
湘乡市东山投资建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2025 年)

二〇二六年四月

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（如有）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。

大华会计师事务所(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“风险提示及说明”等有关章节内容。

本公司 2025 年度面临的重大风险与 2024 年度基本保持一致，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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	16
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.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
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.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
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.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	29
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	29
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	29
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	29
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人/公司/本公司/湘乡东山投	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
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)
280524.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
252291.SH/23 湘乡 01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
258697.SH /25 湘乡 01	指	湘乡市东山投资建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
市财政局	指	湘乡市财政局
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2025 年度/末

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）	XiangxiangDongshanInvestmentConstructionDevelopmentCo.,Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	彭亚锋
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 湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号
办公地址的邮政编码	411400
公司网址（如有）	无
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	湖南省湘潭市湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号
电话	0731-56778198
传真	0731-56778198
电子信箱	529890825@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

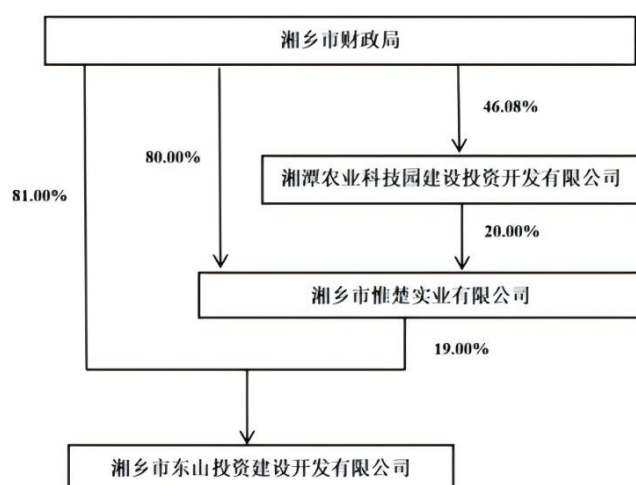
报告期末控股股东资信情况：控股股东为湘乡市财政局，无不良资信情况。

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¹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）



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

¹均包含股份，下同。

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

（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：0 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 0.00%。

（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：彭亚锋

发行人的董事长或执行董事：彭亚锋

发行人的其他董事：成秀峰、龚露

发行人的监事：易群力、刘丁元、肖昶

发行人的总经理：彭亚锋

发行人的财务负责人：赵杰华

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

（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、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

未来，随着我国经济的稳步发展和城市化进程的推进，城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。从总体来看，城市基础设施行业面临良好的发展前景。

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。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，对一定区域范围内的土地，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，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。公司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，产生了良好的经济效益和社会效益。未来，随着二期规划的顺利实施，配套设施逐渐完善，公司的储备地块将具备良好的升值潜力和投资价值，公司土地开发整理业务也将保持平稳发展。

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

新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等情况：

公司新增业务系出售名下已建成或正在建设的产业园区项目而形成，与公司园区建设和租赁业务直接相关，后需将持续通过产业招商和商业接洽推进有关业务可持续发展。

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品（或服务）情况

（1）分业务板块情况

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（%）
土地整理开发	1.30	1.18	9.23	10.77	3.80	3.17	16.58	27.66
市政工程建设	3.57	3.24	9.24	29.58	8.68	7.23	16.71	63.17
管网租赁服务	0.81	0.27	66.67	6.71	0.81	0.27	66.67	5.90
停车场服务	0.46	0.23	50.00	3.81	0.45	0.23	48.89	3.28
房屋租赁服务	0.58	0.43	25.86	4.81	-	-	-	-
出售健康产业园	5.32	3.58	32.71	44.08	-	-	-	-
其他业务	0.03	0.02	33.33	0.25	0.002	-	100.00	0.01
合计	12.07	8.95	25.85	100.00	13.74	10.90	20.67	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）分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人主营土地整理开发、市政工程建设等业务，无对应的具体产品。

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。

各业务板块中，营业收入、营业成本或毛利率同比变动超过 30%的情况说明如下：

（1）土地开发整理业务：收入 1.30 亿元，同比下降 65.79%；成本 1.18 亿元，同比下降 62.78%；毛利率 9.23%，同比下降 7.35 个百分点。收入及毛利率下降主要系本年度土地整理项目结算进度放缓，单位成本上升所致。

（2）市政工程建设业务：收入 3.57 亿元，同比下降 58.87%；成本 3.24 亿元，同比下降 55.20%；毛利率 9.17%，同比下降 7.47 个百分点。收入及毛利率下降主要系公司根据地方政府债务管控要求，主动压降传统代建业务规模，同时部分项目成本上升所致。

（3）房屋租赁服务业务：收入 0.58 亿元，上年同期为 0；毛利率 25.86%。该业务为本期新增，系公司将部分存量资产转入投资性房地产并对外出租，为公司向“持有-运营”模式转型的新增长点。

（4）出售健康产业园业务：收入 5.32 亿元，上年同期为 0；毛利率 44.08%，公司新增业务系出售名下已建成或正在建设的产业园区项目而形成，与公司园区建设和租赁业务直接相关，后需将持续通过产业招商和商业接洽推进有关业务可持续发展。

（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

公司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，尤其是公司的土地开发、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，会对公司的经营状况造成较大的影响。

（2）债务风险

公司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，公司业务规模快速扩张，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，如果公司无法有效控制债务规模，将对公司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

公司具备独立的企业法人资格，拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司与实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务五方面保持相对独立，主要情况如下：

1、业务独立

公司是由湘乡市财政局控股的企业，在政府授权的范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，与控股股东在业务经营方面已经分开，独立从事营业执照核准的经营范围内的业务，具有独立的业务体系和自主经营的能力。

2、人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

3、资产独立

公司及下属企业拥有的资产权属清晰，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司不存在以资产、权益为股东提供担保的情况，不存在资产、资金被股东占用而损害本公司利益的情况。

4、机构独立

公司根据国家法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，各部门运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

5、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，依法独立纳税。

（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

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据《公司法》《企业会计准则》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《湘乡市东山投资建设开发有限公司关联交易管理制度》，包含决策权限、决策程序和定价机制。

（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总资产值 5%以下的关联交易，由公司总经理或副总经理决定，董事长复核（但总经理或副总经理应予以回避的关联交易除外）。

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总资产值 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。

3）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总资产值的 8%以上的，由股东会做出决定。

（2）决策程序

1）由公司总经理或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以书面形式报告公司总经理或副总经理，由公司总经理或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。具体操作流程为由公司财务部提交流程审批单。

2）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。

（4）信息披露

为规范湘乡市东山投资建设开发有限公司债券信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护公司和投资者合法权益，发行人依据国家法律及相关行政法规的规定，制定了《债券信息披露管理制度》。

1、公司在会计年度、半年度，根据监管机构的相关最新规定及时编制并完成定期报告。

2、公司董事、高级管理人员应对定期报告进行审议，签署书面确认意见。如公司董事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

3、公司召开监事会会议审阅审计报告或财务报表，监事会应提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和监管机构的规定，报告的内容是否真实、准确、完整的反映了实际情况。如监事对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

4、投融资部负责将经董事会批准、监事会审核的审计报告或财务报表提交债券主承销商，由主承销商审核后在监管机构所认可的网站上公开披露。

5、在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司及其董事、监事、高级管理人员不得泄露内部信息，不得进行内幕交易。

（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：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
主要关联方应收款项	1.57
主要关联方应付款项	1.93

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为3.13 亿元人民币。

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 100%以上
☐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 2023 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	23 湘乡 01
3、债券代码	252291.SH
4、发行日	2023 年 8 月 31 日
5、起息日	2023 年 9 月 4 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 4 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性结清
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	面向专业投资者非公开交易的债券
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	否

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 02、22 湘乡东投债
3、债券代码	184673.SH、2280524.IB
4、发行日	2022 年 12 月 27 日
5、起息日	2022 年 12 月 28 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 12 月 28 日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
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 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
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	否

1、债券名称	湘乡市东山投资建设开发有限公司 2025 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	25 湘乡 01
3、债券代码	258697.SH
4、发行日	2025 年 5 月 22 日
5、起息日	2025 年 5 月 23 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 5 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.17
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性结清。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者非公开交易的债券
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	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	184673.SH、2280524.IB
债券简称	22 湘乡 02、22 湘乡东投债
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	是
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）	2025 年 12 月发行人行使 22 湘乡 02 票面利率调整选择权，下调 22 湘乡 02 票面利率 300 个 BP，没有投资人选择行使回售选择权。

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	252291.SH
债券简称	23 湘乡 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、发行人资信维持承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人偿债保障措施承诺：发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金和外部融资等其他偿债保障措施。发行人承诺：1、在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。同时，根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日/回售资金发放日前的货币资金余额及受限情况。2、发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日可用授信额度不低于应偿付金额的 50%。为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的可用授信余额情况。同时，根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日/回售资金发放日前可用授信余额情况。发行人于每个本息偿付日定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交

	易日归集偿债资金的 50%。当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。如发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。发行人资信维持承诺：发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人发生合并、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）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。发行人在债券存续期内，出现违反本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。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。发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。
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）	无

债券代码	258697.SH
债券简称	25 湘乡 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人资信维持承诺、违反资信维持承诺的救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	1、资信维持承诺发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）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）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序。上述重要子公司指发生上述事件时最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一指标占发行人合并报表相应指标比例超过 30%的子公司。当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺、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。发行人在债券存续期内，出现违反上述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。2、违反资信维持承诺的救济措施发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事

	项达成和解。救济措施可以为以下其中的一项或多项： a、在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。b、在 30 自然日内发布公告，提高本期债券下一个计息年度的票面利率，具体提高比例以本期债券持有人会议决议为准。c、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。d、在 30 自然日内向本期债券持有人支付补偿金，补偿金自违反承诺行为发生之日起计算至与本期债券持有人达成和解为止（但不晚于不应晚于债券违约时），补偿金具体支付金额以本期债券持有人会议决议为准。e、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。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。
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）	无

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

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
258697.SH	25 湘乡 01	否	无	5.00	0	0

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额
258697.SH	25 湘乡 01	5.00	-	5.00	-	-	-

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258697.SH	25 湘乡 01	偿还到期 22 湘乡 01 本金 5 亿元	不涉及

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

☐适用 ☒不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

5. 募集资金用于其他用途

☐适用 ☒不适用

6. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
258697.S H	25 湘乡 01	偿还到期 22 湘乡 01 本金 5 亿元	偿还到期 22 湘乡 01 本金 5 亿元	是	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理涉及违规或者整改情况

☒不涉及违规或者整改情形 ☐涉及违规或者整改情形

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：252291.SH

债券简称	23 湘乡 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由湖南潭城融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。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及对债券持有人利益的影响（如有）	按约定执行

债券代码：184673.SH、2280524.IB

债券简称	22 湘乡 02、22 湘乡东投债
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及对债券持有人利益的影响（如有）	按约定执行

债券代码：258697.SH

债券简称	25 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：本次债券无担保。 偿债计划：本次债券采用单利计息，按年付息，到期一次性偿还本金。 偿债保障措施：公司已制定《债券持有人会议规则》，并聘请财信证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人。
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	按约定执行

划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	
----------------------------------	--

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	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	陈长春、向湘宏

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	252291.SH
债券简称	23 湘乡 01
名称	长江证券股份有限公司
办公地址	湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号
联系人	王毕琰
联系电话	027-65799866

债券代码	184673.SH、2280524.IB
债券简称	22 湘乡 02、22 湘乡东投债
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

债券代码	258697.SH
债券简称	25 湘乡 01
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号湘江财富金融中心 B 座 23 楼
联系人	熊源
联系电话	0731-84779547

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	252291.SH
债券简称	23 湘乡 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼

债券代码	184673.SH、2280524.IB
债券简称	22 湘乡 02、22 湘乡东投债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司

办公地址	深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼
债券代码	258697.SH
债券简称	25 湘乡 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼

（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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

本公司自 2025 年 6 月 27 日起执行财政部发布的《关于公司法、外商投资法施行后有关财务处理问题的通知》（财资〔2025〕101 号）。执行该通知对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）会计估计变更

本公司对划分为政府部门及国有企业组合的应收款项的预计信用损失计提方法进行变更。变更前，该组合不计提坏账准备；变更后，按 1%计提坏账准备。

该项会计估计变更已经董事会决议批准，自 2025 年 1 月 1 日起开始适用，并采用未来适用法处理。变更后，受重要影响的报表项目包括：应收账款、其他应收款、信用减值损失。

（3）前期重大差错更正

本报告期无前期重大差错更正。

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	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	1.87	47.73	经营活动现金流净增加及新增银行借款
应收账款	应收工程款、土地整理款等	29.29	47.14	本期收入确认增加，但回款进度滞后
其他应收款	往来款、保证金、押金等	37.29	-1.11	-
存货	土地及房屋建筑物、	197.93	-3.54	-

资产项目	主要构成	本期 末余 额	较上 期末 的变 动比 例（ %）	变动比例超过 30%的，说明原因
	开发成本			
其他流动资产	增值税预缴税额	0.00	100.00	增值税预缴税额增加
其他权益工具投资	股权投资	0.10	18.58	-
投资性房地产	出租房产	16.60	100.00	存货\固定资产\在建工程部分房产转入投资性房地产
固定资产	房屋及建筑物、运输设备等	8.11	-62.80	本期部分房屋建筑物转入投资性房地产
在建工程	健康产业园、电子信息产业园	17.11	12.98	-

（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	1.87	0.00015	—	0.01
应收账款	29.29	18.47	—	63.06
存货	197.94	75.39	—	38.09
投资性房地 产	16.60	1.02	—	6.14
合计	245.70	94.88	—	—

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：10.80 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.13 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

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.67 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：9.72 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：4.89%，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 √不适用

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 54.13 亿元和 53.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.94%。

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	-	3.68	8.14	11.82	22.27%
银行贷款	-	5.24	36.02	41.26	77.73%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	8.92	44.16	53.08	—

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 8.50 亿元，企业债券余额 3.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 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 56.55 亿元和 55.26 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.28%。

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	-	3.68	8.14	11.82	21.39%
银行贷款	-	6.48	36.96	43.44	78.61%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	10.16	45.1	55.26	—

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 8.50 亿元，企业债券余额 3.20 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 0.00 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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.31	0.42	-26.19	-
应付账款	0.06	0.23	-73.91	本期支付了应付工程款
应缴税费	0.07	0.0002	34,900.00	应交增加税增加
其他应付款	32.65	28.31	15.33	-
一年内到期的非流动负债	9.86	16.97	-41.90	本期偿还了部分到期债务
长期借款	36.95	35.73	3.41	-
应付债券	8.14	3.43	137.32	本期新发行“25 湘乡 01”债券（5 亿元）
长期应付款	2.13	0.00	100.00	本期新增财政专项置换资金

（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：2.11 亿元

报告期非经常性损益总额：0.41 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：24.56 亿元

报告期末对外担保的余额：43.29 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：18.73 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：3.13 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

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐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、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：报告期内存续专项品种债券的，无论批准报出日债券是否存续，均应披露。

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

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，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湘乡市东山投资建设开发有限公司公司债券年度报告（2025年）》盖章页）

湘乡市东山投资建设开发有限公司

2026年4月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	187,456,978.70	126,892,590.78
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	2,929,142,794.07	1,990,683,352.94
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	3,728,501,088.84	3,770,466,418.91
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,793,062,171.68	20,518,747,949.16
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	228,293.20	
流动资产合计	26,638,391,326.49	26,406,790,311.79
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		
其他权益工具投资	9,889,417.02	8,340,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,659,733,054.12	-
固定资产	811,147,465.18	2,180,286,982.67
在建工程	1,710,982,546.66	1,514,376,900.23
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		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,191,752,482.98	3,703,003,882.90
资产总计	30,830,143,809.47	30,109,794,194.69
流动负债：		
短期借款	31,000,000.00	42,000,000.00
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		
应付账款	6,467,308.69	22,726,753.23
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		
应交税费	6,555,354.56	23,960.90
其他应付款	3,264,906,244.25	2,831,289,085.19
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	985,807,613.27	1,696,840,273.97
其他流动负债		
流动负债合计	4,294,736,520.77	4,592,880,073.29

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,695,132,800.00	3,573,482,800.00
应付债券	814,234,226.49	342,703,758.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	212,950,000.00	-
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	4,722,317,026.49	3,916,186,558.36
负债合计	9,017,053,547.26	8,509,066,631.65
所有者权益（或股东权益）：		
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	19,744,472,170.94	19,744,472,170.94
减：库存股		
其他综合收益	1,549,417.02	-
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	1,917,068,674.25	1,706,255,392.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,813,090,262.21	21,600,727,563.04
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	21,813,090,262.21	21,600,727,563.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,830,143,809.47	30,109,794,194.69

公司负责人：彭亚锋 主管会计工作负责人：赵杰华 会计机构负责人：周文全

母公司资产负债表

2025 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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	175,224,636.34	58,362,373.61

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	2,606,207,430.41	1,833,535,961.65
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,412,609,811.05	2,683,768,789.74
其中：应收利息		
应收股利		
存货	17,434,870,476.31	17,941,721,388.03
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	228,293.20	-
流动资产合计	22,629,140,647.31	22,517,388,513.03
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	2,732,555,732.10	2,732,555,732.10
其他权益工具投资	9,889,417.02	8,340,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,588,622,444.12	-
固定资产	811,133,424.39	2,180,272,941.88
在建工程	1,710,982,546.66	1,514,376,900.23
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		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,853,183,564.29	6,435,545,574.21
资产总计	29,482,324,211.60	28,952,934,087.24
流动负债：		
短期借款	31,000,000.00	32,000,000.00

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		
应付账款	3,650,052.94	21,622,025.76
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	5,886,163.34	23,245.39
其他应付款	2,113,890,305.50	1,907,690,255.58
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	861,007,613.27	1,691,840,273.97
其他流动负债		
流动负债合计	3,015,434,135.05	3,653,175,800.70
非流动负债：		
长期借款	3,602,132,800.00	3,346,182,800.00
应付债券	814,234,226.49	342,703,758.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	212,950,000.00	-
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	4,629,317,026.49	3,688,886,558.36
负债合计	7,644,751,161.54	7,342,062,359.06
所有者权益（或股东权益）：		
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	19,951,236,592.07	19,951,236,592.07
减：库存股		
其他综合收益	1,549,417.02	-
专项储备		
盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	1,734,787,040.97	1,509,635,136.11

所有者权益（或股东权益）合计	21,837,573,050.06	21,610,871,728.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,482,324,211.60	28,952,934,087.24

公司负责人：彭亚锋 主管会计工作负责人：赵杰华 会计机构负责人：周文全

合并利润表
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业总收入	1,207,272,830.83	1,374,070,351.21
其中：营业收入	1,207,272,830.83	1,374,070,351.21
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	955,631,499.75	1,146,864,048.00
其中：营业成本	895,737,008.95	1,090,360,567.57
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	16,764,852.29	20,712,115.04
销售费用		
管理费用	4,587,042.10	7,671,983.48
研发费用		
财务费用	38,542,596.41	28,119,381.91
其中：利息费用	32,975,110.53	27,651,120.46
利息收入	354,311.70	1,832,108.99
加：其他收益	20,000,000.00	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-11,948,856.17
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）	-61,638,548.93	8,023,862.09
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	810,500.00	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	210,813,282.15	223,281,309.13
加：营业外收入	-	4,038.47
减：营业外支出	-	7,588,945.05
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	210,813,282.15	215,696,402.55
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	210,813,282.15	215,696,402.55
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	210,813,282.15	215,696,402.55
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）	210,813,282.15	215,696,402.55
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	1,549,417.02	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,549,417.02	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	1,549,417.02	-
（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	1,549,417.02	-
（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	212,362,699.17	215,696,402.55
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	212,362,699.17	215,696,402.55
(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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：彭亚锋 主管会计工作负责人：赵杰华 会计机构负责人：周文全

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业收入	1,038,450,618.17	1,373,654,096.05
减：营业成本	742,688,070.19	1,090,122,901.65
税金及附加	16,368,853.09	20,711,865.04
销售费用		
管理费用	4,465,162.10	6,665,531.43
研发费用		
财务费用	25,614,873.01	9,029,494.93
其中：利息费用	20,031,712.90	7,572,351.09
利息收入	334,503.37	838,163.26
加：其他收益	20,000,000.00	-
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）	-44,972,254.92	3,951,226.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	810,500.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	225,151,904.86	251,075,529.19
加：营业外收入	-	1.00
减：营业外支出	-	7,588,145.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	225,151,904.86	243,487,385.14
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	225,151,904.86	243,487,385.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	225,151,904.86	243,487,385.14
（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	1,549,417.02	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,549,417.02	-
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	1,549,417.02	-
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	226,701,321.88	243,487,385.14
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：彭亚锋 主管会计工作负责人：赵杰华 会计机构负责人：周文全

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
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	294,000,000.00	747,693,855.16
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	683,669,835.56	407,884,206.76
经营活动现金流入小计	977,669,835.56	1,155,578,061.92
购买商品、接受劳务支付的现金	32,974,621.01	107,054,862.08
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	839,616.86	2,967,171.36
支付的各项税费	30,932,082.81	20,920,490.76
支付其他与经营活动有关的现金	258,200,843.63	892,757,183.64
经营活动现金流出小计	322,947,164.31	1,023,699,707.84
经营活动产生的现金流量净额	654,722,671.25	131,878,354.08
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	810,500.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-60,844,839.69
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	810,500.00	-60,844,839.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	443,332,682.70	30,961,999.79
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	443,332,682.70	30,961,999.79
投资活动产生的现金流量净额	-442,522,182.70	-91,806,839.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	1,471,050,000.00	1,098,470,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	212,950,000.00	3,200,000.00

筹资活动现金流入小计	1,684,000,000.00	1,101,670,000.00
偿还债务支付的现金	1,620,500,000.00	697,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	209,286,100.63	218,644,943.72
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	5,865,034.35	119,146,962.40
筹资活动现金流出小计	1,835,651,134.98	1,035,591,906.12
筹资活动产生的现金流量净额	-151,651,134.98	66,078,093.88
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	60,549,353.57	106,149,608.48
加：期初现金及现金等价物余额	126,892,590.78	20,742,982.30
六、期末现金及现金等价物余额	187,441,944.35	126,892,590.78

公司负责人：彭亚锋 主管会计工作负责人：赵杰华 会计机构负责人：周文全

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
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	294,000,000.00	747,277,600.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	444,698,280.94	26,689,492.26
经营活动现金流入小计	738,698,280.94	773,967,092.26
购买商品、接受劳务支付的现金	29,362,466.29	105,894,524.16
支付给职工及为职工支付的现金	839,616.86	2,316,434.24
支付的各项税费	30,932,082.81	20,920,240.76
支付其他与经营活动有关的现金	3,986,966.55	754,684,673.42
经营活动现金流出小计	65,121,132.51	883,815,872.58
经营活动产生的现金流量净额	673,577,148.43	-109,848,780.32
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		
处置固定资产、无形资产和其	810,500.00	-

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	810,500.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	443,332,682.70	30,961,999.79
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	443,332,682.70	30,961,999.79
投资活动产生的现金流量净额	-442,522,182.70	-30,961,999.79
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	1,438,050,000.00	1,037,070,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	212,950,000.00	3,200,000.00
筹资活动现金流入小计	1,651,000,000.00	1,040,270,000.00
偿还债务支付的现金	1,563,000,000.00	633,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	196,342,703.00	195,420,296.58
支付其他与筹资活动有关的现金	5,850,000.00	25,653,204.55
筹资活动现金流出小计	1,765,192,703.00	854,873,501.13
筹资活动产生的现金流量净额	-114,192,703.00	185,396,498.87
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	116,862,262.73	44,585,718.76
加：期初现金及现金等价物余额	58,362,373.61	13,776,654.85
六、期末现金及现金等价物余额	175,224,636.34	58,362,373.61

公司负责人：彭亚锋 主管会计工作负责人：赵杰华 会计机构负责人：周文全

