报表)	3.26	2.59	2.82	2.93
速动比率 (合并报表)	0.78	0.69	0.77	0.78
资产负债率 (合并报表)	66.41%	68.04%	66.93%	65.51%
EBITDA (亿元)	-	15.07	16.16	15.72
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.45	0.45	0.43

从短期偿债能力指标来看，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人的流动比率分别为 2.93、2.82、2.59 及 3.26，发行人流动比率维持在较高水平；发行人的速动比率分别为 0.78、0.77、0.69 及 0.78，速动比率略有波动但保持在合理水平，说明发行人短期偿债能力正常。

从长期偿债能力指标来看，2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 65.51%、66.93%、68.04%及 66.41%。报告期内，发行人为了满足业务规模扩张的资金需求，债务规模持续扩大。但总体而言，发行人资产负债率保持在正常水平，长期偿债能力较好。

2022-2024 年，发行人 EBITDA 分别为 15.72 亿元、16.16 亿元和 15.07 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.45、0.45，由于发行人从事城市工程建设行业具有前期投入规模大，项目周期长的特点，发行人资本化利息规模较大，导致 EBITDA 利息保障倍数较低。若未来发行人整体收入规模实现进一步增长，盈利能力将得以逐步改善，利息保障倍数将进一步提高。

此外，发行人始终按期偿还有息债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。本次债券的发行将有利于进一步优化和改善发行人的债务结构，提升发行人的财务稳健性。

(五) 盈利能力分析

表：近三年及一期，发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	430,734.98	675,875.44	646,713.98	604,124.40
营业成本	382,239.52	593,739.84	576,533.95	534,772.10
投资收益	4,682.90	5,675.35	3,855.79	3,384.18
期间费用	68,433.80	108,541.50	108,718.38	107,661.72
营业利润	33,970.99	49,374.51	50,789.56	45,587.69
营业外收入	1,086.82	858.72	530.21	1,253.43
其他收益	55,427.21	80,077.10	98,966.80	87,712.79
利润总额	34,400.12	49,089.73	48,946.15	45,537.40
净利润	32,641.96	45,771.33	44,782.71	39,679.65
主营业务毛利率	10.66	11.74	11.12	11.05

1、营业收入

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 604,124.40 万元、646,713.98 万元、675,875.44 万元和 430,734.98 万元。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度增加 29,161.46 万元，增幅 4.51%。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年增加 42,589.58 万元，增幅为 7.05%。

2、期间费用

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 107,661.72 万元、108,718.38 万元、108,541.50 万元和 68,433.80 万元，占营业总收入的比重分别为 17.82%、16.81%、16.06%和 15.89%。发行人期间费用在营业总收入的占比较为稳定。

表：近三年及一期，发行人期间费用构成情况

单位：万元

期间费用	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
销售费用	10,493.20	16,821.31	16,572.00	16,099.19
管理费用	39,654.83	57,061.66	57,011.50	54,589.07
研发费用	4,092.87	9,404.94	7,399.02	5,187.43
财务费用	14,192.90	25,253.59	27,735.86	31,786.03
合计	68,433.80	108,541.50	108,718.38	107,661.72

2023 年度，发行人期间费用较 2022 年增加了 1,056.66 万元，增幅为 0.98%，其中销售费用增加 472.81 万元，增幅 2.94%；管理费用增加 2,422.43 万元，增幅 4.44%；研发费用增加 2,211.59 万元，增幅为 42.63%；财务费用减少 4,050.17 万元，降幅 12.74%。2024 年度，发行人期间费用较 2023 年减少了 176.88 万元，降幅为 0.16%，整体变动幅度较小，其中销售费用增加 249.31 万元，增幅 1.50%；管理费用增加 50.16 万元，增幅 0.09%；研发费用增加 2,005.92 万元，增幅为 27.11%；财务费用减少 2,482.27 万元，降幅 8.95%。

3、营业外收入与其他收益

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 1,253.43 万元、530.21 万元、858.72 万元和 1,086.82 万元；其他收益分别为 87,712.79 万元、98,966.80 万元、80,077.10 万元和 55,427.21 万元。发行人近三年及一期营业外收入构成情况如下：

表：近三年及一期，发行人营业外收入构成情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
非流动资产毁损报废利得	2.41	391.62	2.25	24.78
与企业日常活动无关的政府补助	8.03	103.84	134.98	849.45
罚没收入	8.57	1.07	21.55	11.56
违约金收入	950.45	8.20	206.16	253.55
无法支付的款项	0.31	34.65	9.57	7.30
其他	117.06	319.34	155.71	106.78
合计	1,086.82	858.72	530.21	1,253.43

发行人 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号—政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，发行人将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算。发行人是株洲市目前资产规模最大、服务百姓最广的政府投资类企业，长期承担全市城市工程建设任务、土地整理事务服务以及供水、供气、公共交通等公共服务，每年由政府依据相关法律法规及文件，根据发行人承担的具体职责，给予财政补贴。在土地整理方面，发行人依据土地整理出让情况获取收益。公共服务方面，每年由株洲市财政给予一定的公交票价补贴、排水、供热的煤、电等价格补贴；补贴收入的申请，由各公用事业企业根据业务量测

算出年度销售与成本倒挂、应予以补贴数额，经株洲市财政局审核无误，纳入株洲市本级财政支出预算。若发生变更，由企业重新进行申请，经株洲市财政局审核后，予以追加预算支出。综上，财政补贴由株洲市政府依据相关法律、法规、文件按时发放，对发行人的盈利能力形成一定补充，具有可持续性。

表：近三年及一期发行人计入其他收益的补贴情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
土地整理服务收益	-	4,651.39	24,352.43	32,489.26
公交燃油及财政运营补贴	43,480.00	49,949.69	35,713.33	13,148.93
其它财政补贴	11,947.21	25,476.02	38,901.03	42,074.59
合计	55,427.21	80,077.10	98,966.80	87,712.79

①土地整理服务收益

发行人财政补贴中土地整理服务收益依据（株政办【2012】4号）、《关于武广新城开发建设银团贷款有关问题协调会备忘录》等有关文件执行。

根据（株政办【2012】4号），发行人将负责枫溪区域的城市工程建设和土地整理工作，该区域国有土地使用权出让后，土地出让收入扣除需上缴的基金及应缴税费后收到的财政土地整理资金将拨付给发行人。

根据《关于武广新城开发建设银团贷款有关问题协调会备忘录》，发行人下属子公司武广公司整理武广区域的土地后，株洲市财政局按出售土地总金额的 87.10%拨付武广公司。财综[2016]4号下发之后，公司在土地整理业务模式按照最新的政策、法规开展，具体表现为发行人与当地政府部门签署相关协议，政府委托发行人负责上述土地的报批、征地拆迁和整理，土地整理完毕后移交株洲市土地储备中心进行招拍挂，2016年后，发行人土地整理服务收入不与土地使用权出让金挂钩，其土地整理事务服务不存在违背财综[2016]4号政策的情况。

②公交燃油补贴

公交燃油补贴依据《国务院关于实施成品油价格和税费改革的通知》（国发【2008】37号）、《关于成品油价格和税费改革后进一步完善种粮农民部分

困难群体和公益性行业补贴机制的通知》（财建【2009】1号）、《城乡道路客运成品油价格补助专项资金管理暂行办法》（财建【2009】1008号）等有关文件执行。

③其它财政补贴

其他财政补贴主要为政府每年给予发行人的项目专项补贴、运营补贴、财政利息补贴和奖补资金等。

发行人财政补贴由株洲市政府依据相关法律、法规、文件按时发放，对发行人的盈利能力形成一定补充，具有稳定性和可持续性。

4、净利润、毛利率

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 39,679.65 万元、44,782.71 万元、45,771.33 万元和 32,641.96 万元；主营业务毛利率分别为 11.05%、11.12%、11.74%和 10.66%。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人净利润分别为 39,679.65 万元、44,782.71 万元、45,771.33 万元和 32,641.96 万元，政府补助分别为 87,712.79 万元、98,966.80 万元、80,077.10 万元和 55,427.21 万元，政府补助占净利润的比例分别为 221.05%、220.99%、174.95%和 169.80%，三年及一期平均占比为 196.70%。发行人政府补助中公交燃油补贴与业务相关，因公交运营具备一定民生属性，株洲市财政局根据每年的运营收益缺口情况制定补贴金额。

(六) 关联交易情况

1、发行人主要关联方的情况

根据《公司法》和《企业会计准则》相关规定，发行人关联方为：

(1) 发行人控股股东、实际控制人及其控制的企业

发行人控股股东为株洲市城市发展集团有限公司，实际控制人为株洲市国资委。

(2) 发行人的控股子公司，合营、联营企业和参股企业

截至本次债券报告期末，发行人主要的子公司及参股企业的具体情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

2、主要关联交易情况

2022-2024 年度发行人关联交易（采购商品/接受劳务）情况如下：

表：2022-2024 年度发行人关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
株洲城市发展集团有限公司	咨询费	-	235.85	26.68
株洲市融创基金管理有限公司	咨询费	118.99	188.68	-
株洲城发产业投资有限公司	咨询费	55.00	-	-

3、应收关联方款项情况

表：截至 2022 年末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	期末余额
株洲国金资本控股有限公司	应收股利	5,910.43
湖南博峰生态园林有限公司	其他应收款	150.00
湖南建工响石广场投资建设有限公司	其他应收款	106.73
株洲市金财融资担保集团有限公司	其他应收款	20,000.00
合计		26,167.17

表：截至 2023 年末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	期末余额
株洲市城市发展集团有限公司	应收账款	1.60
株洲市城市发展集团有限公司	其他应收款	18.87
株洲国金资本控股有限公司	应收股利	82.60
湖南博峰生态园林有限公司	其他应收款	150.00
湖南建工响石广场投资建设有限公司	其他应收款	106.73

合计	359.80
----	--------

表：截至 2024 年末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	期末余额
株洲城发资产运营管理有限公司	应收账款	408.58
株洲城发资产运营管理有限公司	应收账款	3.15
株洲国金资本控股有限公司	应收股利	82.60
株洲市城市发展集团有限公司	其他应收款	24,996.46
株洲城发资产运营管理有限公司	其他应收款	5,255.83
湖南博峰生态园林有限公司	其他应收款	150.00
湖南建工响石广场投资建设有限公司	其他应收款	106.73
株洲市融创创业投资有限公司	其他应收款	0.12
株洲市低空经济产业投资有限公司	其他应收款	148,562.24
株洲城发资产运营管理有限公司	预付款项	45.61
合计	-	179,611.32

4、应付关联方款项情况

表：截至 2022 年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	期末余额
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	其他应付款	4,312.04
株洲市电影放映戏剧演出中心有限公司	其他应付款	10,000.00
合计		14,312.04

表：截至 2023 年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应收项目	期末余额
株洲市城市发展集团有限公司	其他应付款	7.94
株洲市城市发展集团有限公司	其他应付款	101,859.41
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	其他应付款	6,664.93
合计		108,532.27

表：截至 2024 年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	应付项目	期末余额
株洲市城市发展集团有限公司	其他应付款	23,804.41
株洲市湘信发展土地开发企业（有限合伙）	其他应付款	13,430.58
株洲城发资产运营管理有限公司	其他应付款	2,718.92
株洲市融创创业投资有限公司	其他应付款	12.01
株洲城市运营发展集团有限公司	其他应付款	5,130.66
株洲城发资产运营管理有限公司	应付账款	16.50
合计	-	45,113.08

5、关联担保情况

截至 2024 年末，发行人关联担保情况如下：

表：截至 2024 年末发行人关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南保税口岸经贸发展有限公司	29,000.00	2023/12/15	2028/12/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南保税口岸经贸发展有限公司	1,000.00	2024/6/28	2025/6/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南保税口岸经贸发展有限公司	1,000.00	2024/8/6	2025/8/5
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南保税口岸经贸发展有限公司	800.00	2024/12/25	2025/12/24
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	2,500.00	2020/1/19	2025/1/18
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	4,000.00	2022/3/24	2025/3/23
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	17,800.00	2022/12/19	2025/12/19
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	9,450.00	2023/11/22	2025/11/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	5,800.00	2023/12/12	2025/12/12
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	9,000.00	2024/1/1	2026/12/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	8,775.00	2024/6/3	2027/6/3
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	1,000.00	2024/6/28	2027/6/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	16,500.00	2024/7/15	2025/7/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有限公司	7,000.00	2024/10/22	2026/10/21
株洲市城市建设发展	湖南国信建设集团股份有	6,975.00	2024/10/21	2026/10/20

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
集团有限公司	限公司			
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有 限公司	10,000.00	2024/11/13	2026/11/12
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有 限公司	2,000.00	2024/11/15	2027/11/14
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有 限公司	1,000.00	2023/5/24	2025/5/21
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有 限公司	10,000.00	2024/12/30	2026/6/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南国信建设集团股份有 限公司	3,000.00	2024/12/26	2027/12/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公 司	12,900.00	2021/1/26	2031/1/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发城市更新投资建 设运营有限公司	30,000.00	2023/6/28	2044/12/1
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发城市更新投资建 设运营有限公司	167,800.00	2021/11/23	2044/12/1
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发城市更新投资建 设运营有限公司	100,000.00	2023/9/27	2041/9/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发城市更新投资建 设运营有限公司	47,900.00	2022/6/28	2028/6/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发城市更新投资建 设运营有限公司	47,900.00	2022/6/28	2028/6/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发资产运营管理有 限公司	5,000.00	2024/11/28	2025/11/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	7,125.00	2023/6/2	2032/6/1
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	2,550.00	2023/3/22	2025/3/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	4,859.80	2023/7/20	2026/7/20
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	15,000.00	2022/1/26	2025/1/25
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	10,000.00	2023/12/18	2031/12/21
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	1,000.00	2024/2/27	2025/2/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	15,000.00	2024/4/30	2025/4/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	1,000.00	2024/5/28	2027/5/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	15,000.00	2024/6/28	2025/6/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	1,000.00	2024/6/28	2025/6/28
株洲市城市建设发展	株洲港有限公司	4,200.00	2024/7/2	2032/7/1

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
集团有限公司				
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	1,000.00	2024/10/23	2025/10/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	383.20	2024/10/30	2033/10/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	1,000.00	2024/12/23	2025/12/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲港有限公司	1,000.00	2024/12/24	2025/12/23
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司	61,500.00	2022/11/30	2037/11/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司	14,652.00	2023/3/1	2037/12/21
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司	900.00	2023/2/28	2026/2/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司	24,453.00	2022/12/20	2037/12/14
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司	540.00	2024/1/4	2027/1/4
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司	1,000.00	2024/8/5	2025/8/5
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司	10,000.00	2024/8/30	2027/8/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	850.00	2023/1/19	2025/1/18
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	900.00	2023/11/24	2026/11/23
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	950.00	2023/11/22	2026/9/25
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	15,000.00	2024/4/28	2025/4/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	15,000.00	2024/1/10	2025/1/10
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	6,300.00	2024/3/26	2039/2/25
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	1,000.00	2024/4/29	2025/4/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	2,000.00	2024/6/20	2025/6/19
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城发置地集团有限公司	79.00	2022/7/1	2028/6/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市城市建设发展集团置业有限公司	15,245.30	2023/10/27	2026/10/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市电影放映戏剧演出中心有限公司	800.00	2024/11/29	2025/11/28
株洲市城市建设发展	株洲市电影放映戏剧演出	500.00	2024/12/31	2025/12/30

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
集团有限公司	中心有限公司			
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤鸣生命文化有限责任公司	680.00	2020/8/7	2025/8/6
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤鸣生命文化有限责任公司	10,580.00	2023/9/28	2032/9/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤鸣生命文化有限责任公司	1,000.00	2024/5/23	2025/5/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤鸣生命文化有限责任公司	400.00	2024/12/20	2025/12/20
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤鸣生命文化有限责任公司	850.00	2024/12/12	2025/12/9
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤溪建设开发有限公司	21,665.00	2020/12/14	2036/1/6
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤溪建设开发有限公司	27,078.00	2019/9/17	2031/8/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤溪建设开发有限公司	3,300.00	2021/1/1	2028/1/1
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤溪建设开发有限公司	12,000.00	2023/9/25	2037/12/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤溪建设开发有限公司	6,000.00	2024/5/23	2025/5/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤溪建设开发有限公司	1,000.00	2024/12/27	2028/12/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市凤溪建设开发有限公司	1,000.00	2024/12/30	2025/12/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	3,980.00	2022/9/30	2025/9/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	900.00	2023/2/28	2026/2/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	9,600.00	2023/5/12	2038/5/11
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	13,000.00	2023/9/27	2036/9/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	7,920.00	2023/11/30	2033/5/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	2,000.00	2023/12/1	2025/2/23
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	28,070.21	2024/1/1	2039/12/31
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	5,000.00	2024/1/3	2028/1/2
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	2,000.00	2024/1/4	2028/1/3
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	11,930.00	2024/2/1	2027/8/1
株洲市城市建设发展	株洲市公用事业集团有限	4,000.00	2024/2/6	2025/2/6

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
集团有限公司	公司			
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	9,630.00	2024/3/28	2026/3/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	4,900.00	2024/5/7	2026/5/6
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	1,000.00	2024/8/30	2025/8/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	20,000.00	2024/9/30	2025/9/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市公用事业集团有限公司	12,000.00	2024/10/21	2027/10/25
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市广成房屋租赁有限公司	7,655.00	2023/5/26	2031/5/31
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市广成房屋租赁有限公司	950.00	2023/5/26	2026/5/31
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市国兴能源发展有限公司	3,400.00	2023/7/28	2025/7/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市国兴能源发展有限公司	4,900.00	2023/12/11	2025/12/12
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市国兴能源发展有限公司	1,000.00	2024/2/29	2025/2/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市国兴能源发展有限公司	4,483.59	2024/1/19	2026/1/18
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市宏发灯饰有限责任公司	900.00	2023/2/28	2026/2/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市宏发灯饰有限责任公司	1,000.00	2024/3/27	2026/3/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市宏发灯饰有限责任公司	95.87	2024/10/24	2025/4/24
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市宏发灯饰有限责任公司	3,000.00	2024/10/30	2026/10/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市宏发灯饰有限责任公司	503.78	2024/11/6	2026/10/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市交通发展集团有限公司	21,643.00	2017/1/19	2025/1/17
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市金龙大酒店有限公司	975.00	2024/1/17	2026/10/25
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市金龙大酒店有限公司	600.00	2024/3/29	2025/3/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市金龙大酒店有限公司	800.00	2024/7/1	2025/6/24
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市金龙大酒店有限公司	1,000.00	2024/11/21	2025/11/20
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市瀟山生命文化有限公司	5,000.00	2020/12/24	2026/12/20
株洲市城市建设发展	株洲市瀟山生命文化有限	7,000.00	2021/12/15	2026/12/20

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
集团有限公司	公司			
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市瀟山生命文化有限公司	850.00	2023/4/14	2025/3/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市瀟山生命文化有限公司	16,905.00	2020/1/6	2025/1/6
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市瀟山生命文化有限公司	11,000.00	2024/1/22	2033/12/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资控股集团有限公司	28,000.00	2023/6/27	2025/6/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资控股集团有限公司	6,056.34	2023/9/6	2026/9/5
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资控股集团有限公司	35,000.00	2023/11/30	2048/11/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资控股集团有限公司	30,000.00	2024/3/29	2028/12/31
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资控股集团有限公司	10,000.00	2024/7/30	2025/7/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	3,168.97	2017/8/17	2027/8/16
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	2,575.00	2017/10/17	2027/10/16
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	2,575.00	2017/10/23	2027/10/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	6,475.00	2017/11/16	2027/11/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	3,225.00	2018/1/4	2027/12/31
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	26,981.03	2018/1/8	2028/7/12
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	8,000.00	2022/8/26	2027/8/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	14,500.00	2023/3/20	2036/3/20
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	8,000.00	2023/1/9	2025/12/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	7,000.00	2024/4/29	2039/4/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	5,000.00	2024/5/31	2025/5/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	18,000.00	2024/9/20	2025/3/20
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市武广新城开发建设有限公司	27,000.00	2024/12/18	2025/12/17
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市湘江投资集团有限公司	15,000.00	2020/3/9	2025/3/8

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市湘江投资集团有限公司	5,040.00	2024/1/1	2025/12/25
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市湘江新城开发建设有限公司	42,268.77	2022/12/7	2037/12/6
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市湘江新城开发建设有限公司	18,263.03	2021/3/29	2034/3/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市湘江新城开发建设有限公司	2,800.00	2024/8/20	2027/8/20
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发资产运营管理有限公司	2,240.00	2022/9/28	2025/9/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发资产运营管理有限公司	13,600.00	2022/5/26	2031/9/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发资产运营管理有限公司	10,333.21	2023/7/28	2026/7/31
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发资产运营管理有限公司	11,787.50	2022/12/29	2031/9/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发资产运营管理有限公司	5,000.00	2024/9/26	2025/9/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲城发资产运营管理有限公司	950.00	2024/9/30	2025/9/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲天台山庄酒店有限公司	1,000.00	2024/9/11	2025/9/10
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲天台山庄酒店有限公司	900.00	2024/12/31	2025/12/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	18,000.00	2022/11/1	2042/9/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	10,000.00	2020/5/1	2025/4/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	22,600.00	2020/11/16	2034/11/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	3,107.00	2021/3/23	2027/3/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	46,000.00	2022/4/11	2037/4/10
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	5,000.00	2024/6/28	2039/6/27
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	1,000.00	2024/10/25	2026/10/25
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲湘淦建设发展有限公司	6,000.00	2025/1/12	2026/1/12
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	1,000.00	2024/12/13	2026/12/13
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南长株潭口岸经贸发展有限公司	44,000.00	2023/12/31	2038/12/31
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南酒仙湖生态旅游开发有限公司	25,590.00	2019/12/20	2035/9/30

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南酒仙湖生态旅游开发有限公司	5,900.00	2016/6/22	2031/6/21
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南酒仙湖生态旅游开发有限公司	33,000.00	2017/5/15	2029/11/22
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南酒仙湖生态旅游开发有限公司	5,508.94	2023/10/16	2026/10/16
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南酒仙湖生态旅游开发有限公司	1,000.00	2024/1/19	2025/1/18
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南酒仙湖生态旅游开发有限公司	5,800.00	2024/4/8	2027/3/29
株洲市城市建设发展集团有限公司	湖南酒仙湖生态旅游开发有限公司	4,000.00	2024/9/27	2025/9/26
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲清水塘产业经济发展有限公司	6,302.67	2023/1/6	2026/2/2
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲清水塘产业经济发展有限公司	25,000.00	2023/6/15	2025/6/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲清水塘产业经济发展有限公司	48,000.00	2023/6/29	2035/6/21
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲清水塘环境技术有限公司	425.00	2023/3/30	2025/3/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘生态新城开发有限公司	12,000.00	2024/2/29	2039/2/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司	5,000.00	2021/9/30	2025/9/30
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司	24,800.00	2022/10/7	2035/10/7
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司	4,000.00	2020/10/15	2025/10/15
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司	7,078.01	2020/12/14	2025/12/14
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司	1,061.01	2022/10/10	2026/10/10
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司	26,230.00	2023/3/29	2037/3/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司	9,000.00	2024/6/28	2026/6/28
株洲市城市建设发展集团有限公司	株洲市清水塘园区开发建设有限公司	6,000.00	2024/6/20	2039/6/20
合计		1,908,173.23		

6、关联交易的定价机制和决策程序

发行人与关联方之间销售交易的价格按照一般商业条款下的交易价格确定。集团本部与纳入合并报表范围的子公司之间及纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易与往来均已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

涉及到发行人关联方往来及资金拆借的，相关决策依据为发行人《株洲市城市建设发展集团有限公司资金管理办法（修订稿）》。发行人内部统借统还资金业务须签订统借统还资金协议，实行资金的有偿使用，子公司之间不允许统借统还，参股公司原则上不允许统借统还。

发行人关联交易均为正常的交易活动，且遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则进行，发行人及其子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易；如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

（七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人及下属子公司对外担保余额 155,155.00 万元，占当期末净资产比例为 3.29%。具体情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保余额	担保类型	起始日期	到期日期
1	株洲金科建设投资经营集团有限公司	100,000.00	100,000.00	保证担保	2024-03-20	2029-03-20
2	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	1,000.00	850.00	保证担保	2023-11-24	2026-11-23
3	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	1,000.00	925.00	保证担保	2023-11-22	2026-09-25
4	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	12,600.00	11,800.00	保证担保	2024-03-26	2039-02-25
5	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2025-01-21	2026-01-20
6	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2025-04-29	2026-10-28
7	株洲市城发文化产业投资运营有限公司	900.00	900.00	保证担保	2025-06-28	2028-06-27
8	株洲天台山庄酒店有限公司	900.00	900.00	保证担保	2024-12-31	2025-12-30
9	株洲天台山庄酒店有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2025-08-21	2026-08-21
10	株洲天台山庄酒店有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2025-09-01	2026-09-01
11	株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	1,000.00	950.00	保证担保	2024-12-13	2026-12-13
12	株洲云龙文化旅游产业开发有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2025-06-27	2026-06-26
13	湖南神农洞天旅游开	1,000.00	1,000.00	保证担保	2024-12-31	2025-12-31

序号	被担保人	担保金额	担保余额	担保类型	起始日期	到期日期
	发有限公司					
14	湖南神农洞天旅游开发有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2025-02-06	2026-02-05
15	株洲市金龙大酒店有限公司	1,000.00	925.00	保证担保	2024-01-17	2026-10-25
16	株洲市金龙大酒店有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2024-11-21	2025-11-20
17	株洲市金龙大酒店有限公司	600.00	600.00	保证担保	2025-03-27	2026-03-26
18	株洲市金龙大酒店有限公司	800.00	800.00	保证担保	2025-06-19	2025-12-31
19	株洲市金龙大酒店有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2025-09-11	2026-09-11
20	株洲市电影放映戏剧演出中心有限公司	800.00	800.00	保证担保	2024-11-29	2025-11-28
21	株洲市电影放映戏剧演出中心有限公司	500.00	500.00	保证担保	2024-12-31	2025-12-30
22	株洲城发资产运营管理有限公司	5,000.00	5,000.00	保证担保	2024-11-28	2025-11-27
23	株洲城发资产运营管理有限公司	12,576.00	10,255.00	保证担保	2025-03-27	2040-04-27
24	株洲城发资产运营管理有限公司	10,000.00	10,000.00	保证担保	2025-06-18	2028-06-18
25	株洲城发资产运营管理有限公司	950.00	950.00	保证担保	2025-09-23	2026-09-23
	合计	158,626.00	155,155.00	-	-	-

发行人与被担保方不存在互保情形。

(八) 未决诉讼、仲裁情况

2023 年 12 月 12 日，新疆兵团城建集团有限公司（以下简称“兵团城建公司”）向湖南省株洲市中级人民法院（以下简称“株洲中院”）提起民事诉讼，诉讼请求为株洲市清水塘投资集团有限公司（以下简称“清水塘公司”，为发行人子公司）、株洲清信国际会展中心投资建设有限责任公司（以下简称“清信公司”）、91110111MA00GFYD8D（曾用名“中信建设投资发展有限责任公司”）共同承担支付株洲国际会展中心项目工程款 4,996.00 万余元及利息、垫付的工程款 3,500.00 万元及利息。2024 年 1 月 3 日，根据株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事裁定书，对清水塘公司、清信公司、91110111MA00GFYD8D 名下价值 114,603,824.7 元的银行存款或其他等值财产予以保全。2024 年 3 月 19 日，根据株洲中院（2024）湘 02 执异 15 号执行裁决书，清水塘公司多个银行账户

共计 78,132.93 元及其持有的株洲中交清水塘投资开发有限公司 20%股权被冻结，冻结股权价值 15,113.06 万元。后续兵团城建公司提出复议。2024 年 6 月 17 日，根据湖南省高级人民法院（2024）湘执复 66 号执行裁定书，驳回兵团城建公司的复议申请，维持株洲中院（2024）湘 02 执异 15 号执行裁定，该裁定为终审裁定。2025 年 6 月 4 日，根据株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事判决书，判决清信公司向兵团城建公司支付工程款 105.58 万元及逾期付款利息、停工损失 17.90 万元、垫付款 2,500.00 万元及利息，驳回兵团城建公司其他诉讼请求。株洲中院判决后，兵团城建公司与清信公司提起上诉至湖南省高级人民法院，2025 年 10 月 29 日湖南省高级人民法院出具（2025）湘民终 139 号民事裁定书，认为原审判决认定事实不清，撤销株洲中院（2023）湘 02 民初 48 号民事判决，本案发回株洲中院重审。截至本募集说明书签署日，本案尚未进行立案。发行人预计上述事项对其偿债能力不会产生重大不利影响。

截至报告期末，除上述情况外，发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人合并报表中的受限资产账面价值总计 1,919,016.51 万元，包括存货、货币资金、长期股权投资等资产，占 2025 年 9 月末总资产的比例为 13.69%，占 2025 年 9 月末净资产的比例为 40.75%，具体如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人受限资产科目余额表

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	77,144.09	应付票据及银行借款质押银行保证金、受托支付受限、定期存款、司法冻结等
应收账款	126,604.39	质押借款
存货	1,598,103.24	抵押借款
长期应收款	17,000.00	抵押借款
长期股权投资	60,268.19	抵押借款、司法冻结
固定资产	29,150.84	抵押借款
无形资产	10,745.76	抵押借款
合计	1,919,016.51	-

除上述受限资产外，发行人存在未来收益权质押、融资租赁物受限等情形。

表：截至 2025 年 9 月末发行人受限资产明细表

单位：万元

所属公司	项目	期末账面价值	受限原因
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	47,742.35	以土地使用权抵押，向中国建设银行股份有限公司株洲铁道支行借款 2.3 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	27,459.59	以土地使用权抵押，向长沙银行股份有限公司株洲分行借款 1.8 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	31,494.86	以土地使用权抵押，向中国农业发展银行株洲市渌口区支行借款 2.63 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	9,369.31	以土地使用权抵押，向中国农业发展银行株洲市渌口区支行借款 1.1 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	38,099.86	以土地使用权抵押，向中国农业发展银行株洲市渌口区支行借款 9 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	35,342.71	以土地使用权抵押，向中国农业发展银行株洲市渌口区支行借款 2.78 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	68,434.15	为株洲市城市建设发展集团有限公司向国家开发银行湖南省分行借款 10 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	16,949.61	为株洲市城市建设发展集团有限公司向国家开发银行湖南省分行借款 3.58 亿元。
株洲湘淦建设发展有限公司	存货-土地使用权	54,877.50	向湖南银行股份有限公司株洲渌口支行借款 1.27 亿元。
株洲市武广新城开发建设有限公司	存货-土地使用权	31,209.82	为中国工商银行株洲汇源支行借款抵押
株洲市武广新城开发建设有限公司	存货-土地使用权	15,173.17	为中国工商银行株洲汇源支行借款抵押
株洲市武广新城开发建设有限公司	存货-土地使用权	11,928.31	为中国光大银行股份有限公司株洲分行借款抵押
株洲市武广新城开发建设有限公司	存货-土地使用权	30,919.64	为株洲城发城市更新投资建设运营有限公司向工商银行借款 10 亿元抵押。
株洲市武广新城开发建设有限公司	存货-土地使用权	14,475.15	为株洲城发城市更新投资建设运营有限公司向国家开发银行湖南省分行借款 22.157 亿元抵押。
株洲市武广新城开发建设有限公司	存货-土地使用权	64,647.92	为株洲市城市建设发展集团有限公司向国家开发银行湖南省分行借款 9.8155 亿元。
株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	存货-土地使用权	24,449.37	以存货-土地使用权抵押，向中国工商银行股份有限公司株洲高新技术开发支行借款 20 亿元。
株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	无形资产-土地使用权	2,716.15	为株洲城发资产运营管理有限公司交通银行株洲支行借款 5000 万元抵押。
株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	无形资产-土地使用权	2,742.46	为株洲市凤溪建设开发有限公司向中国农业发展银行株洲市分行营业部借款 7.8 亿元。
株洲市凤溪建设开发有限公司	存货-凤溪学校项目	61,990.42	以存货-枫溪学校项目抵押，向中国银行股份有限公司株洲市清水塘支行借款 3 亿元。
株洲市凤溪建设开发有限公司	存货-爱心大院项目	11,790.21	以存货-爱心大院项目抵押，向长沙银行股份有限公司株洲芦淞支行借款 6500 万元。

所属公司	项目	期末账面价值	受限原因
株洲市凤溪建设开发有限公司	存货-土地使用权	35,114.69	以湘（2024）株洲市不动产权第 0011092 号土地使用权为株洲市公用事业集团有限公司中国工商银行股份有限公司株洲高新技术开发支行 3.8 亿元借款抵押。
株洲市凤溪建设开发有限公司	存货-土地使用权	63,813.55	①以湘（2023）株洲市不动产权第 0008342 号土地使用权为株洲轨道交通产业发展股份有限公司中国工商银行股份有限公司株洲清水塘支行 8 亿元借款抵押。 ②以湘（2023）株洲市不动产权第 0008343 号土地使用权为株洲城发城市更新投资建设运营有限公司中国工商银行股份有限公司株洲高新技术开发支行 20 亿元借款抵押。
株洲市凤溪建设开发有限公司	存货-土地使用权	32,657.24	以湘（2024）株洲市不动产权第 0009473 号土地使用权为株洲清水塘产业经济发展有限公司中国工商银行股份有限公司株洲清水塘支行 1 亿元借款抵押。
株洲市凤溪建设开发有限公司	应收账款-租金	14,065.87	以枫溪记忆未来应收租金为湖南银行金山支行枫溪记忆改造项目贷款质押、枫溪记忆房产（19 栋）抵押
株洲市凤溪建设开发有限公司	存货-土地使用权	27,744.94	为株洲农商行株洲分行借款 0.79 亿元。
株洲市凤溪建设开发有限公司	存货-土地使用权	31,467.83	以湘〔2024〕株洲市不动产权第 0009473 号为株洲市清水塘产业经济发展有限公司向工行清水塘支行申请 1.2 亿元贷款
株洲市水务投资集团有限公司	应收账款	3,569.13	为株洲渌口污水处理有限公司向中国工商银行车站路支行借款 6500 万元，质押物系株洲县渌口经开区水质净化中心 PPP 项目应收款项。
株洲市水务投资集团有限公司	应收账款	12,213.01	为株洲市白石港水环境有限责任公司向中国建设银行股份有限公司株洲城西支行借款 20,000 万元，向交通银行股份有限公司株洲分行借款 50,000 万元，质押物系株洲市白石港（湘江入口-学林路）水环境综合治理 PPP 项目应收款项。
株洲市公共交通集团有限责任公司	货币资金	1,000.00	公交健宁为公交集团贷款提供担保而质押。
株洲市公共交通集团有限责任公司	固定资产-运输工具	1,588.96	2019、2020 年分三次以融资租赁售后回租形式向上海歆华融资租赁有限公司借款 18,400.00 万元，同时上海歆华融资租赁有限公司将该债权转让给长沙银行株洲分行，并以本公司 490 台新车作为抵押给长沙银行。其中至 2024 年 12 月 31 日抵押到期的车辆 420 台，账面价值 7820.55 万元，资产解押手续已办理完成。剩余 70 辆车账面价值 1588.96 万元，抵押 2025 年 9 月到期。
株洲市城发置地集团有限公司	货币资金	1,378.47	按揭保证金。

所属公司	项目	期末账面价值	受限原因
司			
株洲市城发置地集团有限公司	存货	95,443.76	1、以时代馨园项目部分房产作为抵押向浙商银行股份有限公司株洲分行营业部借款 17,945.30 万元； 2、以时代新城一期、二期部分房产作为抵押向株洲农商行动力谷支行借款 1,000.00 万元、向中国建设银行股份有限公司株洲铁道支行借款 8,000.00 万元； 3、以望云印象项目部分房产作为抵押向渤海银行长沙分行借款 6,900 万元。
株洲市城发置地集团有限公司	存货-土地使用权	3,753.10	以时代新城四期土地湘（2019）株洲市不动产权第 0047382 号向中国建设银行股份有限公司株洲铁道支行借款 8,000.00 万元。
株洲市城发置地集团有限公司	存货-土地使用权	40,181.26	以株洲市荷塘区新屋街 1 号的土地（株国用（2015）第 A1575 号、株国用（2015）第 A1576 号）为株洲市凤溪建设开发有限公司向中国农业发展银行株洲市分行 78,000 万元借款抵押。
株洲市城发置地集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	4,885.57	以湘（2021）株洲市不动产权证第 0019218、湘（2021）株洲市不动产权证第 0019223 号、湘（2021）株洲市不动产权证第 0019222 号、湘（2021）株洲市不动产权证第 0019225 号、湘（2021）株洲市不动产权证第 0019217 号房产作为抵押向中国建设银行股份有限公司株洲铁道支行借款 8,000.00 万元。
湖南国信建设集团股份有限公司	货币资金	3,136.36	履约保函保证金。
湖南国信建设集团股份有限公司	应收账款	96,756.38	交通银行 4.2 亿借款，农业银行 4 亿借款；以东城大道（醴陵段）PPP 项目合同（黄沙至周家冲段）应收账款出质。
湖南国信建设集团股份有限公司	固定资产-房屋建筑物	4,443.24	中国银行 4000 万元抵押借款
湖南国信建设集团股份有限公司	无形资产-土地使用权	2,966.25	中国银行 4000 万元抵押借款
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	货币资金	300.00	受托支付冻结
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	无形资产-土地使用权	400.52	向中长沙银行股份有限公司株洲分行借款 4200 万元抵押。
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货	165,088.44	中国农业发展银行株洲市渌口区支行借款 6.6 亿元、中国工商银行股份有限公司株洲高新技术开发支行借款 5 亿元、中国民生银行株洲支行借款 3 亿元抵押。
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	17,733.76	
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	株洲市城发集团农产品有限公司 100%股权	45,781.20	为株洲市城发集团农产品有限公司向中国农业发展银行株洲市渌口区支行借款 6.6 亿元抵押。

所属公司	项目	期末账面价值	受限原因
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	货币资金	109.35	芙蓉花园一期个人按揭贷款保证金
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-土地使用权	68,921.53	以湘(2022)株洲市不动产权第 0041521 号土地使用权为株洲城发城市更新投资建设运营有限公司中国工商银行株洲市高新技术开发区支行 20 亿元借款抵押。
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-土地使用权	46,530.74	以湘(2021)株洲市不动产权第 0011561 号土地使用权为株洲市湘江新城开发建设有限公司中国农业发展银行株洲市渌口区支行 5.2 亿元借款抵押。
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-土地使用权	13,452.13	以株国用(2015)第 A0483 号土地使用权为株洲市凤溪建设开发有限公司中国工商银行股份有限公司株洲车站路支行 1.2 亿元借款抵押。
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	205.33	湖南银行株洲凤凰支行借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	无形资产-土地使用权	1,920.37	
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	货币资金	71,019.20	受托支付受限、定期存款、司法冻结
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-收储厂区设备及管网设施	112,004.49	融资租赁借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-隆信江湾名府	35,963.06	湖南银行股份有限公司株洲城北支行借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-土地使用权	44,089.85	株洲农村商业银行股份有限公司借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货	56,286.40	为工商银行数字智造产业园一期 5.8 亿元借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	株洲市清水塘投资集团有限公司持有的株洲中交清水塘投资开发有限公司 20%股权	14,486.99	司法冻结
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	长期应收款	17,000.00	中国农业发展银行借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-土地使用权	23,585.23	中国农业发展银行借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-土地使用权	57,084.60	中国农业发展银行借款抵押
株洲市清水塘投资控股集团有限公司	存货-土地使用权	16,599.65	为株洲市城市建设发展集团有限公司国家开发银行湖南省分行借款抵押
株洲市公用事业集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	293.97	向工商银行株洲高新技术开发支行借款 2.9 亿元抵押
株洲市公用事业集团有限公司	存货-土地使用权	31,966.84	为株洲市城市建设发展集团有限公司向国家开发银行湖南省分行借款 10.87 亿元抵押

所属公司	项目	期末账面价值	受限原因
株洲市公用事业集团有限公司	货币资金	181.26	宏发灯饰银行承兑汇票保证金。
株洲九方装备股份有限公司	货币资金	19.45	票据保证金
合计		1,919,016.51	

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

(一) 本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本次债券无评级。

(二) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

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

发行人在各金融机构的信誉良好，与建设银行、国开行、工商银行、中国银行、农业银行以及交通银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径银行授信额度 992.65 亿元，其中已使用额度 637.19 亿元，未使用授信额度 355.47 亿元，上述尚未使用的授信额度不等于不可撤销的贷款承诺。具体情况如下表所示：

表：截至 2025 年 9 月末，发行人的银行授信情况

单位：亿元

序号	授信行	总授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	149.99	120.32	29.67
2	建设银行	78.00	58.47	19.53
3	进出口银行	28.97	26.56	2.41
4	农业银行	12.61	10.77	1.84
5	交通银行	52.00	20.95	31.05
6	中国银行	35.00	27.83	7.17
7	工商银行	75.59	44.95	30.64
8	湖南银行	39.00	38.39	0.61
9	长沙银行	41.41	23.78	17.63

序号	授信行	总授信额度	已使用额度	未使用额度
10	兴业银行	57.00	43.03	13.97
11	中信银行	25.00	17.03	7.97
12	招商银行	42.90	14.10	28.80
13	民生银行	18.00	8.70	9.30
14	广发银行	22.60	5.40	17.20
15	渤海银行	15.60	5.67	9.94
16	株洲农商行	2.78	2.71	0.07
17	浙商银行	26.90	14.48	12.42
18	恒丰银行	6.00	5.93	0.07
19	华夏银行	23.10	14.90	8.20
20	北京银行	24.90	6.10	18.80
21	农业发展银行	90.00	59.20	30.80
22	邮储银行	13.50	3.27	10.23
23	光大银行	70.00	41.81	28.19
24	浦发银行	41.80	22.84	18.96
合计		992.65	637.19	355.47

(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

发行人及主要子公司报告期内不存在债务违约记录及有关情况。

(三) 发行人及主要子公司报告期境内外债券存续及偿还情况

1、截至募集说明书签署日，发行人严格依据各期债券募集说明书的约定，按时、足额地偿付各期债券本金及利息。

2、截至 2025 年 9 月末，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人存续期内债券及其他债务融资工具情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	证券类别	发行日期	发行规模	债券期限	票面利率	债券余额
1	25 株发 03	一般公司债	2025-09-17	10.00	5.00	2.36	10.00
2	25 株发 01	一般公司债	2025-09-09	5.00	5.00	2.65	5.00
3	24 株发 02	一般公司债	2024-11-26	4.00	3.00	2.34	4.00
4	24 株发 01	一般公司债	2024-06-25	4.00	5.00	2.65	4.00
5	23 株发 02	一般公司债	2023-02-17	5.00	3.00	5.00	5.00
6	22 株发 02	一般公司债	2022-07-25	5.00	5.00	4.00	5.00
7	21 株发 02	一般公司债	2021-07-02	4.00	5.00	5.00	4.00
8	25 株城 10	私募债	2025-09-04	7.90	5.00	2.68	7.90
9	25 株城 Y4	可续期私募债	2025-08-20	5.68	3.00	2.65	5.68
10	25 株城 08	私募债	2025-07-15	3.00	5.00	2.45	3.00

序号	债券简称	证券类别	发行日期	发行规模	债券期限	票面利率	债券余额
11	25 株城 06	私募债	2025-06-20	10.00	10.00	3.45	10.00
12	25 株城 03	私募债	2025-06-06	5.00	5.00	2.53	5.00
13	25 株城 04	私募债	2025-06-06	5.00	10.00	3.46	5.00
14	25 株城 Y3	可续期私募债	2025-01-22	6.59	3.00	2.68	6.59
15	25 株城 02	私募债	2025-01-16	6.50	5.00	2.60	6.50
16	24 株城 05	私募债	2024-08-08	10.00	5.00	2.44	10.00
17	24 株城 04	私募债	2024-06-13	8.00	5.00	2.75	8.00
18	24 株城 03	私募债	2024-04-19	5.00	5.00	3.12	5.00
19	24 株城 02	私募债	2024-02-23	10.00	5.00	3.30	10.00
20	23 株城 08	私募债	2023-10-20	4.10	3.00	4.48	4.10
21	23 株城 07	私募债	2023-10-20	1.60	2.00	3.99	1.60
22	23 株城 06	私募债	2023-08-03	7.00	3.00	5.40	7.00
23	23 株城 01	私募债	2023-02-24	4.50	3.00	2.35	4.50
24	22 株城 04	私募债	2022-04-21	5.00	5.00	4.73	5.00
25	22 株城 02	私募债	2022-02-21	3.00	5.00	4.80	3.00
26	21 株城 02	私募债	2021-06-18	7.00	5.00	5.00	7.00
27	21 株纾 01	私募债	2021-02-08	9.00	5.00	3.25	2.41
28	20 株城 08	私募债	2020-12-04	8.00	5.00	4.20	8.00
29	20 株城 06	私募债	2020-10-28	6.00	5.00	4.20	0.30
公司债合计				174.87	-	-	162.58
30	25 株洲城建 PPN003	非公开定向债务融资工具	2025-09-22	9.00	5.00	2.78	9.00
31	25 株洲城建 MTN001	中期票据	2025-08-04	6.00	1.02	1.77	6.00
32	25 株洲城建 SCP002	超短期融资债券	2025-07-09	10.00	0.74	1.74	10.00
33	25 株洲城建 PPN002	非公开定向债务融资工具	2025-06-23	3.44	5.00	2.57	3.44
34	25 株洲城建 SCP001	超短期融资债券	2025-04-25	12.00	0.58	1.90	12.00
35	25 株洲城建 PPN001	非公开定向债务融资工具	2025-04-09	8.00	2.00	2.20	8.00
36	24 株洲城建 MTN004A	中期票据	2024-12-25	7.00	3.00	2.20	7.00
37	24 株洲城建 MTN004B	中期票据	2024-12-25	3.00	5.00	2.45	3.00
38	24 株洲城建 PPN003	非公开定向债务融资工具	2024-09-19	10.00	5.00	3.00	10.00
39	24 株洲城建 MTN003	中期票据	2024-06-28	10.00	5.00	2.53	10.00

序号	债券简称	证券类别	发行日期	发行规模	债券期限	票面利率	债券余额
40	24 株洲城建 MTN002	中期票据	2024-05-29	10.00	5.00	2.76	10.00
41	24 株洲城建 PPN002	非公开定向债务融资工具	2024-03-26	4.00	5.00	3.59	4.00
42	24 株洲城建 PPN001	非公开定向债务融资工具	2024-03-14	5.00	5.00	3.45	5.00
43	24 株洲城建 MTN001	中期票据	2024-01-15	12.00	3.00	3.13	12.00
44	23 株洲城建 PPN001	非公开定向债务融资工具	2023-12-15	5.00	3.00	3.65	5.00
45	23 株洲城建 MTN005	中期票据	2023-11-28	8.00	3.00	3.59	8.00
46	23 株洲城建 MTN004	中期票据	2023-10-11	10.00	3.00	3.99	10.00
47	23 株洲城建 MTN003	中期票据	2023-05-05	4.00	5.00	4.23	4.00
48	22 株洲城建 PPN003	非公开定向债务融资工具	2022-10-12	9.00	5.00	4.17	9.00
49	21 株洲城建 MTN002	中期票据	2021-08-27	10.00	5.00	2.25	6.83
50	21 株洲城建 PPN001	非公开定向债务融资工具	2021-01-04	5.00	5.00	3.30	0.25
51	20 株洲城建 MTN004	中期票据	2020-12-11	4.00	5.00	3.90	2.30
52	20 株洲城建 MTN003	中期票据	2020-11-10	6.00	5.00	3.90	0.89
非金融企业债务工具合计				170.44	-	-	155.71
53	株洲城发集团 5.3N20280318	境外债	2025-03-18	2.50 亿美元	3	5.30	2.50 亿美元
境外债合计				2.50 亿美元	-	-	2.50 亿美元
合计			人民币	345.31	-	-	318.29
			美元	2.50	-	-	2.50

3、截至本募集说明书签署日，发行人存在存续可续期债券。株洲市城市建设发展集团有限公司发行面值总额为人民币 14.68 亿元的可续期公司债券尚处于存续状态，清偿顺序等同于发行人普通债务，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为降低发行人资产负债率。

4、截至募集说明书签署日，发行人合并范围内已注册/备案未发行债券额度为 62.16 亿元，其中公司债券 2.60 亿元，募集资金用途为 2.60 亿元偿还公司债券；债务融资工具 59.56 亿元。具体情况如下：

发行主体	债券品种类型	额度 (亿元)	已使用额度 (亿元)	未使用额度 (亿元)	批文到期日	剩余未使用额度募集资金用途	批文编号
------	--------	---------	------------	------------	-------	---------------	------

发行主体	债券品种类型	额度(亿元)	已使用额度(亿元)	未使用额度(亿元)	批文到期日	剩余未使用额度募集资金用途	批文编号
株洲市城市建设发展集团有限公司	小公募	30.00	28.00	2.00	2026.04.28	偿还到期公司债券,“21株发02”2.00亿元	证监许可[2024]718号
公募公司债小计	-	30.00	28.00	2.00	-	-	
株洲市城市建设发展集团有限公司	私募债	50.00	49.40	0.60	2026.04.29	偿还到期公司债券,“21株城02”0.60亿元	上证函[2025]1516号
私募公司债小计	-	50.00	49.40	0.60	-	-	
株洲市城市建设发展集团有限公司	定向融资工具	30.00	9.00	21.00	2027.07.11	偿还发行人本部债务融资工具本金	中市协注[2025]PPN215号
株洲市城市建设发展集团有限公司	超短期融资券	30.00	5.44	24.56	2027.09.11	偿还发行人本部债务融资工具本金	中市协注[2025]SCP263号
株洲市城市建设发展集团有限公司	中期票据	30.00	16.00	14.00	2027.04.02	偿还发行人本部债务融资工具本金	中市协注[2025]MTN320号
债务融资工具小计	-	90.00	30.44	59.56	-	-	
合计	-	170.00	107.84	62.16	-	-	

本次申报债券募集资金用途在偿还“21株发02”2.00亿元上暂时与前次小公募公司债券（证监许可[2024]718号）存在2.00亿元募集资金用途重复的情形，发行人及该期债券主承销商已在申报时同步提交《关于株洲市城市建设发展集团有限公司放弃前次公司债券剩余额度的承诺》，申请对前次小公募公司债券注册批复（证监许可[2024]718号）剩余未发行2.00亿元额度进行放弃。

发行人承诺，本次债券偿还的存量公司债券与发行人其他在手批文公司债券用途不重复。

5、除本次申报外，发行人合并范围内在沪深北三所在审公司债券1只，申报规模20.10亿元，募集资金用途为20.10亿元偿还公司债券。

单位：亿元

序号	申报主体	主承销商	申报时间	拟挂牌转让/上市场所	申报规模	特殊品种类型	募集资金用途
公募公司债小计	-	-	-	-	-	-	-
1	株洲市城市建设发展集团有限公司	财达证券、广发证券、银河证券	2026-03-19	上交所	20.10	私募公司债	偿还到期/回售的公司债券本金，其中1亿元21株城02、7亿元23株城06、4.1亿元23株城08、3亿元22株

序号	申报主体	主承销商	申报时间	拟挂牌转让/ 上市场所	申报规模	特殊品种 类型	募集资金用途
							城 02、5 亿元 22 株城 04
私募公司 债小计	-	-	-	-	20.10	-	-
企业债小 计	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	20.10	-	-

上述20.10亿元申报债券募集资金用途在偿还“21株城02”上暂时与前次私募公司债券无异议函（上证函〔2025〕1516号）存在0.60亿元募集资金用途重复的情形，发行人及该期债券主承销商将跟随本次反馈回复一并提交《关于放弃株洲市城市建设发展集团有限公司前次非公开发行公司债券剩余发行额度的申请》，申请对前次私募公司债券无异议函（上证函〔2025〕1516号）剩余未发行0.60亿元额度进行放弃。

发行人承诺，本次债券偿还的存量公司债券与发行人其他在审公司债券用途不重复。

（四）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人最近三年及一期与主要客户发生重要业务往来时，遵守合同约定，未曾发生严重违约行为。

第七节 增信情况

本次债券无增信措施。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务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，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。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。

一、增值税

2026 年 1 月 1 日起，中国正式施行新的《中华人民共和国增值税法》及配套的《中华人民共和国增值税法实施条例》。新条例规定在中华人民共和国境内销售货物或者加工、修理修配劳务，销售服务、无形资产、不动产以及进口货物的单位和个人，为增值税的纳税人，应当依照本条例缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。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券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

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。

一、信息披露安排

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：

（一）信息披露的依据

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》（2019 年修订）《管理办法》（2023 年修订）《受托管理协议》《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及上海证券交易所的有关规定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（二）披露时间、披露内容与重大事项信息披露

1、定期信息披露

债券存续期间，公司应当按以下要求披露定期报告：

（1）公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息。

（2）公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

2、临时信息披露

债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻，公司应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所的其他相关规定，及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更;
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理;
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权;
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化, 或者本次债券担保情况发生变更;
- (12) 发行人转移债券清偿义务;
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十, 或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (19) 发行人分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭;
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻;
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;

- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;
- (24) 发行人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;
- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则;
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- (27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;
- (28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

(三) 本息兑付事项

债券存续期内, 公司应当在债权登记日前, 披露付息或者本金兑付等有关事宜; 债券附利率调整条款的, 公司应当在利率调整日前, 及时披露利率调整相关事宜; 债券附赎回条款的, 公司应当在满足债券赎回条件后及时发布公告, 明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的, 公司应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后, 公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响; 债券附回售条款的, 公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告, 并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后, 公司应当及时披露债券回售情况及其影响。

公司承诺, 将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作, 切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次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。

公司在存续期内进行信息披露, 披露时间应当不晚于公司在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

二、发行人的信息披露管理制度

为加强公司信息披露事务管理, 提高信息披露管理水平和质量, 切实维护公司和投资者的合法权益, 依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》

(2019 年修订) 等法律、法规、规章的有关规定, 结合公司实际情况, 制定了《株洲市城市建设发展集团有限公司债券信息披露管理办法》。

三、本次债券存续期内重大事项披露

公司承诺, 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。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

(一) 利息的支付

1、本次债券的起息日为 2026 年【】月【】日。债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。

2、本次债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二) 本金的偿付

1、本次债券到期一次还本。兑付日期为【】年【】月【】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）

2、本次债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。发行人的业务范围包括商品销售、房地产销售、建安工程、自来水、公汽运营、污水处理、物业管理、管线运营、管道天然气运输、广告服务、受托土地整理投资收益、规划设计等，近年来，随着业务经营多元化的扩张和业务量的增长，发行人抵御行业和市场风险的能力增强，营业收入总体较为稳定。近三年及一期，发行人分别实现营业收入 604,124.40 万元、646,713.98 万元、675,875.44 万元和 430,734.98 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 146,543.18 万元、152,907.83 万元、155,822.57 万元和 42,716.90 万元，经营活动现金回笼情况良好。

三、偿债应急保障方案

(一) 流动资产变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，公司流动资产为 10,500,192.77 万元，其中不含存货的流动资产为 2,505,401.07 万元，其明细构成如下：

表：截至 2025 年 9 月末，发行人流动资产构成明细

流动资产项目	金额	占总资产合计比例
货币资金	602,168.96	4.29
应收票据	2,649.52	0.02
应收账款	503,735.22	3.59
应收款项融资	6,755.13	0.05
预付账款	127,850.34	0.91
其他应收款	944,735.75	6.74
存货	7,994,791.70	57.02
合同资产	238,253.64	1.70
其他流动资产	79,252.52	0.57
流动资产合计	10,500,192.77	74.89

单位：万元、%

发行人在现金流量不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

(二) 外部融资渠道畅通

发行人资信状况良好，与建设银行、中国银行、工商银行、交通银行、农业银行以及招商银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，发行人在各银行授信总额 992.65 亿元，其中已使用额度 637.19 亿元，未使用额度 355.47 亿元。充足的授信额度为债务偿付提供了有力保障。

若在本次债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以通过向银行申请临时资金予以解决。但由于银行授信提供的流动性支持不具备强制执行效力，故投资者仍需关注相关风险。

(三) 其他应急措施

发行人若出现未能按约定或未能按期偿付资金本息的情况，将采取暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性项目的实施、不向股东分配利润、调减或停发董事和高级管

理人员的工资和奖金以及主要责任人员不得调离等措施，来保证本次债券本息的兑付，保护投资者的利益。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的二十个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人履行承诺的情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“受托管理人”。

(五) 严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、本次债券募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督，以防范偿债风险。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

(六) 设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券本息的偿付将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

五、投资者保护条款

(一) 资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，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。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“（一）资信维持承诺”第 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。

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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 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

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 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 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、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) 以下情形构成本次债券项下的违约:

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（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。

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、本次债券未到期，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（如有）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) 本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任:

①继续履行。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 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。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本次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。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 1 项、第 2 项、第 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本金×票面利率×逾期天数/365。

④支付违约金。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 1 项、第 2 项、第 3 项、第 4 项、第 5 项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付之日止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金和利息×当期票面利率的 1.5 倍×违约天数/365。

（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，发行人可与本次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以持有人会议约定为准。

三、纠纷解决机制

发行人、本次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：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

四、争议解决

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次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

一、总则

1.1 为规范株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，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，结合本次债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（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次债券的基本要素和重要约定以本次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次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次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次债券的持有人）组成。

债券上市期间，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次债券，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次债券的，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次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，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次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次债券持有人利益，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 本次债券存续期间，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.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次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次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，且可能导致本次债券发生违约的；

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，且可能导致本次债券发生违约的；

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次债券募集说明书、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。

三、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。

本次债券存续期间，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 个工作日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召

开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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。

受托管理人、发行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。

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 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。

3.3.4 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。

3.3.5 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。

3.3.6 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、发生不可抗力情形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，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。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本次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。

3.3.7 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. 本次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。

四、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次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、持有本次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 本次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缘由、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.本次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次债券清偿义务；
- 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、延缓偿付本次债券应付本息的，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次债券全部未偿本息；
- 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；

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。

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。

五、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，所代表的本次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。保存期限至少至本次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次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，由作出授权的债券持有人承担，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。

六、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次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。单独或合计持有本次债券未偿还份额 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。

七、附则

7.1 本规则自本次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，应当向本次债券的交易所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

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

投资者认购本次公司债券视作同意《株洲市城市建设发展集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）。

一、《债券受托管理协议》签订情况

本协议由以下双方于 年 月 日在北京签订：

甲方：株洲市城市建设发展集团有限公司

住所：湖南省株洲市天元区联谊路 86 号金城大厦 9-13 楼

法定代表人：夏春良

乙方：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

鉴于：

甲方拟公开发行人民币不超过 15 亿元的公司债券；

乙方系经中国证监会核准的全国性综合类证券公司，具备担任本次债券受托管理人的资格和能力；

为保障债券持有人权益，甲方拟聘任乙方担任本次债券的受托管理人，乙方愿意接受聘任并接受债券持有人的委托；

本次债券募集说明书（以下简称募集说明书）已经明确约定，投资者认购和/或持有本次债券将被视为接受本协议，并同意委托中信建投证券股份有限公司担任受托管理人。

为保护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。

依据《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所相关规则以及国家其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，为保护债券持有人的合法权益、明确甲方和乙方的权利义务，就本次债券受托管理人聘任事宜，签订本协议。

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至募集说明书签署日，发行人与本次发行债券受托管理人及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

三、债券受托管理协议主要内容

第一条 定义及解释

1.1 除非本条或本协议其他条款另有定义，本次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”指甲方依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 15 亿元的公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“本次债券条款”指《株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》中约定的本次债券条款。

“承销协议”指甲方和本次债券主承销商签署的《株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》及其所有修订和补充。

“募集说明书”指由甲方签署的《株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》。

“债券持有人会议规则”指由甲方、乙方签署的《株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之持有人会议规则》

“人民币”指中国的法定货币。

“生效日”指本协议第 15.1 条规定的日期，本协议将自该日生效并对本协议双方具有法律约束力。

“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”指中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）、国海证券股份有限公司（以下简称“国海证券”）、财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”）、华福证券股份有限公司（以下简称“华福证券”）及华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰证券”）。

“债券持有人”或“登记持有人”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托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“协会”指中国证券业协会。

“交易所”指上海证券交易所。

“登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他登记机构。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“募集资金专项账户”指甲方设立的，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转的专门账户。

“信用风险管理”指甲方、乙方及其他相关机构，在本次债券存续期内持续动态监测、排查、预警本次债券信用风险，及时主动采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，以及投资者依法维护合法权益的行为。

“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地区。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，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。

2.2 在本次债券存续期内，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、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规（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有效决议履行职责的内容发生冲突。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 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本次债券的受托管理人，且同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务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（或具备相同职能的其他机构成员）、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（或具备相同职能的其他机构成员）、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，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。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。专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

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 甲方应当为本次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、募集资金三方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。

本次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，按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 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。甲方及其董事、监事（或具备相同职能的其他机构成员）、高级管理人员应保证及时、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。

3.6.1 信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市交易期间及时披露其变更情况。

3.6.2 甲方披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

3.6.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3.6.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。

披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

3.6.5 拟披露的信息符合下列情形之一，信息披露义务人可以按照交易所规定豁免披露：

(一) 被依法认定为国家秘密，根据有关法律法规不得披露或者披露后可能导致危害国家安全的；

(二) 属于永久性商业秘密，披露后可能损害信息披露义务人或者相关方的合法权益，不披露也不会误导债券投资者或者导致债券市场价格重大变动的。

拟披露的信息存在不确定性或者属于临时性商业秘密，及时披露可能误导投资者或者损害信息披露义务人或相关方的合法权益，信息披露义务人可以按照交易所规定暂缓披露相关信息。

法律法规、交易所规则对上市公司暂缓、豁免披露事宜另有规定的，从其规定。

3.6.6 信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，并确保符合下列条件：

- (一) 拟暂缓或者豁免披露的信息未泄漏；
- (二) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (三) 债券交易未发生异常波动。

信息披露义务人依照本协议第 3.6.5 条规定决定暂缓或者豁免披露相关信息的，应当按照信息披露事务管理制度等内部制度的规定履行相应决策程序，并采取有效措施防止信息泄露。

信息披露事务负责人应当负责建立暂缓和豁免披露信息工作台账，登记历次暂缓和豁免披露信息的基本情况，经董事长签字确认后，妥善保管相关材料备查。

3.6.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

3.6.8 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

3.6.9 甲方的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合甲方等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知甲方等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

3.6.10 债券上市交易期间，甲方应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

3.6.11 甲方应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

3.6.12 甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。甲方监事会（或具备相同职能的其他机构）应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事（或具备相同职能的其他机构成员）应当签署书面确认意见。

甲方的董事、监事（或具备相同职能的其他机构成员）和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事、监事（或具备相同职能的其他机构成员）和高级管理人员可以直接申请披露。

3.7 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，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（或具备相同职能的其他机构成员）、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) 甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次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（或具备相同职能的其他机构成员）、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) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

甲方就上述事件通知乙方的同时, 应当就该等事项是否影响本次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。

3.8 发行人应严格履行《募集说明书》关于本次债券投资者保护条款的相关承诺和义务, 并于每季度向受托管理人提供相关信息, 切实保护持有人权益。

3.9 甲方应按乙方要求在债券持有人会议召开前, 从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本次债券的债券持有人名册, 并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给乙方, 并承担相应费用。除上述情形外, 甲方应每年 (或根据乙方合理要求的间隔更短的时间) 向乙方提供 (或促使登记公司提供) 更新后的债券持有人名册。

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（或具备相同职能的其他机构成员）、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持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，甲方应书面通知乙方，同时根据乙方要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

3.11 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并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，主要包括：

“（1）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（2）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的二十个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（3）制定并严格执行资金管理计划

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

（4）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人履行承诺的情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

(5) 严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、本次债券募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督，以防范偿债风险。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

(6) 设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券本息的偿付将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。”

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。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人等第三方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.12 甲方无法按时偿付本次债券本息时，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。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、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。

甲方应当根据乙方的要求追加担保，或由乙方依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本协议第 3.11 条执行。

3.13 甲方预计或实际无法偿付本次债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与乙方、债券持有人做好沟通协调。乙方或者债券持有人会议要求追加担保的，甲方应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

3.14 甲方无法按时偿付本次债券本息时，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 本次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，应当协助乙方加入债权人委员会，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应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。甲方应指定专人【林琳，副总经理、财务负责人，0731-28685492】负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工作日内通知乙方。

3.18 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事（或具备相同职能的其他机构成员）、高级管理人员、增信主体等应对乙方履行本协议第四条项下各项职责或授权

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，包括但不限于：

（一）所有为乙方了解甲方及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（二）乙方或甲方认为与乙方履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（三）根据本协议第 3.9 条约定甲方需向乙方提供的资料；

（四）其他与乙方履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

甲方须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向乙方提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保乙方获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

甲方认可乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如甲方发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，甲方应立即通知乙方。

3.19 甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。

本次债券设定保证担保的，甲方应当敦促增信主体（如有）配合乙方了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照乙方要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合乙方对增信主体（如有）进行现场检查。

3.20 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。

3.21 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.22 甲方应当根据本协议的相关规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的其他额外费用。乙方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由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人等第三方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.23 本次债券存续期间，甲方应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向甲方和交易所提交，并由资信评级机构及时向市场披露。

债券存续期超过一年的，资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 7 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

3.24 发行人应当在约定的债券本息兑付日前，披露本金或者利息兑付安排相关事宜。

3.24.1 债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

3.24.2 债券附回售条款的，发行人应当于回售登记期起始日前发布回售实施公告，说明回售登记期间、回售申报及其撤销方式、回售价格、回售款项偿付日期及偿付方式等事宜，并在回售开始前、回售登记期内、登记期结束前至少各披露一次回售提示性公告。

发行人应当在回售实施公告中明确回售撤销期的相关安排，回售撤销期应当至少涵盖回售登记期间。

发行人应当在回售登记期届满后及时披露债券回售结果公告，说明回售申报金额、回售资金发放及债券注销安排等，并按规定注销相应债券。

3.24.3 发行人拟转售债券的，应当在回售实施公告中披露拟转售安排，在回售结果公告中披露拟转售数量、转售期间，并承诺转售符合相关规定、约定及承诺的要求。发行人应当于转售期间届满后的 2 个交易日内披露转售结果公告，并注销未转售部分的债券。

3.24.4 发行人拟申请延长转售期间的，应当于转售期间届满前 5 个交易日向本所提交书面申请，说明目前转售进度、申请延长转售期的必要性和可行性、拟申请延长的期间。本所同意发行人申请的，发行人应当及时披露延长转售期公告，说明相关安排。

延长的转售期间内，发行人应当至少每 5 个交易日披露一次进展公告，说明目前转售进展、发行人为推进转售工作所采取的措施及成效、预计转售完成时间。

3.24.5 债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当于赎回期开始前及时披露赎回公告，于赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响，并按规定办理债券注销。

3.25 在不违反法律、法规和规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份半年度财务报表的复印件。

3.26 甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

3.27 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事（或具备相同职能的其他机构成员）、高级管理人员不得出现急于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

3.28 甲方承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在甲方董事、监事（或具备相同职能的其他机构成员）、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本次债券的，甲方将进行披露。

3.29 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。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，有权按照半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事（或具备相同职能的其他机构成员）、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（或具备相同职能的其他机构成员）、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全面调查和持续关注甲方和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

乙方有权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）每半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）每半年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（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（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半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 乙方应当对甲方募集资金专项账户的接收、存储与划转进行监督，并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。

乙方应当监督本次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。在本次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 在本次债券存续期内，乙方应当按季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当按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、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.6 条规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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，出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，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、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，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导甲方履行信息披露义务。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、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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。

4.11 乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

4.12 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.11 条约约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人等第三方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

乙方应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

4.13 本次债券存续期内，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。

4.14 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次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。

4.15 乙方应当至少在本次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。

4.16 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时，构成本次债券项下的违约，乙方应行使以下职权：

(一) 在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

(二) 在知晓甲方未偿还本次债券到期本息的，乙方应当督促发行人、增信主体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，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究甲方的违约责任，包括但不限于向甲方提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；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民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

(三) 在知晓甲方发生募集说明书约定的违约情形并预计甲方将不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，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，因追加所产生的费用由甲方承担，乙方不承担或垫付；

(四) 及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指乙方以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，乙方有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4.17 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债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

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次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次债券债权债务关系解除后二十年。

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乙方履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由乙方履行的其他职责。

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。甲方履行募集说明书承诺须要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行履约保障机制：

“（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，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。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“（一）资信维持承诺”第 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。

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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 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

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 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 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、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 在本次债券存续期内，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、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

4.23 除法律、法规和规则禁止外，乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

4.24 乙方有权要求甲方提供履行受托管理职责所需的相关材料。甲方提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，乙方应当要求其补充、纠正。甲方不予补充、纠正的，乙方应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

第五条 乙方的报酬及费用

5.1 除本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出外，乙方为履行本次债券受托管理人责任而向甲方收取每年 3 万元的受托管理费（增值税含税价，适用增值税税率 6%），将从募集资金中进行扣除。以上受托管理费仅为乙方开展常规工作所收取的报酬，不包含按照本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出。

5.2 本次债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（二）乙方为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要乙方认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，甲方不得拒绝；

（三）因甲方预计不能履行或实际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其他费用。

上述所有费用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。

5.3 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收取诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人确认，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第六条 受托管理事务报告

6.1 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。

6.2 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，并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募集资金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次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) 偿债能力和意愿分析；
- (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。

6.3 本次债券存续期内，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) 出现本协议第 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。

第七条 债券持有人的权利与义务

7.1 债券持有人享有下列权利：

- （一）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本次债券利息或本息；
- （二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；
- （三）监督甲方涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权乙方代其行使债券持有人的相关权利；
- （四）监督乙方的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；
- （五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、本协议约定的其他权利。

7.2 债券持有人应当履行下列义务：

- （一）遵守募集说明书的相关约定；
- （二）乙方依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本次债券持有人承担。乙方没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由乙方自行承担其后果及责任；
- （三）接受债券持有人会议决议并受其约束；
- （四）不得从事任何有损甲方、乙方及其他债券持有人合法权益的活动；
- （五）如乙方根据本协议约定对甲方启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求乙方为其先行垫付；
- （六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

(一) 乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

(二) 针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

(三) 截至本协议签署日，乙方除同时担任本次债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

(四) 当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本次债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

8.2 乙方不得为本次债券提供担保，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合法权益。

8.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第九条 受托管理人的变更

9.1 在本次债券存续期内，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。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 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，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与甲方签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承乙方在法律、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。

9.3 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。

9.4 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。

第十条 信用风险管理

10.1 为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，甲方、乙方应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

10.2 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- (一) 制定本次债券还本付息（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) 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和还本付息的风险事项；

(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，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(五) 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；

(六) 配合乙方及其他相关机构开展风险管理工作；

(七) 法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.3 乙方应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

(一) 持续动态监测受托管理公司债券及其发行人、增信主体的信用风险变化情况，进行风险分类管理；

(二) 发挥自身专业优势，协助、督导发行人有针对性地主动管理信用风险；

(三) 督促发行人或者其他相关机构及时披露影响还本付息风险事项的相关信息，进行风险预警；

(四) 按照规定或者约定披露受托管理事务报告；

(五) 协调、督促发行人、增信主体等采取有效措施化解信用风险或者处置违约事件，履行规定或者约定的信息披露和风险管理义务；

(六) 协助债券持有人积极沟通发行人，必要时按照规定或者约定召集债券持有人会议；

(七) 根据相关规定、约定或者持有人委托，代表持有人维护合法权益；

(八) 法律法规、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.4 乙方出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

第十一条 陈述与保证

11.1 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以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.2 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) 乙方具备担任本次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。

11.3 在业务合作期间, 甲乙双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范, 防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。甲乙双方在业务往来活动中, 应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则, 保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益, 并遵守以下规定:

(一) 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物, 或者为上述行为提供代持等便利;

(二) 不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益;

(三) 不得向对方工作人员进行商业贿赂;

(四) 不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定, 另一方有权终止业务合作关系, 并要求其承担相应责任。

11.4 甲方确认, 除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外, 已如实并将持续向乙方披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况 (如有), 且确认相关聘请行为合法合规。甲方理解并同意, 在乙方根据相关法

律、法规及规范性文件的要求对甲方就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

第十二条 不可抗力

12.1 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。

12.2 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。

第十三条 违约责任

13.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及本协议的规定追究违约方的违约责任。

13.2 双方同意，若因甲方违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本次债券存续期间内披露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次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市交易规则，从而导致乙方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方或其他受补偿方免受损害，但因乙方在本次债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，甲方无需承担。

13.3 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。

第十四条 法律适用和争议解决

14.1 本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

14.2 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；协商不成的，应向本次债券的交易所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

14.3 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。

第十五条 协议的生效、变更及终止

15.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行成功之日起生效。本协议的有效期自其生效之日至本次债券全部还本付息终结之日。

15.2 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。本协议于本次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。

15.3 出现下列情况之一的，本协议终止：

- (一) 本次债券期限届满，甲方按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- (二) 因本次债券发行失败，债券发行行为终止；
- (三) 本次债券期限届满前，甲方提前还本付息并予以公告的；
- (四) 按照本协议第 9.2 条约定的情形而终止。

15.4 如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由乙方担任，如未作特殊说明，本协议适用于本次债券分期发行的每一期债券，甲方、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本协议的上述效力。

第十六条 通知

16.1 本协议项下有关甲方与乙方之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

本协议双方的通讯联系方式如下：

甲方通讯地址：湖南省株洲市天元区联谊路 86 号金城大厦 9-13 楼

甲方收件人：熊一波、龙佩瑶

甲方传真：0731-28685492

乙方通讯地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

乙方收件人：臧显欧、陈帅

乙方传真：010-56160130

16.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

16.3 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；

(四) 以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

16.4 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。

第十七条 终止上市/挂牌后相关事项

17.1 如果本次债券终止上市/挂牌，甲方将委托受托管理人办理终止上市/挂牌后的相关事项，包括但不限于债券的托管、登记等相关服务。

17.2 受托管理人对本次债券终止上市/挂牌后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

第十八条 附则

18.1 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。

18.2 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被执行；如本协议条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

18.3 本协议所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

18.4 本协议正本一式肆份，甲方执壹份、乙方执壹份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、本次债券发行的有关机构

(一) 发行人：株洲市城市建设发展集团有限公司

住所：湖南省株洲市天元区联谊路 86 号金城大厦 9-13 楼

法定代表人：夏春良

信息披露事务负责人：林琳

联系人：熊一波、龙佩瑶

联系地址：湖南省株洲市天元区联谊路 86 号金城大厦 9-13 楼

电话：0731-28685492

传真：0731-28685492

(二) 牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

项目组成员：王琪、臧显欧、陈帅

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2207 室

电话：010-56051967

传真：010-56160130

(三) 联席主承销商：

1、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋

401

法定代表人：江禹

项目组成员：徐海栋

联系地址：北京市西城区金融大街乙 9 号金融街中心 C 座 21 层

电话：010-57615900

传真：010-57615901

2、国海证券股份有限公司

住所：广西壮族自治区南宁市滨湖路 46 号

法定代表人：王海河

项目组成员：吴依楠、何雨凡、俞读修、朱原锋、高接如

联系地址：广东省深圳市福田区竹子林光大银行大厦 29 楼国海证券

电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

3、财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋 (B 座) 26 层

法定代表人：刘宛晨

项目组成员：肖开国、邓铭、欧奇鑫

联系地址：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋 (B 座)
26 层

电话：0731-84779567

传真：0731-84779555

4、华福证券股份有限公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层

法定代表人：黄德良

项目组成员：曾雄、陈潍、冯千惠

联系地址：福建省福州市台江区江滨中大道 380 号宝地广场 18 楼

电话：0591-83502710

传真：0591-87827350

(四) 发行人律师：湖南卓进律师事务所

住所：湖南省株洲市天元区庐山路 323 号明锋银座 1 栋 14 楼

负责人：陈宇霄

经办律师：聂炜、张倩

联系地址：湖南省株洲市天元区庐山路 323 号明锋银座 1 栋 1402

电话：18273396450

传真：0731-22528179

(五) 会计师事务所：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

执行事务合伙人：梁雪萍、史世利、龙晖、黄庆林、刘文俊、成志城、王建国、王勤、阴兆银、姚运海、沈芳、方文森、王桂林

联系人：袁雄、彭韬、罗伟

联系地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层

电话：022-88238268

传真：022-23559045

(六) 申请上市的交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

(七) 公司债券登记机构

名称：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

电话：021-38874800

传真：021-58754185

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

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》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。



法定代表人（签字）：_____

夏春良

株洲市城市建设发展集团有限公司



2026年 4月 7日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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（签字）：



夏春良

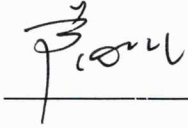
株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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（签字）：



袁良丽

株洲市城市建设发展集团有限公司

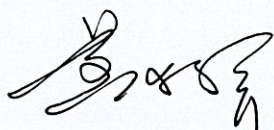


2026年4月7日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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（签字）：


黄卫军

株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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（签字）： _____

汤军

株洲市城市建设发展集团有限公司

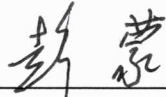


2024年4月7日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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（签字）：


彭蒙

株洲市城市建设发展集团有限公司



2026年4月7日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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（签字）：



张辉

株洲市城市建设发展集团有限公司

2026年4月7日



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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（签字）：



张颢


株洲市城南建设发展集团有限公司



2026年4月7日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。



监事（签字）：_____

杨志刚

株洲市城市建设发展集团有限公司

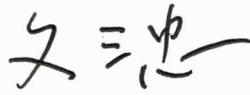


2026年4月7日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：



文三忠

株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：



王志红

株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：



肖和政

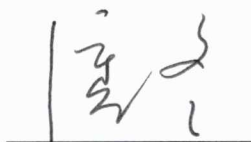
株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：



潘冬

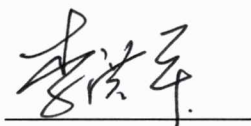
株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：



李洪平

株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：


张剑

株洲市城市建设发展集团有限公司



发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：



林琳

株洲市城市建设发展集团有限公司



2026年4月7日

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的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。

非董事高级管理人员（签字）：




梁平

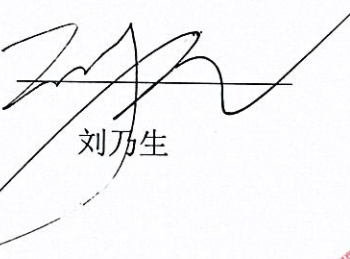
株洲市城市建设发展集团有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：  _____
王琪

法定代表人（授权代表人）（签字）：  _____
刘乃生



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供株洲城发公司债使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、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；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证明文件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

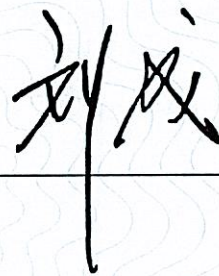
(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

本授权有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二六年一月一日

建投证券股份有限公司
倚缝专用章

联席主承销商声明

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）：



徐海栋

法定代表人或授权代表（签字）：





李洪涛

华泰联合证券有限责任公司



华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2026年1月1日至2026年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。			
2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。			
3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）	被授权人（签字）		
			

授权日期：2025年12月31日（加盖公章）



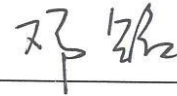
联席主承销商声明

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）：



肖开国



邓铭

法定代表人（授权代表人）（签字）：



蒋天翼



2026 年 4 月 7 日

法定代表人授权委托书

2026 年第 49 号

兹授权 蒋天翼 同志（身份证号码 430102198004102018）为我司 债券 业务事项代理人，其权限是：办理 株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券 相关文件的法定代表人或授权代表栏上的签字事宜。

授权单位：（盖章）

法定代表人：（签名或盖章）

身份证号码：432801197012272032

有效期限：2026 年 2 月 26 日至 2026 年 5 月 26 日

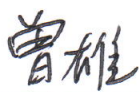
说明：

- 1、法定代表人指：国家机关的法定代表人为其主要负责人，社会团体、事业单位、企业、公司法定代表人为其法人证书或营业执照上登记的法定代表人。
- 2、委托书内容必填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

联席主承销商声明

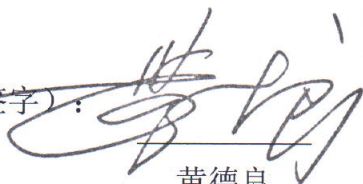
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



曾雄

法定代表人或授权代表（签字）：



黄德良



华福证券股份有限公司

2026年4月7日

联席主承销商声明

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。

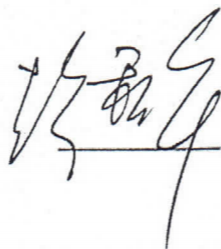
法定代表人或授权代表（签字）：王海河



联席主承销商声明

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）：

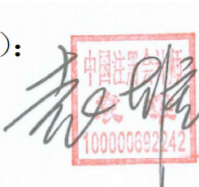




会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的《株洲市城市建设发展集团有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度审计报告》（编号：“CAC 证审字[2023]0050 号”、“CAC 证审字[2024]0099 号”、“CAC 审字[2025]1126 号”）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对株洲市城市建设发展集团有限公司在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

签字注册会计师（签字）：



袁雄

袁雄



罗伟

罗伟

会计师事务所执行合伙人（签字）：



姚运海

姚运海

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



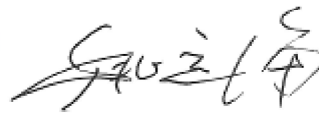
2026 年 4 月 3 日

离职说明

本机构出具的株洲市城市建设发展集团有限公司 2021、2022 年度审计报告 (CAC 证审字[2022]0204 号、CAC 证审字[2023]0050 号) 之签字会计师[周满](证书编号:[430300020089]) 已办理了离职手续, 不再担任本机构的注册会计师。

特此说明。

会计师事务所负责人:



姚运海

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)(公章)



2026年4月7日

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

关于注册会计师离职的说明

本机构出具的株洲市城市建设发展集团有限公司 2023 年度审计报告（CAC 证审字[2024]0099 号）之签字会计师[彭韬]（证书编号：[110101505217]）已办理了离职手续，不再担任本机构的注册会计师。

特此说明。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 10 日

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）：

张青



律师事务所负责人（签字）：

陈宇霄



第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、本次债券主承销商核查意见；
- 2、株洲市城市建设发展集团有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度经审计的财务报告和 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 3、本次债券法律意见书；
- 4、株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之持有人会议规则；
- 5、株洲市城市建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅地点

投资者可在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：株洲市城市建设发展集团有限公司

联系地址：湖南省株洲市天元区联谊路86号金城大厦9-13楼

联系电话：0731-28685492

传真：0731-28685492

联系人：龙佩瑶

牵头主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

项目组成员：王琪、臧显欧、陈帅

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2207 室

电话：010-56051967

传真：010-56160130

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。