2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人：望城经开区投资建设集团有限公司
牵头主承销商：财信证券股份有限公司
联席主承销商：国开证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人/公司/望城经开	指	望城经开区投资建设集团有限公司
实际控制人/望城经开管委会	指	望城经济技术开发区管理委员会
望源公司/铜官公司	指	长沙望源建设开发公司(原名"望城经济开发区铜官循环经济工业基地投资开发建设有限公司")
兴望/兴望公司	指	长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司
振望/振望公司	指	长沙振望投资发展有限公司(原名"长沙市振望建设开发有限公司")
本次债券	指	发行人发行的总额不超过人民币16.00亿元的"2022年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券"
本期债券	指	本次债券项下计划发行规模为3.00亿元的"2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券"
本期发行	指	本期债券的发行
16望城双创债	指	2016年望城经开区建设开发公司双创孵化专项债券
募投项目	指	望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目
募集说明书/本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人/财信证券	指	财信证券股份有限公司
联席主承销商/国开证券	指	国开证券股份有限公司
主承销商	指	财信证券股份有限公司和国开证券股份有限公司
债权代理人	指	长沙银行股份有限公司望城支行
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
债券持有人/投资者	指	本期债券投资者
托管机构/中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
募集资金监管银行	指	长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行
偿债资金监管银行	指	长沙银行股份有限公司望城支行
募集资金专项账户	指	发行人为监管本期债券募集资金在长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行设立的募集资金专项账户
偿债资金专项账户	指	发行人为监管本期债券偿债资金在长沙银行股份有限公司望城支行专门设立的偿债资金专项账户
《账户监管协议》	指	发行人和募集资金监管银行签订的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》以及发行人和偿债资金监管银行签订的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券账户监管协议》
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《债权代理协议》
《主承销协议》	指	发行人与主承销商签署的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券主承销协议》
最近三年、报告期	指	2020年度、2021年度和2022年度
报告期末/最近三年末	指	2020年末、2021年末和2022年末
《披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》(1993年8月2日国务院第121号令发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)
发改办财金〔2020〕111号	指	《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》
发改办财金〔2020〕942号	指	《国家发展改革委办公厅关于开展2021年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
区政府/区人民政府	指	长沙市望城区人民政府
区财政局	指	长沙市望城区财政局，特定情形下，亦可指代长沙市望城县财政局
望城经开区、园区	指	望城经济技术开发区
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日(不包含法定节假日和/或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本募集说明书摘要中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成，并非计算错误；部分报表数据显示为0.00因四舍五入所致，并非数据错误。

第一条 风险揭示

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露；投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本次债券相关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，若市场利率发生波动，则可能影响本次债券的实际投资收益。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得合理的投资收益。本期债券发行结束后，发行人可就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人经营活动可能没有带来预期的收益，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

对策：发行人收入主要来自土地开发业务、工程建设业务，收入保持稳定，有效分散了市场风险。发行人目前经营状况良好，资产负债率较低，同时，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、设立偿债资金专户，指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，形成了确保债券安全付息兑付的内部机制。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

（四）募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等，项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

对策：发行人已对本期债券募集资金的投资项目进行了审慎的论证与测算，并制定了完善的投资和施工计划。发行人作为望城经济技术开发区开发、建设、投资的市场主体，拥有丰富的项目投资和建设经营以及成熟的管理模式，如若发生原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等不可控因素，发行人可将负面影响尽量控制。

（五）募集资金使用及后续监管风险

发行人与长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据上述协议所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

对策：为保证本期债券持有人权益，长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行将对本期债券存续期内的募集资金的划拨和使用情况进行监管，尽可能规避募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）财务风险

1、有息负债规模较大风险

发行人主要从事望城经济技术开发区园区基础设施建设以及土地开发业务。随着望城经开区开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也会相应扩大。截至2022年末，发行人有息负债规模为2,817,933.17万元，占总负债的比例为92.78%，保持在较高水平。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。

对策：报告期内发行人资产规模持续、稳步增长，最近三年发行人账面货币资金余额分别为249,130.37万元、425,486.24万元和389,034.70万元，相对充足的自有资金为发行人债务偿还提供了可靠资金来源。最近三年，发行人分别实现营业收入164,751.12万元、206,870.07万元和219,151.08万元，经营活动产生的现金流入分别为250,370.44万元、372,581.01万元和480,904.48万元，均维持在相对较高水平。最近三年发行人实现净利润26,121.32万元、34,575.64万元及37,170.82万元，盈利能力较强。持续、稳定的现金流入为发行人到期债务偿还提供了充足保障。此外，发行人资信情况良好，截至2022年末，发行人共获得的银行授信总额192.16亿元，剩余可用额度94.87亿元，畅通的外部融资对发行人偿债能力提供了有益补充。同时，发行人制定严格的投融管理计划及中长期规划，合理控制有息负债规模，确保公司资产负债保持在合理水平，以降低公司有息负债波动上升的风险。

2、2023年面临一定集中偿债压力

根据发行人目前存量债务测算，2023年度发行人合计待偿付有息债务规模67.71亿元，公司整体债务负担较重，于2023年面临一定集中偿债压力。发行人2023年度待偿还有息债务分类明细构成如下：

项目	2023年	
	金额(亿元)	占比(%)
银行贷款	21.86	32.28
债券融资	45.07	66.56
其中企业债券	6.60	14.64
公司债券	0.00	0.00
债务融资工具	38.47	85.36
非标融资	0.78	1.15
其中融资租赁	0.78	100.00
合计	**67.71**	**100.00**

对策：发行人将通过加大主营业务及应收款项回款、增加外部融资规模等形式，扩充资金储备，确保到期债务按时偿付。

3、受限资产较大风险

截至2022年末，发行人受限资产合计为39.25亿元，包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产等。虽然发行人具有较强的偿债能力和盈利能力，上述受限资产对本期债券的正常还本付息影响不大，但在本次债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

对策：发行人将积极增加非受限类信用融资规模，拓展融资渠道，争取降低受限资产规模。

4、未来资本支出较大风险

发行人主要负责望城经开区的工程建设和土地开发等工作。随着发行人未来项目建设规模的不断扩大，将对发行人的投融资管理能力提出严峻考验。较大规模的项目开发建设将进一步拓宽发行人的收入来源，但受项目投资总额较大的影响，发行人可能会面临一定的资本支出压力。

对策：发行人将做好在建、拟建项目的支出规划和有息债务的偿还规划，关注项目集中支付和债务集中偿还的时间，提早做好现金储备。发行人还与各金融机构加强合作，多渠道筹集项目资金来源，通过多种方式来降低偿债资金不足的风险。

5、应收款项回收风险

2020年末、2021年末及2022年末，发行人应收账款账面价值分别为298,723.92万元、286,458.29和234,263.83万元，发行人其他应收款账面价值分别为438,348.27万元、392,828.93万元及289,677.06万元。报告期内发行人应收账款及其他应收款余额呈下降趋势。报告期内发行人其他应收款账面价值较大，如果付款方未来出现经营困难等情况，发行人的其他应收款存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

对策：发行人加强对应收款项的管理，安排专人跟踪其他应收款的回款，加强与作为应收款项主要对象的政府机关的沟通，尽快回收应收款项，确保按计划回款。发行人还与金融机构保持良好的合作，多渠道筹集资金，降低其他应收款回款不及时对发行人偿债能力的影响，改善自身财务状况。

6、政府性应收款项占净资产比例较高的风险。

截至2022年末，发行人应收账款中对政府及相关部门的应收款项合计215,133.61万元，占当年末净资产的比例为9.13%；其他应收款中对政府及相关部门的应收款项合计规模为283,918.22万元，占当年末净资产的比例为12.05%。发行人对政府及相关部门的应收账款和其他应收款为对望城经开区管委会及湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会的应收款项，政府回款对于当地财政收入的依赖程度较高，未来如果宏观经济环境恶化，政府财政收入变少，发行人仍然面临一定的因政府性应收款占比较大而带来的流动性风险。

对策：发行人将进一步加强与政府的沟通和协商，尽快落实回款；进一步加强银企合作，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高整体运营实力。发行人加强多元化投资，加强自我发展、自主经营，更多地参与有经营性收益的项目，提高自身造血能力。

7、主营业务收入过度集中风险

2020年度、2021年度及2022年度，发行人的营业收入分别为164,751.12万元、206,870.07万元及219,151.08万元，其中，土地开发收入和工程建设收入之和占营业收入的比重分别为90.62%、88.87%和81.00%。公司主营业务收入主要依赖土地市场和工程建设业务，受国家宏观调控政策影响较大，存在收入过度集中的风险。

对策：发行人将不断拓展业务发展模式和业务范围，除了维持好原有业务外，不断发展其他业务板块，实现收入来源的多元化，增强自身盈利能力。

8、净利润波动风险

2020年度、2021年度及2022年度，发行人合并口径净利润分别为26,121.32万元、34,575.64万元和37,170.82万元，最近三个会计年度实现的合并口径归属于母公司所有者的平均净利润为32,608.90万元，足以支付本次债券一年的利息。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

对策：发行人目前工程建设业务、土地开发整理业务等均在稳步发展且近三年持续盈利，上述业务的正常开展将持续为发行人带来稳定盈利。

9、存货占比较大风险

2020年末、2021年末及2022年末，发行人存货余额分别为2,726,587.04万元、3,094,846.59万元和3,515,359.47万元，占资产总额的比重分别为63.30%、62.82%和65.19%。报告期内，发行人存货占资产总额比重较高，若宏观经济与国家政策发生变化，导致上述存货变现能力下降，将对发行人盈利能力与本期债券偿付造成不利影响。

对策：发行人将积极与政府主管机构沟通，管理好工程建设与土地开发项目的施工进度，尽快完成代建收入回款，减少存货项目对资金的占用。同时做好项目规划管理，减少无明确开发计划的待开发土地使用权，加快存货周转速度和使用效率。

10、可用授信规模较少风险

截至2022年末，发行人合并口径银行授信额度192.16亿元，其中已使用额度97.29亿元，未使用授信额度94.87亿元。如未来银行融资渠道对发行人融资支持不足，现有未使用授信额度无法满足发行人经营需求，从而导致一定的资金流动性风险。

对策：发行人不断加强经营管理以维持良好的市场声誉与主体信 用资质，同时积极扩大其他融资渠道。

11、补贴收入波动较大的风险

2020年至2022年，发行人收到相关政府补贴分别为17,962.70万元、9,060.66万元和6,404.29万元，最近三年发行人收到相关政府补贴有所下降。如果未来不能持续获得政府补贴资金，将对公司净利润产生不利影响，从而可能对本期债券本息偿付产生不利影响。

对策：发行人作为望城经开区最主要的工程建设和土地开发主体，长期以来一直得到望城经开区管委会的大力支持。发行人将望城经开区管委会的沟通，加快工程建设于土地开发项目建设进度，维持政府补助的可持续性。

12、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2020年度、2021年度及2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-137,219.06万元、-149,897.67万元和-115,937.54万元。公司所开展的基础设施建设和土地开发业务，投资周期相对较长，现金的投入与回收在时间上不匹配，同时，报告期内发行人加大了业务投资规模，从而导致经营现金流量净额持续为负。发行人经营活动净现金流量持续为负可能对公司本次债券到期还本付息产生不利影响。未来随着基础设施项目陆续进入回款期，预计经营活动现金流量净额将有所改善。

对策：发行人作为望城经开区基础设施建设、土地开发的核心主体，土地开发整理等业务前期资金投入规模较大、项目资金回流周期相对较长。发行人已建立完善的经营体制和机制，加强内部管理，完善业务流程，加强资金回款能力，随着前期项目的逐渐完工，预计经营活动现金流量净额将有所改善。

13、EBITDA利息保障倍数较低风险

发行人2020-2022年EBITDA利息保障倍数分别为0.44倍、0.62倍和0.57倍。最近三年EBITDA利息保障倍数均小于1，主要系发行人工程建设项目所需的债务融资规模较大，导致利息支出近几年保持高位，而建设项目回收期较长，短期内息税前利润对覆盖能力一般，发行人存在一定的息税前利润不足以偿还利息支出的风险。

对策：一方面，发行人将积极拓宽融资渠道，优化财务结构，降低融资成本，减少财务费用。另一方面，发行人作为望城经开区范围内重要的基础设施建设和土地开发主体，拥有长期的垄断竞争优势。发行人依托上述竞争优势提高自身盈利能力。

（二）经营风险及对策

1、经济周期风险

发行人经营所处的望城经济技术开发区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。

对策：随着望城区经济发展水平的提高和城镇化建设的不断推进，以及发行人授权经营资产的扩大和资产结构的调整，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高。此外，发行人重视对经济形式的研究，制定了合理的发展规划，依托其综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，能够在一定程度上抵御经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

2、项目建设风险

作为望城经开区基础设施建设的重要企业，发行人承接了大量的相关业务。基础设施建设具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

对策：发行人作为多年从事工程建设业务的企业，在工程建设项目方面已积累了丰富的经验。发行人各类项目在前期的项目筹划阶段已将各类不确定性因素以及潜在风险纳入了项目的可行性研究，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目建设风险。

3、土地价格波动风险

土地开发业务是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入。土地开发业务周期相对较长、环节较多，受政策影响较大。尽管发行人掌握的土地资源具备较强的位置优势，但仍然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。同时，现阶段国内房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。如未来土地价格波动，将引起发行人土地相关收入波动，可能对公司营利能力产生不利影响。

对策：发行人作为望城经开区城市建设的建投主体及经营主体，与主管部门保持了密切的联系，能够准确掌握行业动态，及时了解判断新政策变动引起的土地价格变化，积极制定应对策略。发行人将在现有政策条件下加强综合经营能力，提高可持续发展能力，尽量降低土地价格变动为企业经营带来的不确定性影响。

（三）管理风险及对策

1、下属子公司管理风险

截至2022年末，公司下属共计6家一级全资子公司。发行人已经制定了相关的内控管理制度，若发行人未能有效贯彻内部控制管理制度，无法对子公司进行有效管理，导致业务未能顺利开展，则可能对公司经营业绩产生不利影响。

对策：公司已经建立了较为完善的治理结构和内控制度，保证贯彻对子公司的严格管理，保障其正常运转。

2、人力资源风险

随着发行人业务规模的不断扩大，公司的管理模式和经营理念需要根据环境变化进行不断调整，因而对发行人的人力资源提出了更高的要求。发行人如果不能稳定已有的人才队伍，并积极培养和引进优秀的行业内人才，将影响公司业务稳定健康发展，发行人面临一定的人力资源管理风险。

对策：公司已经建立了较为完善的治理结构和内控制度，保证对公司任职人员的有效管理，降低人力资源风险。

3、突发事件引发的经营风险

公司的主营业务是在政府授权范围内从事望城经开区的土地开发和工程建设，项目开发建设的周期较长，若公司在土地开发和工程建设期间遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，将对项目进度以及施工质量造成较大压力，给项目的开展和公司的经营活动带来不利影响。

对策：公司已经建立了较为完善的治理结构和内控制度，保证对突发情况的应急管理，降低人力资源风险。

（四）政策风险

发行人的经营领域主要涉及工程建设和土地开发整理等行业，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：作为望城经开区工程建设和土地开发的核心企业，发行人具备健全且灵活的运营机制，能够敏锐察觉政策变化，并及时针对变化调整经营策略，以顺应发展趋势，降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

第二条 发行条款

一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕65号文件注册公开发行。

2021年10月28日，望城经开区投资建设集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券决议。

2021年11月1日，发行人出资人望城经济技术开发区管理委员会出具《关于同意望城经开区投资建设集团有限公司申请发行企业债券的批复》，同意本次债券发行。

二、本期债券主要条款

（一）债券名称：2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券(简称"23望城经开02")。

（二）发行人：望城经开区投资建设集团有限公司。

（三）发行规模：本期债券计划发行规模为人民币3.00亿元。

（四）注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2022年3月1日出具的发改企业债券〔2022〕65号文件同意公开发行，注册金额为16.00亿元。其中，品种一6.00亿元，已发行完毕；品种二10.00亿元，已发行7.00亿元。本期债券为品种二项下剩余未发行的3.00亿元。

（五）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）债券利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（七）发行人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调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数)，其中一个基点为0.01%。

（八）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上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。

（九）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。

（十）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，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。

（十一）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年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。

（十二）发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。

（十三）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十四）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十五）发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

（十六）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年6月9日。

（十七）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2023年6月12日。

（十八）发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2023年6月13日止。

（十九）起息日：自2023年6月13日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月13日为该计息年度的起息日。

（二十）计息期限：本期债券计息期限为2023年6月13日起至2030年6月12日止，若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则本期债券注销部分债券的计息期限为2023年6月13日起至2028年6月12日止。

（二十一）付息日：本期债券付息日为2024年至2030年每年的6月13日，若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则本期债券注销部分债券的付息日为2024年至2028年每年的6月13日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十二）兑付日：本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的6月13日，若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则本期债券注销部分债券的兑付日为2026年至2028年每年的6月13日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十三）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

（二十四）兑付价格：在债券存续期的第3年末至第7年末，每年按每百元本金值的20%兑付。

（二十五）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十六）承销方式：主承销商财信证券股份有限公司及国开证券股份有限公司以余额包销方式进行承销。

（二十七）信用评级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA+，本期债券的信用级别为AA+。

（二十八）募集资金用途：本期债券计划募集资金3.00亿元，其中1.80亿元用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目，1.20亿元用于补充营运资金。

（二十九）债权代理人：长沙银行股份有限公司望城支行。

（三十）募集资金监管银行：长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行。

（三十一）偿债资金监管银行：长沙银行股份有限公司望城支行。

（三十二）增信方式：本期债券无担保。

（三十三）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

（三十四）税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭企业法人营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，预计不符合进行质押式回购交易的基本条件，在债券上市后不能进行质押式回购交易。

四、债券发行网点

（一）本期债券承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同)被视为做出以下承诺：

（一）认购人接受募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意长沙银行股份有限公司望城支行作为债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》；同意长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行与发行人签订《募集资金专项账户监管协议》、同意长沙银行股份有限公司望城支行与发行人签订《偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（六）本期债券的债权代理人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2024年至2030年每年的6月13日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为2024年至2028年每年的6月13日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日)。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。在本期债券存续期第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的6月13日；若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为2026年至2028年每年的6月13日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

2、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。

第三条 募集资金用途

一、本次债券募集资金用途

本次债券已于2021年10月28日经望城经开区投资建设集团有限公司董事会决议通过，并于2021年11月1日经发行人股东望城经济技术开发区管理委员会出具的《关于同意望城经开区投资建设集团有限公司申请发行企业债券的批复》(望开管函〔2021〕17号)批准。

经国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2022〕65号"文件同意，本次债券发行规模不超过16.00亿元，其中品种一6.00亿元，用于置换因偿还"16望城双创债"2021年兑付本息形成的负债，已于2022年4月25日发行完毕；品种二10.00亿元，其中6.00亿元用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目，4.00亿元用于补充营运资金，已于2022年4月25日、2023年4月21日分别发行4亿元、3亿元，品种二合计已发行7.00亿元。本期债券为品种二项下剩余未发行的3.00亿元。

二、本期债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金3.00亿元，其中1.80亿元用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目，1.20亿元用于补充营运资金。募集资金使用分配情况如下表所示：

表：募集资金使用分配表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目	86,420.00	18,000.00	20.83%
2	补充营运资金	-	12,000.00	-
总计		-	**30,000.00**	-

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目及补充营运资金。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的《财务管理制度》和《募集资金管理制度》，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本次债券的募集资金严格按照募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总募投项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债权代理人的监督。

四、发行人相关承诺

发行人承诺本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券本息，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

发行人承诺本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、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以及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、图书馆等项目的建设。

发行人不承担政府融资功能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：望城经开区投资建设集团有限公司
法定代表人：武秋生
统一社会信用代码：91430122707233692A
设立日期：1993年4月13日
注册资本：人民币15.00亿元
实缴资本：人民币15.00亿元
公司类型：有限责任公司(国有独资)
住　　所：长沙市望城经济技术开发区同心路1号
联系电话：0731-88087188
传真：0731-88087188
信息披露事务负责人及职位：何谈　董事、总经理

经营范围：土地管理服务；储备土地前期开发及配套建设；工程建设；建筑工程施工总承包；对外承包工程业务；公共交通基础设施建设；房屋建筑工程、公路工程、城市轨道桥梁工程、建设工程的施工；新能源工程运行维护服务；工程施工总承包；建设工程管理；基础设施投资；股权投资；产业投资；项目投资；交通投资；能源投资；房地产投资；房地产开发经营；工业地产开发；物业管理；房屋租赁；停车场运营管理；广告制作服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

发行人是由望城经济技术开发区管理委员会履行出资人职责的国有独资企业，主要从事园区内基础设施建设和土地开发等业务。在长沙市望城区人民政府及望城经开区管委会的大力支持下，依托行业和地域优势，经过二十几年的发展，综合实力不断增强。近年来，发行人为望城经开区基础设施建设的完善、投资环境的提升作出了巨大的贡献。

截至2022年末，公司经审计合并会计报表口径的资产总额为5,392,724.99万元，负债总额为3,036,942.63万元，所有者权益为2,355,782.36万元；2022年度公司实现营业总收入为219,151.08万元，净利润为37,170.82万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人前身为长沙星城房地产实业总公司，望城县人民政府1993年2月22日下发望政组〔1993〕11号文件《关于成立长沙星城房地产实业总公司的通知》，以货币方式出资设立发行人，注册资金为200万元，设立出资由长沙会计师事务所望城分所出具的湘望会验字第030号《资金信用证明》验证。

（二）发行人历次注册资金及其他重大变更情况

发行人历史沿革信息

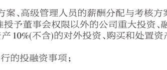
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1999-3-19	更名	望城县人民政府决定将原长沙星城房地产实业总公司更名为望城县城区开发建设总公司
2	2001-2-22	更名	中共望城县委、望城县人民政府下发望发〔2001〕15号文件，决定成立湖南省高科技食品工业基地管理委员会，原望城县城区开发建设总公司更名为望城县开发建设投资总公司，由湖南省高科技食品工业基地管理委员会主管
3	2001-5-28	增资	发行人向望城县工商局递交申请书，申请将公司更名为望城县开发建设投资总公司，注册资金由200.00万元变更为2,200.00万元，增资方式为投入资本转增
4	2004-12-24	增资	湖南省高科技食品工业基地管理委员会决定增加发行人注册资金3,800.00万元，增资方式为实物和资本公积转增，增资后注册资金变更为6,000.00万元
5	2005-9-30	增资	湖南省高科技食品工业基地管理委员会决定将望城县人民政府调拨给其的三宗用地的土地使用权评估作价投入发行人，增加发行人注册资金9,000.00万元。公司变更后注册资金累计实缴金额为15,000.00万元
6	2006-7-21	股东更名	长沙市机构编制委员会作出长编委发(2006)33号文件，将湖南高科技食品工业基地更名为湖南望城经济开发区。湖南高科技食品工业基地管理委员会相应更名为湖南望城经济开发区管理委员会
7	2009-9-28	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金29,490.08万元，增资方式为实物，增资后注册资金变更为44,490.08万元
8	2010-9-8	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金22,509.92万元，增资方式为实物，增资后注册资金变更为67,000.00万元
9	2011-9-16	更名/增资	发行人将公司名称变更为望城经开区建设开发公司；经湖南望城经济开发区管理委员会决定，增加发行人注册资金1亿元，增资方式为货币，增资后注册资金变更为77,000.00万元
10	2013-1-14	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金2.7亿元，增资方式为货币和实物，增资后注册资金变更为104,000.00万元
11	2013-9-11	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金1.60亿元，增资方式为货币，增资后发行人注册资金变更为12.00亿元
12	2014-1-8	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金0.60亿元，增资方式为货币，增资后发行人注册资金变更为12.60亿元
13	2014-2-18	股东更名	发行人的出资人湖南望城经济开发区管理委员会更名为望城经济技术开发区管理委员会
14	2020-11-26	改制	望城经开区建设开发公司由全民所有制企业改制国有独资有限责任公司，改制后新公司名称为望城经开区投资建设集团有限公司
15	2023-01-04	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金2.40亿元，增资方式为货币，增资后发行人注册资金变更为15.00亿元

截至募集说明书签署之日，发行人注册资金为人民币150,000.00万元，实收资金为人民币150,000.00万元。公司现持有长沙市望城区市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为91430122707233692A，营业范围：土地管理服务；储备土地前期开发及配套建设；城市基础设施建设；建筑工程施工总承包；对外承包工程业务；公共交通基础设施建设；房屋建筑工程、公路工程、城市轨道桥梁工程、建设工程的施工；新能源工程运行维护服务；工程施工总承包；建设工程管理；基础设施投资；股权投资；产业投资；项目投资；交通投资；能源投资；房地产投资；房地产开发经营；工业地产开发；物业管理；房屋租赁；停车场运营管理；广告制作服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

截至募集说明书签署之日，望城经济技术开发区管理委员会持有望城经开区投资建设集团有限公司100%的股权，望城经济技术开发区管理委员会是发行人的唯一出资人及实际控制人。

图 发行人股权结构图



截至募集说明书签署之日，望城经济技术开发区管理委员会持有公司的股权不存在质押或被冻结情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人法人治理结构

发行人根据《企业法人登记管理条例》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法规，制定了《望城经开区投资建设集团有限公司公司章程》，设立了董事会、监事会和经理层的法人治理结构，明确了各自管理职权，董事会、监事会和经理层在各自职权范围内独立有效运作。

1、出资人

根据公司章程规定，望城经开区管委会为发行人的出资人，行使下列职权：

(1)决定公司的经营方针和年度投融资计划；

(2)批准公司的主业及调整方案，审批公司发展战略和中长期发展规划；

(3)委派和更换非职工董事，在董事会成员中指定董事长、副董事长；对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事的报酬及奖惩有关事项；

(4)委派和更换非职工监事，在监事会成员中指定监事会主席；对公司监事会、监事进行考核评价，决定监事的报酬及奖惩有关事项；

(5)提名公司总经理等高级管理人员；

(6)审议批准董事会、监事会的报告；

(7)审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；

(8)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(9)对公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等作出决议；

(10)审议批准公司章程、章程修正案；

(11)审议批准公司年度工资总额预算方案、企业年金方案、高级管理人员的薪酬分配与考核方案；

(12)决定授予董事会行使部分出资人的职权，审查批准授予董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、购买和处置资产、捐赠等事项；

(13)审议批准公司单笔金额超过最近一期经审计净资产10%(不含)的对外投资、购买和处置资产以及融资事项及公司年度融资计划总额以外的融资事项；

(14)审议批准公司资产负债率超过60%(不含)以后进行的投融资事项；

(15)审议批准公司及子公司以下担保事项：

公司及子公司的全部对外担保；

为资产负债率超过60%(不含)的担保对象提供的担保；

③公司对全资子公司提供的单笔担保金额超过最近一期经审计净资产10%(不含)的对内担保；

④公司对控股子公司、参股子公司的全部对内担保；

(16)审议批准董事会年度经营业绩考核方案，定期或不定期进行监督检查、考核、评价；

(17)审议批准董事会提交的公司改制方案、内部改革重组方案、股份制改造方案及子公司的重大事项。

(18)法律法规、有权部门规章及本章程及其附件规定的其他应由出资人机构作出决议的其他事项。

2、董事会

发行人设立董事会，董事会成员7名，其中包括职工董事1名，外部董事1名。董事会成员每届任期三年。董事会对出资人负责，行使下列职权：

(1)向出资人机构报告工作及重大事项，执行出资人机构的决议，维护出资人机构利益，实现国有资产保值增值；

(2)制订公司发展战略、中长期发展规划；

(3)决定公司年度经营计划和年度投融资方案；

(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6)制订公司出资转变、增减注册资本、发行公司债券或其他证券的方案；

(7)制订公司改制、分立、合并、上市、变更公司形式、解散和清算的方案；

(8)决定出资人机构授予的以下限额内的投资、融资、购买及处置资产及担保等方面的事项：

①投资事项：制订公司(含子公司)年度投资计划，报出资人机构审批。在公司资产负债率不超过60%(含)的前提下，决定年度投资计划内的公司主业范围境内拥有控制权的2000万元(含)以内的单项投资项目，报出资人机构备案。在公司年度投资计划内的单项投资项目，其实际投资额比计划上下浮动10%以内(不含)由董事会审议批准，报出资人机构备案。公司实际年度投资总额超计划10%以内(不含)由董事会审议批准，报出资人机构备案。

②融资事项：制订公司(含子公司)年度融资计划，报出资人机构审批。在公司资产负债率不超过60%(含)的前提下，决定公司年度融资计划内的单笔融资金额不超过公司最近一期经审计净资产10%(含)的对外融资事项。

③购买及处置资产事项：在不改变公司控制权现状的前提下，可以决定账面价值在1000万元以下(含)的公司及子公司(含二级及以下独立法人企业)的购买及处置资产或国有股权变动事项。在公司资产负债率不超过60%(含)的前提下，可以决定公司及子公司按股权比例累计不超过公司最近一期经审计净资产5%的资产抵押或质押。

④担保事项：在公司资产负债率不超过60%(含)的前提下，可以决定公司对全资子公司的单笔担保金额不超过公司最近一期经审计净资产10%以内(含)的担保事项。

董事会在行使出资人机构授予的职权时，应当遵守相关法律法规、监管制度的规定，并与出资人机构充分沟通。超出以上授予权限的重大事项，应由董事会按程序论证审议后，报出资人机构审议批准。

董事会可根据需要，对应上述授权事项，对子公司的董事会或执行董事或派出的股东代表给予一定的授权，但所有授权事项、权限不得超出出资人机构上述授权范围和限额，超出以上授权的子公司重大事项，应由董事会按程序论证审议后，报出资人机构审议批准。

出资人机构根据相关法律、法规和政策的变化要求，适时对授权事项、权限作出必要调整。

(9)决定公司内部管理机构的设置，以及公司内部职能调整方案；

(10)制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度，并对其实施进行监控；

(11)决定聘任或者解聘出资人机构提名的公司高级管理人员，聘任和解聘公司其他管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项，报出资人机构备案；

(12)审核公司职工收入分配方案，报出资人机构备案；

(13)对子公司行使股东职权，向其委派和更换股东代表，审核批准子公司章程及章程修正案，决定子公司章程及章程修正案中规定的应由其股东会审议决定的事项；

(14)根据出资人机构的意见，决定对全资子公司委派和更换非职工董事、非职工监事，指定董事长或执行董事、监事会主席，提名高级管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；对非全资子公司推荐董事、监事、高级管理人员；

(15)听取总经理的工作汇报，监督检查公司、子公司及分公司对董事会决议的执行情况；

(16)决定公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所及其他中介服务机构；

(17)制定对子公司重大事项的管理制度；

(18)决定除按公司章程规定应由出资人机构决定以外的公司内部改革方案；

(19)制订公司章程草案、章程修订案；

(20)履行本章程规定或出资人机构授予的其他职责。

3、监事会

发行人设监事会，由5名监事组成，其中职工监事2名，设监事会主席1名。监事会行使下列职权：

(1)检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(2)检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(3)检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(4)监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(5)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人机构决定或提名的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

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

(7)提请召开董事会会议；

(8)向出资人机构报告其认为有必要知晓的事项；

(9)向出资人机构提出建议，定期和不定期向出资人机构报告工作；

(10)对公司进行年度评价，出具评价报告；

(11)指导和监督公司内部审计工作；

(12)监事可以列席董事会会议，并对会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，可进行调查并在必要时以公司名义另行聘请会计、审计、法律专业中介机构协助其工作，将监督检查中发现的问题及时报告公司董事会、公司党总支，重大事项应及时报告出资人机构。

(13)法律、法规及出资人机构授予的其他职权。

4、经营管理层

发行人设总经理1名，副总经理若干名。总经理主持企业的全面工作，对董事会负责，行使以下职权：

(1)主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2)组织拟订公司发展战略和中长期规划；

(3)组织拟订公司年度经营计划、投融资方案、年度财务预、决算方案、利润分配及亏损弥补方案、增减注册资本、发行债券、兼并重组、产权转让及改制方案；

(4)组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

(5)组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；

(6)组织拟订公司内部改革方案；

(7)组织拟订公司的基本管理制度；

(8)组织拟订公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所及其他中介服务机构方案，报董事会审议批准；

(9)制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

(10)根据有关规定程序，聘任或者解聘除公司章程规定应由董事会聘任或解聘以外的人员；

(11)按公司及子公司章程的规定，对应由子公司董事会审议决定或不设董事会的执行董事决定的重大事项提出意见；

(12)组织制定公司员工招聘、调整方案，制定公司员工录用、辞退、工资、福利、调动、晋级和奖惩方案，报董事会备案；

(13)根据董事长的授权，代表公司签署合同等法律文件或其他业务文件；

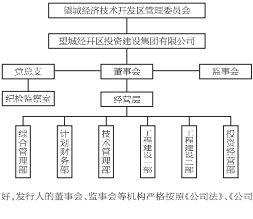
(14)在法律法规、公司章程以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

(15)法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构图

截至募集说明书出具日，发行人的组织结构图如下所示：

图 发行人组织结构



（三）组织机构及治理结构的运行情况

报告期内，发行人的组织机构完善，运行良好，发行人的董事会、监事会等机构严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使自己的权利、履行自己的职责，严格规范运行。

（四）内部控制制度的建立和运行情况

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

五、发行人的重要权益性投资

截至2022年末，公司有6家并表控股的一级子公司，9家联营公司。

（一）主要子公司基本情况

表　发行人一级子公司情况表

子公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	80,000.00	100.00
长沙振望投资发展有限公司	200,000.00	100.00
长沙望源开发建设有限公司	20,000.00	100.00
长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	40,000.00	100.00
长沙华伟人力资源有限公司	200.00	100.00
湖南同心物业服务有限公司	20,000.00	100.00

发行人主要子公司2022年末/2022年度主要财务数据如下：

表　发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

被投资单位	2022年末总资产	2022年末总负债	2022年末净资产	2022年度营业收入	2022年度净利润
长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	268,842.45	162,024.18	106,818.27	-	-25.28
长沙振望投资发展有限公司	1,381,591.59	733,735.45	647,856.14	34,897.43	3,645.10
长沙望源开发建设有限公司	1,198,989.93	548,355.12	650,634.81	61,416.92	10,817.49
长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	501,120.30	398,191.02	102,929.28	-	-2.94
长沙华伟人力资源有限公司	542.74	7.68	535.06	318.32	267.66
湖南同心物业服务有限公司	193.35	69.09	124.26	164.09	4.26

（二）发行人重要权益投资企业的基本情况

表　发行人重要权益投资企业的基本情况表

被投资单位	注册资本(万元)	持股比例(%)
长沙市望财融资担保有限公司	80,000.00	37.50
湖南晟世教育投资有限公司	5,000.00	20.00
长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业(有限合伙)	200,000.00	70.00[1]
长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	10.00
南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业(有限合伙)	88,280.00	16.99
湖南望新智慧能源有限责任公司	5,000.00	16.00
湖南国致项目管理有限责任公司	200.00	20.00
长沙望达智造产业发展有限公司	10,000.00	100.00
湖南华秋数字科技有限公司	7,500.00	33.33

发行人重要权益投资企业2022年末/1-12月主要财务数据如下：

发行人重要权益投资企业的主要财务数据

单位：万元

被投资单位	2022年末总资产	2022年末总负债	2022年末净资产	2022年度营业收入	2022年度净利润
长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	268,842.45	162,024.18	106,818.27	-	-25.28
长沙振望投资发展有限公司	1,381,591.59	733,735.45	647,856.14	34,897.43	3,645.10
长沙望源开发建设有限公司	1,198,989.93	548,355.12	650,634.81	61,416.92	10,817.49
长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	501,120.30	398,191.02	102,929.28	-	-2.94
长沙华伟人力资源有限公司	542.74	7.68	535.06	318.32	267.66
湖南同心物业服务有限公司	193.35	69.09	124.26	164.09	4.26

六、发行人的独立性情况

发行人在出资人与实际控制人望城经济技术开发区管理委员会授权的范围内自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人与实际控制人在业务、资产、人员、机构和财务完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）业务经营独立情况

在业务经营方面，发行人实行独立核算、自主经营、自负盈亏。公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）资产权属独立情况

在资产权属方面，发行人资产完整，与出资人产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被出资人占用而损害本公司利益的情形。

（三）人员独立情况

在人力资源方面，发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，独立履行人事管理职责。发行人的董事、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。发行人的财务人员未在出资人及其控制的其他企业中兼职。

（四）机构设置独立情况

在机构设置方面，发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在出资人直接干预公司经营活动的情况。

（五）财务制度独立情况

在财务制度方面，发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在出资人干预财务管理的情况。发行人报告期内不存在资金被出资人、实际控制人及其关联方违规占用，或者为出资人、实际控制人提供担保的情形。

七、发行人董事、监事、高级管理人员

发行人按照现代化治理的要求和公司章程聘任董事、监事及高级管理人员，合法合规。截至募集说明书签署之日，发行人董事会、监事会和管理人员组成情况如下：

表：发行人董事会成员情况表

姓名	性别	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
武秋生	男	董事长	2020年11月至2023年11月	是
何谈	男	董事、总经理	2020年11月至2023年11月	是
余志斌	男	董事、副总经理	2020年11月至2023年11月	是
施承林	男	董事、副总经理	2021年5月至2023年11月	是
梁南平	男	董事	2020年11月至2023年11月	是
汤炀	男	职工董事	2020年11月至2023年11月	是
杨文	女	外部董事	2020年11月至2023年11月	是

表：发行人监事会成员情况表

姓名	性别	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
谭华	男	监事主席	2020年11月至2023年11月	是
张晟豪	男	监事	2020年11月至2023年11月	是
罗雁	女	职工监事	2020年11月至2023年11月	是
张晓琴	女	职工监事	2020年11月至2023年11月	是
彭姣	女	监事	2022年6月至2023年11月	是

表：发行人高级管理人员情况表

姓名	性别	职务	任职期间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
何谈	男	董事、总经理	2020年11月至2023年11月	是
余志斌	男	董事	2020年11月至2023年11月	是
施承林	男	董事、副总经理	2021年5月至2024年5月	是
梁南平	男	董事、副总经理	2021年5月至2024年5月	是

（一）董事会成员简历

武秋生：男，1982年7月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾任山东省嘉祥经济开发区管理委员会招商科科长、招商局局长、管委会副主任，望城经济技术开发区管委会产业发展局副科级干部、长沙金星文化旅游产业园管委会副主任、望城经济技术开发区招商合作局副局长。现任望城经开区投资建设集团有限公司法定代表人、党总支书记、董事长，长沙振望投资发展有限公司的法定代表人、执行董事、总经理。

何谈：男，1982年12月出生，中共党员，硕士研究生学历。曾任湖南海洁环保科技有限公司环评工程师，湖南上善环保科技有限公司环保工程师，望城经开区投资建设集团有限公司综合管理科科长，望城经开区管委会规划建设局办公室主任、土地开发服务中心主任。现任望城经开区投资建设集团有限公司董事、总经理。

余志斌：男，1978年11月出生，中共党员，本科学历。曾任长沙市再生资源开发总公司技术员，长沙市建设工程集团有限公司项目经理。现任望城经开区投资建设集团有限公司董事。

施承林：男，1973年2月出生，中共党员，本科学历，曾于望城经开区建设开发公司综合科科长、望城经开区投资建设集团有限公司综合管理部部长、工程更建设二部部长。现任望城经开区投资建设集团有限公司董事、副总经理。

梁南平：男，1978年12月出生，群众，本科学历。曾任湖南省人才流动服务中心会计主管，湖南佳航工贸公司(新建公司)财务经理，湖南福湘生物技术公司财务经理，望城经开区财政分局税收征管科科长。现任望城经开区投资建设集团有限公司董事、副总经理。

汤炀：男，1985年11月出生，中共党员，本科学历，湖南农业大学金融学本科毕业。曾任湖南望城经济技术开发区铜官工业园管委会投融资处科员、副处长、处长，现任长沙望源开发建设有限公司法定代表人、执行董事、总经理，望城经开区投资建设集团有限公司职工董事。

杨文：女，1987年8月出生，群众，本科学历，会计师、税务师、注册会计师。曾任湖南建业会计师事务所有限公司审计项目负责人。现任望城经济技术开发区管理委员会财务专干，望城经开区投资建设集团有限公司外部董事。

（二）监事会成员简历

谭华：男，1981年12月出生，中共党员，本科学历，曾任湘阴县公安局交警大队一中队政治指导员(副科级)、长沙市开福区公安局科员、望城区月亮岛街道党工委副书记、望城经济技术开发区纪检监察室主任，现任望城经开区投资建设集团有限公司监事会主席。

张晟豪：1990年2月出生，群众，本科学历。曾任长沙振望投资发展有限公司综合专干、望城经开区管委会办公室文秘专干。现任望城经开区投资建设集团有限公司监事、综合管理部副部长。

罗雁：女，1990年1月出生，中共党员，本科学历，曾任长沙市医疗健康投资管理有限公司行政人力主管，现任望城经开区投资建设集团有限公司职工监事、综合管理部人力资源专干。

张晓琴：女，1990年2月出生，中共党员，硕士研究生学历，曾任岳阳市临湘市长塘镇人民政府办公室宣传专干、党建专干、扶贫办副主任。现任望城经开区投资建设集团有限公司职工监事、文字综合专干。

彭姣：女，1987年2月出生，中共党员，本科学历。曾任望城经开区投资建设集团有限公司纪检监察专干，现任望城经开区投资建设集团有限公司监事。

（三）高级管理人员

何谈：总经理，简历详见董事介绍。

施承林：副总经理，简历详见董事介绍。

梁南平：副总经理，简历详见董事介绍。

发行人董事、高级管理人员存在公务员兼职情况，具体情况如下：

表　董监高公司兼职情况表

姓名	在公司职务	兼职公司名称	兼职公司职务
武秋生	董事长	长沙新储科技有限公司	执行董事、经理
		长沙望达智造产业发展有限公司	执行董事
		长沙泽园置业有限公司	执行董事
		长沙旭昇置业有限公司	执行董事
		长沙乐旺房地产开发有限公司	执行董事
		长沙西泽置业有限公司	执行董事
		长沙望达智造孵化器管理有限公司	执行董事
		成华区普罗利达日用百货经营部	经营者
何谈	董事、总经理	长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	执行董事、经理
施承林	董事、副总经理	长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	执行董事兼总经理
梁南平	董事、副总经理	湖南晟世教育投资有限公司	董事
汤炀	职工董事	长沙望源开发建设有限公司	董事长兼总经理
		长沙市望城区望联建设开发有限公司	董事长、经理
彭姣	监事	长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	监事
谭华	监事会主席	长沙振望投资发展有限公司	监事
		长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	监事
		长沙望达智造产业发展有限公司	监事
		长沙望达智造孵化器管理有限公司	监事
罗雁	职工监事	湖南华秋数字科技有限公司	监事
张晟豪	监事	长沙新储科技有限公司	监事
		长沙昇望置业有限公司	监事
		长沙泽园置业有限公司	监事
		长沙凤鹏置业有限公司	监事
		长沙乐旺房地产开发有限公司	监事
		长沙旭昇置业有限公司	监事
		长沙煜隆产业园发展有限公司	监事
		长沙凯宁置业有限公司	监事
		长沙盛禾产业投资有限公司	监事
		长沙西泽置业有限公司	监事
		长沙望云置业有限公司	监事

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事及部分高管由公司实际控制人望城经开区管委会相关人员兼职，存在公务员兼职情形。此类兼职行为均已由望城经开区管委会批准，且未在发行人处领取薪酬，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》、《公务员法》、《公司法》等法规及公司章程的要求。

公司现任的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及发行人现行《公司章程》的规定。发行人董事、监事及高级管理人员的聘任程序符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度。发行人董事、监事及高级管理人员的教育背景、专业资历和工作经历能够保证其在公司履职所需。

八、发行人主营业务情况

发行人是望城经开区内重要的基础设施建设、土地开发运营主体，主要从事望城经开区内基础设施建设、土地开发、房屋租赁等业务。经过多年发展，发行人已经形成了土地开发、工程建设、房屋租赁等稳定的业务收入来源。发行人近三年及一期各板块业务运营情况如下表所示：

表　报告期内发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
2022年度			
土地开发业务	110,210.13	56,903.21	48.37
工程建设业务	67,303.02	57,999.84	13.82
其他业务	41,637.93	26,442.38	36.49
合计	**219,151.08**	**141,345.43**	**35.50**
2021年度			
土地开发业务	134,583.54	88,249.27	34.43
工程建设业务	49,246.17	42,384.87	13.93
其他业务	23,040.36	12,342.10	46.43
合计	**206,870.07**	**142,976.23**	**30.89**
2020年度			
土地开发业务	64,783.67	47,708.29	26.36
工程建设业务	84,515.14	73,172.16	13.42
其他业务	15,452.32	6,084.34	60.63
合计	**164,751.12**	**126,964.79**	**22.94**

2020年度、2021年度和2022年度，发行人土地开发业务分别实现收入64,783.67万元、134,583.54万元和110,210.13万元，占发行人当年营业收入的比重分别为39.32%、65.06%和50.29%；发行人工程建设收入分别为84,515.14万元、49,246.17万元和67,303.02万元，占发行人当年营业收入的比重分别为51.30%、23.81%和30.71%；发行人营业毛利率为22.94%、30.89%和35.50%。其中，土地开发业务毛利率分别为26.36%、34.43%和48.37%，工程建设毛利率分别为13.42%、13.93%和13.82%。2020年度、2021年度和2022年度，发行人分别实现主营业务收入149,298.81万元、183,829.71万元及177,513.15万元。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2020-2022年度经审计的财务报告。发行人2020年度-2022年度财务报告由中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了CAC证审字[2021]0187号、CAC证审字[2022]0043号、CAC证审字[2023]0088号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报表主要数据

表　报告期发行人主要财务数据

单位：万元

项　目	2022年末/2022年度	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
资产总计	5,392,724.99	4,926,518.77	4,307,538.77
其中：流动资产	4,566,287.79	4,361,883.03	3,868,514.91
负债合计	3,036,942.63	2,808,907.22	2,335,317.19
其中：流动负债	884,099.18	845,863.39	464,729.96
所有者权益合计	2,355,782.36	2,117,611.54	1,972,221.58
营业收入	219,151.08	206,870.07	164,751.12
净利润	37,170.82	34,575.64	26,121.32
经营活动产生的现金流量净额	-115,937.54	-149,897.67	-137,219.06
投资活动产生的现金流量净额	-94,556.88	-106,987.48	-34,143.32
筹资活动产生的现金流量净额	181,812.51	422,889.59	321,829.08
现金及现金等价物净增加额	-28,681.91	166,004.44	150,466.70

二、发行人主要财务指标

表　报告期发行人主要财务指标

项目	2022年末/2022年度	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
流动比率(倍)	5.16	5.16	8.32
速动比率(倍)	1.19	1.50	2.46
资产负债率(%)	56.32	57.02	54.21
应收账款周转率(次/年)	0.84	0.71	0.70
存货周转率(次/年)	0.04	0.05	0.06
总资产周转率(次/年)	0.04	0.04	0.05
营业利润率(%)	35.50	30.89	22.94
净资产收益率(%)	1.66	1.69	1.64
总资产收益率(%)	0.72	0.75	0.75
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00

注：1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
3、资产负债率=总负债/总资产×100%
4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
5、存货周转率=营业成本/平均存货
6、总资产周转率=营业收入/平均总资产
7、营业利润率=营业利润/营业收入×100%
8、净资产收益率=净利润/((期初所有者权益+期末所有者权益)/2)×100%
9、总资产收益率=净利润/((期初总资产+期末总资产)/2)×100%
10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

三、发行人报告期合并范围的变化

1、2020年度合并报表范围变化情况

发行人2020年末较2019年末纳入合并范围的新增子公司包括长沙望源开发建设有限公司、长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司。

2、2021年度合并报表范围及变化情况

2021年度，发行人合并财务报表范围未发生变化。

3、2022年度合并报表范围及变化情况

2022年度，发行人通过以货币资金认缴制方式投资设立全资子公司湖南同心物业服务有限公司，注册资本20,000,000.00元，本期纳入合并财务报表。

（四）发行人财务分析

2020年末、2021年末和2022年末，发行人合并资产总额分别为4,307,538.77万元、4,926,518.77万元和5,392,724.99万元，所有者权益分别为1,972,221.58万元、2,117,611.54万元和2,355,782.36万元，资产负债率分别为54.21%、57.02%和56.32%。

2020年度、2021年度和2022年度，发行人营业收入分别为164,751.12万元、206,870.07万元和219,151.08万元，净利润分别为26,121.32万元、34,575.64万元和37,170.82万元。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率处于中等水平，风险总体可控，能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

第六条 发行人及本期债券信用状况

根据联合资信对本期债券发行主体及本期债券进行综合评估，发行人主体长期信用级别为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用级别为AA+。

（一）评级观点

望城经开区投资建设集团有限公司(以下简称"公司")是湖南省长沙市国家级望城经济技术开发区(以下简称"望城经开区")重要的土地开发整理和基础设施建设主体。联合资信评估股份有限公司(以下简称"联合资信")对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业务具有区域专营优势，并在资产划拨、债务置换、资金注入和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司经营活动现金持续净流出、未来资金支出压力较大、资产流动性较弱及整体债务负担较重等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

本期债券的发行对公司债务结构影响较小；本期债券发行后，2022年，公司经营活动现金流入量和EBITDA对发行后长期债务保障指标表现弱，公司经营现金净流量对发行后长期债务无保障能力。本期债券设置了本金分期偿付条款，有助于降低公司的集中偿付压力，2022年，公司经营活动现金流入量对本期债券分期偿还本金保障指标表现很强，公司经营活动现金净流量对本期债券分期偿还本金无保障能力。

随着望城经开区产业的不断聚集和发展环境的进一步扩大，公司业务规模将进一步扩大，经营状况有望保持稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。

（二）优势

1.外部发展环境良好。2020－2022年，望城区经济实力持续增长，地区生产总值分别为857.0亿元、1002.8亿元和1053.1亿元，同比增速分别为4.3%、7.2%和4.6%。望城经开区是国家级经济技术开发区，全域纳入国家级湖南湘江新区重点发展核心区，战略地位较高，公司外部发展环境良好。

2.业务具有区域专营优势。公司是望城经开区重要的土地开发整理和基础设施建设主体，业务具有区域专营优势。

3.持续获得有力的外部支持。公司在资产划拨、债务置换、资金注入和政府补助等方面持续获得有力的外部支持，资本实力不断增强。2020年，公司获得股权及管网等资产划拨，增加资本公积58.66亿元；2020－2021年，望城经开区管委会对公司部分债务进行置换，相应增加资本公积26.83亿元；2022年，望城经开区管委会将专项资金转为补充资本金，增加资本公积14.91亿元，公司收到资金注入3.30亿元；2020－2022年，公司分别获得政府补助1.80亿元、0.91亿元和0.64亿元，计入"营业外收入"和"其他收益"。

（三）关注

1.经营性净现金流持续为负且面临较大投资压力。2020－2022年，公司经营活动现金持续净流出，且净流出规模波动扩大；截至2022年底，公司土地整理、基础设施建设及自营项目投资需求较大，土地整理业务在建及拟建项目、基础设施建设前十大在建及拟建项目以及自营项目未来尚需投资规模合计约154.50亿元，资金支出压力较大。

2.资产流动性较弱。2020－2022年，公司应收类款项(应收账款+其他应收款)和存货合计占资产总额比重分别为80.41%、76.61%和74.90%，应收类款项对资金形成较大占用，存货以尚未开发的土地使用权和基础设施项目开发成本为主，整体资产流动性较弱。

3.整体债务负担较重，2023年面临一定集中偿债压力。2020－2022年，公司有息债务规模持续增长，截至2022年底，公司全部债务286.30亿元，全部债务资本化比率为54.86%，现金短期债务比为0.55倍，公司整体债务负担较重，于2023年面临一定集中偿债压力。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司有关业务规范，联合资信将在本次债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

望城经开区投资建设集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本次债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本期债券如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债券信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债券信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

第七条 担保情况

本期债券无担保

第八条 税项

本期公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税(以下简称"营改增")试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年12月29日发布的《中华人民共和国企业所得税法(2018修正)》及其他相关法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的企业债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日正式实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九条 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

二、本期债券发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券融资工具兑付的重大事项的披露工作，并由发行人董事会成员何谈担任本期公司债券信息披露事务负责人。

（一）发行前的信息披露安排

本期债券发行(簿记建档)日前三-五个工作日，发行人将通过中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)披露如下文件：

1、2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书；

2、2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券信用评级报告；

3、2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券法律意见书；

4、发行人2020-2022年度经审计的财务报告；

5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、在每年4月30日前披露上一年年度报告；

2、在每年8月31日前披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期公司债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

三、信息披露事务负责人及信息披露制度主要内容

（一）信息披露义务人及其职责

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》以及《公司章程》等规定，制定信息披露管理制度。

发行人已指定专人担任本期公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：何谈
信息披露事务负责人职务：董事、总经理
联系电话：0731-88087188
传真：0731-88087188
联系地址：长沙市望城经济技术开发区同心路1号

（二）信息披露制度

1、未公开信息的传递、审核、披露流程

(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审计报告或财务报表。

(2)公司召开董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，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、完整地反映了实际情况。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)投资经营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。

2、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露的最终负责人，总经理为信息披露负责人及实施信息披露事务管理制度的主要负责人，确保公司信息披露内容的真实性、准确性、完整性和及时性。投资经营部为信息披露事务管理的日常工作部门。

3、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员的报告、审议和披露职责

(1)董事会成员应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

(2)董事会成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(3)监事会成员应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议并向董事会或者监事会提出工作请求和改进工作意见。

(4)公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

4、对外发布信息的申请、审核、发布流程

(1)投资经营部制作信息披露文件；

(2)财务总监对信息披露文件进行合规性审核；

(3)董事长对信息披露文件进行审批或提交董事会审批；

(4)投资经营部负责将信息披露文件报送相关债券受托管理人或持续督导机构，并由其报送至债券监管部门进行公告。

公司不得以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露。

5、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

子公司的负责人是所在公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时被报告给公司信息披露事务管理部门。子公司应当指定专人作为联络人，负责与信息披露事务管理部门的联络工作。

子公司应严格按照公司信息披露要求，所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

第十条 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请长沙银行股份有限公司望城支行作为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请长沙银行股份有限公司望城支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、设立债券持有人会议

（一）《债券持有人会议规则》主要内容

1、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同)均有同等的效力和约束力。

2、债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据《债券持有人会议规则》第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

(1)当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

(2)当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

(3)当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(4)当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

(5)发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(6)当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(7)当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(8)当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

(9)对更换(债权代理人自动提出辞职以及依据《债权代理协议》自动终止债权代理资格的除外)或取消债券债权代理人作出决议；

(10)对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(11)对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

(12)法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3、债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债券债权代理人召集。

在本期债券存续期内，发生《债券持有人会议规则》第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债券债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起5个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后15个工作日至30个工作日内召开债券持有人会议。

在《债券持有人会议规则》第五条规定的事项发生5个工作日后，债券债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并与会议通知发出后15个工作日至30个工作日内召开债券持有人会议。

二、违约责任及解决措施

公司保证按照募集说明书约定的还本付息安排，向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）本期债券违约的情形

(1)在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

(2)发行人未能偿付本期债券的到期利息；

(3)发行人不履行或违反本协议第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

(4)发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺(上述(1)(2)(3)项违约情形除外)将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30个连续工作日仍未解除；

(5)发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（二）违约事件的通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人和债券持有人，同时附带发行人高级管理人员(为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部)就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

（三）违约处置措施

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续30日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上(不含50%，下同)的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：(1)向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或(2)相关的违约事件已得到救济或被豁免；或(3)债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除，债权代理人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

第十一条 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请长沙银行股份有限公司望城支行作为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人基本信息如下：

债权代理人：长沙银行股份有限公司望城支行
住所：长沙市望城区望城大道98号
负责人：刘红伟
经办人员：刘潇
办公地址：长沙市望城区望城大道98号
办公电话：0731-88072213
传真：0731-88072213

第十二条 有关机构

一、发行人：望城经开区投资建设集团有限公司
住所：长沙市望城经济技术开发区同心路1号
法定代表人：武秋生
经办人员：肖正斌
办公地址：长沙市望城经济技术开发区同心路1号
联系电话：0731-88087188
传真：0731-88087188
邮政编码：410200

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人：财信证券股份有限公司
住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋(B座)26层
法定代表人：刘宛晨
经办人员：康思杰、肖开国、张园
办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话：0731-88954704
传真：0731-89955743
邮政编码：410005

（二）联席主承销商：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：孙孝坤
经办人员：韩超、张炜、侯志鑫、冯艳茹、孟超
办公地址：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
联系电话：010-88300826
传真：010-88300837
邮政编码：100037

三、审计机构：中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
住所：天津市和平区解放北路188号信达广场35层
负责人：方文森
经办会计师：邓建华、谭克林
办公地址：长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合写字楼B区B座写字楼23012号房
联系电话：0731-84450511
传真：0731-84450511
邮编：410000

四、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层
法定代表人：王少波
经办人员：李思卓、杜晗
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层
联系电话：010-85679696
传真：010-85679228
邮编：100022

五、发行人律师：湖南森力律师事务所
住所：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼
负责人：黄吐芳
联系人：吴菁
办公地址：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼
联系电话：0731-89718958
传真：0731-89718950
邮编：410007

六、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层
法定代表人：水汝庆
联系人：田鹏
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170738、88170735
传真：010-88170752
邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
法定代表人：戴文桂
联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
联系电话：021-38874800
传真：021-58754185
邮政编码：200120

七、上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦
总经理：蔡建春
经办人员：李刚
办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层
联系电话：021-68808888
传真：021-68804868
邮政编码：200120

八、募集资金监管银行

（一）长沙银行股份有限公司望城支行
住所：长沙市望城区望城大道98号
负责人：刘红伟
经办人员：刘潇
办公地址：长沙市望城区望城大道98号
联系电话：0731-88072213
传真：0731-88072213
邮政编码：410200

（二）华夏银行股份有限公司长沙分行
住所：长沙市芙蓉区五一大道389号华美欧大厦
负责人：肖钢
经办人员：罗丹
办公地址：长沙市芙蓉区五一大道389号华美欧大厦
联系电话：0731-89937509
传真：0731-89937509
邮政编码：410000

九、偿债资金监管银行、债权代理人：长沙银行股份有限公司望城支行
住所：长沙市望城区望城大道98号
负责人：刘红伟
经办人员：刘潇
办公地址：长沙市望城区望城大道98号
联系电话：0731-88072213
传真：0731-88072213
邮政编码：410200

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系，且不存在其他重大利害关系。

第十三条 法律意见

湖南森力律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》认为：

（一）发行人本期债券的发行已合法有效地获得现阶段所需的内部批准与授权。

（二）发行人具备本期发行的主体资格。

（三）发行人具备相关法律、行政法规及规范性文件规定的本期发行所需的各项实质条件。

（四）发行人的设立、变更行为均履行了必要法律程序，得到了有权部门的批准，符合当时相关法律、行政法规和规范性文件的规定，合法有效。

（五）发行人的出资人依法存续，具有法律、行政法规和规范性文件规定进行出资的资格；发行人的出资人人数、住所、出资比例符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定；发行人出资人已投入发行人的资产产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；出资人投入发行人的资产或权利的权属证书已由出资人转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人业务、资产、机构、人员、财务独立，具有直接面向市场自主经营的能力。

（七）发行人经营范围和经营方式符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定；发行人设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍。

（八）发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人已合法拥有其主要财产的所有权或使用权。

（九）发行人将要履行和正在履行的重大合同的内容及形式符合相关法律、行政法规和规范性文件的规定，合法有效；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

（十）发行人重大资产变化符合当时法律、行政法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律程序。

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合法律、行政法规和规范性文件的规定；发行人最近三年不存在被税务主管部门、环保部门重大处罚的情形。

（十二）发行人募集资金的运用符合有关法律、行政法规及其他规范性文件的规定。

（十三）发行人及其出资人、发行人董事长、高级管理人员不存在尚未了结或近期可能产生或可以预见对发行本期债券产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

（十四）发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、行政法规和规范性文件要求的内容和格式，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（十五）为本期债券的债权代理、资金监管、保护债券持有人合法权益而订立的协议、文件，相关各方意思表示真实，符合相关法律、行政法规及规范性文件的规定，合法有效。

第十四条 备查文件

一、备查文件

本期债券的备查文件如下：

（一）有关主管部门对本期债券的注册文件；

（二）发行人关于本期债券的募集说明书及其摘要；

（三）发行人2020-2022年经审计的财务报告；

（四）联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）湖南森力律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）《债权代理协议》；

（七）《债券持有人会议规则》。

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

1、望城经开区投资建设集团有限公司
住所：长沙市望城经济技术开发区同心路1号
法定代表人：武秋生
经办人员：肖正斌
办公地址：长沙市望城经济技术开发区同心路1号
联系电话：0731-88087188
传真：0731-88087188
邮政编码：410300

2、财信证券股份有限公司
住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋(B座)26层
法定代表人：刘宛晨
经办人员：向汝婷
联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话：0731-88954704
传真：0731-89955743
邮政编码：410005

3、国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：孙孝坤
经办人员：冯艳茹
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
联系电话：010-88300826
传真：010-88300837
邮政编码：100037

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn
中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn