

---

**湘乡市东山投资建设开发有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2022 年)**

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价及购买本公司各期债券时，应认真考虑各项可能对本公司各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与各期债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

## 释义

发行人/公司/本公司	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司
上交所/交易所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	中国银行间债券市场
中证登、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
1780201. IB/139396. SH/17 湘 东山债/PR 湘东山	指	2017 年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债 券
177226. SH/20 湘乡 01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司 2020 年非公 开发行公司债券（第一期）
114038. SH/22 湘乡 01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司 2022 年面向专 业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2280524. IB/184673. SH/22 湘 乡东投债/22 湘乡 02	指	2022 年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新 型城镇化建设专项企业债券
市财政局	指	湖南省湘乡市财政局
经建投公司	指	湘乡市经济建设投资有限公司
会计师事务所/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	湘乡市东山投资建设开发有限公司
中文简称	湘乡东山投
外文名称（如有）	Dongshan Investment Construction Development Company Limited
外文缩写（如有）	Dongshan Investment Company
法定代表人	罗志勇
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	湖南省湘潭市 湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号
办公地址	湖南省湘潭市 湘乡市县前街财政局第五办公楼
办公地址的邮政编码	411400
公司网址（如有）	<a href="http://www.dongshantz.com/">http://www.dongshantz.com/</a>
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	成秀峰
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总经理
联系地址	湖南省湘乡市县前街财政局第五办公楼
电话	0731-56778198
传真	0731-56778198
电子信箱	305558636@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：湘乡市财政局

报告期末实际控制人名称：湘乡市财政局

报告期末控股股东资信情况：控股股东为湘乡市财政局，无不良资信情况。

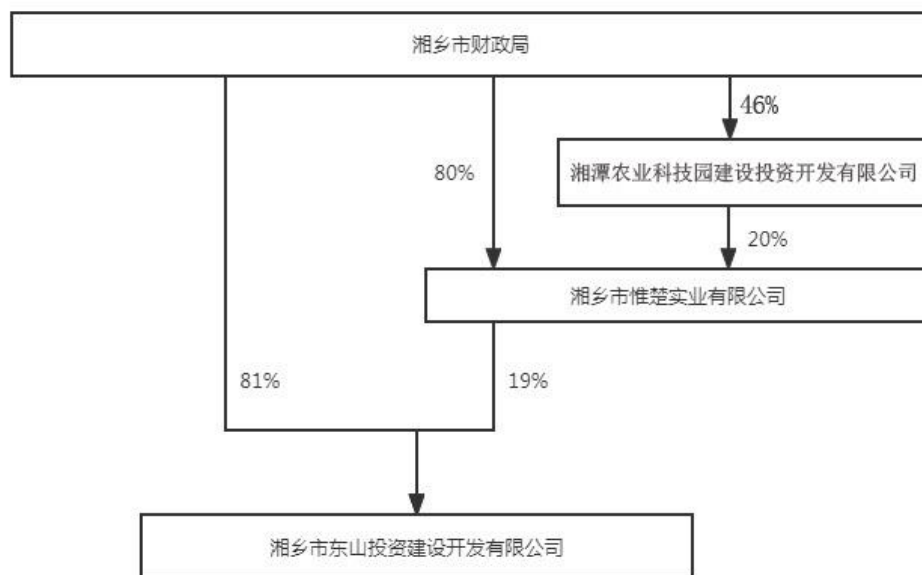
报告期末实际控制人资信情况：实际控制人为湘乡市财政局，无不良资信情况。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：持股比例 **81%**，股权无受限。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 **81%**，股权无受限。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

湘乡市东山投资建设开发有限公司股权结构图



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

## 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

## （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	罗志勇	董事长	聘任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日
高级管理人员	罗志勇	总经理	聘任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日
董事	彭润芳	职工代表董事	聘任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日
董事	成秀峰	董事	聘任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日
董事	成秀峰	职工代表董事	辞任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日
董事	杨德	董事长	辞任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日
董事	张文莉	董事	辞任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日
高级管理人员	张文莉	总经理	辞任	2023 年 2 月 3 日	2023 年 1 月 11 日

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 50.00%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：罗志勇

发行人的董事长或执行董事：罗志勇

发行人的其他董事：彭润芳、成秀峰

发行人的监事：易群力、罗建文、肖昶

发行人的总经理：罗志勇

发行人的财务负责人：成秀峰

发行人的其他非董事高级管理人员：无



## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

作为湘乡市重要的城市开发建设主体，公司的主要职能是按照政府的规划及相关协议的约定安排，运营国有企业资产、实施基础设施项目建设和负责土地整理与开发。目前，公司已形成工程代建业务及土地开发整理业务两大主要的业务板块。

##### 1、工程代建业务

在工程代建业务方面，公司根据政府的统一部署，承担湘乡市重要的城市基础设施项目投资建设的任务，是湘乡市城市基础设施投资、建设、运营的重要主体。根据湘乡市人民政府出具的《湘乡市人民政府关于湘乡市东山投资建设开发有限公司承建市政项目及土地开发整理项目有关事宜的决定》（湘乡政函〔2011〕6 号），湘乡市人民政府将湘乡市部分市政工程项目委托与公司进行投资建设，并在项目阶段性完工后，根据湘乡市财政局财政投资评审中心核定的项目建设成本及相关费用，按照公司投资额的 120%向公司支付工程款项，作为公司的项目收入。

##### 2、土地开发整理业务

在土地一级开发与整理业务方面，根据湘乡市人民政府出具的《湘乡市人民政府关于湘乡市东山投资建设开发有限公司承建市政项目及土地开发整理项目有关事宜的决定》（湘乡政函〔2011〕6 号），湘乡市人民政府委托公司在指定区域内进行土地开发整理，并在项目阶段性完工后，根据湘乡市财政局财政投资评审中心核定的投资额，按照公司投资额的 120%向公司支付工程款项，作为公司的土地开发整理业务收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （一）所在行业状况

##### 1、城市基础设施建设行业现状与前景

###### （1）我国城市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化具有重要作用。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视。

当前我国城镇化进程的发展规模和速度较快。随着城乡融合战略的推进，城镇落户门槛的不断降低，城市化进程也将快速推进。据中国社会科学院《城市蓝皮书：中国城市发展报告》预计，到 2030 年我国城镇化率将达到 70%，2050 年将达到 80%左右。农村地区劳动力将加速流向城市，城市基础设施的建设也应与之匹配。未来，随着全国各地城市建设资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度不断加快。

###### （2）湘乡市城市基础设施建设行业现状与前景

湘乡市为湖南省直管县级市，位于湖南省中部，北邻韶山 22 公里，东距长沙 80 公里，为长、株、潭城市群资源节约型、环境友好型社会建设综合配套改革实验区重要工业基地和休闲旅游城市。根据湘乡市人民政府 2021 年政府工作报告，“十三五”期间，湘乡市城市基础设施建设成果丰硕，城市形态全面提升：城区面积拓展到 30 平方公里，城镇化率由 41.8%提高到 52%，云门广场、新汽车站、褚公祠成为城市新名片。益娄高速、红仑大道、龙城大道、水府大道等一批城乡主干道通车，农村公路实现“组组通”。

未来几年，湘乡市将从完善基础设施建设网络和推进城市精细化管理出发，强基础优管

理，推进城乡融合发展。全力推进城乡供水一体化、公共医疗服务中心、文体中心、5G 设施等一批重点项目。加快实施醴娄高速、湘乡至韶山、湘乡至九华城际快车道等一批重大交通项目，构筑城市外环大通道，实现过境车辆绕城。发行人作为湘乡市基础设施建设领域重要主体，面临着良好的发展空间和机遇。

## 2、土地开发整理行业

### （1）我国土地开发整理行业

土地开发整理是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地开发整理能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地开发整理是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地开发整理行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时间内处于保值增值的状态，所以土地开发整理行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地开发整理业务的基本模式可以看出，土地开发整理的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地开发整理业务拥有可观的利润水平。总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

### （2）湘乡市土地开发整理行业

湘乡市地貌以丘陵山地为主，“五山一水三分田、一分道路和庄园”，复杂的地质环境和多样的地貌类型，决定了湘乡市适宜的农用地和建设用地有限。目前，湘乡市正积极推进“两型社会”建设，加快开展经济社会发展规划、城乡规划、土地利用规划“三规合一”的工作。随着城市化的推进和城市建设步伐的加快，湘乡市委、市政府提出了“南拓、北进、东延、西展”的战略，对土地的开发与合理利用提出了更高的要求。发行人土地开发整理业务所在的东山新城是“南拓”城市框架的核心区域，也是实现湘乡与长、株、潭对接的主战场。经过几年的开发建设，东山新城第一期工程已搭建了城区的基本框架，聚集了人气，拉升了地价，产生了良好的经济和社会效益。未来，随着二期规划的顺利实施，发行人的储备地块将具备良好的升值潜力和投资价值，发行人土地开发整理业务也将迎来更大的发展机遇。加快湘乡市城市开发建设步伐，推动城市现代化发展，湘乡市人民政府致力于将发行人打造为区域内优秀的城市建设综合性运营商，近年来不断在资产注入、项目承接和税收减免等方面给予发行人支持，使发行人综合实力不断增强，行业龙头地位日益突出。

## （二）行业地位与竞争优势

### 1、行业地位

发行人是由湘乡市人民政府批准成立、由湘乡市财政局控股的国有有限责任公司，是湘乡市目前资产规模最大的国有公司，也是湘乡市目前唯一一家获得公开市场主体评级“AA”的公司。围绕湘乡市城市开发与国有资产运营，发行人形成了以工程代建和土地开发整理业务为核心的主营业务体系，在湘乡市相关业务领域内具有重要地位。同时，为加快湘乡市城市开发建设步伐，推动城市现代化发展，湘乡市人民政府致力于将发行人打造为区域内优秀的城市建设综合性运营商，近年来不断在资产注入、项目承接和税收减免等方面给予发行人支持，使发行人综合实力不断增强，行业龙头地位日益突出。

### 2、竞争优势

#### （1）区位优势

湘乡市位于湘潭市西南部，地处湖南省政治、经济、文化最发达的长株潭城市群内，自 2007 年国务院批准长株潭城市群成为“资源节约型和环境友好型”社会综合配套改革试验区以来，湖南省委、省政府对两型示范区的建设高度重视，多次出台优惠政策给予支持。2012 年 4 月，为了进一步发挥长株潭城市群“两型社会”示范区在全省“两型社会”建设中的示范引领作用，湖南省人民政府下发了《关于支持长株潭城市群两型社会示范区改革建设的若干意见》，从产业、财税、土地、投融资、人才科技、行政等 6 个方面进一步支持示范区的改革建设。受益于上述政策支持，湘乡市综合实力得到大幅提升，经济发展的内生动力明显增强。区域经济的发展和政策上的优惠推动发行人业务不断扩展，行业地位进一步巩固，为未来发展提供更广阔的空间。

## （2）业务优势

发行人受湘乡市人民政府委托，在区域内经营城市基础设施建设及土地开发整理业务，具有较强的区域垄断优势。同时，在项目运作方面，发行人近年来承接了大量重点建设项目，在基础设施建设项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验，形成了独立完善的决策、投资和管理体系，为发行人市场竞争力和盈利能力的不断提升打下了坚实基础。

（3）政府支持发行人作为湘乡市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，在资产注入、资源获取、项目开发、税收等方面得到了各级政府的大力支持。自成立以来，湘乡市人民政府先后向发行人注入多宗土地使用权资产，壮大了发行人资产规模与经营实力。2019 年，根据湘乡市财政局出具的《关于同意将湘乡市农业发展有限公司等三家公司股权划转至湘乡市东山投资建设开发有限公司的批复》及湖南水府旅游区管理委员会（以下简称“水府管委会”）出具的湘水旅发【2019】9 号，湘乡市财政局及水府管委会将湘乡市农业发展有限公司（以下简称“湘乡农发”）、融城旅游、湘潭水府投资建设开发有限公司（以下简称“湘潭水府投”）100%股权注入公司，合计账面价值 29.57 亿元。此外，根据《湘乡市东山投资建设开发有限公司股东会决议》，公司股东湘乡市财政局及湘乡市惟楚实业有限公司决定将用于分配的红利对公司追加投资 1.11 亿元，用于项目建设资本金；同时，湘乡农发子公司湘乡市扶贫开发投资有限公司收到湘乡市财政局拨款 188.18 万元，全部计入资本公积。在政府的高度重视和大力扶持下，发行人近年来资金实力和经营能力不断增强，市场竞争力不断提升。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

## （三） 主营业务情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### （1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地开发整理	7.04	5.83	17.19	48.60	3.07	2.56	16.61	21.31
工程代建	6.19	5.16	16.64	42.76	10.08	8.40	16.67	70.03
管网收入	0.79	0.28	64.56	5.49	0.79	0.28	64.56	5.47
停车费收入	0.46	0.23	50.00	3.15	0.46	0.23	50.00	3.18
合计	14.48	11.50	20.58	100.00	14.40	11.47	20.35	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

不适用。

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

报告期内，土地开发整理收入增幅 129.32%、成本增幅 127.73%，工程代建收入降幅 38.59%、成本降幅 38.57%，主要系因为受项目完工进度及结算影响。

## (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

## 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

继续利用公司土地整理与开发市场的特许经营优势，进行土地整理与开发经营，实现土地增值并进行滚动开发，加速基础设施建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对湘乡市发展的贡献率。作为湘乡市城市基础设施投资和建设的主体，公司将充分发挥并进一步巩固其在湘乡市基础设施建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

## 1) 经济周期风险

发行人经营所处的湘乡市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

## 2) 债务风险

发行人经营范围主要为湘乡市区域内的基础设施建设以及土地开发业务。随着湘乡市开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模相应扩大。预计未来几年发行人债务融资规模将持续保持在较高水平，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造成一定的压力。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

### （二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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

#### 1、资产方面

发行人合法拥有与主营业务相关的经营性资产，合法拥有土地使用权、房屋所有权等资产。上述资产产权关系清晰，不存在法律纠纷。

#### 2、业务经营独立情况

发行人主要在湘乡市范围内从事城市基础设施建设及土地开发整理业务，发行人实行独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人拥有完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立面对市场并经营的能力。

#### 3、机构独立情况

发行人按照“一室三部”构架，已设立了独立的办公室、征地拆迁部、财务部和规划建设部等经营管理部门。发行人拥有自己独立的日常办公场所。发行人机构与出资人机构均各自独立，不存在与出资人混合经营、合署办公的情况。

#### 4、人员独立情况

发行人按照国家的劳动法律、法规制定了相关的劳动、人事、薪酬制度，并独立履行人事管理职责。发行人董事、监事和高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生，不存在政府公务员兼职情况，均能按照《公司章程》等相关规定独立履行职责。公司董事会有权聘任或解聘公司经理并决定其报酬事项，并根据公司经理的提名聘任或解聘公司副经理、财务负责人、其他经营班子成员，决定其报酬事项。发行人各组织机构的劳动、人事及工资管理完全独立。

#### 5、财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，根据《会计法》《企业会计制度》和《会计准则》规定以及公司实际，发行人建立了较为健全的财务管理制度。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

据发行人《公司章程》《关联交易管理办法》的规定，发行人关联交易决策权限和程序、定价机制如下：

#### 1、决策权限

（1）公司拟与关联方达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值 3%以下的关联交易，由公司副总经理决定。

（2）公司拟与关联方达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值 5%以下的关联交易，由公司总经理决定，董事长复核（但总经理应予以回避的关联交易除外）。

（3）公司拟与关联方达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值 5%至 8%之间，以及本属于公司总经理决定的但其本人因关联关系而回避的关联交易，均由董事会做出决议。

（4）如公司拟与关联方达成的关联交易总额高于公司最近经审计净资产值的 8%以上的，由股东会做出决定。

#### 2、决策程序

（1）由公司副总经理决定的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况报告，由副总经理对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查，并出具决策意见。

（2）由公司总经理决定的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。具体操作流程为由公司财务部提交流程审批单，总经理出具决策意见，董事长出具复核意见。

（3）由董事会或股东会审议批准的关联交易，董事会或股东会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会或股东会表决通过后方可实施。公司董事会或股东会审议关联交易事项时，关联董事或股东应当回避表决，也不得代理其他董事或股东行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。股东会会议由全体股东出席并作出决议后通过。

### 3、定价机制

根据《湘乡市东山投资建设开发有限公司决策制度》规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；

（3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

（4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

## （四） 发行人关联交易情况

### 1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

### 2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权收购（仅为示例）	-
资产或股权出售（仅为示例）	-
资金拆借，作为拆出方（仅为示例）	492,294,869.19
资金拆借，作为拆入方（仅为示例）	-

### 3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的 100%

☐适用 ☒不适用

## （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	湘乡市东山投资建设开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20 湘乡 01
3、债券代码	177226.SH
4、发行日	2020 年 12 月 14 日
5、起息日	2020 年 12 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 12 月 16 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.9
10、还本付息方式	每年付息一次，存续期届满日一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	长江证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2017 年湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券
2、债券简称	17 湘东山债、PR 湘东山
3、债券代码	1780201.IB、139396.SH
4、发行日	2017 年 8 月 2 日
5、起息日	2017 年 8 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-

7、到期日	2024 年 8 月 3 日
8、债券余额	4.6
9、截止报告期末的利率(%)	6.2
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司湘潭分行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	湘乡市东山投资建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 湘乡 01
3、债券代码	114038.SH
4、发行日	2022 年 10 月 28 日
5、起息日	2022 年 10 月 31 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 31 日
8、债券余额	5.0
9、截止报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每 12 个月付息一次
11、交易场所	上交所
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	长江证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2022 年湘乡市东山投资建设开发有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
2、债券简称	22 湘乡东投债, 22 湘乡 02
3、债券代码	2280524.IB, 184673.SH
4、发行日	2022 年 12 月 27 日
5、起息日	2022 年 12 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 12 月 28 日
7、到期日	2029 年 12 月 28 日
8、债券余额	4



9、截止报告期末的利率(%)	6.28
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	湖南银行股份有限公司湘乡市支行
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：2280524.IB, 184673.SH

债券简称：22 湘乡东投债，22 湘乡 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

债券代码：177226.SH

债券简称：20 湘乡 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

20 湘乡 01 在报告期内触发并执行回售选择权和调整票面利率选择权，具体执行情况如下：  
“20 湘乡 01”回售期限为 2022 年 11 月 21 日-2022 年 11 月 25 日，选择不调整票面利率，回售数量为 0，回售金额为 0.00 元，存续规模为 3.50 亿元。

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：

投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

第 2 项：发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：1780201.IB、139396.SH

债券简称：17 湘东山债、PR 湘东山

债券约定的投资者保护条款名称：

聘请债权代理人，制定持有人会议规则，设置偿债资金专项账户，签订了《募集资金专项账户监管协议》。

债券代码：177226.SH

债券简称：20 湘乡 01

债券约定的投资者保护条款名称：

聘请债券受托管理人，制定持有人会议规则。

债券代码：114038.SH

债券简称：22 湘乡 01

债券约定的投资者保护条款名称：

聘请债券受托管理人，制定持有人会议规则，设立募集资金专户和偿债保障金专户，严格履行信息披露义务，严格执行资金管理计划。

债券代码：2280524.IB, 184673.SH

债券简称：22 湘乡东投债，22 湘乡 02

债券约定的投资者保护条款名称：

聘请债券受托管理人，制定持有人会议规则，设置偿债资金专项账户，设置募集资金专项账户。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

#### 四、公司债券募集资金使用情况

☐本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改  
☒公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280524.IB,184673.SH

债券简称	22 湘乡东投债，22 湘乡 02
募集资金总额	4.00
使用金额	4.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金管理、接受、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常情况。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券计划发行规模为 4.00 亿元，其中基础发行额为 2.00 亿元，弹性配售额为 2.00 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 2.00 亿元，用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 4.00 亿元，用于湘乡经开区电子信息标准厂房建设项目。

	本期债券募集资金不用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	与计划用途一致
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至目前，标准厂房 1-5 栋及宿舍楼主体工程已全部完成，正在进行装饰装修工程；总图及附属工程已完成土石方、给排水及供配电工程；标准厂房 6-10 栋及宿舍楼 1、2 栋主体工程，正在进行相应装饰装修工程；标准厂房 6 主体工程已进入扫尾阶段。该项目整体工程进度已达到 76%。

## 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：1780201.IB、139396.SH

债券简称	17 湘东山债、PR 湘东山
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供担保。 偿债计划：债券提前偿还：(一)本期债券采用提前偿还方式在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本金的 20%，本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 3 日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日)；(二)未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理，本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

	其他偿债保障措施：设置偿债资金专项账户；安排专门人员负责还本付息工作；与相关银行签订了募集资金监管协议，以有效规范募集资金的使用；聘请债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：177226.SH

债券简称	20 湘乡 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：常德财鑫融资担保有限公司提供担保。 偿债计划：本次债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本次债券到期一次还本。 其他偿债保障措施：设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：114038.SH

债券简称	22 湘乡 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：本次债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本次债券到期一次还本。 其他偿债保障措施：设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：2280524.IB,184673.SH

债券简称	22 湘乡东投债，22 湘乡 02
------	-------------------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：湖南省融资担保集团有限公司提供担保。 偿债计划：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。 其他偿债保障措施：设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债权代理人，按照要求进行信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层
签字会计师姓名	张少球、张崢

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780201. IB、139396. SH
债券简称	17 湘东山债、PR 湘东山
名称	华融湘江银行股份有限公司湘潭分行
办公地址	湖南省湘潭市岳塘区河东大道 45 号
联系人	丁艺
联系电话	15873239996

债券代码	177226. SH
债券简称	20 湘乡 01
名称	长江证券股份有限公司
办公地址	武汉市江汉区淮海路 88 号
联系人	尹磊
联系电话	13349831480

债券代码	114038. SH
债券简称	22 湘乡 01
名称	长江证券股份有限公司
办公地址	武汉市江汉区淮海路 88 号
联系人	张雨翔
联系电话	027-65796967

债券代码	2280524. IB, 184673. SH
------	-------------------------

债券简称	22 湘乡东投债，22 湘乡 02
名称	湖南银行股份有限公司湘乡市支行
办公地址	湖南省湘乡市东山办事处人民路缙香尊邸 23 栋 108 号、109 号、205 号门面
联系人	沈靖驭
联系电话	19973223330

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1780201. IB/139396. SH、177226. SH、2280524. IB/184673. SH
债券简称	17 湘东山债/PR 湘东山、20 湘乡 01、22 湘乡东投债/22 湘乡 02
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产及变动情况

#### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
------	------

存货	主要由开发成本和存量土地构成
----	----------------

## 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	12,597.50	0.44	6,815.40	84.84
应收账款	151,926.81	5.32	101,216.54	50.10
在建工程	198,917.80	6.96	130,457.95	52.48
长期待摊费用	0	0	23.50	-100.00

发生变动的的原因：

货币资金：主要系报告期银行存款增加所致。

应收账款：主要系报告期内公司主营业务确认收入导致对湘乡市财政局的应收账款增加所致。

在建工程：主要是双创四期、健康产业园、电子信息产业园的建设投入。

长期待摊费用：办公楼装修费的摊销。

## （二） 资产受限情况

## 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	22,301,730,709.06	12,391,379,083.14		55.56
货币资金	214,175,015.88	88,200,000.00		41.18
固定资产	966,187,753.50	54,230,285.97		5.61
其他非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00		100.00
合计	23,484,093,478.44	12,535,809,369.11	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	223.02	-	123.91	用于借款抵押担保	若公司经营环境发生不利变化，受

					限资产可能会被清算导致影响公司的偿债能力

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：13.46 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：18.05 亿元，收回：20.09 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：11.42 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：2.82 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：5.29%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☒未完全执行

未完全执行的原因

与湘乡市财政局所及地方国有企业等单位发生的非经营性往来款，其回款系根据年度地方财政预算安排及企业实际经营状况，实际回款速度相对偏慢。

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 53.16 亿元和 49.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.90%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	8.50	8.60	17.10	34.55%
银行贷款	0.00	3.70	0.81	23.26	27.76	56.09%



非银行金融机构贷款	0.00	1.93	0.00	0.00	1.93	3.90%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	2.70	2.70	5.46%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8.50 亿元，企业债券余额 8.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8.50 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 59 亿元和 55.21 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.42%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	8.50	8.60	17.10	30.97%
银行贷款	0.00	4.63	1.51	27.34	33.48	60.64%
非银行金融机构贷款	0.00	1.93	0.00	0.00	1.93	3.50%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	2.70	2.70	4.89%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8.50 亿元，企业债券余额 8.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8.50 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

### （三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	85,000,000.00	1.22%	20,000,000.00	325.00
应付账款	36,597,719.00	0.52%	25,178,585.98	45.35
应付职工薪酬	243,603.80	0.00%	180,000.00	35.34

应交税费	3,399.04	0.00%	100,199.53	-96.61
其他应付款	845,147,864.10	12.09%	519,195,539.38	62.78
应付债券	1,403,605,135.19	20.08%	1,061,078,555.46	32.28

发生变动的原因：

应付票据：主要是随着业务的持续发展，银行承兑汇票增加所致。

应付账款：主要是工程款增加所致，本期无账龄超过 1 年的重要应付账款。

应付职工薪酬：为工资、奖金、津贴和补贴应付部分增加。

应交税费：主要是增值税和营业税减少所致。

其他应付款：主要是应付利息和其他应付款，其他应付款主要系与地方其他国有企业间发生的资金往来款、借款及保证金增加所致。

应付债券：系 22 年发了 22 湘乡 01、22 湘乡东投债两支债。

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人偿债能力可能产生的影响
1,740.00	质押借款	2023 年-2027 年	影响发行人债务偿付能力
3,492.08	质押借款	2028 年及以后	影响发行人债务偿付能力
283,670.00	抵押借款	2023 年-2027 年	影响发行人债务偿付能力
96,114.20	抵押借款	2028 年及以后	影响发行人债务偿付能力

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：2.06 亿元

报告期非经常性损益总额：0.02 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐ 适用 ☒ 不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒ 适用 ☐ 不适用

存在重大差异的原因

净利润为 2.06 亿，经营活动产生的现金净流量为 8.58 亿。主要系基础设施建设和土地开发整理业务前期投资成本较大，建设完工周期较长，项目回笼资金流入较慢，符合行业特征。

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：22.18 亿元

报告期末对外担保的余额：20.195 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.985 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，<http://www.sse.com.cn/>，[中国债券信息网 \(chinabond.com.cn\)](http://www.chinabond.com.cn)，[中国货币网-中国外汇交易中心主办 \(chinamoney.com.cn\)](http://www.chinamoney.com.cn)。

（以下无正文）

(以下无正文，为《湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券 2022 年年度报告》之签章页)

湘乡市东山投资建设开发有限公司



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:湘乡市东山投资建设开发有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	125,975,015.88	68,153,981.76
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,519,268,149.35	1,012,165,428.19
应收款项融资		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,574,888,165.24	1,323,857,232.51
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,301,730,709.06	23,084,266,338.73
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	88,200,000.00	
流动资产合计	25,610,062,039.53	25,488,442,981.19
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	8,340,000.00	8,340,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	966,248,685.09	1,019,372,117.26
在建工程	1,989,178,022.85	1,304,579,500.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		234,993.15
递延所得税资产		
其他非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00
非流动资产合计	2,965,766,707.94	2,334,526,610.41
资产总计	28,575,828,747.47	27,822,969,591.60
<b>流动负债：</b>		
短期借款	462,950,000.00	574,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	85,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	36,597,719.00	25,178,585.99
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	243,603.80	180,000.00
应交税费	3,399.04	100,199.53
其他应付款	820,273,754.74	519,195,539.38
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,185,924,109.37	1,597,250,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,590,992,585.95	2,735,904,324.89



<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,996,846,742.81	2,647,880,800.00
应付债券	1,403,605,135.19	1,061,078,555.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,400,451,878.00	3,708,959,355.46
负债合计	6,991,444,463.95	6,444,863,680.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,169,609,859.97	20,169,609,859.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	1,264,774,423.55	1,058,496,051.27
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,584,384,283.52	21,378,105,911.24
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	21,584,384,283.52	21,378,105,911.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,575,828,747.47	27,822,969,591.60

公司负责人：罗志勇 主管会计工作负责人：成秀峰 会计机构负责人：朱训根

### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	120,118,654.90	64,799,337.29
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,169,750,964.32	662,628,538.16
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,779,682,654.07	1,222,176,491.09
其中：应收利息		
应收股利		
存货	19,358,374,505.40	20,141,260,135.07
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,200,000.00	
流动资产合计	22,431,126,778.69	22,090,864,501.61
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,214,959,005.15	3,214,959,005.15
其他权益工具投资	8,340,000.00	8,340,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	960,991,610.41	1,013,052,551.86
在建工程	1,922,062,067.09	1,242,312,648.30
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		234,993.16
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,106,352,682.65	5,478,899,198.47
资产总计	28,537,479,461.34	27,569,763,700.08
<b>流动负债：</b>		

短期借款	238,450,000.00	349,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		20,000,000.00
应付账款	35,487,978.53	23,971,845.52
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		93,318.00
其他应付款	1,423,427,086.69	889,413,785.26
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,110,674,109.37	1,573,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,808,039,174.59	2,855,478,948.76
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,733,096,742.81	2,312,880,800.00
应付债券	1,403,605,135.19	1,061,078,555.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,136,701,878.00	3,373,959,355.46
负债合计	6,944,741,052.58	6,229,438,304.22
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,433,639,865.12	20,433,639,865.12
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00

未分配利润	1,009,098,543.63	756,685,530.72
所有者权益（或股东权益）合计	21,592,738,408.75	21,340,325,395.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,537,479,461.34	27,569,763,700.08

公司负责人：罗志勇 主管会计工作负责人：成秀峰 会计机构负责人：朱训根

**合并利润表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,449,263,976.42	1,441,376,786.27
其中：营业收入	1,449,263,976.42	1,441,376,786.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,231,073,992.69	1,216,068,945.47
其中：营业成本	1,149,986,138.44	1,146,517,530.50
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,321,156.83	8,475,904.52
销售费用		
管理费用	9,623,318.88	13,499,923.19
研发费用		
财务费用	55,143,378.54	47,575,587.26
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-14,311,138.67	-10,361,898.21
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	203,878,845.06	214,945,942.59
加: 营业外收入	2,400,653.24	15,319,369.35
减: 营业外支出		344,878.00
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	206,279,498.30	229,920,433.93
减: 所得税费用	1,126.02	
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	206,278,372.28	229,920,433.93
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	206,278,372.28	229,920,433.93
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	206,278,372.28	229,920,433.93
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	206,278,372.28	229,920,433.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	206,278,372.28	229,920,433.93
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：罗志勇 主管会计工作负责人：成秀峰 会计机构负责人：朱训根

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,448,784,413.98	1,246,632,822.51
减：营业成本	1,149,688,791.58	985,096,179.33
税金及附加	16,321,093.17	8,474,598.24
销售费用		
管理费用	6,573,145.79	9,341,923.83
研发费用		
财务费用	17,485,980.77	16,171,034.06
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填		

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,702,389.76	-7,675,395.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	250,013,012.91	219,873,691.16
加：营业外收入	2,400,000.00	15,319,369.35
减：营业外支出		299,898.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	252,413,012.91	234,893,162.50
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	252,413,012.91	234,893,162.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	252,413,012.91	234,893,162.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	252,413,012.91	234,893,162.50
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：罗志勇 主管会计工作负责人：成秀峰 会计机构负责人：朱训根

### 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	942,188,595.20	1,066,548,975.51
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	939,471,256.67	438,960,331.30
经营活动现金流入小计	1,881,659,851.87	1,505,509,306.81
购买商品、接受劳务支付的现金	485,507,620.44	552,802,047.47
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		



支付给职工及为职工支付的现金	3,578,536.95	4,769,000.87
支付的各项税费	16,451,372.55	30,396.74
支付其他与经营活动有关的现金	518,273,241.26	1,079,510,263.47
经营活动现金流出小计	1,023,810,771.20	1,637,111,708.55
经营活动产生的现金流量净额	857,849,080.67	-131,602,401.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,816,631.46	635,192.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	94,816,631.46	635,192.00
投资活动产生的现金流量净额	-94,816,631.46	-635,192.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,374,300,000.00	1,165,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,374,300,000.00	1,265,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,679,497,486.36	791,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,186,093.49	279,999,107.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	78,467,835.24	57,054,352.00
筹资活动现金流出小计	2,052,151,415.09	1,128,303,459.40
筹资活动产生的现金流量净额	-677,851,415.09	136,696,540.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		

五、现金及现金等价物净增加额	85,181,034.12	4,458,946.86
加：期初现金及现金等价物余额	40,793,981.76	36,335,034.90
六、期末现金及现金等价物余额	125,975,015.88	40,793,981.76

公司负责人：罗志勇 主管会计工作负责人：成秀峰 会计机构负责人：朱训根

### 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	941,661,987.82	916,518,438.35
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	804,118,111.43	43,933,427.51
经营活动现金流入小计	1,745,780,099.25	960,451,865.86
购买商品、接受劳务支付的现金	484,860,273.58	508,540,493.41
支付给职工及为职工支付的现金	2,478,323.05	3,580,331.95
支付的各项税费	16,414,411.17	
支付其他与经营活动有关的现金	509,719,642.53	512,273,300.75
经营活动现金流出小计	1,013,472,650.33	1,024,394,126.11
经营活动产生的现金流量净额	732,307,448.92	-63,942,260.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89,967,527.40	54,950.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	89,967,527.40	54,950.00
投资活动产生的现金流量净额	-89,967,527.40	-54,950.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,211,800,000.00	920,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00

筹资活动现金流入小计	1,211,800,000.00	1,020,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,436,747,486.36	644,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,245,282.31	245,586,545.31
支付其他与筹资活动有关的现金	78,467,835.24	57,054,352.00
筹资活动现金流出小计	1,771,460,603.91	946,640,897.31
筹资活动产生的现金流量净额	-559,660,603.91	73,359,102.69
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	82,679,317.61	9,361,892.44
加：期初现金及现金等价物余额	37,439,337.29	28,077,444.85
六、期末现金及现金等价物余额	120,118,654.90	37,439,337.29

公司负责人：罗志勇 主管会计工作负责人：成秀峰 会计机构负责人：朱训根

