
湘乡市城市建设投资开发有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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

公司重大风险详见《2017 年湘乡市城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊建设》之第十条“风险与对策”。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素较上述内容无没有重大变化。

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.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
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.....	13
四、 公司债券募集资金情况.....	13
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.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	14
一、 财务报告审计情况.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 合并报表范围调整.....	14
四、 资产情况.....	14
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.....	18
十、 重大诉讼情况.....	18
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 特定品种债券应当披露的其他事项.....	18
一、 发行人为可交换债券发行人.....	18
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.....	18
三、 发行人为绿色债券发行人.....	18
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	18
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	18
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	18
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	18
八、 科技创新债或者双创债.....	19
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	19
十、 纾困公司债券.....	19
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	19
第六节 备查文件目录.....	20
财务报表.....	22
附件一： 发行人财务报表.....	22

释义

本公司、公司、发行人	指	湘乡市城市建设投资开发有限公司
17 湘乡管廊专项债、PR 湘管廊	指	发行人公开发行的 2017 年湘乡市城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊专项债券
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《湘乡市城市建设投资开发有限公司公司债券中期报告（2023 年）》
债权代理人、账户监管人	指	中国银行股份有限公司湘乡支行
上交所	指	上海证券交易所
银行间债券市场	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》
《公司章程》	指	湘乡市城市建设投资开发有限公司公司章程
法定节假日	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或休息日）
报告期、报告期末	指	2023 年 1-6 月、2023 年 6 月末
期初	指	2023 年 1 月 1 日
上年同期、上年同期末	指	2022 年 1-6 月、2022 年 6 月末

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	湘乡市城市建设投资开发有限公司
中文简称	湘乡市城市建设
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	刘永平
注册资本（万元）	9,000.00
实缴资本（万元）	8,000.00
注册地址	湖南省湘潭市 湘乡市东山办事处东山村
办公地址	湖南省湘潭市 湘乡市东山办事处东山村
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	刘永平
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	董事长、总经理
联系地址	湖南省湘乡市东山办事处东山村
电话	0731-56403888
传真	0731-56403888
电子信箱	510362969@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：湘乡城乡建设发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：湘乡市财政局

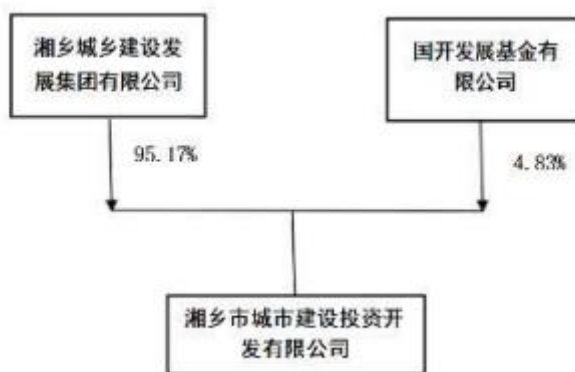
报告期末控股股东资信情况：良好

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：95.17%，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：95.17%，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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

报告期初控股股东名称：湘乡市财政局

变更生效时间：2023年2月23日

变更原因：发展规划安排

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹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	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	范继芳	董事	离任	2023-2-23	2023-3-22
高级管理人员	范继芳	副总经理	离任	2023-2-23	2023-3-22
监事	李艳珍	监事	离任	2023-2-23	2023-3-22
董事	王毅	董事	聘任	2023-2-23	2023-3-22
高级管理人员	王毅	副总经理	聘任	2023-2-23	2023-3-22
监事	易群力	监事	聘任	2023-2-23	2023-3-22

（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：2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 28.57%。

（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：刘永平

发行人的董事长或执行董事：刘永平

发行人的其他董事：杨宝峰、王毅

发行人的监事：易群力、谢鑫、李逞江

发行人的总经理：刘永平

发行人的财务负责人：罗志勇

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

发行人是湘乡市重要的开发建设主体和资本运营实体，其主营业务主要包括城市基础设施建设和土地一级开发。

（1）城市基础设施建设

依据与湘乡市政府签订的《湘乡市城南滨江防洪水利工程协议书》、《湘乡市东山书院旅游工程协议书》、《湘乡市东山新区工程协议书》和《湘乡市梅坪社区工程协议书》等协

议，发行人受湘乡市政府委托负责东山新城和新湘片区范围内的部分道路、桥梁、广场等基础配套设施建设。

（2）土地一级开发

依据发行人与湘乡市政府签订的《湘乡市新城区域土地整理开发项目协议书》，湘乡市政府授权发行人平整、开发东山新城等区域土地项目，在完工后向发行人支付项目结算价款。

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

（1）发行人所处行业现状与前景

1) 城市基础设施建设行业现状与前景

我国城市基础设施建设行业现状与前景

基础设施是企业和居民在生产和生活的过程中必不可少的共同物质基础，主要包括交通运输、水利、城市给排水供气、供电设施、绿化等与城市建设相关的行业。城市基础设施建设对于促进国家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有着积极的意义。因此，城市基础设施建设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。近年来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。

2) 土地一级开发行业的现状和前景

土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。随着城市化进程的不断加快、工业生产增长以及新兴产业崛起，我国面临的城市建设用地短缺问题日益严峻。

（2）发行人在行业中的地位和竞争优势

1) 发行人在行业中的地位

发行人是湘乡市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，承担城市公共基础设施的融资和投资建设以及开发经营土地的职能，在湘乡市城市建设领域具有不可替代的地位。根据湘乡市人民政府 2016 年 8 月 29 日《关于授予湘乡市城市建设投资开发有限公司地下综合管廊特许经营权的批复》（湘乡政函〔2016〕106 号），发行人获得湘乡市东山新城区域内的地下综合管廊特许经营权，享有在上述区域独家提供地下综合管廊运营服务、收取入廊费、日常维护费的权利，并负责地下综合管廊设施的建设、经营、维护和更新，期限为 30 年。本期债券募投项目逐步建成后，公司将获得入廊费收入和日常维护费收入，经营业务更加多元化，进一步巩固公司在湘乡市东山新城的区域垄断地位。

2) 发行人的竞争优势

A.长株潭城市群和两型示范区政策优势

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。

B. 发行人所在区位优势

湘乡市位于湖南省中部，北邻韶山 22 公里，东距长沙 80 公里，交通便利，电力充足，通信发达。湘乡与长沙黄花国际机场仅 1 小时车程，全市横贯湘黔铁路、洛湛铁路、320 国道、上瑞高速公路、沪昆高铁等交通要道，新建的火车站为全国规模最大的县级火车站之一，具有较强的交通运输和基础设施方面的优势，有力保障了发行人的主营业务发展壮大。

C. 湘乡市快速增长的财政实力

近年来，依托长株潭城市群建设“两型社会”综合配套改革实验区的良好政策环境，湘乡市财政收入水平得到大幅提升。根据《2022 年湘乡市国民经济和社会发展统计公报》，湘乡市全市完成地方一般公共预算收入 16.34 亿元，同比增长 3.7%，其中，地方税收收入 11.39 亿元，同比增长 6.9%；完成非税收入 4.91 亿元，同比下降 3.0%，非税收入占地方一般公共预算收入比重为 30.3%。财政实力的快速提升使得湘乡市政府能够给予发行人更大力度的资金支持，进一步提升发行人可持续发展的经营能力，也为发行人未来的快速发展提供坚实保障。

（4）发行人的区域垄断优势以及政策支持

根据发行人与湘乡市政府签署的《湘乡市新城区域土地整理开发项目协议书》，发行人受湘乡市政府委托，排他性地开发东山新城土地项目，代表政府行使城建项目投资、建设职能，具有明显的区域垄断优势。作为湘乡市重要的开发建设主体和资本运营实体，发行人受到湘乡市政府大力政策支持。近年来，随着发行人城市基础设施与土地一级开发项目的增加，湘乡市政府陆续采取资产注入和财政补助等方式支持发行人业务发展。在市政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提升。

（5）较强的盈利能力

依托湘乡市经济的持续快速发展，发行人业务规模不断扩大，盈利能力持续增强。2020 年、2021 年及 2022 年，发行人分别实现营业收入 110,859.13 万元、121,503.81 万元和 129,020.72 万元，分别实现净利润 26,757.61 万元、19,982.35 万元和 24,934.90 万元，经营状况保持在较好水平。未来，随着湘乡市建设步伐逐步加快，发行人业务也将持续稳定发展，盈利水平有望得到进一步提升。

（6）较强的融资能力和畅通的融资渠道

作为湘乡市重要的开发建设主体和资本运营实体，发行人担负着湘乡市城市建设的重要任务，一直积极利用国家开发银行信贷资金、商业银行贷款资金、争取地方财政支持等方式为湘乡市城市建设筹集资金。发行人拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国内政策性银行及主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，融资渠道通畅。截至本募集说明书签署日，发行人未结清贷款均为正常类贷款，无不良和违约类贷款。发行人拥有较强的持续融资能力，能够以较快的速度和较低的成本获取资金，为公司未来的发展提供了有力的支持。

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未发生重大变化。

（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：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（%）
主营业务	60,852.28	55,392.03	8.97	99.93	54,190.43	49,199.31	9.21	69.75
其他业务	41.52	67.58	-62.77	0.07	23,496.45	13,325.00	43.29	30.25
合计	60,893.80	55,459.61	8.92	100.00	77,686.88	62,524.31	19.52	100.00

（2）各产品（或服务）情况

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。

其他业务规模及毛利率下降：2023年上半年未实现土地出让收入，去年同期该业务对应收入较高。

（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

公司承担了湘乡市城市基础设施建设、土地整理开发职能，未来公司将通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模、增强经济效益，保持公司的可持续融资能力，使公司资产在规模与质量上得到双重提升。未来，公司将不断开拓进取，务实创新，将湘乡建设成为宜业、宜居、宜商、宜游的现代化城市。公司总体目标是用 5 至 8 年的时间，通过“两大平台”建设，实现“两大中心”（即成为湘乡进军全省七强的建设平台和湘乡改革发展的创新平台，成为湘乡政治文化中心和宜居休闲中心）。

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）发行人经营风险与对策

风险：发行人作为国有控股的有限责任公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通协商，并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架

和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与环境的变化相适应。发行人还将加大对投资企业的监管力度，防范经营风险，保证其持续健康发展。

（2）发行人财务风险及对策

风险：短期来看，发行人城市基础设施建设及土地整理开发业务回款情况较差，易加大公司的短期偿债风险；长期来看，公司资产以土地资产为主，变现能力较弱。此外，在报告期内，发行人业务规模不断扩大，后续在城市基础设施项目、土地整理开发及保障性住房建设方面仍需资金投入，未来面临一定的投融资压力。

对策：近年来，随着发行人城市基础设施与土地一级开发项目的增加，湘乡市政府陆续采取资产注入和财政补助等方式支持发行人业务发展。在市政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提升。

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：

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

依据公司相关的内部制度进行审批决策及披露。

（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（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	2017年湘乡市城市建设投资开发有限公司城市地下综合管廊专项债券
2、债券简称	17湘乡管廊专项债、PR湘管廊
3、债券代码	1780345.IB、127584.SH
4、发行日	2017年10月26日
5、起息日	2017年10月27日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2024年10月27日
7、到期日	2024年10月27日
8、债券余额	4.00

9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第3、第5、第6和第7个计息年度末和2021年的5月26日分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人	中国银行股份有限公司湘乡支行
14、投资者适当性安排	公开发行
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

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

四、公司债券募集资金情况

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：1780345.IB、127584.SH

债券简称	17 湘乡管廊专项债、PR 湘管廊
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人为有效保护债券持有人的利益，用变现能力较强的国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。北京国融兴华资产评估有限责任公司对发行人设定的抵押土地资产进行了评估并出具了评估报告，用于抵押的15宗土地评估价值为181,173.68万元。本期债券发行总额为10亿元，为固定利率品种，每年付息一次；同时设置提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，即在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。偿付本息的时间明确，支付金额固定不变，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。
增信机制、偿债计划及其他	不适用

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）	
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	正常

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
应收账款	应收湘乡市财政局款项
其他应收款	应收湘乡市新城建设投资开发有限公司、湘乡市财政局及湘乡市棚户区改造投资开发有限责任公司等单位的款项
存货	存量资产及开发成本等

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
预付款项	0.47	-	100.00	新增预付款项支出

（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	受限资产账面价值 (包含该类别资产 非受限部分)	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值(如有)	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例(%)
存货	117.37	21.74	-	18.52
合计	117.37	21.74	—	—

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	117.37	-	21.74	抵押担保受 限	暂无重大不 利影响

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：0 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 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：0 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：0%，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

13.26 亿元和 13.04 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.7%。

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	2	0	2	4	30.67
银行贷款	0	0	0.83	4.05	4.88	37.42
非银行金融机构贷款	0	0	0.2	3.4	3.6	27.61
其他有息债务	0	0	0.5	0.06	0.56	4.29
合计	0	2	1.53	9.51	13.04	—

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 4 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 2 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 36.74 亿元和 37.13 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.04%。

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	2	0	2	4	10.77
银行贷款	0	0	0.83	26.86	27.69	74.58
非银行金融机构贷款	0	0	0.2	3.4	3.6	9.70
其他有息债务	0	0	0.5	1.34	1.84	4.96
合计	0	2	1.53	33.6	37.13	—

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 4 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 2 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 9 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) 主要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	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.78	1.50	-47.94	短期借款偿还后余额下降
应付票据	-	0.20	-100.00	票据完成兑付
一年内到期的非流动负债	3.53	5.46	-35.42	一年内到期债务规模下降

（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：1.58 亿元

报告期非经常性损益总额：0 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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0	-	0	不适用
公允价值变动损益	0	-	0	不适用
资产减值损失	0	-	0	-
营业外收入	0	-	0	不适用
营业外支出	0	-	0	不适用
其他收益	1.34	财政补贴等	0	具备可持续性
信用减值损失	-0.5	减值损失等	0	具备可持续性

（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

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：6.87 亿元

报告期末对外担保的余额：7.12 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.25 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：5.99 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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

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《湘乡市城市建设投资开发有限公司公司债券中期报告（2023年）》之盖章页)

湘乡市城市建设投资开发有限公司



2023年8月31日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位：湘乡市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	489,632,266.61	447,991,098.91
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	3,952,573,592.31	3,350,626,472.91
应收款项融资		
预付款项	47,480,000.00	-
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,738,574,552.71	2,725,794,487.47
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,736,669,281.12	12,182,859,678.94
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		
流动资产合计	18,964,929,692.75	18,707,271,738.23
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	760,000.00	760,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	52,743,106.23	53,418,919.89
固定资产	33,099,571.83	33,979,397.36
在建工程	506,049,784.43	391,335,581.43
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产	1,075,520.82	1,184,895.83
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	593,727,983.31	480,678,794.51
资产总计	19,558,657,676.06	19,187,950,532.74
流动负债：		
短期借款	78,200,000.00	150,200,000.00
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	-	20,000,000.00
应付账款		
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	337,998,667.02	337,964,165.37
其他应付款	4,037,301,511.77	3,730,336,505.64
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	352,734,880.09	546,159,880.09
其他流动负债		
流动负债合计	4,806,235,058.88	4,784,660,551.10
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,686,250,000.00	2,384,650,000.00
应付债券	256,106,694.27	253,547,020.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	339,783,565.00	339,783,565.00
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	3,282,140,259.27	2,977,980,585.49
负债合计	8,088,375,318.15	7,762,641,136.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,593,135,590.60	9,593,135,590.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	-	
盈余公积	163,476,585.00	163,476,585.00
一般风险准备		
未分配利润	1,633,670,182.31	1,588,697,220.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,470,282,357.91	11,425,309,396.15
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	11,470,282,357.91	11,425,309,396.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,558,657,676.06	19,187,950,532.74

公司负责人：刘永平 主管会计工作负责人：罗志勇 会计机构负责人：杨宝峰

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：湘乡市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	78,629,576.47	31,454,751.16
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	3,952,573,592.31	3,350,626,472.91
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,018,449,972.90	1,247,074,200.23
其中：应收利息		
应收股利		
存货	11,425,155,420.30	11,926,309,267.31
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		
流动资产合计	16,474,808,561.98	16,555,464,691.61
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	73,200,000.00	73,200,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	494,336.11	404,772.99
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,075,520.82	1,184,895.83
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	74,769,856.93	74,789,668.82
资产总计	16,549,578,418.91	16,630,254,360.43
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		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	337,965,283.01	337,933,324.87
其他应付款	3,158,877,458.75	3,319,803,184.50
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	302,959,880.09	428,059,880.09
其他流动负债		
流动负债合计	3,799,802,621.85	4,085,796,389.46
非流动负债：		
长期借款	404,650,000.00	304,650,000.00
应付债券	256,106,694.27	253,547,020.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	339,783,565.00	339,783,565.00

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	1,000,540,259.27	897,980,585.49
负债合计	4,800,342,881.12	4,983,776,974.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,447,886,827.12	9,447,886,827.12
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	163,476,585.00	163,476,585.00
未分配利润	2,057,872,125.67	1,955,113,973.36
所有者权益（或股东权益）合计	11,749,235,537.79	11,646,477,385.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,549,578,418.91	16,630,254,360.43

公司负责人：刘永平 主管会计工作负责人：罗志勇 会计机构负责人：杨宝峰

合并利润表
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	608,937,964.14	776,868,826.46
其中：营业收入	608,937,964.14	776,868,826.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	666,784,649.18	723,191,895.93
其中：营业成本	554,596,112.19	625,243,099.05
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	16,470,332.94	45,587,582.34
销售费用	53,196.72	-
管理费用	5,075,925.30	7,763,903.84
研发费用		-
财务费用	90,589,082.03	44,597,310.70
其中：利息费用	92,968,109.38	43,314,629.56
利息收入	2,399,005.65	1,060,702.93

加：其他收益	133,806,233.93	164,087,623.14
投资收益（损失以“-”号填列）	-	86,625.00
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）	-5,260,117.13	-21,629,377.68
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）	70,699,431.76	196,221,800.99
加：营业外收入		
减：营业外支出	36,931.92	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	70,662,499.84	196,221,800.99
减：所得税费用	25,689,538.08	35,295,983.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,972,961.76	160,925,817.33
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	44,972,961.76	160,925,817.33
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）	44,972,961.76	167,066,179.46
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-6,140,362.13
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	44,972,961.76	160,925,817.33
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	44,972,961.76	167,066,179.46
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-	-6,140,362.13
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：刘永平 主管会计工作负责人：罗志勇 会计机构负责人：杨宝峰

母公司利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	608,027,393.33	540,892,544.74
减：营业成本	552,291,548.94	491,310,728.14
税金及附加	14,222,996.37	6,958,595.14
销售费用		
管理费用	3,781,788.20	5,111,891.09
研发费用		
财务费用	35,160,688.23	10,098,575.55
其中：利息费用	35,355,807.09	9,812,350.84
利息收入	209,919.86	31,421.42
加：其他收益	129,456,233.93	164,087,623.14
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）	-3,578,915.13	-15,043,560.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	128,447,690.39	176,456,817.75
加：营业外收入		
减：营业外支出	-	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	128,447,690.39	176,456,817.75
减：所得税费用	25,689,538.08	35,295,983.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	102,758,152.31	141,160,834.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	102,758,152.31	141,160,834.09
（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	102,758,152.31	141,160,834.09
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：刘永平 主管会计工作负责人：罗志勇 会计机构负责人：杨宝峰

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	910,570.81	257,114,882.49
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	-	2,637,042.47
收到其他与经营活动有关的现金	412,906,355.91	803,557,486.43
经营活动现金流入小计	413,816,926.72	1,063,309,411.39
购买商品、接受劳务支付的现金	127,729,900.71	167,608,276.52
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	3,714,159.68	5,347,878.18
支付的各项税费	5,921,918.81	63,258,738.50
支付其他与经营活动有关的现金	18,333,641.22	890,903,448.60
经营活动现金流出小计	155,699,620.42	1,127,118,341.80
经营活动产生的现金流量净额	258,117,306.30	-63,808,930.41
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		86,625.00
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	-	86,625.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	162,242,703.00	885,895.01
投资支付的现金	-	760,000.00

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	162,242,703.00	1,645,895.01
投资活动产生的现金流量净额	-162,242,703.00	-1,559,270.01
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	379,540,000.00	1,352,237,532.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	399,540,000.00	1,352,237,532.00
偿还债务支付的现金	329,365,000.00	706,819,025.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,408,435.60	126,355,488.94
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	14,000,000.00	107,253,300.00
筹资活动现金流出小计	433,773,435.60	940,427,814.32
筹资活动产生的现金流量净额	-34,233,435.60	411,809,717.68
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	61,641,167.70	346,441,517.26
加：期初现金及现金等价物余额	427,991,098.91	397,438,931.74
六、期末现金及现金等价物余额	489,632,266.61	743,880,449.00

公司负责人：刘永平 主管会计工作负责人：罗志勇 会计机构负责人：杨宝峰

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	324,414,938.06	442,786,518.91
经营活动现金流入小计	324,414,938.06	442,786,518.91
购买商品、接受劳务支付的现金	51,137,701.93	77,919,346.40
支付给职工及为职工支付的现金	3,065,843.41	4,623,214.38
支付的各项税费	3,653,774.45	1,321,781.34
支付其他与经营活动有关的现金	161,486,659.65	150,166,285.41
经营活动现金流出小计	219,343,979.44	234,030,627.53
经营活动产生的现金流量净额	105,070,958.62	208,755,891.38
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		
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	-	
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	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
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	100,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	111,100,000.00	156,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,796,133.31	31,711,175.14
支付其他与筹资活动有关的现金	14,000,000.00	17,253,300.00
筹资活动现金流出小计	157,896,133.31	205,464,475.14
筹资活动产生的现金流量净额	-57,896,133.31	-205,464,475.14
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	47,174,825.31	3,291,416.24
加：期初现金及现金等价物余额	31,454,751.16	21,757,299.20
六、期末现金及现金等价物余额	78,629,576.47	25,048,715.44

公司负责人：刘永平 主管会计工作负责人：罗志勇 会计机构负责人：杨宝峰