
娄底锦都投资发展有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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“风险揭示”等有关章节内容。

除上述风险外，本公司 2025 年 1-6 月面临的重大风险与 2024 年债券年度报告中的风险因素无重大变化。

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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	11
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.....	12
四、 公司债券募集资金使用情况.....	12
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	12
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	12
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
三、 合并报表范围调整.....	13
四、 资产情况.....	13
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	15
六、 负债情况.....	15
七、 利润及其他损益来源情况.....	17
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.....	17
九、 对外担保情况.....	17
十、 重大诉讼情况.....	17
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	18
十二、 向普通投资者披露的信息.....	18
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

释义

发行人、公司、本公司	指	娄底锦都投资发展有限公司
报告期、报告期末	指	2025 年 1-6 月、2025 年 6 月末
本报告	指	娄底锦都投资发展有限公司公司债券中期报告（2025 年）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
《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》
23 娄底锦都债 01、23 娄锦 01	指	2023 年第一期娄底锦都投资发展有限公司公司债券
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）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	娄底锦都投资发展有限公司
中文简称	娄底锦都
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	段忠诚
注册资本（万元）	57,010
实缴资本（万元）	57,010
注册地址	湖南省娄底市冷水江市人民路（通和佳园住宅小区 18 栋综合楼 4 楼 402 室）
办公地址	湖南省娄底市冷水江市人民路（通和佳园住宅小区 18 栋综合楼 4 楼 402 室）
办公地址的邮政编码	417500
公司网址（如有）	http://www.ldtdfz.com/
电子信箱	357583750@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李旺军
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	总经理
联系地址	湖南省娄底市冷水江市人民路（通和佳园住宅小区 18 栋综合楼 4 楼 402 室）
电话	0738-8990801
传真	0738-8990801
电子信箱	357583750@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：娄底市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：娄底市人民政府国有资产监督管理委员会

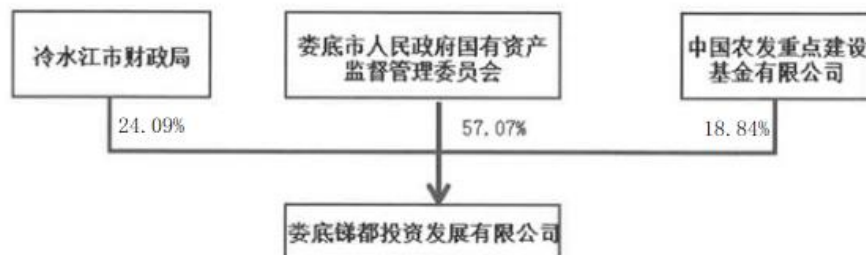
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例 57.07%，持有股权受限 0%

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 57.07%，持有股权受限 0%

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）



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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
--------	--------	--------	------	-------------	----------

¹均包含股份，下同。

董事	姜文涛	董事	辞任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
董事	曾国良	董事	辞任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
董事	李旺军	董事	新任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
董事	刘奕东	董事	新任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
监事	黄蕊	监事	辞任	2025. 01. 22	2. 25. 01. 23
监事	潘久永	监事会主席	辞任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
监事	段卓群	监事	辞任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
监事	杨瑞红	监事	辞任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
监事	姜文涛	监事会主席	新任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
监事	易翔	监事	新任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
监事	罗湘	监事	新任	2025. 01. 22	2025. 01. 23
监事	段崇	监事	新任	2025. 01. 22	2025. 01. 23

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：6 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的 50%。

（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：段忠诚

发行人的董事长或执行董事：段忠诚

发行人的其他董事：李旺军、孙智远、王健华、刘奕东

发行人的监事：姜文涛、朱利杰、易翔、罗湘、段崇

发行人的总经理：李旺军

发行人的财务负责人：刘书含

发行人的其他非董事高级管理人员：彭娟

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

发行人是冷水江市主要的城市开发建设主体，围绕冷水江市的城市开发与国有资产管理，形成了以城市基础设施建设为主业的产业体系。

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

城市基础设施建设作为保障城市可持续健康发展的前提与物质基础，一直受到各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。我国城市基础设施投资力度与规模不断扩大，但是存在明显的地域性差异且相对于发达国家我国城市化水平仍有较大的提升空间。因此，在未来一段时间内，我国的城市基础设施建设投资规模仍将不断扩大。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况无重大变化，对公司的生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：万元 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（%）
项目建设	11,167.97	9,202.41	17.60	79.51	38,113.13	31,405.22	17.60	96.15
停车场收入	243.50	112.50	53.80	1.73	271.21	151.63	44.09	0.68
租金	170.84	267.99	-56.87	1.22	209.49	53.59	74.42	0.53
销售商品收入	1,001.49	958.17	4.32	7.13	712.40	602.45	15.43	1.80
物业费	295.94	290.21	1.94	2.11	207.90	159.45	23.30	0.52
渣土及其他	1,166.72	885.45	24.11	8.31	125.81	56.07	55.44	0.32
合计	14,046.46	11,716.74	16.59	100.00	39,639.95	32,428.41	18.19	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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，发行人实现营业收入 14,046.46 万元，较上年同期减少 25,593.49 万元，减幅为 64.56%，主要系项目建设收入减少所致；报告期内，发行人项目建设收入 11,167.97 万元，较上年同期减少 70.7%，主要系受基础设施建设行业周期影响，项目建设收入结算较少所致；报告期发行人渣土及其他业务收入 1,166.72 万元，较上年同期增加 827.35%，主要系渣土和石化收入大幅增加所致；报告期内，发行人销售商品收业务 1,001.49 万元，较上年增长 40.58%，主要系城发实业的收入增加所致；报告期内，发行人

租赁业务毛利率为-56.87%，主要系租赁资产计提折旧；报告期内发行人渣土及其他业务毛利率大幅下降 56.51%，主要系石化业务成本增加所致。

（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

发行人将在稳步推进基础设施建设项目的基础上，加强环境综合治理业务的发展，力求将重金属污染治理、基础设施建设、土地开发整理业务、污水处理、养老产业和城市停车场建设发展为公司未来六大业务模块。继续加强市场化运作，整合区划范围内优质资源，改善公司现有资本组成结构，努力提高公司业务水平，为冷水江市范围内市政、民生事业健康快速发展做出更大的贡献。

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

2022 年至 2025 年 6 月末，发行人应收账款分别为 33.83 亿元、33.54 亿元、38.35 亿元和 39.55 亿元，占当期末流动资产的比例分别为 26.67%、25.63%、29.99%和 29.77，金额较大，回款速度较慢，对发行人偿债能力产生不利影响。

发行人将根据冷水江市政府对发行人应收政府类款项的还款计划，积极催收其他应收款中的应收政府类款项。对于非政府类应收款项，发行人将根据与有关单位签订的合同、协议，积极做好沟通和催收工作，及时跟进回款进度。

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

报告期内，发行人与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（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

公司制定了《关联交易制度》，对公司关联交易进行统一规范的管理。公司与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产 5%以下的，或交易金额不超过 1,000 万元的，由总经理办公会审议批准。超过上述金额的，经由董事会审议批准。

（四） 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

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况

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	2023 年第一期娄底锦都投资发展有限公司公司债券
2、债券简称	23 娄底锦都债 01、23 娄锦 01
3、债券代码	2380133. IB、184795. SH
4、发行日	2023 年 4 月 27 日
5、起息日	2023 年 5 月 4 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 5 月 4 日
7、到期日	2030 年 5 月 4 日
8、债券余额	5.0
9、截止报告期末的利率(%)	5.95
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期第 3 年末和第 4 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金；自债券存续期第 5 年起，逐年按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券在存续期内第 5 个计息年度末（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	长沙银行股份有限公司冷水江支行
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	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	否

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	2380133. IB、184795. SH
债券简称	
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
选择权条款是否触发或执行	否

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（触发或执行的）	1、调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 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）。 2、投资者回售选择权：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。
--	--

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	2380133.IB、184795.SH
债券简称	23 娄底锦都债 01、23 娄锦 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人的违约事件：发行人或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）已经不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人或其合并报表范围内的重要子公司最近一期经审计净资产 3%以上，且可能导致本期债券发生违约；其他有息负债种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务。
投资者保护条款是否触发或执行	否
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（触发或执行的）	未触发

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均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 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：2380133.IB、184795.SH

债券简称	23 娄底锦都债 01、23 娄锦 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供可靠的第三方保证担保。公司成立债券偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在长沙银行股份有限公司冷水江支行建立了偿债资金专户，用于提前安排必要的还款资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。
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	执行情况良好

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 √未经审计

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款、其他货币资金等	7.34	49.93	主要系银行存款大幅增加所致
应收账款	应收冷水江财政局款项	39.55	3.11	-
其他应收款	应收冷水江市财政局、冷水江市城东生态城市建设投资有限公司等款项	15.32	12.08	-
存货	开发成本、存量土地	70.62	-0.46	-
长期股权投资	对联营企业投资	1.48	0.00	-
其他权益工具投资	非交易性权益工具投资	1.07	0.00	-
投资性房地产	房屋建筑物	2.72	-2.14	-
固定资产	房屋建筑物、机器设备、运输工具等	9.36	-1.58	-
在建工程	冷水江市光电子产业孵化园等项目	4.87	3.14	-
无形资产	土地使用权、特许经营区	4.49	-1.53	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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（%）
--------	--------------------------	-------------	--------------	------------------------

货币资金	7.34	0.11		1.46
应收账款	39.55	8.74		22.09
存货	70.62	25.93		36.72
投资性房地产	2.72	1.46		53.67
固定资产	9.36	2.00		21.34
无形资产	4.49	0.28		6.25
合计	134.08	38.52	—	—

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

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：1.78 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.11 亿元，收回：0 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

不存在与募集说明书约定不一致的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.89 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：0 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：1.98%，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

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 36.86 亿元和 33.36 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.50%。

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
--------	------	------	--------

	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		务的占比（%）
公司信用类债券	-	1.0	4.0	5.0	14.99
银行贷款	-	4.38	23.98	28.36	85.01
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计		5.38	27.98	33.36	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 0 亿元，企业债券余额 5 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

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 40.05 亿元和 39.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.42%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		1.0	4.0	5.0	12.79
银行贷款		5.26	28.82	33.29	87.21
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计	-	6.26	32.82	39.08	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 0 亿元，企业债券余额 5 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	0.79	173.38	主要系银行借款增加所致
应付账款	0.29	-28.60	—
合同负债	0.91	50.41	主要系受到购房预售款

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
			增加所致
应交税费	2.35	-2.09	—
其他应付款	23.16	28.64	—
一年内到期的非流动负债	5.47	-14.32	这要系一年内到期的长期借款及应付债券利息减少所致
长期借款	28.03	3.16	—
应付债券	4.00	-20.00	—
长期应付款	1.28	7.36	—

（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

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：0.26 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

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

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：27.55 亿元

报告期末对外担保的余额：29.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.21 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：6.11 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发行人合并口径净资产的 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 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

本期债券募集资金规模为 5 亿元，其中 2.2 亿元用于冷水江市城东商业广场安置小区建设项目，0.8 亿元用于冷水江市荷叶家园安置小区建设项目，2 亿元用于补充营运资金。

截至报告期末，冷水江市城东商业广场安置小区建设项目已投资 3.64 亿元，占项目总投资的比例为 78.45%；已建成 3#、4#，共计 168 套，商业楼 6#共 5 层 16946.79 m²。另 5#栋已完成封顶，形成可销售房屋 168 套，预计 2026 年 5 月 30 日可以交房。3#、4#、5#栋住宅底商铺面 41 个，面积 2392.85 m²，车位 336 个。截至 2025 年 6 月末，该项目计入合同负债的预售款项为 9,256.27 万元。

截至报告期末，冷水江市荷叶家园安置小区建设项目已投资 2.86 亿元，占项目总投资的比例为 43.20%；已建住宅共 2 栋，共 136 户，门面 14 个，车位 79 个。截至 2025 年 6 月末，该项目计入合同负债的预售款项为 617.16 万元，项目建设进度和项目收入情况不及预期，主要系受政策影响，用于该项目建设的第二期公司债券发行备案未获通过，导致项目建设资金尚未到位所致。

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

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中期报告、半年度财务信息。

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>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《娄底锦都投资发展有限公司公司债券中期报告
（2025 年）之盖章页》）

娄底锦都投资发展有限公司

2025 年 8 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 娄底锑都投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	734,027,934.90	489,575,637.21
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	3,954,588,068.22	3,835,274,841.42
应收款项融资		
预付款项	318,292.91	1,449,967.63
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,532,477,704.76	1,367,287,108.34
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,061,538,871.18	7,094,203,005.88
其中：数据资源		
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	989,779.30	1,604,894.13
流动资产合计	13,283,940,651.27	12,789,395,454.61
非流动资产：		
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	148,321,619.43	148,321,619.43

其他权益工具投资	107,402,850.00	107,402,850.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	272,262,584.60	278,228,685.16
固定资产	936,397,234.37	951,406,078.33
在建工程	487,271,210.78	472,445,556.52
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	449,161,496.23	456,119,200.75
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	500,362,964.47	472,262,964.47
非流动资产合计	2,901,179,959.88	2,886,186,954.66
资产总计	16,185,120,611.15	15,675,582,409.27
流动负债：		
短期借款	79,410,000.00	29,047,534.63
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		
应付账款	28,900,166.28	40,474,455.91
预收款项	204,558.00	1,608,000.00
合同负债	90,584,985.32	60,226,746.17
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	1,566,815.33	1,899,868.77
应交税费	235,380,982.38	240,404,065.41
其他应付款	2,316,443,947.71	1,800,656,535.04
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	546,966,072.00	639,181,950.78
其他流动负债	8,152,378.68	5,435,573.78
流动负债合计	3,307,609,905.70	2,818,934,730.49
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,803,034,402.00	2,717,201,240.00
应付债券	400,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	127,837,024.07	119,071,225.90
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	3,330,871,426.07	3,336,272,465.90
负债合计	6,638,481,331.77	6,155,207,196.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	570,100,000.00	570,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,453,570,095.50	6,453,570,095.50
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	226,335,965.18	226,335,965.18
一般风险准备		
未分配利润	2,283,323,996.96	2,257,042,846.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,533,330,057.64	9,507,048,906.82
少数股东权益	13,309,221.74	13,326,306.06
所有者权益（或股东权益）合计	9,546,639,279.38	9,520,375,212.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,185,120,611.15	15,675,582,409.27

司负责人：段忠诚 主管会计工作负责人：刘书含 会计机构负责人：刘书含

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：娄底锦都投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	588,077,506.28	463,312,930.67
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	3,022,189,383.41	2,902,944,764.19
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,649,914,716.53	1,488,477,532.73
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,288,581,523.34	6,326,117,991.20
其中：数据资源		
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	989,779.30	989,779.30
流动资产合计	11,549,752,908.86	11,181,842,998.09
非流动资产：		
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	1,111,649,472.98	1,111,649,472.98
其他权益工具投资	107,402,850.00	107,402,850.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	272,262,584.60	278,228,685.16
固定资产	737,518,910.22	752,088,867.90
在建工程	450,791,553.12	444,895,378.77
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	404,918,317.22	411,277,745.54
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	500,362,964.47	472,262,964.47
非流动资产合计	3,584,906,652.61	3,577,805,964.82
资产总计	15,134,659,561.47	14,759,648,962.91
流动负债：		
短期借款		
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		
应付账款	20,883,242.09	29,980,881.00
预收款项	204,558.00	1,608,000.00
合同负债	90,581,985.32	59,844,853.21
应付职工薪酬		21,442.36
应交税费	217,138,333.24	219,761,381.42
其他应付款	2,097,079,563.19	1,559,894,441.20
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	537,516,072.00	629,056,687.71
其他流动负债	8,152,378.68	5,386,036.79
流动负债合计	2,971,556,132.52	2,505,553,723.69
非流动负债：		
长期借款	2,398,407,142.00	2,529,946,440.00
应付债券	400,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	127,837,024.07	27,398,225.90
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	2,926,244,166.07	3,057,344,665.90
负债合计	5,897,800,298.59	5,562,898,389.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	570,100,000.00	570,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	6,363,350,763.67	6,363,350,763.67
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	226,335,965.18	226,335,965.18
未分配利润	2,077,072,534.03	2,036,963,844.47
所有者权益（或股东权益）合计	9,236,859,262.88	9,196,750,573.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,134,659,561.47	14,759,648,962.91

司负责人：段忠诚 主管会计工作负责人：刘书含 会计机构负责人：刘书含

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	140,464,622.03	396,399,516.36
其中：营业收入	140,464,622.03	396,399,516.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	261,996,249.81	406,810,118.21
其中：营业成本	117,167,351.05	324,284,111.52
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	4,833,138.67	2,372,019.91
销售费用	1,224,293.31	734,328.79
管理费用	46,385,928.58	36,150,580.57
研发费用		
财务费用	92,385,538.20	43,269,077.42
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	146,971,453.72	27,544,446.00
投资收益（损失以“－”号填列）	1,355,025.00	360,000.00
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）		
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）		-659,098.25
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）	26,794,850.94	16,834,745.90
加：营业外收入	22,761.51	9,448.00
减：营业外支出	553,545.95	64,162.82
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	26,264,066.50	16,780,031.08
减：所得税费用		574.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	26,264,066.50	16,779,456.96
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	26,264,066.50	16,779,456.96
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）	26,281,150.82	16,767,376.96
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-17,084.32	12,080.00
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	26,264,066.50	16,779,456.96
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	26,281,150.82	16,767,376.96
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-17,084.32	12,080.00
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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：段忠诚 主管会计工作负责人：刘书含 会计机构负责人：刘书含

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	113,388,127.53	296,584,945.60
减：营业成本	94,487,625.75	243,195,622.16
税金及附加	4,437,668.89	1,733,948.09
销售费用	458,110.98	414,043.13
管理费用	40,752,829.28	34,419,452.84
研发费用		

财务费用	80,977,456.08	42,584,635.24
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	146,971,453.72	26,864,046.00
投资收益（损失以“－”号填列）	1,355,025.00	360,000.00
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）		
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）	40,600,915.27	1,461,290.14
加：营业外收入	2,107.66	
减：营业外支出	494,333.37	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	40,108,689.56	1,461,290.14
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	40,108,689.56	1,461,290.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	40,108,689.56	
（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	40,108,689.56	1,461,290.14
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

司负责人：段忠诚 主管会计工作负责人：刘书含 会计机构负责人：刘书含

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	76,947,800.10	44,125,630.92
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	648,273,628.72	883,191,915.82
经营活动现金流入小计	725,221,428.82	927,317,546.74
购买商品、接受劳务支付的现金	39,586,541.36	185,049,109.74
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	7,463,763.56	9,563,950.35
支付的各项税费	4,928,457.34	2,223,996.80
支付其他与经营活动有关的现金	267,880,024.80	178,460,422.42
经营活动现金流出小计	319,858,787.06	375,297,479.31
经营活动产生的现金流量净额	405,362,641.76	552,020,067.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,355,025.00	360,000.00
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	1,355,025.00	360,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,825,654.26	194,457,916.04
投资支付的现金		14,767,000.00
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	14,825,654.26	209,224,916.04
投资活动产生的现金流量净额	-13,470,629.26	-208,864,916.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		510,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		510,000.00
取得借款收到的现金	689,257,460.00	206,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	689,257,460.00	207,260,000.00
偿还债务支付的现金	716,712,800.16	256,496,712.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117,294,374.65	132,599,612.58
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	2,690,000.00	4,716,981.13

筹资活动现金流出小计	836,697,174.81	393,813,305.79
筹资活动产生的现金流量净额	-147,439,714.81	-186,553,305.79
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	244,452,297.69	156,601,845.60
加：期初现金及现金等价物余额	478,875,958.36	257,463,872.05
六、期末现金及现金等价物余额	723,328,256.05	414,065,717.65

司负责人：段忠诚 主管会计工作负责人：刘书含 会计机构负责人：刘书含

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	49,727,608.85	30,583,875.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	632,243,095.89	783,394,196.87
经营活动现金流入小计	681,970,704.74	813,978,071.97
购买商品、接受劳务支付的现金	18,175,925.26	169,827,576.15
支付给职工及为职工支付的现金	4,137,665.73	1,061,445.44
支付的各项税费	4,437,668.89	
支付其他与经营活动有关的现金	122,496,199.12	35,505,998.62
经营活动现金流出小计	149,247,459.00	206,395,020.21
经营活动产生的现金流量净额	532,723,245.74	607,583,051.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,355,025.00	360,000.00
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	1,355,025.00	360,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,896,174.35	187,033,011.32
投资支付的现金		114,767,000.00
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	5,896,174.35	301,800,011.32
投资活动产生的现金流量净	-4,541,149.35	-301,440,011.32

额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	412,000,000.00	206,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	412,000,000.00	206,750,000.00
偿还债务支付的现金	706,612,800.16	249,357,912.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,114,720.62	129,404,273.11
支付其他与筹资活动有关的现金	2,690,000.00	4,716,981.13
筹资活动现金流出小计	815,417,520.78	383,479,166.32
筹资活动产生的现金流量净额	-403,417,520.78	-176,729,166.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	124,764,575.61	129,413,874.12
加：期初现金及现金等价物余额	462,644,163.97	143,422,977.80
六、期末现金及现金等价物余额	587,408,739.58	272,836,851.92

司负责人：段忠诚 主管会计工作负责人：刘书含 会计机构负责人：刘书含

