

2022 年第一期望城经开区投资建设集团有限公司 公司债券（品种一）募集说明书

发行人名称：	望城经开区投资建设集团有限公司
本期发行规模：	本期债券计划发行规模为人民币10.00亿元，其中： 品种一：人民币6.00亿元，其中基础发行额3.00亿元，弹性 配售额3.00亿元 品种二：人民币4.00亿元，其中基础发行额2.00亿元，弹性 配售额2.00亿元
注册金额	人民币16.00亿元
增信情况：	品种一：湖南省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；品种二：无担保
评级机构：	联合资信评估股份有限公司
评级情况：	品种一：主体评级AA+，债项评级AAA，评级展望为稳定 品种二：主体评级AA+，债项评级AA+，评级展望为稳定
主承销商：	财信证券股份有限公司、国开证券股份有限公司
债权代理人：	长沙银行股份有限公司望城支行



牵头主承销商：



联席主承销商：



签署日期：二〇二二年三月十四日

重要声明及提示

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

本公司全体董事、监事和高级管理人员对募集说明书及其摘要信息披露的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、不承担政府融资职能的声明

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发

行不涉及新增地方政府债务。

五、投资提示

主管部门对本期债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

六、其他重大事项或风险提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示”等有关章节。

(一) 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 2021 年 6 月末，发行人有息负债规模分别为 2,548,105.42 万元，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。

(二) 受限资产较大风险。截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产合计为 21.53 亿元，包括土地使用权、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，但在本期债券存续期内，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。

(三) 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。

(四) 其他应收款回收风险。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 283,545.78 万元、370,249.08 万元、438,348.27 万元和 441,898.86 万元。报告期内发行人其他应收款余额呈上升的趋势，主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大，其与相关单位的往来款也相应增加所致。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。

(五) 存货占比较大风险。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货余额分别为 1,714,857.96 万元、1,551,118.62 万元、2,726,587.04 万元和 2,863,985.22 万元，占资产总额的比重分别为 69.40%、58.99%、63.30% 和 61.84%。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。

(六) 可用授信规模较少风险。截至 2021 年 6 月末，发行人合并口径银行授信额度 183.95 亿元，其中已使用额度 129.13 亿元，未使用授信额度 54.82 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。

(七) 经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-165,159.21 万元、-77,277.68 万元、-137,219.06 万元和-135,767.04 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期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。

(八) 2020 年 6 月，根据相关法律法规和中共长沙市望城区委全面深化改革委员会第二次会议精神，望城区政府同意将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出资人由长沙市望城区财政局变更为发行人，望城经济技术开发区管理委员会同意将长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司出资人由望城经济技术开发区管理委员会变更为发行人。本次划转采取无偿划转方式，无需支付相应价款。截至本募集说明书签署日，发行人已与上述两家公司的原出资人分别签订了股权划转协议，已完成工商变更登记。

根据相关审计报告及财务报表，上述两家公司合计的资产总额、净资产及营业收入占合并前发行人最近一年经审计的资产总额、净资产和营业收入的比例均不超过 50%，此次股权无偿划转事项不构成重大资产重组。本次股权划转事项，有利于进一步增强公司的整体实力，该事项对公司日常管理、生产经营、财务状况及本期债券的偿债能力不会产生不利影响。

七、本期债券基本要素

(一) 债券名称: 2022 年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券。本期债券分设两个品种，其中品种一为“2022 年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券(品种一)”(简称“22 望城经开 01”)；品种二为“2022 年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券(品种二)”(简称“22 望城经开 02”)。

(二) 发行人全称: 望城经开区投资建设集团有限公司。

(三) 计划发行规模: 本期债券为分期发行，计划发行规模为人民币 10.00 亿元，分设两个品种。品种一发行规模不超过人民币 6.00 亿元，由湖南省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；品种二发行规模不超过人民币 4.00 亿元，无担保。

(四) 弹性配售: 根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券品种一的弹性配售安排如下:

强制触发倍数: 本期债券品种一申购总额达到其基础发行额的 3 倍(即 9 亿元)。

本期债券品种一计划发行规模为 6.00 亿元，其中基础发行额为 3.00 亿元，弹性配售额为 3.00 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 6.00 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 3.00 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 3.00 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 6.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 3.00 亿元进行配售。

强制配售触发条款：如本期债券品种一申购总量达到强制触发条款（基础发行额的 3 倍，即 9 亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种一发行总额即为基础发行额与弹性配售额之和（即 6 亿元）。

本期债券品种二的弹性配售安排如下：

强制触发倍数：本期债券品种二申购总额达到其基础发行额的 3 倍（即 6 亿元）。

本期债券品种二计划发行规模为 4.00 亿元，其中基础发行额为 2.00 亿元，弹性配售额为 2.00 亿元。当发行时间截止后，如达到强

制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 4.00 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 2.00 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 2.00 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 4.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 2.00 亿元进行配售。

强制配售触发条款：如本期债券品种二申购总量达到强制触发条款（基础发行额的 3 倍，即 6 亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种二发行总额即为基础发行额与弹性配售额之和（即 4 亿元）。

(五) 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 亿元，品种二 10 亿元。

(六) 债券期限：本期债券品种一为 5 年期固定利率债券。品种

二为 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。

(七) 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。

在本期债券品种二存续期的第 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品种二的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券品种二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。

(八) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种二的票面利率，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%。

(九) 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品种二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品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法公告。

(十) 投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法

公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券品种二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品种二。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(十一) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券品种二全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券品种二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。

(十二) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，其中品种一在债券存续期的第 3 年至第 5 年每年分别偿还本金的 30%、30%、40%；品种二在债券存续期的第 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。

在本期债券品种二存续期内第 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品种二存续期第 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。

(十三) 发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。

(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);在上海证券交易所的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)承销方式:主承销商以余额包销方式进行承销。其中本期债券品种一由财信证券股份有限公司以余额包销方式进行承销。品种二由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共同承销。

(十七)信用评级:经联合资信评估股份有限公司综合(以下简称“联合资信”)评定,发行人主体长期信用级别为AA+,本期债券品种一的信用级别为AAA,本期债券品种二的信用级别为AA+。

(十八)募集资金用途:本期债券计划募集资金10.00亿元,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。品种二4.00亿元,其中2.40亿元用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目,1.60亿元用于补充营运资金。

(十九) 增信方式：本期债券品种一由湖南省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，本期债券品种二无担保。

目录

释义	13
第一条 风险揭示	16
第二条 发行条款	25
第三条 募集资金用途	38
第四条 发行人基本情况	67
第五条 发行人财务情况	132
第六条 发行人信用状况	206
第七节 担保情况	213
第八条 税项	220
第九条 信息披露安排	222
第十条 投资者保护机制	228
第十一条 债权代理人	233
第十二条 有关机构	246
第十三条 其他应说明的事项	251
第十四条 发行人及中介机构声明	252
第十五条 备查文件	262
附表一：2022年第一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发行网点表	264
附表二：望城经开最近三年及一期末合并资产负债表	265
附表三：望城经开最近三年及一期合并利润表	267
附表四：望城经开最近三年及一期合并现金流量表	268
附表五：担保人近一年及一期末合并资产负债表	270
附表六：担保人近两年及一期合并利润表	272
附表七：担保人近两年及一期合并现金流量表	274

释义

本募集说明书中，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	本次债券项下首期发行的计划发行规模为不超过10.00亿元的“2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券”
本期债券品种一/品种一	指	指发行人发行的计划发行规模为不超过人民币6.00亿元的“2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券（品种一）”
本期债券品种二/品种二	指	指发行人发行的计划发行规模为不超过人民币4.00亿元的“2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券（品种二）”
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《2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券（品种一）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(原名“财信证券有限责任公司”,负责对本期债券品种一进行承销,并联合国开证券股份有限公司共同对本期债券品种二进行承销)
联席主承销商/国开证券	指	国开证券股份有限公司(联合财信证券股份有限公司共同对本期债券品种二进行承销)
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
担保人	指	湖南省融资担保集团有限公司
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》

《担保函》	指	担保人湖南省融资担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保而出具的《担保函》
最近三年及一期、报告期	指	2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-6月
报告期末/最近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末、2021年6月末
《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

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

二、与发行人相关的风险

（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 2021 年 6 月末，发行人有息负债规模为 2,548,105.42 万元，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。

2、受限资产较大风险

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产合计为 21.53 亿元，包括土地使用权、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。

3、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。

4、应收款项回收风险

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应收账款账面价值分别为 137,518.74 万元、169,034.31 万元、298,723.92 万元和 291,193.58 万元，发行人其他应收款账面价值分别为 283,545.78 万元、370,249.08 万元、438,348.27 万元和 441,898.86 万元。报告期内发行人应收账款及其他应收款余额呈上升的趋势，主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大，其与相关单位的交易款项、往来款也相应增加所致。如果付款方未来出现经营困难等情况，发行人的应收款项存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

5、主营业务收入过度集中风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人的营业收入分别为 148,989.68 万元、160,652.53 万元、164,751.12 万元和 103,156.96 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 99.17%、96.35%、90.62% 和 90.56%。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。

6、净利润波动风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人合并口径净利润分别为 18,509.42 万元、18,552.04 万元、26,121.32 万元和 5,530.98 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 21,063.78 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。

7、存货占比较大风险

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货余额分别为 1,714,857.96 万元、1,551,118.62 万元、2,726,587.04 万元和 2,863,985.22 万元，占资产总额的比重分别为 69.40%、58.99%、63.30% 和 61.84%。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。

8、可用授信规模较少风险

截至 2021 年 6 月末，发行人合并口径银行授信额度 183.95 亿元，其中已使用额度 129.13 亿元，未使用授信额度 54.82 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。

9、补贴收入波动较大的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人收到相关政府补贴分别为 7,040.00 万元、12,000.00 万元、17,962.70 万元和 67.07 万元，最近三年发行人收到相关政府补贴逐年上升。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。

10、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -165,159.21 万元、-77,277.68 万元、-137,219.06 万元和 -135,767.04 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。

11、EBITDA 利息保障倍数较低风险

发行人 2018-2020 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.64 倍、0.54 倍和 0.44 倍。最近几年 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。

12、2020 年 6 月，根据相关法律法规和中共长沙市望城区委全面深化改革委员会第二次会议精神，望城区政府同意将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出资人由长沙市望城区财政局变更为发行人，望城经济技术开发区管理委员会同意将长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司出资人由望城经济技术开发区管理委员会变更为发行人，故公司 2020 年末资产、所有者权益、营业收入及净利润增长较快。本次划转采取无偿划转方式，无需支付相应价款。截至本募集说明书签署日，发行人已与上述两家公司的原出资人分别签订了股权转让协议，已完成工商变更登记。

截至 2019 年末，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（现已更名为“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及发行人经审计的相关财务数据如下：

单位：万元、%

公司名称	2019 年末总资产		2019 年末净资产		2019 年度营业收入	
	金额	占发行人总资产比例	金额	占发行人净资产比例	金额	占发行人营业收入比例

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	799,546.82	30.41	380,832.56	31.23	49,450.07	30.78
长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	421,964.61	16.05	103,126.40	8.46	0.00	0.00
两家公司合计数	1,221,511.43	46.46	483,958.96	39.69	49,450.07	30.78
望城经开区投资建设集团有限公司	2,629,314.75	100.00	1,219,531.50	100.00	160,652.53	100.00

根据上述计算指标，上述两家公司合计资产总额、净资产及营业收入占合并前发行人最近一年经审计的资产总额、净资产和营业收入的比例均不超过 50%，此次股权无偿划转事项不属于导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况，不构成重大资产重组。本次股权划转事项，虽然导致公司 **2020** 年度相关财务指标大幅变化，但有利于进一步增强公司的整体实力，该事项对公司日常管理、生产经营、财务状况及本次债券的偿债能力不会产生不利影响。

（二）经营风险

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。

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。

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。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

截至 2021 年 6 月末，公司下属共计 5 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。

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。

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。

（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。

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：2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券。本期债券分设两个品种，其中品种一为“2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券（品种一）”（简称“22望城经开01”）；品种二为“2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券（品种二）”（简称“22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：本期债券为首期发行，计划发行规模为人民币10.00亿元，分设两个品种。品种一发行规模不超过人民币6.00亿元，由湖南省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；品种二发行规模不超过人民币4.00亿元，无担保。

(四) 弹性配售: 根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券品种一的弹性配售安排如下：

强制触发倍数: 本期债券品种一申购总额达到其基础发行额的 3 倍（即 9 亿元）。

本期债券品种一计划发行规模为 6.00 亿元，其中基础发行额为 3.00 亿元，弹性配售额为 3.00 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 6.00 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 3.00 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 3.00 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 6.00 亿元全额

进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 3.00 亿元进行配售。

强制配售触发条款：如本期债券品种一申购总量达到强制触发条款（基础发行额的 3 倍，即 9 亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种一发行总额即为基础发行额与弹性配售额之和（即 6 亿元）。

本期债券品种二的弹性配售安排如下：

强制触发倍数：本期债券品种二申购总额达到其基础发行额的 3 倍（即 6 亿元）。

本期债券品种二计划发行规模为 4.00 亿元，其中基础发行额为 2.00 亿元，弹性配售额为 2.00 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 4.00 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 2.00 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 2.00 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹

性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 4.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 2.00 亿元进行配售

强制配售触发条款：如本期债券品种二申购总量达到强制触发条款（基础发行额的 3 倍，即 6 亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种二发行总额即为基础发行额与弹性配售额之和（即 4 亿元）。

（五）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 亿元，品种二 10 亿元。

（六）债券期限：本期债券品种一为 5 年期固定利率债券。品种二为 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。

（七）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。

在本期债券品种二存续期的第 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品种二的第五年末是否将持有

的全部或部分本期债券品种二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。

(八) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种二的票面利率，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%。

(九) 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品种二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品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法公告。

(十) 投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券品种二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品种二。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(十一) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券品种二全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券品种二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。

(十二) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，其中品种一在债券存续期的第 3 年至第 5 年每年分别偿还本金的 30%、30%、40%；品种二在债券存续期的第 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。

在本期债券品种二存续期内第 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品种二存续期第 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。

(十三) 发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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）。

(十七) 托管安排：本期债券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。

(十八) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为【2022】年【4】月【25】日。

(十九) 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即【2022】年【4】月【26】日。

(二十) 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【2022】年【4】月【27】日止。

(二十一) 起息日：自【2022】年【4】月【27】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【4】月【27】日为该计息年度的起息日。

(二十二) 计息期限：本期债券品种一计息期限为【2022】年【4】月【27】日起至【2027】年【4】月【26】日止；本期债券品种二计息期限为【2022】年【4】月【27】日起至【2029】年【4】月【26】日止，若投资者于本期债券品种二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，则本期债券品种二注销部分债券的计息期限为【2022】年【4】月【27】日起至【2027】年【4】月【26】日止。

(二十三)付息日:本期债券品种一付息日为【2023】年至【2027】年每年的【4】月【27】日；本期债券品种二付息日为【2023】年至【2029】年每年的【4】月【27】日，若投资者于本期债券品种二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，则本期债券品种二注销部分债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【4】月【27】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。

(二十四)兑付日:本期债券品种一的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【4】月【27】日；本期债券品种二的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【4】月【27】日，若投资者于本期债券品种二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，则本期债券品种二注销部分债券的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【4】月【27】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。

(二十五)本息兑付方式:通过本期债券登记机构和有关机构办理。

(二十六)兑付价格:本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

(二十七) 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。

(二十八) 承销方式: 主承销商以余额包销方式进行承销。其中本期债券品种一由财信证券股份有限公司以余额包销方式进行承销。品种二由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共同承销。

(二十九) 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+, 本期债券品种一的信用级别为 AAA, 本期债券品种二的信用级别为 AA+。

(三十) 募集资金用途: 本期债券计划募集资金 10.00 亿元, 其中品种一计划发行规模 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。品种二计划发行规模 4.00 亿元, 其中 2.40 亿元用于望城经开区 5G 产业园 C 组团厂房建设项目, 1.60 亿元用于补充营运资金。

(三十一) 债权代理人: 长沙银行股份有限公司望城支行。

(三十二) 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。

(三十三) 偿债资金监管银行: 长沙银行股份有限公司望城支行。

(三十四) 增信方式: 本期债券品种一由湖南省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, 品种二无担保。

(三十五)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。

(三十六)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《2022年第一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、经办人身份证件认购本期债券;境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证件认购本期债券。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，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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）认购人接受本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。

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，本次债券募集资金不超过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，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。

二、本期债券募集资金拟用于偿还债务情况

（一）募集资金拟用于偿还的企业债券明细

本期债券品种一计划发行规模为6.00亿元，基础发行额为3.00亿元，弹性配售额为3.00亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券品种一发行规模为3.00亿元，用于置换因偿还“16望城双创债”2021年兑付本息形成的负债；如行使弹性配售选择权，则本期债券品种一发行规模为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。

本期债券品种一募集资金使用情况如下表：

表 募集资金用途明细

单位：亿元

未行使弹性配售选择权						
序号	资金使用项目	发行规模	发行利率	2021年偿还本息	本息兑付日	拟置换资金
1	16望城双创债	27.00	3.75	6.01	2021.7.13	3.00
	总计	27.00	-	6.01	-	3.00
行使弹性配售选择权						
序号	资金使用项目	发行规模	发行利率	2021年偿还本息	本息兑付日	拟置换资金
1	16望城双创债	27.00	3.75	6.01	2021.7.13	6.00
	总计	27.00	-	6.01	-	6.00

（二）募集资金拟用于偿还的企业债券情况

2016年望城经开区建设开发公司双创孵化专项债券（“16望城双创债”）。该债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2016〕213号文件核准公开发行，发行人于2016年7月12日公开发行“16望城双创债”，发行债券募集资金27亿元，其中17.50亿元专项用于望城经开区创新创业园项目，剩余9.50亿元用于补充营运资金；债券发行利率3.75%，债券期限7年，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还债券发行总额的20%，由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经联合资信评估股份有限公司综合评定，该债券发行时发行人长期主体信用等级为AA，该期债券信用评级为AAA。

发行人在“16望城双创债”存续期内按时还本付息，并已于2021年7月13日兑付“16望城双创债”2021年度本息共计60,075.00万元。

“16望城双创债”兑付资金来源为公司2021年3月18日发行的“望城经开区投资建设集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第

一期)”, 发行规模 180,000.00 万元, 其中 60,075.00 万元已用于偿还“16 望城双创债”2021 年度本息。

(三) 偿还企业债券募投项目的建设与运营情况

截至 2021 年 6 月末, “16 望城双创债”募集资金剩余 0.00 亿元。募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。

“16 望城双创债”募投项目为望城经开区创新创业园项目, 总投资 253,549.35 万元, 建设内容主要包括标准厂房、企业总部大楼、创新创业中心、商业服务中心、科研研发楼、物业管理用房、餐饮中心、职工之家等, “16 望城双创债”募投项目已于 2019 年 8 月完成厂房主体工程施工及装修, 并对外出租产生租金收益。截至 2021 年 6 月, 望城经开区创新创业园项目共产生房屋租赁收入约 2.16 亿元, 主要为长沙比亚迪电子有限公司产生的租金收入。根据目前企业与承租方已签订的租赁合同, 预计未来 18 年内可实现租金收入 26.86 亿元。

(四) 关于适用发改财金[2020]111 号文及发改办财金[2020]942 号文的说明

1、发行人资产质量优良

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末, 发行人资产总额分别为 2,471,147.64 万元、2,629,314.75 万元、4,307,538.77 万元和 4,631,640.93 万元, 其中, 发行人存货余额分别为 1,714,857.96 万元、1,551,118.62 万元、2,726,587.04 万元和 2,863,985.22 万元, 占流动资产比例分别为 74.05%、66.43%、70.48% 和 68.92%。发行人存货主要包括土地资产和开发成本。发行人作为望城经开区管委会履行

出资人职责的国有独资企业，是望城经开区内主要的基础设施建设主体，主要从事开发区重大基础设施建设和重要区域的开发，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，获得了各级政府在资产注入、财政补贴等方面的支持。公司经营规模较大，资产质量优良，具有较强的竞争力。

2、拟偿还债券募投项目运营情况

见“（三）偿还企业债券募投项目的建设与运营情况”

3、发行人受疫情影响

2020 年春节期间，新型冠状病毒感染肺炎疫情迅速向全国蔓延，湖南省因毗邻湖北省，较快出现了确诊和疑似病例。望城区隶属于湖南省长沙市，往来人流量大，也出现了新型冠状病毒肺炎感染患者，在新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以后，望城区委、区政府高度重视，坚决贯彻落实习近平总书记关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的重要讲话重要指示批示精神，坚持“外防输入、内防感染”的防控策略下，多措并举应对新冠肺炎疫情。2021 年以来新冠肺炎疫情仍在全球持续蔓延，国内新冠肺炎疫情呈多点发生、局部爆发，其中，湖南省长沙市、株洲市、常德市、张家界市等各市曾出现局部爆发的情况，截至 2021 年 11 月 6 日，湖南省累计报告新冠肺炎确诊病例 1,197 例，目前疫情防控形势仍然严峻。

在疫情防控常态化的影响下，望城区区域经济和各企业经营均呈现下滑趋势，发行人从事的土地开发业务和工程建设业务，按照疫情

期间停工停产规定，工程项目施工停滞，工期与交付日延后，工程回款较慢，对公司生产经营产生不利影响。

综上所述，发行人各板块收入运营情况良好，自身资产质量优良，“16 望城双创债”募投项目建设运营情况良好，且湖南省疫情防控任务艰巨，人口流动性大，发行人受疫情影响较大。发行人符合《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〕111 号）和《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》（发改办财金〔2020〕942 号）的要求。本期债券发行后，可以拓宽公司融资渠道，改善公司的债务期限结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，有利于公司未来更好推进土地开发和基础设施投融资和建设工作，能有效支持望城区疫情防控和经济社会发展。

三、本期债券募集资金拟用于投资项目概况

（一）本期债券品种二募集资金总额及用途

本期债券品种二募集资金 4.00 亿元，基础发行额为 2.00 亿元，弹性配售额为 2.00 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券品种二发行规模为 2.00 亿元，其中 1.20 亿元用于望城经开区 5G 产业园 C 组团厂房建设项目，0.80 亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券品种二发行规模为 4.00 亿元，其中 2.40 亿元用于望城经开区 5G 产业园 C 组团厂房建设项目，1.60 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

未形式弹性配售选择权				
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	12,000.00	13.89%
2	补充营运资金	-	8,000.00	-
	总计	-	20,000.00	-
行使弹性配售选择权				
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	24,000.00	27.77%
2	补充营运资金	-	16,000.00	-
	总计	-	40,000.00	-

（二）项目建设主体

本项目建设单位为长沙振望投资发展有限公司，为发行人全资子公司。

（三）项目整体概况和建设内容

望城经开区 5G 产业园 C 组团厂房建设项目（以下简称“项目”或“本项目”）拟建地点位于长沙市望城区乌山街道，望城经济开发区黄桥大道以东、航空路以南、高原路以西、腾飞路以北区域。主要建设内容：包括标准厂房及附属用房、综合配套用房、地下车库以及道路、景观绿化、围墙、给排水等相关配套设施。本项目计划总投资额 86,420.00 万元，其中：项目资本金 26,420.00 万元，占计划总投资额的比例为 30.57%，计划由发行人以自有资金解决；拟使用本次债券融资资金 60,000.00 万元。

本项目总建筑面积为184,336.01m²，容积率为1.72；地块总面积为139.88亩。项目建设内容包括：

(1) 标准厂房及附属用房：新建标准厂房、配套库房及配电间、设备用房、垃圾站，房屋建筑面积为140,572.56m²；其中：1#工业厂房67,645.87m²、#1工业厂房配套库房246.84m²；2#工业厂房67,475.53m²、#1工业厂房配套库房246.84m²。厂房配套配电间274.4m²、设备用房3,218.6m²、垃圾站1,464.48m²。

(2) 综合配套用房：项目综合配套用房35,247.80m²。其中综合楼建筑面积为13,626.75m²，其中一层为接待、产品展示用房，二层为软件测试检验中心及数据中心、三层为行政办公用房、四层为会议室、员工活动中心、资料室及阅览室。食堂建筑面积为3,292.43m²，其中一层为职工食堂，二层为特色食堂及包间。配套宿舍建筑面积为18,328.62m²，其中专家宿舍及干部宿舍103套，职工宿舍270间；

(3) 三号地下室：地下室建筑面积为8,515.65m²；设计停车位200个

(4) 总图工程：包含建设用地范围内的道路及室外停车场38,701.16m²、设计地面停车位500个、景观绿化9,605.35m²、充电桩(200个)、室外管网管线工程及围墙等相关配套设施。

本次募投项目各子项目的建设内容和投资规模如下表所示：

序号	类别	数量	建设内容/规格	建设规模	投资规模(万元)	备注
1	标准厂房及配套用房	-	-	140,572.56(m ²)	45,546.00	1-4F/4F:H=2
1.1	标准化厂房	1	#1 工业厂房	67,475.53(m ²)		

			#1 工业厂房配套库房	246.84(m ²)		2.8 米； 框架结构
1.2	厂房配套用房	1	#2 工业厂房	67,645.87(m ²)	建筑主体工程： 29,520.00 装饰装修工程： 11,949.00 安装工程： 4,077.00	
			#2 工业厂房配套库房	246.84(m ²)		
			配电房	274.4(m ²)		
2	综合配套用房	2	设备用房	3,218.6(m ²)	11,420.00	1- 4F/4F:H=2 2.8 米； 框架结构
		2	垃圾房	1,464.48(m ²)		
		-	-	35,247.80(m ²)		
2.1	综合楼	1	4 层，分别为接待及产品展示用房；软件测试检验中心及数据中心；行政办公用房；会议室、员工活动中心、资料室及阅览室，楼层面积约为 3,407.00 m ²	13,626.75(m ²)	建筑主体工程： 7,402.00; 装饰装修工程： 2,996.00; 安装工程： 1,022.00	1- 4F/4F:H=2 2.8 米； 框架结构
2.2	食堂	1	2 层，分别为职工食堂、特色食堂及包间，楼层面积约为 1,646.00 m ²	3,292.43(m ²)		
2.3	配套宿舍	1	6 层，分别为专家宿舍及干部宿舍 103 套，每套面积约为 60 m ² ，职工宿舍 270 套，每套面积约为 45 m ² ，楼层面积约为 3,054 m ²	18,328.62(m ²)		
3	地下停车位		地下车位	200 (个)	3,189.00	-1F;H=3.9 米；
4	总图及室外附属工程	-	-	-	3,571.00	包含室外 多层停车场 1 座， 含停车位 500 个
4.1		-	道路及室外停车场	38,701.16(m ²)	1,084.00	
4.2		-	绿化及景观	9,605.35(m ²)	173.00	
4.3		-	室外管网管线工程	93,255.81(m ²)	839.00	
4.4		-	围墙及其他附属设施	1,196.00m	95.00	

4.5	-	地面充电桩 (45kW)	200 (个)	1,380.00
-----	---	-----------------	---------	----------

本次债券募投项目包含综合配套用房35,247.8m²，其中包括综合楼、食堂、配套宿舍等满足入驻企业日常运营的配套建筑。

根据《可研报告》，本次债券募投项目厂房和配套用房总建筑面积为140,572.56 m²，计划出售面积为70,000.00 m²，占比不超过50%，并分别于运营期第1-5年进行出售，出售面积分别为7,000.00 m²、7,000.00 m²、14,000.00 m²、14,000.00 m²及28,000.00 m²。运营期内厂房和配套用房可出租面积均为70,572.56 m²、运营期第1-5年并分别按80%、85%、90%、95%、95%的出租率进行测算，第6年及以后的出租率维持在95%。

（四）项目用地情况

本项目总建筑面积为184,336.01 m²，容积率为1.72；地块总面积为139.88亩，均为工业用地，土地取得费用已纳入项目总投资。项目建设单位长沙振望投资发展有限公司已取得项目地块国有土地使用权。

（五）募资资金投资项目审批情况

本次债券募投项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示。

表 望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目审批表

序号	批复文件名称	文号	发文机构	印发时间
1	企业投资项目备案告知承诺信息表	望开管备[2021]152号	望城经开区产业发展局	2021年10月27日

2	不动产权证书	湘(2021)望城区不动产权第0053638号	长沙市自然资源和规划局望城分局	2021年6月30日
3	建设用地规划许可证	建规[地]字第202110026(经开区)号	望城经济技术开发区管理委员会规划建设局	2021年10月29日
4	建设工程规划许可证	建规[建]字第202110055(经开区)号	望城经济技术开发区管理委员会规划建设局	2021年11月2日

注1：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），针对“97、房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”项目类别，涉及环境敏感区的，应出具环境影响评价报告表。本项目建设内容为标准厂房及附属用房、综合配套用房、地下车库以及道路、景观绿化、围墙、给排水等相关配套设施，不涉及环境敏感区，无需出具环境影响评价报告书、报告表、登记表及相关批复文件。

注2：不动产权证书为望城经开区5G产业园的权属文件，本募投项目用地为不动产权证书所列地块中的一部分。

（六）项目进度情况及资金来源

根据项目可行性研究报告，本项目总工期24个月。项目已于2021年10月正式开工。截至2021年末，发行人已完成募投项目相关批复手续，并已完成项目用地的土地使用权摘牌，当前已基本完成地基施工，正在进行前期主体工程建设阶段，已投资金额约8,783.35万元，投资完成率10.16%。

本项目计划总投资额86,420.00万元，其中包含了土地取得费用6,920.00万元。项目资本金26,420.00万元，占计划总投资额的比例为30.57%，计划由发行人以自有资金解决；拟使用本次债券融资资金60,000.00万元。发行人已做好相关财务安排确保募投项目的建设资金落实到位，保证项目的建设实施。

（七）项目收益情况

1、租赁收入

1.1 厂房及配套用房租赁收入

本项目新建标准厂房和配套用房 $140,572.56\text{ m}^2$ ，运营期内总出租面积为 $70,572.56\text{ m}^2$ ，出租面积占比约为 50.20%。运营期第 1-5 年并分别按 80%、85%、90%、95%、95% 的出租率进行测算，第 6 年及以后的出租率维持在 95%。出租价格为 36 元/ $\text{m}^2/\text{月}$ ，运营期内出租价格每 5 年增长 10%。厂房及配套用房租赁可比价格如下：

表：厂房和配套用房出租可比价情况表

序号	名称	位置	类型	租金(元/平米月)
1	宁乡经开区玉屏山国际产业园区-山水检测租赁	宁乡经开区	工业房地产	40
2	未来智慧城	人民东路与东六线交汇	多层标准厂房	50
3	东湖高新产业园	芙蓉区和平路	多层标准厂房	54
4	伟创力长沙智能制造产业园	望城经开区	标准厂房	45
5	长沙智能终端产业双创孵化基地一期	望城经开区	标准厂房	45
6	手机智能终端产业园	望城经开区	标准厂房	47.25
7	黄金创业园	望城区雷锋大道北	标准厂房	35
8	联东 U 谷	雷锋大道	标准厂房	39

根据上述测算，本次项目运营期内可实现厂房及配套用房租赁收入 40,011.00 万元。（计算过程详见本章“表 项目收益测算”）。

1.2 综合配套用房租赁收入

本项目新建综合配套用房 $35,247.80\text{ m}^2$ ，运营期内总出租面积为 $17,647.80\text{ m}^2$ ，出租面积占比约为 50.07%。运营期第 1-5 年并分别按 80%、85%、90%、95%、95% 的出租率进行测算，第 6 年及以后的出

租率维持在 95%。出租价格为 45 元/m²/月，运营期内出租价格每 5 年增长 10%。综合配套用房租赁可比价格如下：

表 综合配套用房租赁可比价格

序号	名称	位置	类型	租金(元/平米月)
1	蓝月谷创业大楼	宁乡经开区	配套用房	40-60
2	中电软件园	长沙高新区	配套用房	40-54
3	麓谷新长海中心	长沙高新区	配套用房	30-40

根据上述测算，本次项目运营期内可实现综合配套用房租赁收入 12,505.00 万元。（计算过程详见本章“表 项目收益测算”）。

1.3 停车费收入

本项目新建道路及室外停车场 38,701.16 m²，其中地面多层停车场 1 座，含停车位 500 个。根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》、《关于印发《长沙市机动车停放服务收费实施细则》的通知》，本项目采用市场调节价格收费标准。

根据调查，长沙园区停车收费情况如下表：

园区名称	车型	计费方式	收费标准(元/辆)
长沙芯城科技园	小型汽车	每次	1 小时内免费；1-2 小时内收费 10 元；2-5 小时内收费 15 元；后每 3 小时增加 5 元，以此类推，每日收费 30 元封顶
湖南道通科技园	小型汽车	每次	1 小时（含）内免费，1-6 小时（含）收费 5 元，6-12 小时（含）收费 10 元，超过 12 小时：每 6 小时加收 5 元，不足 6 小时的按 6 小时计算
九天银河产业园停车	小型汽车	每次	1 小时内免费，1-2 小时收费 10 元，2-5 小时收费 15 元，每 3 小时增加 5 元，以此类推，每日收费 30 元封顶

综合以上园区收费标准；本项目停车收费采用分段计时收费的方式，具体如下：1小时以内不收费；1-4小时收费5元；4-8小时收费10元；8-12小时收费15元；12-24小时收费20元；

根据调查，长沙市工业园区各时段停车数量占总停车数的比重、各时段停车位日周转次数，估算停车收费为10.3元/天/车位，具体如下：

序号	停车时段	小型车分段收费标准(元)	停车位数量占比	日周转次数(次)	加权平均收入(元)
1	15分钟以内	0	10%	5	10.3
2	0.5-4h	5	25%	1.2	
3	4-8h	10	40%	1.2	
4	8-12h	15	20%	1	
5	12-24h	20	5%	1	

为简化计算，本项目停车位收费按10元/天/车位计算，月收费标准为300元/月，运营期内停车位收费每5年增长10%。本项目共新建停车位700个，其中200个地下车位拟用于出售。运营期第1-5年可出售停车位数量分别为20个、20个、40个、40个及80个。运营期第1-5年停车位可出租数量分别为680个、660个、620个、580个及500个，第6年至运营期末每年可出租数量均为500个。

根据上述测算，本项目运营期内可产生地面停车费收入2,739.00万元。（计算过程详见本章“表 项目收益测算”）。

综上，本项目在运营期内可实现租赁总收入55,255.00万元。

2、销售收入

2.1 厂房及配套用房销售收入

本次债券募投项目新建厂房和配套用房总建筑面积为140,572.56

m^2 ，运营期内总出售面积约 $70,000.00 m^2$ ，占比为 49.80%。根据本项目区位状况、建筑成本、建筑设计特点等因素，厂房和配套用房销售价格预计约 4,500.00 元/平方米，具体可比价格如下：

表：厂房和配套用房出售价格

序号	名称	类型	位置	售价 (元/平 米)
1	东湖新高金霞智慧城	工业房地产类 型	青竹湖路与中青路交汇	5,500.00
2	未来智慧城	多层标准厂房	人民东路与东六线交汇	7,333.00
3	军民融合示范园	多层标准厂房	青竹湖大道与芙蓉路交 汇处	6,000.00
4	金荣企业公园	厂房	望城区普瑞大道	4,622.00
5	联东 U 谷长沙国际企 业港	厂房	望城区政府	5,000.00
6	亿达智造小镇	厂房	望城区普瑞大道	4,526.00

根据上述测算，本项目运营期内可实现厂房及配套用房出售收入 31,500.00 万元。（计算过程详见本章“表 项目收益测算”）。

2.2 综合配套用房销售收入

本次债券募投项目新建综合配套用房总建筑面积为 $35,247.80 m^2$ ，运营期内总出售面积约 $17,600.00 m^2$ ，占比为 49.93%。综合配套用房销售价格预计约 8,200.00 元/平方米，具体可比价格如下：

表 综合配套用房销售可比价格

序号	名称	类型	位置	售价 (元/平 米)
1	德普企业公园	配套用房	星沙泉塘螺丝塘路 1 号	9,000.00
2	长沙总部基地	配套用房	环保工业园	8,317.00

根据上述测算，本次债券运营期内可实现综合配套用房出售收入

14,431.00 万元。（计算过程详见本章“表 项目收益测算”）。

2.3 地下停车位销售收入

本项目出售地下停车位 200 个。运营期第 1-5 年可出售停车位数量分别为 20 个、20 个、40 个、40 个及 80 个，销售价格预计约 80,000.00 元/个。根据公开信息查询，望城区停车位出售可比价格情况如下：

序号	名称	用途	位置	售价（万元/个）
1	时代倾城二期	停车位	望城区月亮岛	8.00
2	涉外国际公馆	停车位	麓谷大道南	10.00
3	恒大溪上桃花源	停车位	雷锋大道北	7.00

根据上表所列示可比价格，本项目运营期内预计实现地下停车位销售收入 1,600.00 万元。

综上所述，本项目运营期内可实现总销售收入 47,531.00 万元。运营期内总计可实现标准厂房及配套用房、综合配套用房及停车位销售收入 102,786.00 万元。

3、充电桩充电服务费收入

本次望城经开区 5G 产业园 C 组团厂房建设项目新建地面充电桩（45kW）200 个。根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668 号)、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商(2018)407 号)，“对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元。”不考虑会员折扣等因素，平均每辆车一次充电数量为 40 度，每辆车每次充电服务费收入约为 32.00 元。

平均日充电汽车数量预测：长沙市目前城区充电桩利用率第 1 年为 130%（平均每天每个充电桩充电服务 1.3 台汽车），之后每年充电桩利用率增长 10%。

根据测算，计算期内充电桩充电服务费收入总共约 5,418.00 万元。

4、物业服务费收入

本项目地上建筑面积约 175,820.36 平方米，按长沙市场物业服务费收费标准 1.8 元/ m^2 ·月预测，项目计算期内物业服务费收入总共约 4,243.00 万元。

经估算，整个项目计算期内项目收入约 112,447.00 万元，计算过程详见“表 项目收益测算”。

项目收入情况如下表所示：

表 项目收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	经营收入	112,447.00			8,674.00	8,919.00	13,928.00	14,185.00	23,761.00	5,170.00	5,194.00	5,217.00	5,217.00	5,217.00	5,655.00	5,655.00	5,655.00
1.1	房屋出租收入	55,255.00			3,446.00	3,639.00	3,825.00	4,010.00	3,981.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,818.00	4,818.00	4,818.00
1.1.1	厂房及配套用房出租收入	40,011.00			2,439.00	2,591.00	2,744.00	2,896.00	2,896.00	3,186.00	3,186.00	3,186.00	3,186.00	3,186.00	3,505.00	3,505.00	3,505.00
	房屋面积(m ²)	140,572.56			70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	70,572.56	
	出租单价(元/m ²)				36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	39.60	39.60	39.60	39.60	39.60	43.56	43.56	43.56
	出租率				0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.1.2	综合配套用房出租收入	12,505.00			762.00	810.00	858.00	905.00	905.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
	房屋面积(m ²)	35,247.80			17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80	17,647.80
	出租单价(元/m ²)				45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	49.50	49.50	49.50	49.50	49.50	54.45	54.45	54.45
	出租率				0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.1.3	停车位收益	2,739.00			245.00	238.00	223.00	209.00	180.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	218.00	218.00	218.00
	停车位数量				680.00	660.00	620.00	580.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	月均停车位收益				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	363.00	363.00	363.00

1.2	房屋出售收入	47,531.00		4,753.00	4,753.00	9,506.00	9,506.00	19,013.00								
1.2.1	厂房出售收入	31,500.00		3,150.00	3,150.00	6,300.00	6,300.00	12,600.00								
	出售面积 (m ²)	70,000.00		7,000.00	7,000.00	14,000.00	14,000.00	28,000.00								
	出售单价 (元/m ²)			4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00								
1.2.2	配套用房出售收入	14,431.00		1,443.00	1,443.00	2,886.00	2,886.00	5,773.00								
	出售面积 (m ²)	17,600.00		1,760.00	1,760.00	3,520.00	3,520.00	7,040.00								
	出售单价 (元/m ²)			8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00								
1.2.2	地下停车位出售收入	1,600.00		160.00	160.00	320.00	320.00	640.00								
	出售数量 (个)	200.00		20.00	20.00	40.00	40.00	80.00								
	出售单价 (元/个)			80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00								
1.3	充电桩收入	5,418.00		304.00	327.00	350.00	374.00	397.00	420.00	444.00	467.00	467.00	467.00	467.00	467.00	467.00
	充电桩数量			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	充电桩日使用率			1.30	1.40	1.50	1.60	1.70	1.80	1.90	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电桩服务费 (元/次)			32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.4	物业管理费	4,243.00		171.00	200.00	247.00	295.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
1.4.1	物业使用面积			79,336.29	92,507.31	114,438.32	136,369.34	171,409.34	171,409.34	171,409.34	171,409.34	171,409.34	171,409.34	171,409.34	171,409.34	171,409.34
	出售物业面积			8,760.00	17,520.00	35,040.00	52,560.00	87,600.00	87,600.00	87,600.00	87,600.00	87,600.00	87,600.00	87,600.00	87,600.00	87,600.00
	出租物业面积			70,576.29	74,987.31	79,398.32	83,809.34	83,809.34	83,809.34	83,809.34	83,809.34	83,809.34	83,809.34	83,809.34	83,809.34	83,809.34
1.4.2	物业收费标准			1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
二	税金及附加	10,638.00		488.00	511.00	667.00	688.00	954.00	506.00	935.00	938.00	938.00	938.00	1,025.00	1,025.00	1,025.00

2.1	增值税	3,104.00		0.00	0.00	0.00	0.00	37.00	421.00	423.00	423.00	423.00	459.00	459.00	459.00	
2.2	增值税及附加	7,534.00		488.00	511.00	667.00	688.00	954.00	469.00	514.00	515.00	515.00	566.00	566.00	566.00	
2.2.1	城市维护建设税附加	218.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00	29.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	
2.2.2	教育费附加	155.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.00	21.00	21.00	21.00	23.00	23.00	23.00	
2.2.3	房产税	5,777.00		352.00	374.00	397.00	418.00	418.00	460.00	460.00	460.00	460.00	506.00	506.00	506.00	
2.2.4	印花税	75.00		5.00	6.00	8.00	8.00	13.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	
2.2.5	土地增值税	1,309.00		131.00	131.00	262.00	262.00	523.00								
2.3	不动产销售土地抵扣额	3,451.00		345.00	345.00	690.00	690.00	1,381.00								
三	经营成本	3,956.00		312.00	312.00	343.00	343.00	406.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	
3.1	管理费（含人员工资与福利）	1,560.00		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
3.2	维护费用	2,080.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
3.3	销售代理费用	316.00		32.00	32.00	63.00	63.00	126.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四	净收益	97,853.00		7,874.00	8,096.00	12,918.00	13,154.00	22,401.00	4,384.00	3,979.00	3,999.00	3,999.00	3,999.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00

经测算，项目运营期内收入合计为 112,447.00 万元，运营成本合计为 3,956.00 万元，税金及附加合计为 10,638.00 万元，项目运营期内净收益为 97,853.00 万元，能够覆盖项目总投资 86,420.00 万元。

债券存续期内收入合计为 69,467.00 万元，运营成本合计为 1,716.00 万元，税金及附加合计为 3,308.00 万元，债券存续期内净收益为 64,443.00 万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。本次债券募集资金 16.00 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，按 5.00% 的利率进行测算，该部分债券建设期利息为 6,000.00 万元，在项目运营期的利息为 9,000.00 万元，合计 15,000.00 万元。债券存续期内项目净收益足以覆盖合计金额。

（八）项目建设的必要性、经济效益及社会效益

1、拉动望城经济技术开发区经济增长

近年来，长沙市望城经济技术开发区深入贯彻落实省、市“产业项目建设年”工作部署，坚持以经济工作向产业聚焦、产业发展以产业链发力为导向，聚焦智能终端产业链建设，打造千亿级产业集群，构建华为第二供应中心，以局部突破带动整体跃升，打好产业基础高级化、产业链现代化攻坚战，推动制造业高质量发展走在前列。作为长沙市体量最小、年纪最轻的国家级经开区，在有色金属新材料、食品药品医药等传统产业发展上有着较为雄厚的产业基础。

望城经开区作为全市“三智一芯”中智能终端产业发展的主阵地，为实现赶超跨越发展，推动制造业高质量发展干在实处、走在前列，望城经开区按照省、市部署，抢抓智能终端向内陆转移的发展机遇，

全力承接华为 1.5 亿台智能终端产能布局，谋划推进 1 小时物料配送生态圈建设，在园区打造继华为东莞松山湖之后的第二供应中心。在伟创力项目的带动下，园区先后引进了华为、比亚迪、TDK 电子、德赛电池等龙头企业，智能终端产业实现“无中生有”。当前，伟创力长沙项目成功消除因中美贸易摩擦带来的负面影响，实现破茧重生，正逐步导入扫地机器人、智能音箱等终端项目，预计全年可实现产值 8 亿元。本项目为电子信息（智能终端）产业城制造基地内 5G 产业园 C 组团，位于望城经济开发区，用地西面与黄桥大道相接，主要建设高标准厂房及配套设施，总体定位为主要生产移动 5G 智能终端为主，以生产华为手机的比亚迪电子工厂为龙头，链接生产相关移动智能终端配件及模组的各专业细分工厂。本项目的建设，将推动望城产业结构迈向中高端，为长沙智能终端等新兴产业发展注入新活力，成为拉动园区经济增长的新引擎。

2、扩大园区招商引资力度的需要

望城水陆空铁立体交通快速成熟，基础设施的不断完善，让望城经开区对外招商更有底气。望城经开区瞄准珠三角、长三角等重点地区，紧盯新材料和智能终端的高新技术重大项目，通过供应链配套、产业扶持等政策吸引重大项目落户。2020 年 6 月 23 日，望城经济技术开发区举行 2020 年招商引资重点项目集中签约，38 个项目集中签约，总投资达 75.2 亿元。其中 500 强、上市公司 3 家，龙头企业 10 家；重点聚焦园区“两主一特”领域，包括智能终端产业链项目 10 个，新一代半导体产业链项目 3 个，生物医药产业链项目 7 个，新型合金

产业链项目 6 个，呈现出产业层次高、项目结构优、技术创新强等特点。

望城经开区围绕特色新兴产业和优势规模产业加大招商力度，致力打造有色金属、智能终端、电商三个千亿级产业集群，拓展新材料、原辅料药两个百亿级产业集群，培育新一代半导体战略性产业集群。特别是坚持智能终端产业首位度，倾力打造华为全球第二供应中心。2020 年 1 至 5 月，园区智能终端产业产值同比增长 350%，比亚迪电子、华为 HUB 仓、新视电子、德赛电池等龙头及配套项目相继落地，产业集聚效应日益凸显。本项目建设完毕后，将作为长沙望城经开区智能终端产业园发展，成为集聚智能终端产业优质企业快捷入驻的筑巢项目。

综上所述，本项目建设是经济社会发展的客观要求，有利于拉动望城区的经济增长，有效推进城市化进程和经济结构的调整、优化和升级，对促进本地区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设是必要的。

（九）当地工业地产库存、工业去化周期情况

望城区是长株潭“两型社会”综合配套改革试验区中，唯一全境纳入长株潭城市群核心区的区域。受益于其优越的地址位置，在长沙市委、市政府“建设大河西，打造先导区”战略部署中，园区招商引资发展态势良好，标准化厂房及相关配套设施租售市场较为活跃。

根据公司统计数据，2018年、2019年、2020年和2021年1-6月，望城经开区工业地产销售面积分别为9.6万平方米、11.6万平方米、13.5万平方米及8.0万平方米，最近三年平均销售面积为11.57万平方米。截至2021年6月末，望城经开区标准化厂房待售面积约10万平方米，剩余空置库存预计10个月可以消化完毕，总体去库存压力较小。园区厂房主要以租赁为主，出租率达95%以上，空置率较低。随着当地有色金属、智能终端、新材料等特色产业的不断发展，将有力吸引相关产业上下游企业集聚，带动当地工业地产的发展。

此外，望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目是望城经开区管委会与望城区委、区政府等部门统筹协调推进的重点项目，意图将项目打造为全省标志性、引领性、代表性、示范性的产业项目，为打造园区千亿智能终端产业贡献力量。望城经开区已提前积极布局招商引资工作，当前反响热烈，已有荣耀终端有限公司等企业明确入驻意向。此外，望城经开区管委会、发行人仍不断与多家企业沟通入园意向，预计未来不断有新企业落户园区。

总体而言，望城经开区近年来保持良性发展，园区工业地产库存压力较小，且5G产业园项目高起点、高标准打造，招商引资反响热烈，企业入园意向积极，未来项目的厂房出租、出售预计均可按预期实现，压力较小。

四、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置换因偿还

“16望城双创债”2021年兑付本息形成的负债、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本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。

五、偿债保障措施

(一) 发行人较强的综合实力和盈利能力为本次债券的本息偿付奠定了良好基础

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 2,471,147.64 万元、2,629,314.75 万元、4,307,538.77 万元和 4,631,640.93 万元，总资产规模保持平稳较快增长；发行人资产负债率分别为 50.84%、53.62%、54.21% 和 57.30%，资产负债率维持在合理水平，负债结构合理，偿债能力较强。

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 148,989.68 万元、160,652.53 万元、164,751.12 万元和 103,156.96 万元，经营活动产生

的现金流入分别为 197,599.56 万元、175,856.81 万元、250,370.44 万元和 97,301.06 万元，均维持在相对较高水平。发行人营业收入主要包括土地开发业务收入和工程建设收入等，近年来望城经开区得到了较快的发展，相关业务需求稳定，发行人可持续发展能力较强。

（二）募集资金投资项目具有良好的经济效益

望城经开区 5G 产业园 C 组团厂房建设项目计算期 15 年，前两年为建设期，后续为运营期。经测算，项目运营期内收入合计为 112,447.00 万元，运营成本合计为 3,956.00 万元，税金及附加合计为 10,638.00 万元，项目运营期内净收益为 97,853.00 万元，能够覆盖项目总投资 86,420.00 万元。

债券存续期内收入合计为 69,467.00 万元，运营成本合计为 1,716.00 万元，税金及附加合计为 3,308.00 万元，债券存续期内净收益为 64,443.00 万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。本次债券募集资金 16.00 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，按 5.00% 的利率进行测算，该部分债券建设期利息为 6,000.00 万元，在项目运营期的利息为 9,000.00 万元，合计 15,000.00 万元。债券存续期内项目净收益足以覆盖合计金额。

（三）公司可变现资产是本次债券按时偿付的有力补充

发行人近年来持续稳健经营，公司总资产与净资产规模均保持了较快增长。最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为 2,315,916.62 万元、2,334,853.78 万元、3,868,514.91 万元和 4,155,800.97 万元，占总资产的比例分别为 93.72%、88.80%、89.81% 和 89.73%，

资产的流动性较强。其中，存货资产构成发行人流动资产的主要部分。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,714,857.96 万元、1,551,118.62 万元、2,726,587.04 万元和 2,863,985.22 万元，占流动资产比例分别为 74.05%、66.43%、70.48% 和 68.92%。截至 2021 年 6 月末，扣除发行人已经抵押的土地资产，发行人存货中仍有账面价值为 808,128.64 万元的土地资产未被抵押，未被抵押的土地资产能够为本次债券的偿付提供应急保障。

（四）公司优良的资信与较高的信用等级为本次债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。如果由于意外情况导致公司不能从预期还款来源偿付本息，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。此外，经联合资信综合评定，发行人主体长期信用为 AA+ 等级，评级展望为稳定，本期债券品种一信用等级为 AAA，发行人主体信用等级较高，直接融资渠道通畅，可为本次债券的还本付息提供保障。

（五）第三方担保机构为本次债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

发行人为保障本次债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请湖南省融资担保集团有限责任公司为本期债券品种一提供无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付本期

债券品种一本息时，湖南省融资担保集团有限责任公司将承担担保责任，将本期债券品种一当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户，以确保本期债券品种一当期应付本息能够完全偿付。

六、其他偿债保障措施

(一) 设置偿债资金专户

发行人聘请长沙银行股份有限公司望城支行担任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》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

(二) 偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

(三) 偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(四) 建立了募集资金监控制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与长沙银行股份有限公司望城支行和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》，由上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

(五) 聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与长沙银行股份有限公司望城支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

综上所述，发行人的偿债保障措施合法、到位，能够充分保证本

期债券本金和利息的足额、按时偿付。

七、发行人相关承诺

发行人承诺“16 望城双创债”募投项目收入优先用于偿还本期债券品种一债券本息，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。

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。

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12.60亿元

实缴资本：人民币12.60亿元

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、投资环境的提升做出了巨大的贡献。

截至2020年末，公司经审计合并会计报表口径的资产总额为4,307,538.77万元，负债总额为2,335,317.19万元，所有者权益为1,972,221.58万元；2020年公司实现营业总收入为164,751.12万元，净利润为26,121.32万元。

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

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资金为人民币126,000.00万元，实收资金为人民币126,000.00万元。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；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）。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

截至本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。

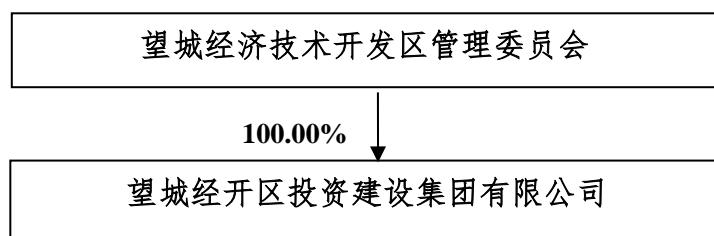


图 发行人股权结构图

截至本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：
 - ① 公司及子公司的全部对外担保；
 - ② 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項：

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其有必要知晓的事项；
- (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，将异常情况通报公司董事会、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，行驶以下职权：

- (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、年度财务预算、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者解聘以外的人员；
- (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

截至本募集说明书出具日，发行人的组织结构图如下所示：

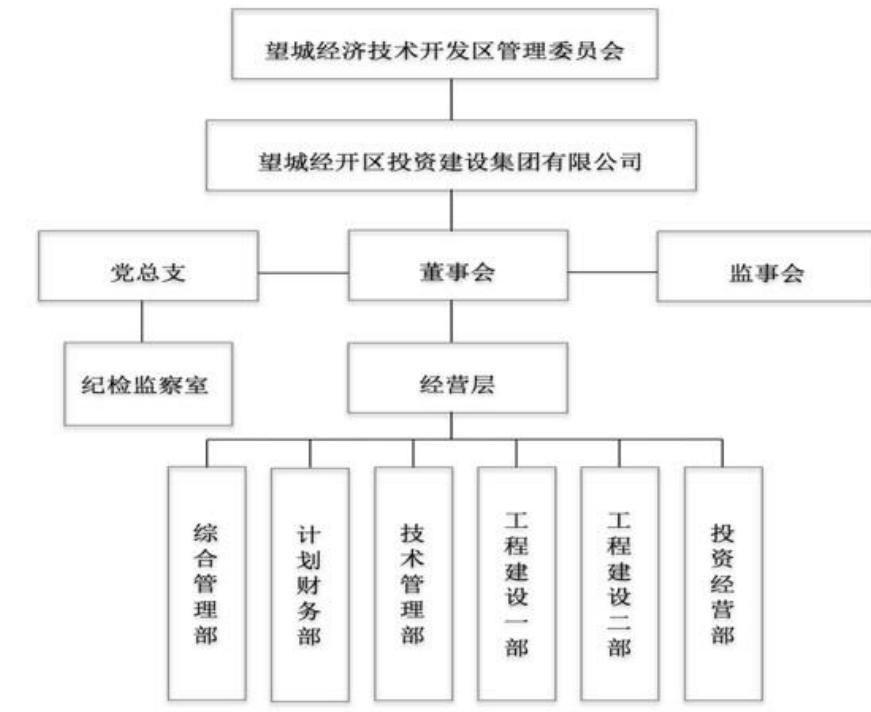


图 发行人组织结构

（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。

发行人的主要内控制度如下：

（一）财务管理制度

发行人在国家财务会计相关法律法规和相关财务制度基础上，编制了《财务管理制度》，该制度包括了财务管理职能与机构、会计基础工作、会计核算、资产管理、费用管理、财务报告管理、税务管理、融资建造项目财务管理。公司财务管理制度有效地规范了企业财务行为，加强了企业财务管理，合理地规避财务风险，统一了会计核算口径，及时、真实、准确、完整地反映各项会计信息。充分体现了发行人财务管理的“四个中心”理念：企业管理以财务管理为中心，财务管理以资金管理为中心，资金管理以现金流量管理为中心，现金流量管理以经营活动现金流量管理为中心。

（二）投融资管理制度

发行人在国家财务会计相关法律法规、国家投资相关法律法规编制了《投融资管理手册》。本手册以加强投融资能力建设为中心，以投资、融资、资金三大业务管理为主干，以业务目标、风险与范围，原则与类型，业务线条管理，业务操作流程和附件、主要表单为枝叶，以严谨的制度要求，明晰的业务流程，规范的操作范本和工作表单，明确了各横向相关业务部以及纵向管理层次之间的职责与权限，进一步梳理优化管理流程和操作流程，全面提升了投融资管理水平，提高风险管控能力。

1、资金管理方面：本手册规定发行人资金管理实行收支两条线。

资金管理原则为：集中管理、预算控制，统一调度、防范风险，科学使用、提高效率。结算中心的宗旨为：安全、服务、高效、准确。结

算中心遵循的工作原则为：（1）集中管理原则；（2）以收定支的原则；（3）统一调剂原则；（4）预算控制原则；（5）防范风险原则；（6）有偿使用原则。该规定加强了公司资金管理，建立了企业统一的资金结算平台，提高了资金使用效率，降低了资金成本，加强了资金监控，有效提高了企业整体经济效益和竞争能力。

2、融资管理方面：该手册主要包括融资管理权限、融资业务管理、评级授信管理、银行贷款管理、承兑汇票管理、工程保函等其他或有负债管理、担保与反担保管理、融资预算管理、融资统计与监督等内容。

3、投资管理方面：从投资管理体制，投资项目运作程序和责任划分，投资项目的终止、转让和清理，投资管理业务绩效考核、投资损失责任追究都作了详细规定。投资原则为：投资权限集中化，投资决策科学化，投资行为规范化。

（三）工程管理制度

公司为加强工程管理，在有关工程业务管理制度的基础上，结合实际，总结以往经验，增强各类风险管控能力，编制了《施工管理手册》。该手册包括工期管理、质量管理、安全管理、环境管理等四章。每章又分为管控流程、组织体系、实施策划、工作标准和考核评价等五个部分。涵盖了从工程开工到过程实施，直至完成交工保修等项目全过程的管理。强调项目施工策划先行，要求项目现场策划、施工策划、商务策划、资金策划等四项策划形成长效机制。强调集团管控，建立健全重大项目履约督导动态管理机制。

（四）安全生产管理制度

在安全文明施工方面，公司结合实际情况，制定了《工程与安全管理手册》，从工期管理、质量管理、安全管理以及环境管理等四个方面规范安全文明施工，从而确保安全管理能力的持续提高。

（五）关联交易制度

公司对于关联交易的管理相关条款对关联方、关联交易、关联交易信息披露、关联交易的决策程序、关联交易信息披露等作了明确规定，该制度对规范公司的关联交易发挥了重要作用，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，同时符合国家有关会计制度及监管部门的相关要求。

（六）对下属子公司的管理制度

为加强对子公司的管理，提升子公司的治理水平和运营效率，防范公司投资风险，维护公司和出资人的合法权益，根据《公司法》等有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《望城经开区投资建设集团有限公司子公司管理制度》。

（七）突发事件的应急管理制度

为提升发行人保障公共安全和处理突发事件的能力，有效预防和妥善处置突发事件，保障员工生命财产安全，维护公共利益和社会秩序，促进企业经济效益和社会效益全面、协调、可持续发展，发行人制定了《突发事件应急管理制度》。

（八）预算管理制度

公司管理以全面预算管理为核心，实施统一管理，任务分解的管理原则。每年年末，财务部门会根据董事会制定的下年度经营总目标制定公司经营预算目标，然后根据具体情况将年度经营预算目标先行分解到各部门，各部门按部门预算目标要求及实际情况制定部门预算。财务部门及相关部门制定预算执行考核标准，由董事会审批后下发给各部门；各部门若有超出预算支出项目，须报董事会进行审批后执行。半年度，公司和各部门可按照实际情况，通过书面汇报的形式提出修改意见，经总经理和副总经理开会议论审批后执行。

五、发行人的重要权益性投资

截至 2021 年 6 月末，公司有 5 家并表控股的一级子公司，7 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

被投资单位	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	20,000.00	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

1、主要子公司基本情况

（1）长沙市望城经开区基础设施建设有限公司

长沙市望城经开区基础设施建设有限公司于 2015 年 6 月 17 日注册成立，注册资本为 80,000 万元，注册地址为长沙市望城区白沙洲

街道同心路 1 号。该公司经营范围为城市基础设施建设；土地整理、复垦；停车场、立体车库的投资、建设；景观和绿地设施工程施工。（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）。

（2）长沙市振望建设开发有限公司

长沙市振望建设开发有限公司于 2016 年 2 月 5 日注册成立，注册资本为 200,000 万元，注册地址为长沙市望城经济技术开发区同心路 1 号，经营范围为城市基础设施建设；工业地产开发；高科技产业投资；股权投资；房地产投资；房地产开发经营；能源投资；基础设施投资；房屋租赁；自有厂房租赁；物业管理；建设工程施工；建设工程管理；停车场建设；停车场运营管理；立体车库的建设；建材批发；建筑材料销售；加油站加油系统经营管理服务；广告国内代理服务。（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）。

（3）长沙望源开发建设有限公司

长沙望源开发建设有限公司成立于 2008 年 7 月 10 日，注册资本为 20,000 万元，注册地址位于长沙市望城经济技术开发区铜官循环经济工业园花实村村委会办公楼，经营范围包含：国有土地一、二级市场开发；建设、合资、合作经营开发；房地产开发；城镇基础设施建设；水利设施建设。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）。

（4）长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司

长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司成立于 2015 年 12 月 29 日，注册资本为 40,000 万元，注册地址为长沙市望城经济技术开发

区同心路 1 号,经营范围包含:土地整理、复垦;城市基础设施建设;建设工程施工;建设工程管理;城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理;停车场、立体车库的投资、建设;道路自动收费停车泊位的建设;市政公用工程施工;城市及道路照明工程施工;景观和绿地设施工程施工;交通设施工程施工;水利水电工程施工;管道工程施工服务;人防工程施工。(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)。

(5) 长沙华伟人力资源有限公司

长沙华伟人力资源有限公司成立于 2019 年 4 月 4 日,注册资本为 200 万元人民币,注册地址为长沙市望城经济技术开发区普瑞大道一段 1555 号金桥市场集群 2 区 4 栋 16 层 1614 号(房号 1616-1618),经营范围包含:经营劳务派遣业务(劳务派遣经营许可证有效期至 2022 年 9 月 25 日);职业中介服务;人才中介服务;劳动保障事务咨询服务;劳动保障事务代理服务;劳动力外包服务;人力资源服务外包;人力资源管理。(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)。

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2021 年 6 月末/1-6 月主要财务数据如下:

发行人主要子公司的主要财务数据

单位:万元

被投资单位	2021 年 6 月末资产	2021 年 6 月末负债	2021 年 6 月末净资产	2021 年 1-6 月营业收入	2021 年 1-6 月净利润
长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	317,373.22	214,467.04	102,906.19	-	-3,853.00

被投资单位	2021年6月末资产	2021年6月末负债	2021年6月末净资产	2021年1-6月营业收入	2021年1-6月净利润
长沙振望投资发展有限公司	902,167.75	525,554.33	376,613.42	7,715.81	-5,720.01
长沙望源开发建设有限公司	1,202,997.49	641,855.59	561,141.90	51,455.52	13,585.33
长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	493,958.29	392,873.15	101,085.15	-	-1,912.44
长沙华伟人力资源有限公司	359.19	3.58	355.61	201.84	-86.34

（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(%)
湖南晟世教育投资有限公司	5,000.00	20.00
长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	10,000.00	30.00
长沙市望财融资担保有限公司	80,000.00	25.00
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)	5,510.00	17.89
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

1、发行人重要权益投资企业的基本情况

（1）湖南晟世教育投资有限公司

湖南晟世教育投资有限公司于2011年7月25日注册成立，注册资本为5,000万元，其中发行人出资1,000万元，持股20.00%。该公司注册地址为长沙市望城经济技术开发区马桥河路一段768号。该公司经营范围为教育产业及其它项目的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

（2）长沙亿达智造产业小镇发展有限公司

长沙亿达智造产业小镇发展有限公司于2017年6月23日注册

成立，注册资本为 10,000 万元，其中发行人出资 3,000 万元，持股 30.00%。该公司注册地址为长沙市望城经济技术开发区腾飞路一段 39 号。该公司经营范围为智慧工厂服务业(包括科技研发、工业设计、检验检测、轻型办公、文化创意、产业孵化器、总部基地)，自有房屋及场地租赁、企业管理咨询、会议及展览服务、工程与技术研究、节能环保技术开发与服务、房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产咨询服务、酒店管理、场地租赁、科技中介服务、工程管理服务。（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，涉及许可的凭许可证经营）（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）。

（3）长沙市望财融资担保有限公司

长沙市望财融资担保有限公司于 2005 年 1 月 10 日注册成立，注册资本为 80,000 万元，其中发行人出资 20,000 万元，持股 25.00%。该公司注册地址为长沙市望城区高塘岭街道文源中路 81 号。该公司经营范围为贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；以自有资金对外投资（《中华人民共和国融资担保业务经营许可证》许可证编号：湘 A000029）。（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）。

（4）长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业（有限合伙）

长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业（有限合伙）于 2019 年 7 月 10 日注册成立，注册资本为 50,000 万元，其中发行人出资 5,000 万元，持股 10.00%。该公司注册地址为湖南省岳麓区楷林国际 A 座

1801。该公司经营范围为从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）。（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）。

（5）南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）

南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）于 2019 年 5 月 14 日注册成立，注册资本为 83,850 万元，其中发行人出资 15,000 万元，持股 17.89%。该公司注册地址为南京市江北新区智达路 6 号智城园区 2 号楼 714-125 室。该公司经营范围为股权投资；创业投资；实业投资；投资管理；投资咨询。（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）。

（6）湖南望新智慧能源有限责任公司

湖南望新智慧能源有限责任公司于 2020 年 6 月 22 日注册成立，注册资本为 5,000 万元，其中发行人出资 800 万元，持股 16.00%。该公司注册地址为长沙市望城经济技术开发区普瑞西路南侧金桥市场集群 2 区 4 栋 13 层 1312 号。该公司经营范围为新能源汽车充电设施零配件的销售；光伏发电产品与系统的销售；储能设备的销售；区域供冷、供热；新能源汽车零配件研发；储能系统的研发；机电产品研发；承装（承修、承试）电力设施；分布式燃气项目的技术开发、咨询及转让；储能系统的设计；供热、冷、汽管网的技术咨询；电网的建设、经营；配电网的技术咨询；智能电网工程运行维护服务；智能电网技术开发；电力信息系统的建设、开发、维护；信息系统集成服务；机电设备安装服务；工程施工总承包；机电工程施工总承包；电

力工程施工总承包；输变电工程专业承包；新能源汽车充电桩建设；新能源汽车充电桩产品与系统的销售；新能源汽车充电桩研发；新能源汽车充电桩运营及技术服务；从事所有电压等级电力设施的调整试验、运行维护和技术服务活动；售电业务；合同能源管理；新能源巴士充电站建设；智能电网技术咨询；电力生产；热力生产和供应；电力供应；地热能源开发利用；新能源的技术开发、咨询及转让；电力设备的销售；新能源电站的运营；新能源汽车充电服务；新能源巴士充电站运营；新能源汽车充电站的运营；电气设备修理；电气设备系统集成；电气设备的研发；电气设备检验检测；电气设备服务；电气设备生产；新能源汽车充电信息化平台开发运营；新能源技术推广；太阳能光伏电站系统集成；光伏项目的技术开发、技术转让及运营管理；电力工程施工；电力工程设计服务；抄表、收费；低压计量装置的设计、新装、轮换；故障表的处理和封印的管理与使用（表计的大盖封印外）；节能技术推广服务；储能系统的技术咨询；储能设备安装；新能源汽车充电站的建设。（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）。

（7）湖南国致项目管理有限责任公司

湖南国致项目管理有限责任公司于 2020 年 3 月 19 日注册成立，注册资本为 200 万元，其中发行人出资 40 万元，持股 20.00%。该公司注册地址为长沙市望城区高塘岭街道紫鑫中央广场 7 栋 7 楼 701 号。该公司经营范围为工程项目管理服务；招、投标咨询服务；招、投标代理服务；工程咨询；资产评估专业服务；政府采购咨询服务；

政府采购代理。（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）。

2、发行人重要权益投资企业的财务情况

发行人重要权益投资企业 2021 年 6 月末/1-6 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	持股比例(%)	2021年6月末资产	2021年6月末负债	2021年6月末净资产	2021年1-6月营业收入	2021年1-6月净利润
湖南晨世教育投资有限公司	20.00	8,939.17	4,299.90	4,639.27	2,361.83	-290.12
长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	30.00	223,946.87	215,397.22	8,549.66	46,123.73	4,354.72
长沙市望财融资担保有限公司	25.00	86,158.08	5,093.74	81,064.34	1,100.61	347.07
长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业(有限合伙)	10.00	14,767.06	0.06	14,767.00	0.06	-194.46
南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业(有限合伙)	17.89	32,202.47	6.50	32,195.97	72.79	-505.75
湖南望新智慧能源有限责任公司	16.00	775.69		775.69		-178.68
湖南国致项目管理有限责任公司	20.00	906.36	22.33	884.03	549.26	364.15

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

发行人按照公司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。截至本募集说明书签署之日，发行人董事会、监事会及高级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
张晨豪	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
彭点涵	女	监事	2020年11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、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，望城经开区管委会投融资管理办公室主任、土地开发整理中心主任。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、副总经理。

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收科科长。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，湖南农业大学金融系本科毕业。曾任望城工信局规划管理科科员、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。

彭点涵：女，1995年10月出生，共青团员，本科学历。曾任长沙振望投资发展有限公司综合专干，现任望城经开区投资建设集团有限公司监事，长沙振望投资发展有限公司综合管理部副部长。

（三）高级管理人员

何谈：总经理，简历详见董事介绍。

余志斌：副总经理，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	长沙振望投资发展有限公司	执行董事兼总经理
		长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	副董事长
		长沙振望配售电有限公司	董事长
		长沙乐旺房地产开发有限公司	董事
		长沙钜华力信息技术有限公司	执行董事、经理
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
余志斌	董事、副总经理	长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	总经理,执行董事
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	监事
梁南平	董事、副总经理	湖南晨世教育投资有限公司	董事
汤炳	职工董事	长沙望源开发建设有限公司	执行董事兼总经理
		长沙市望城区望联建设开发有限公司	董事长
		长沙市望城区第二污水处理有限公司	执行董事、经理
彭点涵	监事	湖南望新智慧能源有限责任公司	监事
		长沙乐旺房地产开发有限公司	监事
		长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	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

截至本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

（一）发行人主营业务情况概述

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、%

2021年1-6月			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	93,414.53	61,016.91	34.68
工程建设业务	-	-	-
其他业务	9,742.43	4,602.26	52.76

合计	103,156.96	65,619.17	36.39
2020 年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
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
2019 年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	152,991.26	130,169.37	14.92
工程建设业务	1,798.86	1,564.22	13.04
其他业务	5,862.41	2,029.81	65.38
合计	160,652.53	133,763.41	16.74
2018 年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	135,886.54	104,595.27	23.03
工程建设业务	11,865.03	10,317.41	13.04
其他业务	1,238.11	156.73	87.34
合计	148,989.68	115,069.41	22.77

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，发行人土地开发业务分别实现收入135,886.54万元、152,991.26万元、64,783.67万元和93,414.53万元，占发行人当年营业收入的比重分别为91.21%、95.23%、39.32%和90.56%；发行人工程建设收入分别为11,865.03万元、1,798.86万元、84,515.14万元和0.00万元，占发行人当年营业收入的比重分别为7.96%、1.12%、51.30%和0.00%；发行人营业毛利率为22.77%、16.74%、22.94%和36.39%。其中，土地开发业务毛利率分别为23.03%、14.92%、26.36%和34.68%，工程建设毛利率分别为13.04%、13.04%、13.42%和0.00%。

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地开发业务

在土地开发业务方面，发行人接受望城区人民政府委托，统一负责园区规划范围内的土地开发项目的实施。在完成土地平整、实现由“生地”变成“熟地”之后，发行人将已开发整理的土地交由自然资源部门按照招、拍、挂的程序出让。根据土地类型不同，主要有以下两种模式：

（1）开发出让（转让）自有土地

发行人及其子公司自有土地系前期政府通过注入或者发行人招拍挂购入，均办理了国有土地使用权证，发行人完善土地周边配套后，根据片区规划、市场需求情况等因素制定出让计划，委托自然资源主管部门开展“招拍挂”。对于注入的土地，在土地成交后，竞得人与自然资源主管部门签订土地出让合同并缴纳土地出让金，政府部门将土地出让金拨付发行人，发行人依据土地成交确认书及政府结算文件确认收入；对于招拍挂购入的土地，公司将自有土地使用权在网上挂牌转让，完成挂牌程序后签署土地使用权转让合同后，依据转让合同确认收入。2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人实现开发出让（转让）自有土地收入分别为28,202.85万元、148,327.71万元、52,415.40万元和51,455.52万元。

2018年，发行人土地（转让）情况如下：

2018年度发行人土地出让（转让）收入情况表

单位：m² 万元

土地证号	权证办理时间	出让面积	确认出让收入	摘牌企业	业务性质	截至2021年6月末回
------	--------	------	--------	------	------	-------------

款情况						
望变更国用 (2013)第 2532号	2013.10	56,901.11	28,202.85	湖南澳澜 房地产开 发有限公 司	出让	已全额回 款
小计		56,901.11	28,202.85	--		

2019年，发行人土地出让（转让）情况如下：

2019年度发行人土地出让（转让）收入情况表

单位：m² 万元

土地证号	权证获得 时间	出让面积	确认出让 收入	摘牌企 业	业务 性质	截至 2021年 6月末回 款情况
望国用(2016) 第040号	2016.6	110,629.8 0	56,734.94	湖南澳 澜房地 产开发 有限公 司	转让	已全额 回款
望国用(2013) 第457号	2013.12			长沙亿 达智造 产业小 镇发展 有限公 司		
望国用(2013) 第458号	2013.12	133,064.2 0	18,736.20		出让	已全额 回款
望变更国用 (2010)第983 号	2010.9					
望变更国用 (2010)第984 号	2010.9					
望变更国用 (2010)第981 号	2010.9	100,647.8 0	16,311.27	湖南三 江房地 产开发 有限公 司	出让	已全额 回款
望变更国用 (2010)第982 号	2010.9					
望变更国用 (2010)第986 号	2010.9					
望变更国用 (2013)第897	2013.8	105,094.0 0	21,556.00	湖南百 家汇投	出让	已全额 回款

土地证号	权证获得时间	出让面积	确认出让收入	摘牌企业	业务性质	截至2021年6月末回款情况
号				资有限公司		
望变更国用(2013)第898号	2013.8					
望变更国用(2013)第899号	2013.8					
望变更国用(2013)第900号	2013.8					
望变更国用(2006)第670号	2006.11	43,104.92	2,024.72	湖南苏宁易达物流仓储有限公司	出让	已全额回款
望变更国用(2006)第671号	2006.11					
望变更国用(2006)第668号	2006.11					
望变更国用(2006)第669号	2006.11					
望国用(2007)第271号	2007.1	130,904.74	6,149.00	湖南苏宁易达物流仓储有限公司	出让	已全额回款
望国用(2012)第342号	2012.12	24,497.42	1,325.00	中航飞机起落架有限责任公司	出让	已全额回款
望国用(2014)第353号	2014.11	74,294.17	14,680.00	大汉城镇建设有限公司	出让	已全额回款
望变更国有(2013)第268号	2013.3	22,193.80	932.57	长沙鼓风机厂有限责任公司	出让	已全额回款

土地证号	权证获得时间	出让面积	确认出让收入	摘牌企业	业务性质	截至2021年6月末回款情况
望变更国用(2014)第630-1号	2014.11	182,852.42	9,878.00	长沙唯品会物流有限公司	出让	已全额回款
望变更国用(2014)第630-2号	2014.11					
望变更国用(2014)第630-3号	2014.11					
望变更国用(2014)第630-4号	2014.11					
望变更国用(2014)第631-1号	2014.11					
望变更国用(2014)第631-2号	2014.11					
望变更国用(2014)第632号	2014.11					
合计		927,283.27	148,327.71	--	--	

2020年度，发行人土地出让（转让）情况如下：

2020年度发行人土地出让（转让）收入情况表

单位：m² 万元

土地证号	权证获得时间	出让面积	确认出让收入	摘牌企业	业务性质	截至2021年6月末回款情况
望国用(2011)第517号	2011年	38,500.34	52,415.40	长沙大汉城镇建设有限公司	出让	47,986.54
望国用(2013)第442号	2013年	72,158.90				
合计	-	110,659.24	52,415.40	-	-	47,986.54

2021年1-6月，发行人土地出让（转让）情况如下：

2021年1-6月发行人土地出让（转让）收入情况表

单位：m² 万元

土地证号	权证获得时间	出让面积	确认出让收入	摘牌企业	业务性质	截至2021年6月末回款情况
望国用 (2015)第 008号	2015年	93,274.0 0	51,455.5 2	长沙日盛房 地产开发有 限公司	转让	31,455.52
合计	-	93,274.0 0	51,455.5 2	-	-	31,455.52

发行人报告期内出让（转让）上述土地资产系发行人股东注入给发行人或其全资子公司，或者发行人以摘牌购入的方式取得，权属明确，均已办理国有土地使用权证，权属所有人为发行人或发行人全资子公司，发行人对该等国有土地使用权拥有完整的支配权，可以依法开发、使用、转让并形成收益。因此，来自于上述地块的出让收入不计入来自所属地方政府的收入。

（2）开发整理土地

根据《长沙市望城区人民政府关于委托望城经开区建设开发公司做好土地开发整理相关工作的函》（望政函[2011]89号），《长沙市望城区人民政府关于望城经开区建设开发公司对望城经开区土地开发整理有关事宜的决定》（望政发[2011]182号）、《长沙市望城区人民政府关于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对铜官循环经济工业基地内土地整理开发有关事宜的决定》（望政发[2011]108号），发行人及其子公司望源公司分别负责望城经开区园区、望城经济技术开发区铜官循环经济工业基地内规划范围

内的土地开发整理。对于由发行人承担的土地开发整理项目，经开区管委会根据财政分局评审中心核定的投入成本，按一定的比例给予发行人投资回报，以弥补发行人的土地开发整理成本并保障其合理的利润。最近三年及一期，发行人实现开发整理土地收入分别为 107,683.69 万元、4,663.55 万元、12,368.27 万元和 41,959.01 万元。

截至 2020 年末，发行人在整理土地情况如下：

表：截至 2020 年末发行人主要在整理土地明细

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	截至 2020 年末 已投资	后续投资额度	预计结算 时间 (年)
1	亿达小镇项目	98,050.00	73,276.62	24,773.38	2024-2026
2	孵化基地项目	250,000.00	110,553.83	139,446.17	2024-2026
3	飞机起落架生产基地项目	60,000.00	33,665.95	26,334.05	2026-2028
4	斌辉农业拟用地项目	40,000.00	31,638.22	8,361.78	2025-2027
5	乌山片区项目	50,000.00	38,916.93	11,083.07	2025-2027
6	客车车体生产基地拟用地项目	20,000.00	18,412.94	1,587.06	2022-2024
7	安全食品创业基地项目	20,000.00	16,209.42	3,790.58	2022-2024
8	旺旺二期拟用地项目	29,800.00	15,817.32	13,982.68	2022-2024
9	群峰置业拟用地项目	20,242.00	13,617.29	6,624.71	2022-2024
10	防火门及温控系统产品开发制造生产基地拟用地项目	20,303.00	17,852.48	2,450.52	2022-2024
11	电子制造工业园拟用地项目	15,000.00	9,060.18	5,939.82	2022-2024
12	仁和社区项目	14,936.00	8,153.80	6,782.20	2022-2024

13	梦网科技拟用地项目	17,180.00	8,021.52	9,158.48	2022-2024
14	集成电路铜镍硅材料生产基地拟用地项目	16,000.00	15,446.65	553.35	2022-2024
15	统一马口铁拟用地项目	14,945.00	7,209.59	7,735.41	2022-2024
16	智能产业园拟用地项目	20,000.00	6,924.55	13,075.45	2022-2024
17	赤岗片区项目	15,000.00	6,552.18	8,447.82	2022-2024
18	继电保护技术开发与应用基地拟用地项目	15,000.00	12,501.20	2,498.80	2023-2025
19	平安电子拟用地项目	40,000.00	33,836.29	6,163.71	2022-2024
20	伟创力拟用地项目	16,821.35	5,899.50	10,921.85	2025-2027
21	中信戴卡拟用地项目	15,863.51	5,786.10	10,077.41	2022-2024
22	高性能金属材料制造建设拟用地项目	10,000.00	5,679.79	4,320.21	2024-2026
23	LED光电科技产业拟用地项目	12,000.00	10,555.87	1,444.13	2022-2024
24	证通电子拟用地项目	15,000.00	4,929.09	10,070.91	2023-2025
25	货运汽油站拟用地项目	12,000.00	4,797.20	7,202.80	2022-2024
26	大河西车商世纪城拟用地项目	10,000.00	3,987.80	6,012.20	2022-2024
27	利利平食品板块拟用地项目	10,000.00	3,541.75	6,458.25	2022-2024
28	华城置业拟用地项目	10,000.00	7,080.62	2,919.38	2024-2026
29	邵商投二期拟用地项目	10,000.00	3,264.36	6,735.64	2022-2024
30	金星西路片区项目	10,000.00	3,036.34	6,963.66	2022-2024
31	喻家坡街道城市综合体项目	20,000.00	2,914.96	17,085.04	2023-2025
32	三江房地产四期拟用地项目	10,000.00	2,733.21	7,266.79	2022-2024

33	智能产业园二期项目	11,124.43	6,434.40	4,690.03	2024-2026
34	经开区产业小镇板块用地项目	117,022.62	67,686.17	49,336.45	2026-2027
35	望城经开区铜路引线框架材料生产项目	14,020.69	8,109.60	5,911.09	2023-2025
36	望城经开区输配电降耗技术开发与应用项目	44,119.22	25,518.66	18,600.56	2023-2025
37	金星西路1029亩场平土方工程项目	4,354.30	2,518.54	1,835.76	2023-2025
38	埃尔凯高压真空元件及开挂设备项目	6,220.60	3,598.01	2,622.59	2023-2025
39	湖南荣尔分布式电源生产项目	5,133.02	2,968.95	2,164.07	2023-2025
40	黄金园—白沙洲片区整体城镇化项目(一期)	31,095.21	17,985.54	13,109.67	2025-2027
41	加压泵站项目	7,401.11	4,813.21	2,587.90	2025-2027
42	经开区高强度密纯特种石墨开发与生产项目	3,753.75	2,441.20	1,312.55	2025-2027
43	经开区高效连铸用能环保型耐火材料研发及生产项目	6,517.58	4,238.62	2,278.96	2025-2027
44	经开区药用菌丝体生物转化生产项目	5,145.50	3,346.31	1,799.19	2025-2027
45	强生制药项目	29,978.70	19,496.25	10,482.45	2025-2027
46	石长铁路预留地(金星路南侧箱涵及代征项目)	3,462.92	2,252.06	1,210.86	2025-2027
47	望城经开区智能交通电子信息产业孵化项目	8,300.35	5,398.02	2,902.33	2025-2027
48	望城经开区城市轨道交通自动灭	5,041.76	3,278.84	1,762.92	2025-2027

	火系统研发及生产项目				
49	望城经开区高强高导铜合金精密带材研发及生产项目	15,420.92	10,028.79	5,392.13	2025-2027
50	望城经开区轨道交通交通高性能金属材料制造	16,129.57	10,489.65	5,639.92	2025-2027
51	望城经开区湖南东方红装备式建筑产业基地项目	17,651.49	11,479.41	6,172.08	2025-2027
52	望城经开区自动化焊接设备研发与生产项目	10,623.41	6,908.79	3,714.62	2025-2027
53	月亮河绿化带项目	7,418.69	4,824.64	2,594.05	2025-2027
54	小型绞车制造项目	8,559.36	5,566.47	2,992.89	2025-2027
55	望城经开区海绵厂项目	12,298.37	7,998.08	4,300.29	2025-2027
56	望城经开区薄板坯连铸连轧技术开发应用及部件制造项目	10,189.08	6,626.33	3,562.75	2025-2027
57	望城经开区高密度印刷电路板和柔性电路板制造项目	16,528.97	10,749.39	5,779.58	2025-2027
58	望城经开区数字集群通信系统及路由器设备制造项目	15,509.01	10,086.07	5,422.94	2025-2027
59	望城经开区光智能通讯光器件OSA研发及生产项目	14,995.50	9,752.12	5,243.38	2025-2027
60	含水洲公园项目	1,830.40	1,190.38	640.02	2025-2027
61	原佳-高冲片区棚户区改造项目	10,367.18	6,742.16	3,625.02	2025-2027
62	望城经开区薄板坯连铸连轧技术	5,387.31	3,503.57	1,883.74	2025-2027

	开发应用及部件 制造项目				
63	三木村白沙洲街 道项目	36,467.08	14,427.18	22,039.90	2024-2026
64	望城经开区南片 区整体城镇化项 目	9,306.53	3,681.87	5,624.66	2023-2025
65	月亮岛路西延线 建设工程	11,448.25	4,529.18	6,919.07	2023-2025
66	新材料及医药园 项目	19,600.12	7,754.24	11,845.88	2025-2027
67	方盛制药项目	13,586.49	5,375.11	8,211.38	2024-2026
68	九典制药	10,768.49	4,260.25	6,508.24	2025-2027
69	华腾制药项目	23,230.73	9,190.59	14,040.14	2026-2028
70	尔康制药	41,476.09	16,408.85	25,067.24	2026-2028
71	吴赣药业	29,717.40	11,756.86	17,960.54	2025-2027
72	港航物流用地项 目	73,201.84	28,960.26	44,241.58	2027-2029
73	铜官特勤消防站 及应急救援中心	6,292.68	2,489.52	3,803.16	2023-2025
74	汽车滚装码头	2,805.68	1,109.99	1,695.69	2024-2026
75	澳优乳业项目用 地	17,620.00	6,519.14	11,100.86	2024-2026
76	红星美凯龙项目 用地	7,630.00	2,108.65	5,521.35	2025-2027
77	华城片区城镇化 项目地块	197,012.00	159,572.02	37,439.98	2025-2027
78	益海嘉里项目用 地	40,258.00	22,169.05	18,088.95	2024-2026
79	吴赣南地块	31,450.00	21,325.47	10,124.53	2025-2027
80	丁字湾地块	21,420.00	16,891.11	4,528.89	2023-2025
81	金山桥地块	16,895.00	12,496.80	4,398.20	2023-2025
82	吴赣西地块	11,900.00	4,463.10	7,436.90	2024-2026
83	立邦涂料项目用 地	10,380.00	3,164.43	7,215.57	2024-2026
84	航空路北片区	36,745.20	21,368.16	15,377.04	2024-2026

85	利利平、德茂隆、光辉食品板块	43,596.21	21,399.07	22,197.14	2026-2028
86	经开区板块改扩建项目	45,271.43	31,289.80	13,981.63	2026-2028
87	高冲西侧雨水管涵项目	6,814.00	2,896.56	3,917.44	2025-2027
88	凯尔置业扩建项目	52,190.71	20,219.73	31,970.98	2026-2028
89	黄金园片区棚户改造项目	38,861.22	27,891.12	10,970.10	2024-2026
90	长沙高铁西站片区开发项目	87,961.43	62,356.22	25,605.21	2025-2027
91	大康牧业项目拟用地	32,140.00	12,389.91	19,750.09	2026-2028
92	天卓环保项目拟用地	35,276.00	13,407.33	21,868.67	2026-2028
土地整理项目合计		2,415,064.46	1,399,775.35	1,015,289.11	-

截至 2021 年 6 月末，待整理土地 2,000.00 亩，预计总投资金额 120,000.00 万元，具体情况如下：

表 截至 2021 年 6 月末发行人主要待整理土地项目明细

序号	地块名称	总投资金额(万元)	面积(亩)	未来拟投资计划(万元)			
				2021年7月-12月	2022年	2023年	2024年
1	高铁西站片区	120,000.00	2,000.00	-	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	合计	120,000.00	2,000.00	-	40,000.00	40,000.00	40,000.00

2、工程建设业务

发行人作为望城经开区内最重要的基础设施投资、建设和运营的主体，根据望城区人民政府 2011 年作出的统一部署（《关于授权望

城经开区建设开发公司从事经开区基础设施建设的函》），承接经开区园区的道路等基础设施建设，由发行人及其子公司负责项目报建、招投标和项目实施等。发行人及其子公司与望城区相关政府部门签订委托建设协议，委托方组织相关单位对项目进行决算验收，并确认投资额。根据确认的投资额，望城区相关政府部门按不低于项目总投资额的一定比例定为工程管理费，以弥补发行人的建设成本并保障其合理的利润，并向发行人支付项目投资额与工程管理费。

近年来，发行人先后承接了望城大道、站前路、赤岗路、马桥河路南延线、金星路西延线等基础设施建设项目。2018年度，高鸟大道、银星路、丹桂路、银杏路、桃园路等项目完工并完成了结算手续，发行人确认工程建设业务收入 11,865.03 万元。2018 年 4 月至 2019 年期间，受国家宏观经济政策及湖南省政府债务管理压减投资的影响，发行人各在建项目投资进度与施工进度有所放缓，当年度无重大项目完工结算，工程建设业务收入有所下降。2020 年度，公司工程建设业务确认收入 82,497.78 万元，较 2019 年度增长幅度较大，主要系公司 2020 年合并长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司、长沙望源开发建设有限公司导致业务规模扩张较大，同时 2020 年工程建设业务结算较多所致。2021 年 1-6 月，发行暂未实现工程建设业务收入。随着后续项目的相继完工并结算，预计未来发行人工程建设业务收入将保持稳定增长。最近三年，公司工程建设业务收入确认具体情况如下表所示：

表 2018-2020 年度工程建设业务收入情况表

单位：万元

项目名称	结转成本金额	确认收入金额	确认收入年份
赤岗路	891.31	1,025.01	2018 年
金星路西延线	3,467.92	3,988.10	2018 年
高鸟大道	3,669.65	4,220.10	2018 年
银星路	73.17	84.15	2018 年
丹桂路	789.2	907.58	2018 年
银杏路	952.26	1,095.10	2018 年
桃园路	473.90	544.99	2018 年
金星路西延线	1,480.45	1,702.52	2019 年
黄桥大道第三标段	33,570.00	38,605.50	2020 年
马桥河路南延线	4,196.08	4,825.50	2020 年
望城大道	23,167.56	26,642.70	2020 年
黄龙路	261.63	308.72	2020 年
华城路	561.29	662.32	2020 年
莲花路	301.02	355.21	2020 年
铜官大道提质改造	115.32	136.08	2020 年
交通设施工程	121.82	143.74	2020 年
白杨路二期	441.98	521.54	2020 年
白杨路（花果路-城湘大道）一标段	248.5	293.23	2020 年
华城路（花果路-城湘大道）一标段	1,257.67	1,484.05	2020 年
连心路	682.94	805.87	2020 年
湘江大道	761.07	898.07	2020 年
彩虹路	324.44	382.84	2020 年
黄龙路环形段（湘江大道-花果路）	805.33	950.29	2020 年
华城路（花果路-城湘大道）二标段	929.35	1,096.64	2020 年
白杨路（花果路-城湘大道）二标段	2,558.88	3,019.48	2020 年
黄龙路（花果路-城湘大道）	423.52	499.75	2020 年
铜官大道（城湘大道-花果路）	165.11	194.83	2020 年
黄龙河防护林带工程	569.00	671.42	2020 年
其他零星项目	1,793.41	2,017.36	-
合计	85,137.56	98,179.03	-

截至 2020 年末，发行人工程建设业务的主要在建项目情况如下所示：

表 截至 2020 年月末发行人主要在建工程建设业务项目明细

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	截至 2020 年末 已投资金额	后续投资额度	预计结算 时间 (年)
1	加油站项目	10,000.00	2,537.32	7,462.68	2022-2026
2	航空西路	24,832.00	19,856.34	4,975.66	2022-2026
3	望城大道南 延线	50,560.00	38,913.23	11,646.77	2021-2025
4	望城周南中 学建设项目	38,587.10	25,036.74	13,550.36	2024-2028
5	红家坡路	35,006.00	24,384.16	10,621.84	2021-2025
6	红家坡路西 延线	12,872.00	7,591.82	5,280.18	2023-2027
7	石长铁路立 交工程	11,159.44	6,642.42	4,517.02	2023-2027
8	月亮岛西路	46,214.00	23,952.01	22,261.99	2023-2027
9	沿河路	33,847.00	22,038.29	11,808.71	2021-2025
10	长益复线联 络线	118,000.00	21,118.52	96,881.48	2026-2030
11	杨家湾路	15,011.00	13,425.88	1,585.12	2022-2026
12	马桥河路	19,497.73	13,331.91	6,165.82	2022-2026
13	马桥河干流 河道整治项 目	6,928.00	4,785.85	2,142.15	2022-2026
14	马桥河路提 质改造项目	7,892.00	4,141.71	3,750.29	2024-2026
15	楠竹塘路项 目	8,932.00	3,673.09	5,258.91	2022-2026
16	望城大道提 质改造	7,725.00	3,550.65	4,174.35	2024-2026
17	黄桥大道东 侧箱涵项目	4,782.00	2,161.19	2,620.81	2022-2026

18	赤岗路西延线	3,671.21	1,846.69	1,824.52	2024-2027
19	金星大道提质改造项目	9,536.00	1,733.27	7,802.73	2025-2027
20	富民二路	2,832.28	1,643.07	1,189.21	2022-2026
21	航空路西延线	26,582.67	16,157.97	10,424.70	2023-2025
22	航空路西延线二期	12,781.00	4,168.57	8,612.43	2025-2027
23	长塘路	8,965.22	3,378.19	5,587.03	2021-2025
24	同心路提质改造	6,291.00	2,199.74	4,091.26	2023-2026
25	金亮路(规划货运站-普瑞大道)	5,322.00	1,945.10	3,376.90	2024-2026
26	长沙西站临时道路	11,256.00	1,126.97	10,129.03	2025-2027
27	长沙西站进场道路及广场项目	26,250.00	1,752.75	24,497.25	2025-2027
28	兴工大道	14,001.00	9,071.74	4,929.26	2024-2028
29	经开区城市综合治理项目	11,143.79	8,039.25	3,104.54	2022-2026
30	黄金园河水生态综合整治建设项目	117,306.24	7,782.21	109,524.03	2026-2031
31	三环线互通	9,324.81	7,046.75	2,278.06	2022-2026
32	沿河路项目建设	6,954.13	4,835.97	2,118.16	2023-2027
33	颜家巷加油站	164.91	114.68	50.23	2022-2026
34	璟达物流(中石油)	27,320.13	18,998.70	8,321.43	2024-2028
35	霞凝港油库	4,144.93	2,882.42	1,262.51	2023-2027
36	安达油库	2,742.51	1,907.17	835.34	2023-2027
37	望雷加油站	171.31	119.13	52.18	2023-2027
38	祥瑞加油站	489.21	340.2	149.01	2023-2027

工程建设业务合计	759,095.62	334,231.67	424,863.95	-
----------	------------	------------	------------	---

截至 2021 年 6 月末发行人拟建项目如下：

发行人主要拟建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	预计未来三年投资计划		
		2021年7-12月	2022年	2023年
银星路（马桥河路-三环线）	15,000.00	-	5,000.00	10,000.00
高乌路	9,000.00	-	4,000.00	5,000.00
月亮河公园	18,000.00	-	8,000.00	10,000.00
合计	42,000.00	-	17,000.00	25,000.00

发行人开展的土地开发和工程建设业务符合《预算法》、《政府投资条例》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）和《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（三）发行人所处行业状况

1、开发区建设行业的现状和前景

（1）我国开发区建设行业的现状和前景

开发区是指由国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准在城市规划区内设立的经济技术开发区、保税区、高新技术产业开发区和国家旅游度假区等实行国家特定优惠政策的各类开发区。我国各类开发区的设立，是特区成功经验的推广和放大，旨在利用划定城

市的小块区域，集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境，通过吸收利用外资，形成以高新技术产业为主的现代工业结构，成为所在城市及周围地区发展对外经济贸易的重点区域。各类开发区的建设内容主要包括园区内基础设施建设、土地开发整理和园区相关配套服务。

根据开发区的规模和等级，可以分为国家级、省级、市级开发区等。其中，国家级开发区以其对城市经济巨大的带动效应和辐射效应，已经成为所在地最主要的经济增长点，并成为国家一系列区域发展规划和战略布局的重要平台载体，成为着力打造城市圈和经济带的重要支撑点，有力地推动了国家区域发展规划和战略布局的实施。根据中国开发区网的统计，截至目前，国务院共计批准了 223 个国家级经济技术开发区，168 个国家级高新技术产业开发区。

从 1984 年国务院批准首个国家级经济技术开发区以来，国家级开发区已经成为地方经济主力军，并承担着促进地区经济结构和区域协调发展的重任。目前，园区建设内容除了传统的土地开发整理和工程建设，还包括厂房租赁、企业孵化等园区配套服务。在国家政策的大力支持下，国家级经济技术开发区的带动效应将进一步凸显，传统的土地开发整理和工程建设业务将保持强劲的发展势头，新兴的科技孵化器和标准厂房租赁等业务将成为未来园区开发建设的重要组成部分，开发区建设行业面临着较好的发展前景。

（2）望城经济技术开发区的建设现状和前景

望城经开区成立于 2000 年，2014 年升级为国家级园区。2018 年，根据市委、市政府推动园区优化整合发展的决策部署，望城高新区、望城工业集中区正式纳入望城经开区统筹管理，总体规划控制面积 105 平方公里。园区全境纳入国家级湖南湘江新区、长株潭“两型社会”综合配套改革试验区、国家自主创新示范区和环洞庭湖生态经济圈四大国家发展战略范畴，是长沙市最具特色、最有潜力的国家级园区。

望城经开区自成立以来，进行了大量工程建设投资，长沙市人民政府和望城区人民政府每年投入大量的财力用于区内工程建设，最终实现了区内水、电、路、气、照明、邮政、通讯七通条件，初步完成了“六纵七横”的城市道路建设及设施配套任务，适应了重大工业项目和三产、物流项目建设发展需要。目前，园区形成高科技食品医药、航空航天、有色金属新材料精深加工及先进制造、现代商贸物流四大主导产业集群，成为长沙市望城区对外开放的窗口、招商引资的热地、推进新型工业化的主战场，湖南省“两型社会”建设湘江新区正式规划区域和湖南“3+5”城市群建设的重要组成部分，被授予“国家有色金属新材料精深加工高新技术产业化基地”、“国家知识产权试点园区”和“湖南最具投资价值十大园区”等称号。

截至 2020 年末，园区历经 20 年建设发展，已入驻企业 3500 多家，其中规模以上工业企业 375 家，境内外上市公司、世界 500 强企业 68 家，已初步形成以中信戴卡、晟通科技、金龙铜业为代表的有色金属产业集群，以澳优乳业、中粮可口可乐、旺旺乳饮、九典制药

为代表的食品医药产业集群，以华为、比亚迪电子、TDK 新视电子等为代表的电子信息（智能终端）产业集群，主导产业特色鲜明；园区已获批国家新型工业化(有色金属精深加工产业)示范基地、国家知识产权示范园区、中国物流示范基地和国家绿色园区四个国字号平台，已组建 6 个国家级实验室，4 个国家级企业技术中心，7 个院士、博士后工作站，产业平台支撑坚实。近年来，园区主要经济指标连续保持两位数的高速增长，位列长沙市国家级园区前列，产业发展态势强劲。

2、土地开发与整理行业现状和前景

（1）我国土地开发与整理行业现状和前景

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期内处于保值增值的状态，所以土地开发整理行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地开发整理业务的基本模式可以看出，土地开发整理的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地开发整理业务拥有可观的利润水平。

总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低和较高收益的经营业务，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) 望城经济技术开发区土地开发整理的现状和前景

2014年2月，望城经开区升级为国家级经开区。2018年，望城高新区、望城工业集中区正式纳入望城经开区统筹管理，总体规划控制面积105平方公里。由上述土地开发整理行业现状与前景可知，现阶段经开区土地开发整理行业项目储备丰富，未来土地开发整理行业在国家级开发区的政策优势下将保持高速稳定的发展，发展前景广阔，并且可为发行人带来持续稳定的业务利润。

3、基础设施建设行业现状和前景

(1) 我国基础设施建设行业的状况和发展前景

发行人所处的基础设施建设行业属于建筑业的子行业，主要包括园区建设、市政道路、公共设施、水务、燃气、公共交通、污水和垃圾处理等设施建设。基础设施建设是对国民经济发展具有全局

性、先导性影响的基础行业，其发展主要受到国民经济发展、固定资产投资等的影响。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。截至 2020 年末，全国总人口已达 14.43（含港澳台）亿人，城镇人口突破 9.00 亿人，城镇化率超过 60.00%。我国将逐渐转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到 70% 以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。

随着城镇化的加速发展，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。因此，城市基础设施建设行业在城市化进程中将承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。

（2）望城经济技术开发区基础设施建设现状及前景

望城经开区城市基础设施建设与地方经济发展水平和政府财力密切相关。近年来长沙市经济运行保持总体平稳增长的良好态势，综合实力和经济增长质量进一步提高，经开区城市基础设施建设的快速发展对长沙市的城市基础设施建设发展提供了有力的支持。经开区已成为长沙市“一江两岸，东提西拓”打造“东方莱茵河”的产业核心区。在当地政府的大力支持下，其城市基础设施建设的发展速度超过长沙市的平均发展速度。同时，经开区作为湖南湘江新区的主要阵地之一，

利用自身区位优势，积极招商引资，在湘江新区“三区一高地”的战略定位和“两走廊五基地”的空间布局中发挥举足轻重的作用。

为有效打造“东方莱茵河”的目标，完成产业聚集，促进区域经济跨越式发展，望城经开区大力发展基础设施建设以吸引大量的企业入驻。现阶段园区不仅是连通中西部的交通枢纽，更是紧邻各大资源聚集区的通达版块，十字交汇的京广和石长铁路及初步的“六纵七横”城市路网贯穿园区，园区内电、水、气、讯等基础设施完备，铁路方面，拥有石长铁路、长株潭城铁、地铁4号线以及在建中的长沙高铁西站、渝长厦高铁。水运方面，拥有湘江长沙综合枢纽和铜官港，是长沙通江达海的必经之地。公路方面，京港澳高速复线、长张高速、长益高速复线等4条高速穿境而过，“五横十纵一环”城区路网格局基本形成。总之园区现阶段城市基础设施建设行业发展比较成熟，未来发展前景广阔，可以预计，经开区城市基础设施建设行业未来有着持续、稳定、大量的需求。

综上，望城经开区城市基础设施建设行业基础坚实，未来发展前景广阔。

（四）发行人行业地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

望城区城市基础设施建设企业主要有3家，分别为发行人、长沙市望城区城市建设投资集团有限公司（下称“望城城投”）及长沙市望城区水利投资发展集团有限公司（原名“长沙市望城区水利建设

投资管理有限公司”，下称“望城水投”）。上述3家公司基本情况及财务数据如下：

单位：亿元

序号	单位名称	控股股东	主体评级	主营业务	2021年6月末/1-6月 (未经审计数)				
					总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	望城经开区投资建设集团有限公司	望城经济技术开发区管委会	AA+	望城经开区园区开发、建设、投资，负责园区重点工程和重大项目的建设、运营和管理	463.16	265.39	197.78	10.32	0.55
2	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	长沙市望城区国有资产事务中心	AA+	主要负责长沙市望城区城市基础设施建设，行使归集和管理国有城建资本，拓宽城镇建设融资渠道、国有城建资本投融资	350.66	194.77	155.89	14.52	1.28
3	长沙市望城区水利投资发展集团有限公司	长沙市望城区国有资产事务中心	AA	望城区水利基础设施的投资和建设，负责望城区的防洪工程及城市基础设施建设	96.76	47.08	49.67	6.11	0.38

截至2021年末，上述3家公司已发行未兑付的债券情况如下：

1.望城经开区投资建设集团有限公司

序号	债券简称	类别	发行日期	票面利率(%)	期限	发行规模(亿元)	余额(亿元)	主体评级	债项评级
1	19铜官01	公司债券(私募)	2019/10/18	7.00	5(3+2)年	12.50	12.50	AA+	-
2	21望经01	公司债券(私募)	2021/3/18	4.90	5(3+2)年	18.00	18.00	AA+	
3	21望经02	公司债券(私募)	2021/7/26	4.12	5(3+2)年	7.00	7.00	AA+	
4	17望城经开PPN001	非公开定向债务融资工具	2017/4/25	6.20	5(3+2)年	10.00	9.50	AA+	-
5	18望城经开PPN001	非公开定向债务融资工具	2018/12/18	7.40	5(3+2)年	2.00	2.00	AA+	-
6	19望城经开PPN001	非公开定向债务融资工具	2019/1/24	7.00	5(3+2)年	6.00	6.00	AA+	-
7	20望城经开MTN001	中期票据	2020/2/21	4.00	3年	2.00	2.00	AA+	-
8	20望城经开MTN002	中期票据	2020/3/26	4.37	5年	8.00	8.00	AA+	-
9	20望城经开PPN001	非公开定向债务融资工具	2020/9/16	4.90	5年	7.00	7.00	AA+	-
10	20望城经开MTN003	中期票据	2020/12/22	4.89	5(3+2)年	5.00	5.00	AA+	-
11	21望源开发MTN01	中期票据	2021/3/26	5.50	5(3+2)年	5.00	5.00	AA+	-

12	21望城经开PPN001	非公开定向债务融资工具	2021/6/3	4.48	5(3+2)年	4.00	4.00	AA+	-
13	21望城经开PPN002	非公开定向债务融资工具	2021/11/17	4.05	5(3+2)年	4.00	4.00	AA+	-
14	21望城经开SCP001	短期融资券	2021/12/10	3.00	0.74年	4.00	4.00	AA+	-
15	15望城经开债	企业债	2015/1/21	6.57	7年	12.00	2.40	AA+	AA+
16	16望城双创债	企业债	2016/7/12	3.75	7年	27.00	10.80	AA+	AAA
17	17铜官管廊债	企业债	2017/7/12	5.73	10年	12.00	9.60	AA+	AAA
合计						140.50	116.80	-	-

2.长沙市望城区城市建设投资集团有限公司

序号	债券简称	类别	发行日期	票面利率(%)	期限	发行规模	余额(亿元)	主体信用评级	债项评级
1	21望城04	公司债券(私募)	2021/09/22	3.99	5(3+2)年	6.00	6.00	AA+	-
2	21望城03	公司债券(私募)	2021/06/15	4.15	5(3+2)年	3.00	3.00	AA+	-
3	21望城01	公司债券(私募)	2021/01/21	4.50	5(3+2)年	6.20	6.20	AA+	-
4	20望城城投PPN001	非公开定向债务融资工具	2020/11/18	4.80	5年	6.00	6.00	AA+	-
5	20望城01	公司债券(私募)	2020/11/02	4.63	5(3+2)年	6.00	6.00	AA+	-

6	20 望城 城投 MTN001	中期票 据	2020/08/2 0	4.95	5 年	10.00	10.00	AA+	AA+
7	19 望城 城投绿 色债 01	企业债	2019/12/1 8	5.70	7 年	3.60	3.60	AA+	AA+
8	19 望城 城投绿 色债 02	企业债	2019/12/1 8	5.80	7 年	2.80	2.80	AA+	AA+
9	19 望城 城投 MTN001	中期票 据	2019/10/2 8	6.19	5 年	5.00	5.00	AA+	AA+
10	19 望城 05	公司债 券(私 募)	2019/09/1 9	6.39	5 (3+2) 年	5.00	5.00	AA+	-
11	19 望城 04	公司债 券(私 募)	2019/06/2 7	6.90	5 (3+2) 年	5.00	5.00	AA+	-
12	19 望城 02	公司债 券(私 募)	2019/03/2 2	7.00	5 (3+2) 年	8.50	8.50	AA+	-
13	19 望城 01	公司债 券(私 募)	2019/03/0 1	7.50	5 (3+2) 年	5.00	5.00	AA+	-
合计						72.10	72.10	-	-

3.长沙市望城区水利投资发展集团有限公司

序号	债券简 称	类别	发行日期	票面利 率 (%)	期限	发行规 模	余额 (亿 元)	主体 信用 评级	债项评 级
1	19 望水 01	公司债 券(私 募)	2019/10/2 3	6.99	5 (3+2) 年	10.00	10.00	AA	-
合计						10.00	10.00	-	-

望城经开区是 2000 年由湖南省人民政府批准设立的开发区；

2006 年经国家发改委核准为省级经济开发区；园区 2010 年成为“湖

南省十大最具投资价值产业园区”;2012年跻身“国家有色金属新材料精深加工高新技术产业化基地”;2013年跻身“国家级知识产权工作试点园区”,是湖南省“两型”建设试点试验区;2014年2月经国务院批准升级为国家级经济开发区;2018年,望城高新区、望城工业集中区正式纳入望城经开区统筹管理,总体规划控制面积105平方公里。园区全境纳入国家级湖南湘江新区、长株潭“两型社会”综合配套改革试验区、国家自主创新示范区和环洞庭湖生态经济圈四大国家发展战略范畴,是长沙市具有特色、较有潜力的国家级园区。

发行人作为望城经开区管委会履行出资人职责的国有独资企业,代表出资人行使园区开发、建设、投资功能,肩负着园区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责,其业务涉及园区基础设施建设、土地开发等,是望城经开区内最重要的城市资源运营商,在望城经济技术开发区基础设施建设企业中的具有垄断地位。

2、发行人的竞争优势

(1) 优越的区位条件

望城东临长沙县,南接岳麓、开福,西至宁乡、益阳赫山,北连岳阳湘阴、汨罗,是长沙对接长江经济带、洞庭湖生态经济区的桥头堡。铁路方面,拥有石长铁路、长株潭城铁、地铁4号线以及在建中的长沙高铁西站、渝长厦高铁。水运方面,拥有湘江长沙综合枢纽和铜官港,是长沙通江达海的必经之地。公路方面,京港澳高速复线、长张

高速、长益高速复线等 4 条高速穿境而过，“五横十纵一环”城区路网格局基本形成。

望城区是长沙面积最大的城区，也是国家级湘江新区的重要板块，纳入长沙都市区面积 258 平方公里，纳入湘江新区面积 359 平方公里（核心区 142.35 平方公里），为长沙打造国家重要先进制造业高地、国家自主创新示范区、内陆地区开放高地提供了广阔空间。望城经开区成立于 2000 年，2014 年升级为国家级园区，先后获批国家有色金属新材料精深加工高新技术产业化基地、国家新型工业化示范基地、国家知识产权示范园区、中国物流示范基地和国家级绿色园区。历经 20 年建设发展，园区入驻企业 3200 余家，规模以上工业企业 231 家，初步形成以有色金属精深加工产业集群、食品医药产业集群和电子信息(智能终端)产业集群。2020 年，园区实现规模工业总产值 663.6 亿元，同比增长 18.8%。发行人所在区域有着优良的经济基础和国家级的政策支持。

（2）丰富的项目经验

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，一直承担着园区内基础设施建设、土地开发等职责，是园区开发建设的主力军。近年来，发行人完成了望城经济技术开发区多项基础设施工程项目。在经营过程中，对所投资项目加强管理，加大市场化运作力度，对基础设施存量资源进行项目市场化开发，各项举措均取得了良好的效果，积累了丰富的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实基础。

(3) 政府支持优势

发行人作为望城经开区内的主要基础设施建设主体，主要从事开发区重大基础设施建设和重要区域的开发，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，获得了各级政府在资产注入、财政补贴等方面的支持。公司的运作已成为园区运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其园区资源经营的主体角色，也为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

随着望城经开区升级为国家级经开区，未来在望城经开区经济快速发展的大环境下，长沙市人民政府和望城区人民政府对望城经开区的建设力度逐渐加大，发行人势必将获得更多的业务发展机会，业务发展具备可持续性。近年来望城经开区财政收入持续增长，发行人业务经营规模亦随之逐渐扩大，持续盈利能力必将随之增强。

(4) 融资能力优势

发行人作为望城经开区基础设施建设的投融资主体，拥有良好的商业信用，和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系，通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来发展提供了有力的资金支持。

(五) 发行人地域经济情况

1、长沙市概况

长沙市作为湖南省省会，地处湖南东部偏北，是华中地区重要的

中心城市，也是长株潭城市群中的核心。全市总面积11,819.00平方公里，2020年末常住人口在865万人左右，下辖芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花和望城6区，长沙县、宁乡市及浏阳市。作为我国特大城市之一，长沙市既是内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，同时还是支撑沿海沿江开发地区的后方基地、促进内地和西部开发的先导城市，发挥着承东启西、连接南北的重要作用。

长沙市地理位置优越，是全国交通的枢纽，素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称，境内贯通辐射全国、乃至世界的水、路、空“三位一体”立体交通网络。铁路方面，京广铁路、石长铁路、洛湛铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，已建或在建的武广高铁和杭长高铁、沪昆高铁拉近了全国区域间的联系，将可实现“1小时到武汉、2小时到广州、3小时到上海、4小时到昆明、5小时到北京”；公路方面，京珠高速、沪昆高速在此交汇，长常高速、长浏高速贯穿其境，另有多条国道和省道与省、市、市、乡公路联成网络，四通八达；水运方面，湘江北出洞庭，直达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线95公里，可通航千吨级轮船；空运方面，城东郊有国家一级航空港—黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外90多个大中城市的130余条航线。根据2021年中国民航局发布《2020年民航机场生产统计公报》显示，2020年长沙机场旅客吞吐量达1,922万人次，居全国机场第13位。

长沙作为全国重要的工商业城市，近年来大力推进新型工业的发

展。1989年，长沙在全国率先筹建高新技术开发区，现拥有望城经济技术开发区、宁乡经济技术开发区、浏阳经济技术开发区、长沙经济技术开发区和长沙高新技术产业开发区等国家级经开区。先进制造、电子信息、生物医药、新材料、新能源、环保产业及服务外包等产业得到迅速发展。2015年4月，国务院印发《关于同意设立湖南湘江新区的批复》(国函〔2015〕66号)，同意在长沙大河西先导区的基础上设立湖南湘江新区。湖南湘江新区上升为国家战略，成为全国第十二个、中部地区首个国家级新区。

根据长沙市统计局公布的《长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2018年至2020年，长沙市国内生产总值分别为11,003.41亿元、11,574.22亿元和12,142.52亿元，分别比上一年增长8.5%、8.1%和4.0%。

2、望城区概况

望城区，隶属于湖南省长沙市，是长沙市六个市辖区之一，地处湘中东北部，湘江下游。望城区东临长沙县，南接长沙市开福区、岳麓区，西至宁乡市，西北临益阳市赫山区，北连岳阳市湘阴县、汨罗市，总面积969平方千米，是长沙面积最大的市辖区。

望城区资源丰富，素有“望城大公园”、“陶瓷之乡”、“麻石之乡”、“鱼米之乡”的美称。望城是伟大的共产主义战士雷锋同志的故乡，被江泽民同志誉为“希望之城”。

望城区全境已纳入长株潭“两型社会”配套改革试验区和洞庭湖生态经济区，是长沙市河西经济发展的火车头。2018年10月，望城区入选2018年度全国投资潜力百强区、全国科技创新百强区、

全国新型城镇化质量百强区、全国绿色发展百强区。2018年11月，入选2018年全国工业百强区。连续3年跻身中国工业百强区，连续7年入选全国综合实力和投资潜力百强区，近3年地区生产总值年均增速居全省第一，开创出高质量发展新局面。

根据望城区国民经济和社会发展统计公报等信息，2018年-2020年，望城区分别实现地区生产总值671.42亿元、809.23亿元和857.04亿元，同比分别增长8.6%、8.8%和4.30%；一般公共预算收入分别为49.66亿元、58.09亿元和63.91亿元，同比分别增长7.8%、17.0%和10.00%，望城区近年来发展势头强劲，综合经济和财政实力增长率位于长沙市前列。

3、国家级望城经济技术开发区概况

国家级望城经济技术开发区（以下简称“望城经开区”）位于湖南省经济发展最富活力的长沙地区，是湘江新区重要的产业聚集区，推进中部强势崛起的重要发展高地，市场辐射全国。园区始建于2000年7月的湖南省高科技食品工业基地；2001年3月园区新设湖南省台商投资区；2001年9月园区新设湖南省内唯一的国家级农业科技园：湖南望城国家农业科技园区；2004年7月上述“三园”合并设立为湖南望城经济开发区；2006年7月升级为省级经济开发区；2014年2月经国务院批准升级为国家级经济技术开发区；2015年4月，随着国家级新区湘江新区的设立，望城经开区全境被纳入湘江新区核心区。2018年，望城高新区、望城工业集中区正式纳入望城经开区统筹管理，总体规划控制面积105平方公里。园区全境纳入国家级湖南湘江

新区、长株潭“两型社会”综合配套改革试验区、国家自主创新示范区和环洞庭湖生态经济圈四大国家发展战略范畴，是长沙市最具特色、最有潜力的国家级园区。

园区以有色金属新材料暨先进制造、食品医药、电子信息为主要产业，主导产业特色鲜明。园区历经多年建设发展，已入驻企业 1800 多家，其中规模以上工业企业 201 家，境内外上市公司、世界 500 强企业 66 家，已初步形成以中信戴卡、晟通科技、金龙铜业、五矿为代表的有色金属新材料暨先进制造产业集群，以澳优乳业、中粮可口可乐、旺旺乳饮、九典宏阳为代表的食品医药产业集群，以华为、比亚迪电子、TDK 新视电子、证通电子、京东、苏宁等为代表的电子信息产业集群。园区拥有组建国家级实验室 6 个，国家级企业技术中心 3 个，院士、博士后工作站 6 个；省市企业技术（工程）中心 52 个；拥有中国驰名商标 13 个，湖南省著名商标和名牌产品 74 个。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018-2020年度经审计的财务报告。发行人2018年度-2020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[2019]0063号、CAC证审字[2020]0139及CAC证审字[2021]0187号标准无保留意见的审计报告。2021年1-6月财务报表未经审计。

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、发行人财务总体情况

（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	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
资产总计	4,631,640.93	4,307,538.77	2,629,314.75	2,471,147.64
其中：流动资产	4,155,800.97	3,868,514.91	2,334,853.78	2,315,916.61
负债合计	2,653,888.37	2,335,317.19	1,409,783.25	1,256,414.30
其中：流动负债	261,097.02	464,729.96	295,085.51	187,730.34
所有者权益合计	1,977,752.56	1,972,221.58	1,219,531.50	1,214,733.34
营业收入	103,156.96	164,751.12	160,652.53	148,989.68
净利润	5,530.98	26,121.32	18,552.04	18,509.42
经营活动产生的现金流量净额	-135,767.04	-137,219.06	-77,277.68	-165,159.21
投资活动产生的现金流量净额	-97,671.58	-34,143.32	-145,548.30	-56,851.19
筹资活动产生的现金流量净额	349,985.86	321,829.08	257,315.24	-59,151.24

项目	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
现金及现金等价物净增加额	116,547.24	150,466.70	34,489.26	-281,161.63

(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	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
流动比率(倍)	15.92	8.32	7.91	12.34
速动比率(倍)	4.95	2.46	2.66	3.20
资产负债率(%)	57.30	54.21	53.62	50.84
应收账款周转率(次/年)	0.35	0.70	1.05	1.08
存货周转率(次/年)	0.02	0.06	0.08	0.07
总资产周转率(次/年)	0.02	0.05	0.06	0.06
主营业务利润率(%)	36.39	22.94	16.74	22.77
净资产收益率(%)	0.28	1.64	1.52	1.57
总资产收益率(%)	0.12	0.75	0.73	0.75
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：

- 1、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 4、总资产收益率=净利润/((期初总资产+期末总资产)/2)×100%
- 5、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%
- 6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(三) 发行人经审计的2018-2020年的财务报表(见附表二、三、四)及报告期合并范围的变化

1、2018年度合并报表范围变化情况

2018年度，发行人合并报表范围无变化。

2、2019年度合并报表范围变化情况

2019年度，发行人合并报表范围无变化。

3、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。

4、2021年1-6月合并报表范围及变化情况

2021年1-6月，发行人合并财务报表范围未发生变化。

（四）发行人财务分析

2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人合并资产总额分别为2,471,147.64万元、2,629,314.75万元、4,307,538.77万元和4,631,640.93万元，所有者权益分别为1,214,733.34万元、1,219,531.50万元、1,972,221.58万元和1,977,752.56万元，资产负债率分别为50.84%、53.62%、54.21%和57.30%。

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，发行人营业收入分别为148,989.68万元、160,652.53万元、164,751.12万元和103,156.96万元，净利润分别为18,509.42万元、18,552.04万元、26,121.32万元和5,530.98万元。

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。

1、偿债能力分析

表 发行人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
流动资产(万元)	4,155,800.97	3,868,514.91	2,334,853.78	2,315,916.62
流动负债(万元)	261,097.02	464,729.96	295,085.51	187,730.34
净利润(万元)	5,530.98	26,121.32	18,552.04	18,509.42
资产负债率(%)	57.30	54.21	53.62	50.84
流动比率(倍)	15.92	8.32	7.91	12.34
速动比率(倍)	4.95	2.46	2.66	3.20
EBITDA(万元)	-	44,576.57	35,349.59	32,518.34
EBITDA利息保障倍数	-	0.44	0.54	0.64

短期偿债能力方面，2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人流动比率分别为12.34倍、7.91倍、8.32倍和15.92倍，速动比率分别为3.20倍、2.66倍、2.46倍和4.95倍，最近三年，发行人流动比率及速动比率有所下降，总体上公司的流动比率与速动比率指标均处于较高水平，具有较强的短期偿债能力，且公司名下大量优质资产是公司足额偿付各类债务的保障。

长期偿债能力方面，2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人资产负债率分别为50.84%、53.62%、54.21%和57.30%。报告期内资产负债率小幅上升，总体保持稳定，发行人的长期偿债能力未发生不利变化。2018年度、2019年度、2020年度，息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为32,518.34万元、35,349.59万元和44,576.57万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.64倍、0.54倍和0.44倍。最近三年EBITDA小幅下降，总体保持稳定。整体来看，公司具有较强的偿债能力。

2、营运能力分析

表 发行人近三年及一期主要营运能力指标

项目	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
资产总计(万元)	4,631,640.93	4,307,538.77	2,629,314.75	2,471,147.64
应收账款(万元)	291,193.58	298,723.92	169,034.31	137,518.74
存货(万元)	2,863,985.22	2,726,587.04	1,551,118.62	1,714,857.96
营业收入(万元)	103,156.96	164,751.12	160,652.53	148,989.68
营业成本(万元)	65,619.17	126,964.79	133,763.41	115,069.41
应收账款周转率(次/年)	0.35	0.70	1.05	1.08
存货周转率(次/年)	0.02	0.06	0.08	0.07
总资产周转率(次/年)	0.02	0.05	0.06	0.06

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，发行人营业收入分别为148,989.68万元、160,652.53万元、164,751.12万元和103,156.96万元，整体保持增长趋势。随着望城经开区基础设施建设与土地开发业务的深入，发行人有望承担更多基础设施建设及土地开发业务，发行人主营业务收入将保持稳定增长。

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，发行人应收账款周转率分别为1.08、1.05、0.70和0.35，存货周转率分别为0.07、0.08、0.06和0.02，总资产周转率分别为0.06、0.06、0.05和0.02，指标的逐年下降主要由于报告期内发行人合并兴望及望源公司，导致存货增长速度快于营业成本和营业收入的增长速度。但整体而言发行人的运营指标符合所在行业特征，公司土地整理开发业务与基础设施建设业务投资周期较长，导致公司的资产运用效率和资金利用效率偏低。

3、盈利能力分析

(1) 发行人报告期内收入来源和利润构成分析

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，发行人营业收入分别为148,989.68万元、160,652.53万元、164,751.12万元和103,156.96万元，净利润分别为18,509.42万元、18,552.04万元、26,121.32万元和5,530.98万元。公司收入来源和利润具体构成情况详见下表：

表 发行人报告期内业务收入来源和利润构成情况

单位：万元、%

2021年1-6月			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	93,414.53	61,016.91	34.68
工程建设业务	-	-	-
其他业务	9,742.43	4,602.26	52.76
合计	103,156.96	65,619.17	36.39
2020年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
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
2019年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	152,991.26	130,169.37	14.92
工程建设业务	1,798.86	1,564.22	13.04
房屋租赁等其他业务	5,862.41	2,029.81	65.38
合计	160,652.53	133,763.41	16.74
2018年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率

土地开发业务	135,886.54	104,595.27	23.03
工程建设业务	11,865.03	10,317.41	13.04
房屋租赁等其他业务	1,238.11	156.73	87.34
合计	148,989.68	115,069.41	22.77

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人分别实现营业收入148,989.68万元、160,652.53万元、164,751.12万元和103,156.96万元。报告期内发行人业务收入保持稳中有升的发展态势。报告期内发行人工程建设业务收入及成本较上年度增加幅度较大，主要系公司报告期内合并长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司、长沙望源开发建设有限公司导致业务规模扩张较大，同时报告期内工程建设业务结算较多所致。公司作为望城经开区园区最重要的基础设施建设主体，有较大规模的在建项目与储备的拟建项目，未来随着项目的完工结算，工程建设业务收入有望实现稳定增长。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人综合毛利率分别为22.77%、16.74%、22.94%和36.39%，2019年度综合毛利率较2018年度有所下降，主要因为部分地块系工业用地，出让价格不高，毛利润较低所致。2020年度毛利率有大幅度提高。土地开发业务方面，2020年度收入、成本规模较2019年有所下降，但该业务毛利率增幅较大；工程建设业务方面，2020年度总体业务规模较上年度大幅增加，单项业务毛利率较上年度小幅上升，其他业务毛利率小幅下降。2020年度，发行人营业收入综合毛利率较上年度有所增加。

（2）发行人主要盈利能力指标分析

表 发行人近三年及一期主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	103,156.96	164,751.12	160,652.53	148,989.68
营业总成本	97,629.04	155,980.60	153,687.51	136,074.56
营业成本	65,619.17	126,964.79	133,763.41	115,069.41
营业利润	5,527.92	8,770.53	6,965.02	12,915.12
利润总额	5,551.62	26,145.24	18,552.11	18,509.42
净利润	5,530.98	26,121.32	18,552.04	18,509.42
营业毛利率	36.39%	22.94%	16.74%	22.77%
净资产收益率	0.28%	1.63%	1.52%	1.57%
总资产收益率	0.12%	0.75%	0.73%	0.75%

注：1、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入×100%

2、净资产收益率=净利润/平均净资产总额×100%

3、总资产收益率=净利润/平均总资产总额×100%

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，总资产收益率分别为0.75%、0.73%、0.75%和0.12%，发行人净资产收益率分别为1.57%、1.52%、1.63%和0.28%。总体上，公司整体盈利水平稳中有升，处于正常水平。由于报告期内发行人净资产和总资产不断增大，且新增资产的盈利释放尚需一定周期，使得发行人净资产收益率和总资产收益率呈小幅波动态势。随着新注入资产经营能力的逐步释放，未来发行人盈利能力有望进一步提升。

4、现金流量分析

表 发行人近三年及一期发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流量流入	97,301.06	250,370.44	175,856.81	197,599.56

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流量流出	233,068.10	387,589.50	253,134.49	362,758.77
经营活动产生的现金流量净额	-135,767.04	-137,219.06	-77,277.68	-165,159.21
投资活动产生的现金流量净额	-97,671.58	-34,143.32	-145,548.30	-56,851.19
筹资活动产生的现金流量净额	349,985.86	321,829.08	257,315.24	-59,151.24
现金及现金等价物净增加额	116,547.24	150,466.70	34,489.26	-281,161.63

(1) 经营活动现金流量分析

表 发行人近三年及一期经营活动现金流量情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	88,059.35	183,252.54	136,649.79	169,725.67
收到其他与经营活动有关的现金	9,241.71	67,117.90	39,207.02	27,873.89
经营活动现金流入小计	97,301.06	250,370.44	175,856.81	197,599.56
购买商品、接受劳务支付的现金	177,772.61	300,937.39	141,195.20	247,124.45
支付给职工以及为职工支付的现金	1,501.58	2,663.35	1,806.38	1,377.79
支付的各种税费	11,617.50	3,567.31	1,143.89	848.59
支付其他与经营活动有关的现金	42,176.40	80,421.45	108,989.02	113,407.93
经营活动现金流出小计	233,068.10	387,589.50	253,134.49	362,758.77
经营活动产生的现金流量净额	-135,767.04	-137,219.06	-77,277.68	-165,159.21

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-281,161.63万元、34,489.26万元、150,466.70万元及116,547.24万元。近三年现金及现金等价物净增加额累计为负，主要系公司2018年度基建业务投入资金较大，同时融资规模较小，2018年度现金及现金等价物净增加额为-281,161.63万元。公司2019年、2020年及2021年1-6月加大了自身融资力度，最近两年及一期的现金及现金等价物净增加额均为正数，总体而言，最近三年及一期现金及现金等价物净增加额累计为正。

发行人经营活动现金流入主要是收到的土地开发业务收入、基础设施建设业务收入以及收到的政府补贴等。经营活动现金流出主要是由工程建设项目和土地开发的施工支出构成。2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-165,159.21万元、-77,277.68万元、-137,219.06万元和-135,767.04万元，呈净流出状态。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。基建行业前期建设的资金投入较大，后续资金回收期较长，项目建设期产生的现金流入和现金支出在短期内无法匹配，现金流量的流入、流出存在时间差，导致经营活动产生的现金流量净额持续为负。该情况在城市基础设施建设行业中较为普遍，情况合理。

未来，发行人将继续加强应收款项催收力度，继续拓宽融资渠道。同时，随着基础设施项目陆续进入回款期，预计公司经营活动现金流量净额为负的情况将有所改善，现金及现金等价物净增加额将有所提升。

（2）投资活动现金流量分析

表 发行人近三年及一期投资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
收回投资所收到的现金	-	1,654.01	-	-
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	-	39,932.00	-	-

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流入小计	-	41,586.01	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,071.58	59,960.33	144,048.30	35,351.19
投资支付的现金	73,600.00	15,769.00	1,500.00	21,500.00
投资活动现金流出小计	97,671.58	75,729.33	145,548.30	56,851.19
投资活动产生的现金流量净额	-97,671.58	-34,143.32	-145,548.30	-56,851.19

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-56,851.19万元、-145,548.30万元、-34,143.32万元和-97,671.58万元。报告期内，公司投资购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出较大，投资活动现金净流量为负。2019年度投资活动现金流出相比2018年度增加88,697.11万元，主要系子公司振望公司投资购建长沙智能终端产业孵化基地项目、长沙智能终端华为HUB仓项目和手机智能终端产业园项目所致。2020年度投资活动现金流出相比2019年减少69,818.97万元，主要系2020年在建厂房工程建设投入大幅减少及处置子公司及其他营业单位收到的现金净额增加所致。

(3) 筹资活动现金流量分析

表 发行人近三年及一期筹资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
吸收投资收到的现金	40,000.00	-	60.00	50,000.00
取得借款收到的现金	341,500.00	349,799.25	336,100.00	-
发行债券收到的现金	268,780.00	271,873.00	95,572.50	118,812.50
收到其他与筹资活动有关的现金	273.20	207,892.05	32,796.15	-
筹资活动现金流入小计	650,553.20	829,564.30	464,528.65	168,812.50

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
偿还债务支付的现金	236,528.60	393,383.71	140,360.00	164,060.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,055.92	110,540.07	66,313.41	61,730.86
支付其他与筹资活动有关的现金	2,982.82	3,811.44	540.00	2,172.88
筹资活动现金流出小计	300,567.34	507,735.22	207,213.41	227,963.74
筹资活动产生的现金流量净额	349,985.86	321,829.08	257,315.24	-59,151.24

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-59,151.24万元、257,315.24万元、321,829.08万元和349,985.86万元。报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额增加，主要系发行人承建较多土地开发业务并加大了基础设施建设项目的投入，资金需求较大，报告期内新增融资较多所致。

5、所有者权益分析

表 发行人近三年及一期所有者权益主要项目情况

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	126,000.00	6.37	126,000.00	6.39	126,000.00	10.33	126,000.00	10.37
资本公积	1,628,750.43	82.35	1,628,750.43	82.59	901,661.95	73.94	915,475.83	75.36
盈余公积	17,767.12	0.90	17,767.12	0.90	17,096.92	1.40	14,400.56	1.19
未分配利润	204,810.37	10.36	199,372.31	10.11	174,712.19	14.33	158,856.95	13.08
归属于母公司所有者权益合计	1,977,327.92	99.98	1,971,889.86	99.98	1,219,471.06	100.00	1,214,733.34	100.00
少数股东权益	424.63	0.02	331.72	0.02	60.44	0.00	-	-
合计	1,977,752.56	100.00	1,972,221.58	100.00	1,219,531.50	100.00	1,214,733.34	100.00

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人所有者权益合计分别为1,214,733.34万元、1,219,531.50万元、

1,972,221.58万元和1,977,752.56万元。主要由实收资本、资本公积、盈余公积及未分配利润构成。

最近三年及一期末，发行人实收资本均为126,000.00万元，为出资人对公司的出资款；最近三年及一期末，发行人资本公积分别为915,475.83万元、901,661.95万元、1,628,750.43万元和1,628,750.43万元，主要为出资人对公司持续的投入；最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为158,835.49万元、174,712.19万元、199,372.31万元和204,810.37万元，报告期内公司未分配利润的增加主要来自于公司报告期内连续盈利所累积的利润。

二、发行人资产结构与资产情况分析

表 发行人报告期内资产构成表

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	365,677.61	7.90	249,130.37	5.78	98,663.67	3.75	64,174.41	2.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,600.00	0.42	-	-	-	-	-	-
应收账款	291,193.58	6.29	298,723.92	6.93	169,034.31	6.43	137,518.74	5.56
预付款项	144,551.26	3.12	134,564.57	3.12	132,845.56	5.05	107,399.02	4.35
其他应收款	441,898.86	9.54	438,348.27	10.18	370,249.08	14.08	283,545.78	11.47
存货	2,863,985.22	61.84	2,726,587.04	63.30	1,551,118.62	58.99	1,714,857.96	69.40
其他流动资产	28,894.44	0.62	21,160.74	0.49	12,942.53	0.49	8,420.70	0.34
流动资产合计	4,155,800.97	89.73	3,868,514.91	89.81	2,334,853.78	88.80	2,315,916.62	93.72
非流动资产：								

可供出售金融资产	6,000.00	0.13	6,000.00	0.14	-	-	-	-
长期股权投资	54,215.96	1.17	40,215.96	0.93	25,354.88	0.96	26,059.73	1.05
投资性房地产	232,352.24	5.02	235,275.43	5.46	143,773.80	5.47	17,483.16	0.71
固定资产	120,975.44	2.61	120,982.36	2.81	10,592.08	0.40	10,401.63	0.42
在建工程	58,495.66	1.26	32,711.61	0.76	78,761.29	3.00	65,231.94	2.64
无形资产	3,800.67	0.08	3,838.50	0.09	2,408.90	0.09	2,484.56	0.10
其他非流动资产	-	-	-	-	33,570.00	1.28	33,570.00	1.36
非流动资产合计	475,839.96	10.27	439,023.85	10.19	294,460.96	11.20	155,231.03	6.28
资产总计	4,631,640.93	100.00	4,307,538.77	100.00	2,629,314.75	100.00	2,471,147.64	100.00

(一) 发行人资产结构分析

报告期内望城经开区整体经济保持平稳较快发展，发行人作为望城经开区园区基础设施建设与土地开发的建设主体，总资产规模持续扩大。2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人总资产分别为2,471,147.64万元、2,629,314.75万元、4,307,538.77万元和4,631,640.93万元，流动资产分别为2,315,916.62万元、2,334,853.78万元、3,868,514.91万元和4,155,800.97万元，占总资产的比例分别为93.72%、88.80%、89.81%和89.73%，发行人资产以流动资产为主。

(二) 发行人资产情况分析

1、流动资产分析

表 发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	365,677.61	8.80	249,130.37	6.44	98,663.67	4.23	64,174.41	2.77
以公允价值计量且其变动计	19,600.00	0.47	-	-	-	-	-	-

入当期损益的金融资产								
应收账款	291,193.58	7.01	298,723.92	7.72	169,034.31	7.24	137,518.74	5.94
预付款项	144,551.26	3.48	134,564.57	3.48	132,845.56	5.69	107,399.02	4.64
其他应收款	441,898.86	10.63	438,348.27	11.33	370,249.08	15.86	283,545.78	12.24
存货	2,863,985.22	68.92	2,726,587.04	70.48	1,551,118.62	66.43	1,714,857.96	74.05
其他流动资产	28,894.44	0.70	21,160.74	0.55	12,942.53	0.55	8,420.70	0.36
流动资产合计	4,155,800.97	100.00	3,868,514.91	100.00	2,334,853.78	100.00	2,315,916.62	100.00

发行人流动资产主要由货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中，存货和其他应收款的占比较高。2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，存货占流动资产比例分别为74.05%、66.43%、70.48%和68.92%，其他应收款占流动资产比例分别为12.24%、15.86%、11.33%和10.63%。

(1) 货币资金

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人货币资金余额分别为64,174.41万元、98,663.67万元、249,130.37万元和365,677.61万元，占流动资产的比例分别2.77%、4.23%、6.44%和8.80%。发行人货币资金以银行存款为主，主要系日常经营活动积累和筹资活动融资所得。2019年末货币资金余额较2018年末增加34,489.26万元，主要系2019年发行人新增银行长期借款所致。2020年末较2019年末增加150,466.70万元，增幅较大，主要系发行人在报告期内发行了中期票据、债权融资计划及合并望源公司所致，2021年6月末较2020年末增加116,547.24万元，增幅为46.78%，主要系新增发行18亿元公司债所致。

表 发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
库存现金	0.18	0.18	-	-
银行存款	357,880.49	236,130.19	98,663.67	64,174.41
其他货币资金	7,796.94	13,000.00	-	-
合计	365,677.61	249,130.37	98,663.67	64,174.41

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为0.00万元、0.00万元、0.00万元和19,600.00万元，占流动资产的比例分别为0.00%、0.00%、0.00%和0.47%，占流动资产比例较小。其中，2021年6月末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要是发行人持有的长沙银行的股票。

(3) 应收账款

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人应收账款净额分别为137,518.74万元、169,034.31万元、298,723.92万元和291,193.58万元，占流动资产的比例分别为5.94%、7.24%、7.72%和7.01%，发行人应收账款主要系应收望城经开区管委会工程结算款项。截至2020年末，发行人应收账款科目余额为298,723.92万元，2020年末较2019年末增加129,689.61万元、增长76.72%，增幅较大主要系合并望源公司及兴望公司导致应收账款增加所致。2020年末应收账款中93.79%为应收望城经开区管委会及湖南望城经济开发区铜官循环经济

济工业基地管理委员会工程结算款，2021年6月末较2020年末减少7,530.34万元，降幅为2.52%。

截至2020年末，发行人主要应收账款情况如下：

表 发行人2020年末主要应收账款情况

单位：万元、%

债务人名称	2020年末金额	占应收账款的比例	坏账准备	2018年至2020年的回款情况	未来三年预计回款计划		
					2021年	2022年	2023年
望城经济技术开发区管理委员会	168,644.86	56.46	-	324,882.88	80,000.00	50,000.00	35,000.00
湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	111,527.69	37.33	-	14,086.74	20,000.00	20,000.00	20,000.00
长沙大汉城镇建设有限公司	17,903.43	5.99	-	39,229.36	17,903.43	-	-
德赛电池（长沙）有限公司	416.76	0.14	-	141.10	416.76	-	-
蓝河营养品有限公司	110.48	0.04	-	89.86	110.48	-	-
合计	298,603.22	99.96	-	-	-	-	-

截至2021年6月末，发行人主要应收账款情况如下：

表 发行人2021年6月末按欠款方归集的重大应收账款情况

单位：万元、%

债务人名称	2021年6月末金额	占应收账款的比例	坏账准备	2018年-2021年6月的回款	未来三年预计回款计划		
					2021年7-12月预计回款	2022年	2023年
望城经济技术开发区管理委员会	148,444.86	50.98	-	386,841.89	18,040.99	50,000.00	35,000.00

湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	111,527.69	38.30	-	14,086.74	20,000.00	20,000.00	20,000.00
长沙日盛房地产开发有限公司	20,000.00	2.03	-	28,630.37	10,000.00	10,000.00	-
长沙比亚迪电子有限公司	5,898.79	6.87	-	13,908.70	2,949.40	2,949.40	-
长沙大汉城镇建设有限公司	4,428.86	1.52	-	52,703.93	4,428.86	-	-
合计	290,300.21	99.69	-	-	-	-	-

截至2020年末，望城经开区投资建设集团有限公司应收账款余额中的政府性应收款项为应收望城经济技术开发区管理委员会168,644.86万元，应收湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会111,527.69万元。

截至2021年6月末，望城经开区投资建设集团有限公司应收账款余额中的政府性应收款项为应收望城经济技术开发区管理委员会148,444.86万元，应收湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会111,527.69万元。

根据发行人应收款项的坏账计提政策，发行人与政府主管部门望城经济开发区管理委员会以及长沙市望城区财政局之间发生的应收款项不计提坏账准备，因此发行人未对应收账款计提坏账准备。

上述应收账款对象为政府部门，发行人未来应收账款回款风险较低。

(4) 预付款项

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人预付款项余额分别为107,399.02万元、132,845.56万元、134,564.57万元和

144,551.26万元，占流动资产的比重分别为4.64%、5.69%、3.48%和3.48%，占比较小，主要为发行人预付的基础设施建设工程项目款。

2019年末发行人预付款项相比上年末增加25,446.54万元、增长23.69%，主要是由于新增预付杭州新海建设工程实业有限公司、长沙亿达智造产业小镇发展有限公司、长沙市公路桥梁建设有限责任公司望城经开区分公司的基础设施工程款，且工程项目尚未进行结算所致。2020年末发行人预付款项相比上一年末增加1,719.01万元，增幅为1.29%，主要原因为合并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所致；2021年6月末，发行人预付款项相比上一年末增加9,986.69万元，增幅为7.42%，主要原因为预付明德望城学校项目和银星路（黄桥大道-雷锋大道）工程款所致。

截至2020年末，发行人前五大预付款项明细如下：

表 发行人2020年末前五大预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	2020年末	占比
环球天下投资（集团）湖南节能门窗工程有限公司	31,421.17	23.35
长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	21,567.19	16.03
长沙市公路桥梁建设有限责任公司望城经开区分公司（绕城高速公路望城经开区互通工程）	11,856.08	8.81
长沙宏盛投资发展有限公司	6,500.00	4.83
隆嘉建设集团有限公司望城分公司（月亮岛西路（望城大道-沿河路）道路工程）	4,028.61	2.99
合计	75,373.05	56.01

截至2021年6月末，发行人前五大预付款项明细如下：

发行人2021年6月末前五大预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	2021年6月末	占比
环球天下投资（集团）湖南节能门窗工程有限公司	31,421.17	21.74
长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	21,567.19	14.92
长沙市公路桥梁建设有限责任公司望城经开区分公司（绕城高速公路望城经开区互通工程）	11,856.08	8.20
长沙宏盛投资发展有限公司	6,500.00	4.50
隆嘉建设集团有限公司望城分公司（月亮岛西路（望城大道-沿河路）道路工程）	5,681.87	3.93
合计	77,026.31	53.29

（5）其他应收款

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人其他应收款账面价值分别为283,545.78万元、370,249.08万元、438,348.27万元和441,898.86万元，占流动资产的比重分别为12.24%、15.86%、11.33%和10.63%。其他应收款主要系应收望城经开区管委会等部分单位的合作款项、往来借款及缴纳的保证金。2019年末发行人其他应收款期末余额较上年末增加86,703.30万元、增幅30.58%，主要系增加了望城经济技术开发区管理委员会园区企业扶持等合作开发款项。2020年末发行人其他应收款较2019年末增加68,099.19万元，增幅较大主要系合并望源公司及兴望公司导致其他应收账款增加所致。2021年6月末发行人其他应收款较上年末增加3,550.59万元，增幅为0.81%。

截至2020年末，发行人其他应收款余额前五名具体情况如下：

表 发行人2020年末其他应收款期末余额前五名情况

单位：万元、%

单位	期末余额	占比	款项性质	款项分类	形成原因	回款安排	是否关联方	2018年至2020年回款情况
望城经济技术开发区管理委员会	338,436.36	76.21	合作款	经营性	园区企业扶持等合作开发款项	根据协议回款	是	57,663.62
湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	62,774.57	14.14	合作款	经营性	项目意向金	根据协议回款	否	18,000.00
湖南百家汇投资有限公司	15,490.00	3.49	往来款	非经营性	往来借款	根据约定回款	否	-
长沙公共资源交易中心	8,895.00	2.00	保证金及代付款	经营性	保证金	根据约定回款	否	-
湖南港航物流投资有限公司	4,000.00	0.90	往来款	经营性	投资款	根据约定回款	否	-
合计	429,595.93	96.74	-	-	-	-	-	-

截至2021年6月末，发行人其他应收款余额前五名具体情况如下：

发行人2021年6月末其他应收款期末余额前五名情况

单位：万元、%

单位	期末余额	占比	款项性质	款项分类	形成原因	回款安排	是否关联方	2018年至2021年6月回款情况
望城经济技术开发区	338,542.93	75.04	合作款	经营性	园区企业扶持等合作	根据协议在产业扶贫资金支	是	57,663.62

单位	期末余额	占比	款项性质	款项分类	形成原因	回款安排	是否关联方	2018 年至 2021 年 6 月回款情况
管理委员会					开发款项	付 5 年内回款		
湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	75,996.98	16.98	合作款	经营性	项目意向金	根据协议约定项目报批后结算，逐步回款	否	18,000.00
湖南百家汇投资有限公司	15,490.00	3.46	往来款	非经营性	往来借款	10 年内回款	否	-
望城区国土局	4,184.63	0.93	保证金及代付款	经营性	保证金	根据约定回款	否	3,000.00
湖南港航物流投资有限公司	4,000.00	0.67	往来款	经营性	投资款	后续取得投资分红	否	-
合计	438,214.54	97.08						

截至 2020 年末，公司其他应收款余额中的政府性应收款项包括应收望城经济技术开发区管理委员会 338,436.36 万元、湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会 62,774.57 万元及应收长沙公共资源交易中心 8,895.00 万元。

截至 2021 年 6 月末，其他应收款余额中的政府性应收款项包括应收望城经济技术开发区管理委员会 338,542.93 万元、湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会 75,996.98 万元及应收望城区国土局 4,184.63 万元。

截至 2021 年 6 月末，除上述政府性应收款项外，望城经开区投资建设集团有限公司不存在其他政府性应收款项。

截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款为 441,898.86 万元，其中，经营性其他应收款为 426,408.86 万元，占比 96.49%，非经营性其他应收款为 15,490.00 万元，占比 3.51%，具体情况如下表所示：

表 2021 年 6 月末发行人其他应收款分类情况表

单位：万元、%

款项性质	款项类型	2021 年 6 月末余额	占 2021 年 6 月末其他应收款余额的比例
非经营性款项	往来借款	15,490.00	3.51
非经营性其他应收款合计		15,490.00	3.51
经营性款项	园区企业扶持等合作开发款项	338,542.93	76.61
	项目意向金	75,996.98	17.20
	保证金	4,184.63	0.95
	投资款	4,000.00	0.91
	其他	3,684.32	0.83
经营性其他应收款合计		426,408.86	96.49
合计		441,898.86	100.00

其中，经营性其他应收款主要系发行人日常业务经营活动产生，主要包括因土地开发业务与望城经济技术开发区管理委员会、湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会产生的合作款项等。为鼓励优质企业摘牌园区土地，落户望城经开区，管委会对部分符合条件的企业提供产业扶持资金。发行人作为园区最重要的土地开发主体，为推动公司土地开发整理及出让业务的发展，与管委会合作，产生业务合作款项，用于支持管委会对入住园区企业的扶持。根据相关

安排，后续对园区引进企业的扶持资金将由管委会直接支付，不再与发行人产生该项业务合作往来。非经营性其他应收款主要为发行人与湖南百家汇投资有限公司产生的往来借款。

报告期内，公司的非经营性往来款项或资金拆借等非经营性其他应收款主要是资金拆借，主要参照《望城经开区建设开发公司关联交易管理办法》（简称“《关联交易管理办法》”）有关规定执行。

a.决策权限：

与关联方交易金额单笔或累计在 300 万元以上、3,000 万元以下（不含本数）的关联交易应提交总经理审议；

与关联方交易金额单笔或累计在 3,000 万元以上的关联交易事项应提交董事长审议；

涉及公司股东统筹调配资金的关联交易事项应提交公司股东批复决定。

b.决策程序：

关联交易审批流程由投资部或财务部经办人员提起，经部门负责人审批后，提交总经理或董事长审批，涉及公司股东统筹调配资金的关联交易，经公司内部审批后，提交股东审批。

c.定价机制：

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规定，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：

- (a) 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；
- (b) 若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- (c) 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；
- (d) 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。

(6) 存货

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货余额分别为 1,714,857.96 万元、1,551,118.62 万元、2,726,587.04 万元和 2,863,985.22 万元，占流动资产比例分别为 74.05%、66.43%、70.48% 和 68.92%。发行人存货主要包括土地资产和开发成本。2019 年末，发行人存货账面净额相比上年末减少 163,739.34 万元，减幅 9.55%，变动幅度较小。2020 年末较上年末增加 1,175,468.42 万元，增幅 75.78%，主要系合并望源公司、兴望公司新增存货开发成本及土地。2021 年 6 月末，发行人存货较上年末增加 137,398.19 万元，增幅为 5.04%，基本保持稳定。

表 发行人近三年及一期末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地资产	888,550.62	31.02	917,660.22	33.66	703,012.29	45.32	997,430.75	58.16
开发成本	1,975,434.60	68.98	1,808,926.81	66.34	848,106.33	54.68	717,427.21	41.84
合计	2,863,985.22	100.00	2,726,587.04	100.00	1,551,118.62	100.00	1,714,857.96	100.00

截至 2020 年末，发行人存货工程建设项目和土地开发整理项目总投资 3,284,310.16 万元，已投入金额为 1,808,926.81 万元，未来将继续投资约 1,475,383.35 万元。根据相关政府部门出具的文件及与发行人签订的工程建设协议，在相关基础设施建设项目和土地开发整理项目竣工达产并与政府部门进行成本结算后，可以获得一定投资回报，以上项目将成为公司重要的盈利来源。

截至 2020 年末，发行人土地资产明细如下表所示：

表 2020年末发行人土地使用权资产明细

单位：万元

序号	土地证号	位置	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积 (m ²)	入账价值	入账方式	是否已缴纳土地出让金	是否抵押
1	望国用(2002)字第2002249号	星城镇同心村站前路南侧	政府注入	工业	出让	6,068.00	279.73	评估法	是	否
2	望国用(2002)字第2002251号	星城镇东马村站前路南侧	政府注入	工业	出让	6,071.00	279.87	评估法	是	否
3	望变更国用(2006)第004号	望城县高塘岭镇高冲村	政府注入	住宅	出让	47,357.07	9,277.25	评估法	是	否
4	望变更国用(2008)第096号	望城县高塘岭镇高冲村	政府注入	住宅	出让	8,658.00	1,688.31	评估法	是	否
5	望国用(2009)第139号	望城县高塘岭镇望城大道	政府注入	工业	出让	54,881.10	2,551.97	评估法	是	否
6	望国用(2009)第156号	望城县高塘岭镇高冲村	政府注入	商业	出让	33,339.54	7,531.40	评估法	是	否
7	望变更国用(2011)第4400号	望城县星城镇马桥河村	政府注入	商住	出让	18,666.70	3,694.23	评估法	是	否
8	望国用(2011)第513号	望城县高塘岭镇高塘岭大道与文源路东南角	政府注入	商住	出让	22,663.00	8,435.80	评估法	是	否
9	望国用(2011)第514号	望城县丁字镇双桥村	政府注入	商住	划拨	170,793.90	28,717.63	评估法	否	否

10	望变更国用(2011)第0640号	望城县星城镇马桥河村	政府注入	工业	出让	24,934.40	1,259.19	评估法	是	否
11	望国用(2011)第676号	望城县黄金镇桂芳村	政府注入	商住	出让	41,857.49	12,042.40	评估法	是	否
12	望国用(2011)第677号	望城县星城镇马桥河村	政府注入	商住	出让	60,369.33	17,060.37	评估法	是	否
13	望变更国用(2012)第0007号	望城县高塘岭镇仁和社区	政府注入	商业	出让	8,466.00	2,770.92	评估法	是	否
14	望变更国用(2012)第0008号	望城县高塘岭镇仁和社区	政府注入	商业	出让	7,742.00	2,533.96	评估法	是	否
15	望变更国用(2012)第0009号	望城县高塘岭镇仁和社区	政府注入	商业	出让	4,823.00	1,578.09	评估法	是	否
16	望国用(2012)第067号	望城县星城镇马桥河村	政府注入	商住	划拨	71,168.00	14,632.14	评估法	否	否
17	望国用(2012)第336号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区	政府注入	商业	划拨	13,025.00	2,743.07	评估法	否	否
18	望国用(2012)第337号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区	政府注入	商业	划拨	11,910.00	2,496.34	评估法	否	否
19	望国用(2012)第341号	望城县白沙洲街道马桥河村	政府注入	商住	划拨	61,172.10	11,885.74	评估法	否	否
20	望国用(2012)第355号	望城县白沙洲街道马桥河村	政府注入	商业	划拨	71,107.00	21,666.30	评估法	否	否
21	望国用(2012)第792号	长沙市望城区白沙洲街道腾飞村	政府注入	商住	出让	205,670.65	65,485.53	评估法	是	否
22	望变更国用2013第036号	长沙市望城区喻家坡街道丹桂路南侧	政府注入	商业	划拨	17,560.00	4,449.70	评估法	否	否

23	望国用 2014 第 116 号	望城区廖家坪街道廖家坪集镇东侧	招拍挂	住宅	出让	18,974.30	4,846.38	成本法	是	否
24	望国用 2014 第 208 号	望城区廖家坪街道廖家坪集镇东侧	招拍挂	住宅	出让	22,359.10	5,435.44	成本法	是	否
25	望国用 (2014) 第 296 号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区	政府注入	商业	出让	50,161.70	15,715.66	评估法	是	否
26	望国用 (2014) 第 393 号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区喻家坡社区高冲村	政府注入	商业	出让	21,607.80	8,586.94	评估法	是	否
27	望国用 (2014) 第 394 号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区、高冲村	政府注入	商业	出让	125,373.40	49,760.70	评估法	是	否
28	望国用 (2014) 第 310 号	长沙市望城区喻家坡街道原佳村	政府注入	商业	出让	25,222.10	6,918.42	评估法	是	否
29	望国用 (2014) 第 312 号	长沙市望城区喻家坡街道原佳村、高冲村	政府注入	商业	出让	117,812.80	44,815.99	评估法	是	否
30	望国用 (2014) 第 329 号	长沙市望城区喻家坡街道、高冲村	政府注入	商业	出让	22,463.80	8,403.71	评估法	是	否
31	望国用 (2014) 第 330 号	长沙市望城区喻家坡街道高冲村	政府注入	商业	出让	18,424.10	6,406.06	评估法	是	否
32	望国用 (2014) 第 331 号	长沙市望城区喻家坡街道高冲村	政府注入	商业	出让	8,685.50	3,277.91	评估法	是	否
33	望国用 (2014) 第 332 号	长沙市望城区喻家坡街道高冲村	政府注入	商业	出让	37,164.00	13,616.89	评估法	是	否
34	望国用 (2014) 第 339 号	长沙市望城区大泽湖街道东马社区	政府注入	商业	出让	27,042.60	11,179.41	评估法	是	否

35	望国用(2014)第346号	长沙市望城区喻家坡街道高冲村、黄金园街道桂芳村	政府注入	商业	出让	137,635.10	53,072.09	评估法	是	否
36	望国用(2014)第352号	长沙市望城区黄金园街道桂芳村	政府注入	商业	出让	18,343.90	5,560.04	评估法	是	否
37	望国用(2015)第136号	长沙市望城区经开区杨家湾路与雷高公路交叉口东南角	招拍挂	商业	出让	16,315.10	4,855.52	成本法	是	是
38	望国用(2015)第137号	长沙市望城区经开区石长铁路与望城大道交叉口西南角	招拍挂	商业	出让	25,182.20	7,095.44	成本法	是	是
39	湘(2017)望城区不动产权第0008840号	长沙市望城区经开区马桥河路与同心路交叉口西北角	招拍挂	商务金融	出让	51,845.90	14,181.90	成本法	是	否
40	望国用(2015)第139号	长沙市望城区经开区普瑞大道与望城大道交叉口西南角	招拍挂	商业	出让	36,265.60	10,777.45	成本法	是	是
41	湘(2016)望城区不动产权第0000915号	长沙市望城区经开区雷高公路与500kv高压走廊交叉口东北角(二)	招拍挂	商务金融	出让	13,119.60	2,950.74	成本法	是	是
42	望国用(2015)第143号	长沙市望城区经开区金星大道与马桥河交叉口东南角	招拍挂	商业	出让	12,187.40	4,010.94	成本法	是	是
43	望国用(2015)第505号	长沙市望城区黄金园街道桂芳村	政府注入	商住	出让	91,863.40	35,398.26	评估法	是	否

44	望变更国用(2016)第1437号	长沙市望城区经开区石长铁路与马桥河交叉口东北角	招拍挂	商业	出让	23,309.60	7,475.12	成本法	是	是
45	望变更国用(2016)第1438号	长沙市望城区经开区石长铁路与马桥河交叉口东北角	招拍挂	商业	出让	8,776.00	2,814.36	成本法	是	是
46	望国用(2016)第500号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区	政府注入	商业	出让	28,566.20	15,073.43	评估法	是	否
47	望国用(2016)第504号	长沙市望城区黄金园街道桂芳村	政府注入	商业	出让	103,352.60	47,515.70	评估法	是	否
48	望国用(2016)第501号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区、高冲村	政府注入	商业	出让	53,963.80	18,790.86	评估法	是	否
49	望国用(2016)第502号	长沙市望城区白沙洲街道马桥河村、东马社区	政府注入	商业	出让	53,912.20	23,198.42	评估法	是	否
50	望国用(2016)第503号	长沙市望城区白沙洲街道腾飞村、东马社区	政府注入	商业	出让	61,733.20	27,347.81	评估法	是	否
51	湘(2018)望城区不动产权第0029258号	长沙市望城经开区马桥河路与月亮岛路交叉口东南角	招拍挂	仓储	出让	91,801.79	5,643.03	成本法	是	否
52	湘(2019)望城区不动产权第0014732号	长沙市望城区黄金园街道黄金园路与望城大道交叉口东北角	招拍挂	仓储	出让	155,541.72	8,402.92	成本法	是	否

53	湘(2019)望城区不动产权第0015682号	长沙市经开区月亮岛西路与望城大道交叉口东南角	招拍挂	仓储	出让	100,000.34	6,824.82	成本法	是	否
54	望变更国用(2012)第3501号	高塘岭街莲湖地块1	政府注入	商住	出让	52,491.67	12,199.06	评估法	是	是
55	望变更国用(2012)第3503号	高塘岭街莲湖地块2	政府注入	商住	出让	57,148.00	17,052.96	评估法	是	是
56	望国用(2014)第758号	袁家湖社区地块1	政府注入	商住	出让	90,479.50	28,347.23	评估法	是	否
57	望国用(2014)第759号	袁家湖社区地块2	政府注入	商住	出让	85,982.70	27,239.31	评估法	是	否
58	望国用(2015)第821号	官街道高岭社区地块	政府注入	商住	出让	61,756.00	20,212.74	评估法	是	否
59	望国用(2015)第822号	铜官街社区地块1	政府注入	商住	出让	58,047.10	19,289.05	评估法	是	否
60	望国用(2015)第823号	袁家湖社区地块3	政府注入	商住	出让	39,849.60	13,736.16	评估法	是	否
61	望国用(2015)第824号	袁家湖社区地块4	政府注入	商住	出让	29,763.80	9,851.82	评估法	是	否
62	望国用(2015)第825号	袁家湖社区地块5	政府注入	商住	出让	27,448.80	9,461.60	评估法	是	否
63	望国用(2015)第826号	铜官街社区地块2	政府注入	商住	出让	23,109.90	7,605.47	评估法	是	否
64	望国用(2015)第827号	誓港社区地块综合地块	政府注入	商住	出让	28,644.80	9,352.53	评估法	是	否
65	望国用(2015)第007号	丁字湾街道地块1	政府注入	商业	出让	28,671.60	11,190.40	评估法	是	是
66	望国用(2015)第008号	丁字湾街道地块2	政府注入	住宅	出让	93,274.00	29,109.60	评估法	是	是
合计						3,223,977.60	917,660.23			

表 2020 年发行人存货中主要在建项目情况

序号	项目名称	是否签订协议	协议签署时间	项目类型	项目性质	委托方	计划投资额(万元)	账面价值(万元)	建设期间(年)	预计结算时间(年)
1	亿达小镇项目	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	98,050.00	73,276.62	2017-2023	2024-2026
2	孵化基地项目	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	250,000.00	110,553.83	2017-2023	2024-2026
3	飞机起落架生产基地项目	是	2018 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	60,000.00	33,665.95	2019-2025	2026-2028
4	斌辉农业拟用地项目	是	2018 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	40,000.00	31,638.22	2019-2024	2025-2027
5	乌山片区项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	50,000.00	38,916.93	2016-2024	2025-2027
6	客车车体生产基地拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	20,000.00	18,412.94	2015-2021	2022-2024
7	安全食品创业基地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	20,000.00	16,209.42	2016-2021	2022-2024
8	旺旺二期拟用地项目	是	2013 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	29,800.00	15,817.32	2013-2021	2022-2024
9	群峰置业拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	20,242.00	13,617.29	2016-2021	2022-2024

10	防火门及温控系统产品开发制造生产基地拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	20,303.00	17,852.48	2016-2021	2022-2024
11	电子制造工业产业园拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,000.00	9,060.18	2015-2021	2022-2024
12	仁和社区项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	14,936.00	8,153.80	2016-2021	2022-2024
13	梦网科技拟用地项目	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	17,180.00	8,021.52	2017-2021	2022-2024
14	集成电路铜镍硅材料生产基地拟用地项目	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	16,000.00	15,446.65	2018-2021	2022-2024
15	统一马口铁拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	14,945.00	7,209.59	2015-2021	2022-2024
16	智能产业园拟用地项目	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	20,000.00	6,924.55	2017-2021	2022-2024
17	赤岗片区项目	是	2014 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,000.00	6,552.18	2015-2021	2022-2024
18	继电保护技术开发与应用基地拟用地项目	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,000.00	12,501.20	2017-2022	2023-2025
19	平安电子拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	40,000.00	33,836.29	2016-2021	2022-2024
20	伟创力拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	16,821.35	5,899.50	2016-2024	2025-2027
21	中信戴卡拟用地项目	是	2015 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,863.51	5,786.10	2016-2021	2022-2024

22	高性能金属材料制造建设拟用地项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	5,679.79	2018-2023	2024-2026
23	LED光电科技产业拟用地项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	12,000.00	10,555.87	2018-2021	2022-2024
24	证通电子拟用地项目	是	2015年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,000.00	4,929.09	2016-2022	2023-2025
25	货运汽油站拟用地项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	12,000.00	4,797.20	2018-2021	2022-2024
26	大河西车商世纪城拟用地项目	是	2016年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	3,987.80	2017-2021	2022-2024
27	利利平食品板块拟用地项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	3,541.75	2018-2021	2022-2024
28	华城置业拟用地项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	7,080.62	2018-2023	2024-2026
29	邵商投二期拟用地项目	是	2015年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	3,264.36	2016-2021	2022-2024
30	金星西路片区项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	3,036.34	2018-2021	2022-2024
31	喻家坡街道城市综合体项目	是	2016年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	20,000.00	2,914.96	2017-2022	2023-2025
32	三江房地产四期拟用地项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	2,733.21	2018-2021	2022-2024
33	智能产业园二期项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	11,124.43	6,434.40	2020-2023	2024-2026

34	经开区产业小镇板块用地项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	117,022.62	67,686.17	2020-2025	2026-2027
35	望城经开区铜路引线框架材料生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	14,020.69	8,109.60	2020-2022	2023-2025
36	望城经开区输配电降耗技术开发与应用项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	44,119.22	25,518.66	2020-2022	2023-2025
37	金星西路1029亩场平土方工程项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	4,354.30	2,518.54	2020-2022	2023-2025
38	埃尔凯高压真空元件及开关设备项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	6,220.60	3,598.01	2020-2022	2023-2025
39	湖南荣尔分布式电源生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	5,133.02	2,968.95	2020-2022	2023-2025
40	黄金园—白沙洲片区整体城镇化项目(一期)	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	31,095.21	17,985.54	2020-2024	2025-2027
41	加压泵站项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	7,401.11	4,813.21	2020-2024	2025-2027
42	经开区高强度密纯特种石墨开发与生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	3,753.75	2,441.20	2020-2024	2025-2027
43	经开区高效连铸用功能环保型耐火材料研发及生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	6,517.58	4,238.62	2020-2024	2025-2027
44	经开区药用菌丝体生物转化生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	5,145.50	3,346.31	2020-2024	2025-2027
45	强生制药项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	29,978.70	19,496.25	2020-2024	2025-2027

46	石长铁路预留地（金星路南侧箱涵及代征项目）	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	3,462.92	2,252.06	2020-2024	2025-2027
47	望城经开区智能交通电子信息产业孵化项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	8,300.35	5,398.02	2020-2024	2025-2027
48	望城经开区城市轨道交通自动灭火系统研发及生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	5,041.76	3,278.84	2020-2024	2025-2027
49	望城经开区高强高导铜合金精密带材研发及生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,420.92	10,028.79	2020-2024	2025-2027
50	望城经开区轨道交通高性能金属材料制造	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	16,129.57	10,489.65	2020-2024	2025-2027
51	望城经开区湖南东方红装备式建筑产业基地项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	17,651.49	11,479.41	2020-2024	2025-2027
52	望城经开区自动化焊接设备研发与生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,623.41	6,908.79	2020-2024	2025-2027
53	月亮河绿化带项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	7,418.69	4,824.64	2020-2024	2025-2027
54	小型绞车制造项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	8,559.36	5,566.47	2020-2024	2025-2027
55	望城经开区海绵厂项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	12,298.37	7,998.08	2020-2024	2025-2027
56	望城经开区薄板坯连铸连轧技术开发应用及部件制造项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,189.08	6,626.33	2020-2024	2025-2027

57	望城经开区高密度印刷电路板和柔性电路板制造项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	16,528.97	10,749.39	2020-2024	2025-2027
58	望城经开区数字集群通信系统及路由器设备制造项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,509.01	10,086.07	2020-2024	2025-2027
59	望城经开区光智能通讯光器件OSA研发及生产项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	14,995.50	9,752.12	2020-2024	2025-2027
60	含水洲公园项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	1,830.40	1,190.38	2020-2024	2025-2027
61	原佳-高冲片区棚户区改造项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,367.18	6,742.16	2020-2024	2025-2027
62	望城经开区薄板坯连铸连轧技术开发应用及部件制造项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	5,387.31	3,503.57	2020-2024	2025-2027
63	三木村白沙洲街道项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	36,467.08	14,427.18	2020-2023	2024-2026
64	望城经开区南片区整体城镇化项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	9,306.53	3,681.87	2020-2022	2023-2025
65	月亮岛路西延线建设工程	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	11,448.25	4,529.18	2020-2022	2023-2025
66	新材料及医药园项目	是	2015年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	19,600.12	7,754.24	2015-2024	2025-2027

67	方盛制药项目	是	2016年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	13,586.49	5,375.11	2016-2023	2024-2026
68	九典制药	是	2015年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	10,768.49	4,260.25	2015-2024	2025-2027
69	华腾制药项目	是	2019年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	23,230.73	9,190.59	2020-2025	2026-2028
70	尔康制药	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	41,476.09	16,408.85	2017-2025	2026-2028
71	吴赣药业	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	29,717.40	11,756.86	2017-2024	2025-2027
72	港航物流用地项目	是	2015年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	73,201.84	28,960.26	2015-2026	2027-2029

73	铜官特勤消防站及应急救援中心	是	2020 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	6,292.68	2,489.52	2020-2022	2023-2025
74	汽车滚装码头	是	2020 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	2,805.68	1,109.99	2020-2023	2024-2026
75	澳优乳业项目用地	是	2020 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	17,620.00	6,519.14	2020-2023	2024-2026
76	红星美凯龙项目用地	是	2019 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	7,630.00	2,108.65	2019-2024	2025-2027
77	华城片区城镇化项目地块	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	197,012.00	159,572.02	2017-2024	2025-2027
78	益海嘉里项目用地	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	40,258.00	22,169.05	2017-2023	2024-2026
79	吴赣南地块	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	31,450.00	21,325.47	2017-2024	2025-2027

80	丁字湾地块	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	21,420.00	16,891.11	2017-2022	2023-2025
81	金山桥地块	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	16,895.00	12,496.80	2016-2022	2023-2025
82	吴赣西地块	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	11,900.00	4,463.10	2017-2023	2024-2026
83	立邦涂料项目用地	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	10,380.00	3,164.43	2016-2023	2024-2026
84	航空路北片区	是	2016 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	36,745.20	21,368.16	2016-2023	2024-2026
85	利利平、德茂隆、光辉食品板块	是	2018 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	43,596.21	21,399.07	2018-2025	2026-2028
86	经开区板块改扩建项目	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	45,271.43	31,289.80	2017-2024	2026-2028
87	高冲西侧雨水管涵项目	是	2017 年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	6,814.00	2,896.56	2017-2024	2025-2027

88	凯尔置业扩建项目	是	2018年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	52,190.71	20,219.73	2018-2025	2026-2028
89	黄金园片区棚户改造项目	是	2017年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	38,861.22	27,891.12	2017-2024	2024-2026
90	长沙高铁西站片区开发项目	是	2020年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	87,961.43	62,356.22	2020-2024	2025-2027
91	大康牧业项目拟用地	是	2018年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	32,140.00	12,389.91	2018-2025	2026-2028
92	天卓环保项目拟用地	是	2018年	土地开发整理	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	35,276.00	13,407.33	2018-2025	2026-2028
93	加油站项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	10,000.00	2,537.32	2018-2021	2022-2026
94	航空西路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	24,832.00	19,856.34	2014-2021	2022-2026
95	望城大道南延线	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	50,560.00	38,913.23	2014-2021	2021-2025
96	望城周南中学建设项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	38,587.10	25,036.74	2017-2023	2024-2028
97	红家坡路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	35,006.00	24,384.16	2013-2021	2021-2025
98	红家坡路西延线	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	12,872.00	7,591.82	2014-2022	2023-2027
99	石长铁路立交工程	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	11,159.44	6,642.42	2014-2022	2023-2027

100	月亮岛西路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	46,214.00	23,952.01	2014-2022	2023-2027
101	沿河路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	33,847.00	22,038.29	2013-2021	2021-2025
102	长益复线联络线	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	118,000.00	21,118.52	2018-2025	2026-2030
103	杨家湾路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	15,011.00	13,425.88	2013-2021	2022-2026
104	马桥河路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	19,497.73	13,331.91	2015-2021	2022-2026
105	马桥河干流河道整治项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	6,928.00	4,785.85	2015-2021	2022-2026
106	马桥河路提质改造项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	7,892.00	4,141.71	2017-2023	2024-2026
107	楠竹塘路项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	8,932.00	3,673.09	2013-2021	2022-2026
108	望城大道提质改造	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	7,725.00	3,550.65	2017-2023	2024-2026
109	黄桥大道东侧箱涵项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	4,782.00	2,161.19	2014-2021	2022-2026
110	赤岗路西延线	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	3,671.21	1,846.69	2017-2023	2024-2027
111	金星大道提质改造项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	9,536.00	1,733.27	2018-2025	2025-2027

112	富民二路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	2,832.28	1,643.07	2015-2021	2022-2026
113	航空路西延线	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	26,582.67	16,157.97	2017-2023	2023-2025
114	航空路西延线二期	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	12,781.00	4,168.57	2018-2025	2025-2027
115	长塘路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	8,965.22	3,378.19	2015-2021	2021-2025
116	同心路提质改造	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	6,291.00	2,199.74	2017-2023	2023-2026
117	金亮路(规划货运站-普瑞大道)	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	5,322.00	1,945.10	2017-2023	2024-2026
118	长沙西站临时道路	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	11,256.00	1,126.97	2018-2025	2025-2027
119	长沙西站进场道路及广场项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	26,250.00	1,752.75	2018-2025	2025-2027
120	兴工大道	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	14,001.00	9,071.74	2017-2023	2024-2028
121	经开区城市综合治理项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	11,143.79	8,039.25	2015-2021	2022-2026
122	黄金园河水生态综合整治建设项目	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	117,306.24	7,782.21	2016-2025	2026-2031
123	三环线互通	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	9,324.81	7,046.75	2017-2021	2022-2026

124	沿河路项目建设	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	6,954.13	4,835.97	2020-2022	2023-2027
125	颜家巷加油站	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	164.91	114.68	2020-2021	2022-2026
126	璟达物流(中石油)	是	2017年	工程建设	政府性项目	湖南望城经济技术开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	27,320.13	18,998.70	2021-2023	2024-2028
127	霞凝港油库	是	2017年	工程建设	政府性项目	湖南望城经济技术开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	4,144.93	2,882.42	2020-2022	2023-2027
128	安达油库	是	2017年	工程建设	政府性项目	湖南望城经济技术开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	2,742.51	1,907.17	2021-2022	2023-2027
129	望雷加油站	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	171.31	119.13	2020-2022	2023-2027
130	祥瑞加油站	是	2017年	工程建设	政府性项目	望城经济技术开发区管理委员会	489.21	340.2	2021-2022	2023-2027
明细项目小计		-	-	-	-	-	3,174,160.08	1,734,007.02	-	-
其他零星项目小计		-	-	-	-	-	110,150.08	74,919.79	-	-
合计		-	-	-	-	-	3,284,310.16	1,808,926.81	-	-

(7) 其他流动资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他流动资产账面价值分别为 8,420.70 万元、12,942.53 万元、21,160.74 万元和 28,894.44 万元，占比较低。发行人其他流动资产主要是待抵扣进项税和预缴税款，2020 年末较上年末增幅较大，主要系合并望源公司、兴望公司后待抵扣进项税进一步增加。

2、非流动资产分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人非流动资产总额分别为 155,231.03 万元、294,460.96 万元、439,023.85 万元和 475,839.96 万元，占总资产的比重分别为 6.28%、11.20%、10.19% 和 10.27%。发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产以及其他非流动资产组成，发行人非流动资产结构如下表所示：

表 发行人近三年及一期末非流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	6,000.00	1.26	6,000.00	1.37	-	-	-	-
长期股权投资	54,215.96	11.39	40,215.96	9.16	25,354.88	8.61	26,059.73	16.79
投资性房地产	232,352.24	48.83	235,275.43	53.59	143,773.80	48.83	17,483.16	11.26
固定资产	120,975.44	25.42	120,982.36	27.56	10,592.08	3.60	10,401.63	6.70
在建工程	58,495.66	12.29	32,711.61	7.45	78,761.29	26.75	65,231.94	42.02
无形资产	3,800.67	0.80	3,838.50	0.87	2,408.90	0.82	2,484.56	1.60
其他非流动资产	-	-	-	-	33,570.00	11.40	33,570.00	21.63
非流动资产合计	475,839.96	100.00	439,023.85	100.00	294,460.96	100.00	155,231.03	100.00

(1) 可供出售金融资产

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人可供出售金融资产余额分别为0.00万元、0.00万元、6,000.00万元和6,000.00万元，占非流动性资产的比重分别为0.00%、0.00%、1.37%和1.28%。

2020年末发行人可供出售金融资产余额较上年末增加6,000.00万元，主要系发行人子公司振望公司新增对南京贝迪电子有限公司的4,000.00万元股权和湖南联智科技股份有限公司2,000.00万元股权投资所致。

（2）长期股权投资

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人长期股权投资余额分别为26,059.73万元、25,354.88万元、40,215.96万元和54,215.96万元，占非流动性资产的比重分别为16.79%、8.61%、9.16%和11.39%。

2019年末较上年末减少704.85万元，减幅2.70%，变动幅度较小。2020年末较上年末增加14,861.08万元，增长58.61%，增幅较大主要系合并望源增加对长沙市望财融资担保有限公司10,057.43万元股权和南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业(有限合伙)7,500.00万元股权所致。2021年6月末，发行人长期股权投资较上年末增加14,000.00万元，增幅为34.81%。

截至2020年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

表 发行人 2020 年末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	账面余额
长沙市望财融资担保有限公司	30,369.85
湖南晨世教育投资有限公司	781.88
长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业(有限合伙)	1,496.15
南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业(有限合伙)	7,311.40
湖南望新智慧能源有限责任公司	152.70

被投资单位	账面余额
湖南国致项目管理有限责任公司	103.98
合计	40,215.96

截至 2021 年 6 月末，发行人长期股权投资明细情况如下：

表 发行人 2021 年 6 月末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	账面余额
长沙市望财融资担保有限公司	30,369.85
湖南晨世教育投资有限公司	781.88
长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业（有限合伙）	1,496.15
南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业(有限合伙)	7,311.40
湖南望新智慧能源有限责任公司	152.70
湖南国致项目管理有限责任公司	103.98
长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）	14,000.00
合计	54,215.96

（3）投资性房地产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产金额分别为 17,483.16 万元、143,773.80 万元、235,275.43 万元和 232,352.24 万元，占非流动性资产的比重分别为 11.26%、48.83%、53.59% 和 48.83%。投资性房地产主要系发行人持有的桂芳村房产、金桥国际写字楼和长沙智能终端产业孵化基地项目房产。2019 年末投资性房地产余额较 2018 年末增加 126,290.64 万元，增幅加大，主要系新增建设了长沙智能终端产业孵化基地项目。2020 年末投资性房地产余额较 2019 年末增加 91,501.63 万元，增幅较大，主要系合并望源公司、兴望公司及存货、固定资产及在建工程转入所致。2021 年 6 月末，发行人投资性房地产较上年末减少 2,923.19 万元，降幅为 1.24%。

表 2020 年末投资性房地产明细表

序号	名称	产权证编号	原值 (万元)	账面价值(万元)	是否 抵押
1	桂芳佳园第5幢2单元4层402	-	35.29	31.65	否
2	桂芳佳园第5幢1单元29层2903	-	35.31	32.03	否
3	桂芳佳园第5幢1单元6层603	-	35.13	31.51	否
4	桂芳佳园第5幢1单元30层3003	-	34.61	31.47	否
5	桂芳佳园第5幢1单元28层2803	-	35.37	32.08	否
6	桂芳佳园第5幢1单元26层2603	-	35.48	32.18	否
7	桂芳佳园第5幢1单元28层2801	-	35.06	31.80	否
8	桂芳佳园第5幢1单元24层2402	-	35.89	32.56	否
9	桂芳佳园第5幢1单元25层2503	-	35.67	32.35	否
10	桂芳佳园第5幢1单元23层2302	-	35.95	32.61	否
11	桂芳佳园第5幢1单元5层503	-	35.06	31.45	否
12	桂芳佳园第5幢1单元5层502	-	35.36	31.71	否
13	桂芳佳园第5幢1单元5层501	-	34.75	31.17	否
14	桂芳佳园第5幢1单元13层1301	-	35.44	31.79	否
15	桂芳佳园第5幢1单元14层1401	-	35.38	31.74	否
16	桂芳佳园第5幢1单元15层1501	-	35.45	31.80	否
17	桂芳佳园第5幢1单元15层1503	-	35.76	32.07	否
18	桂芳佳园第5幢1单元16层1602	-	36.26	32.53	否

序号	名称	产权证编号	原值(万元)	账面价值(万元)	是否抵押
19	桂芳佳园第5幢1单元17层1701	-	35.59	31.92	否
20	桂芳佳园第5幢1单元17层1703	-	35.90	32.20	否
21	桂芳佳园第5幢1单元18层1801	-	35.52	31.86	否
22	桂芳佳园第5幢1单元18层1803	-	35.83	32.14	否
23	桂芳佳园第5幢1单元19层1901	-	35.70	32.38	否
24	桂芳佳园第5幢1单元19层1903	-	36.01	32.66	否
25	桂芳佳园第5幢1单元20层2003	-	35.82	32.49	否
26	桂芳佳园第5幢1单元18层1802	-	36.13	32.41	否
27	桂芳佳园第5幢1单元16层1601	-	35.65	31.98	否
28	桂芳佳园第5幢1单元6层601	-	34.82	31.23	否
29	桂芳佳园第5幢1单元8层803	-	35.27	31.64	否
30	桂芳佳园第5幢1单元10层1003	-	35.54	31.88	否
31	桂芳佳园第5幢1单元9层901	-	35.03	31.42	否
32	桂芳佳园第5幢1单元6层602	-	35.43	31.78	否
33	桂芳佳园第5幢1单元7层702	-	35.63	31.95	否
34	桂芳佳园第5幢1单元4层401	-	34.68	31.11	否
35	桂芳佳园第5幢1单元11层1101	-	35.17	31.55	否
36	桂芳佳园第5幢1单元21层2101	-	35.45	32.16	否
37	桂芳佳园第5幢1单元21层2103	-	35.76	32.44	否
38	桂芳佳园第5幢1单元22层2201	-	35.53	32.22	否

序号	名称	产权证编号	原值(万元)	账面价值(万元)	是否抵押
39	桂芳佳园第5幢1单元22层2203	-	35.84	32.51	否
40	桂芳佳园第5幢1单元23层2301	-	35.34	32.06	否
41	桂芳佳园第5幢1单元23层2303	-	35.65	32.34	否
42	桂芳佳园第5幢1单元24层2401	-	35.29	32.01	否
43	桂芳佳园第5幢1单元24层2403	-	35.59	32.29	否
44	桂芳佳园第5幢1单元25层2501	-	35.36	32.07	否
45	桂芳佳园第5幢1单元25层2502	-	35.97	32.62	否
46	桂芳佳园第5幢1单元26层2601	-	35.17	31.90	否
47	桂芳佳园第5幢1单元27层2701	-	35.12	31.85	否
48	桂芳佳园第5幢1单元27层2702	-	35.73	32.40	否
49	桂芳佳园第5幢1单元27层2703	-	35.43	32.13	否
50	桂芳佳园第5幢1单元28层2802	-	35.67	32.35	否
51	桂芳佳园第5幢1单元29层2901	-	35.01	31.75	否
52	桂芳佳园第5幢1单元29层2902	-	35.61	32.30	否
53	桂芳佳园第5幢1单元30层3001	-	34.31	31.12	否
54	桂芳佳园第5幢1单元30层3002	-	29.52	26.84	否
55	金桥国际市场集群2区4栋1411	-	247.63	226.61	否
56	金桥国际市场集群2区4栋1412	-	256.87	235.07	否
57	金桥国际市场集群2区4栋1413	-	256.86	235.06	否
58	金桥国际市场集群2区4栋1414	-	247.63	226.61	否

序号	名称	产权证编号	原值(万元)	账面价值(万元)	是否抵押
59	金桥国际市场集群2区4栋1511	-	247.20	226.22	否
60	金桥国际市场集群2区4栋1512	-	256.42	234.65	否
61	金桥国际市场集群2区4栋1513	-	256.41	234.65	否
62	金桥国际市场集群2区4栋1514	-	247.19	226.21	否
63	金桥国际市场集群2区4栋1611	-	298.22	272.91	否
64	金桥国际市场集群2区4栋1612	-	311.81	285.35	否
65	金桥国际市场集群2区4栋1613	-	305.10	279.21	否
66	金桥国际市场集群2区4栋1614	-	294.13	269.17	否
67	金桥国际市场集群2区4栋1711	-	247.20	226.22	否
68	金桥国际市场集群2区4栋1712	-	256.42	234.65	否
69	金桥国际市场集群2区4栋1713	-	256.41	234.65	否
70	金桥国际市场集群2区4栋1714	-	247.19	226.21	否
71	金桥国际市场集群2区7栋1901	-	147.40	136.68	否
72	金桥国际市场集群2区7栋1902	-	72.65	67.37	否
73	金桥国际市场集群2区7栋1903	-	72.70	67.41	否
74	金桥国际市场集群2区7栋1904	-	72.60	67.32	否
75	金桥国际市场集群2区7栋1905	-	147.24	136.53	否
76	金桥国际市场集群2区7栋1906	-	147.24	136.53	否
77	金桥国际市场集群2区7栋1907	-	72.60	67.32	否
78	金桥国际市场集群2区7栋1908	-	72.70	67.41	否

序号	名称	产权证编号	原值(万元)	账面价值(万元)	是否抵押
79	金桥国际市场集群2区7栋1909	-	72.65	67.37	否
80	金桥国际市场集群2区7栋1910	-	147.40	136.68	否
81	金桥国际市场集群2区7栋2001	-	147.40	136.68	否
82	金桥国际市场集群2区7栋2002	-	72.65	67.37	否
83	金桥国际市场集群2区7栋2003	-	72.70	67.41	否
84	金桥国际市场集群2区7栋2004	-	72.60	67.32	否
85	金桥国际市场集群2区7栋2005	-	147.24	136.53	否
86	金桥国际市场集群2区7栋2006	-	147.24	136.53	否
87	金桥国际市场集群2区7栋2007	-	72.60	67.32	否
88	金桥国际市场集群2区7栋2008	-	72.70	67.41	否
89	金桥国际市场集群2区7栋2009	-	72.65	67.37	否
90	金桥国际市场集群2区7栋2010	-	147.40	136.68	否
91	金桥国际市场集群2区7栋2101	-	147.40	136.68	否
92	金桥国际市场集群2区7栋2102	-	72.65	67.37	否
93	金桥国际市场集群2区7栋2103	-	72.70	67.41	否
94	金桥国际市场集群2区7栋2104	-	72.60	67.32	否
95	金桥国际市场集群2区7栋2105	-	147.24	136.53	否
96	金桥国际市场集群2区7栋2106	-	147.24	136.53	否
97	金桥国际市场集群2区7栋2107	-	72.60	67.32	否
98	金桥国际市场集群2区7栋2108	-	72.70	67.41	否

序号	名称	产权证编号	原值(万元)	账面价值(万元)	是否抵押
99	金桥国际市场集群2区7栋2109	-	72.65	67.37	否
100	金桥国际市场集群2区7栋2110	-	147.40	136.68	否
101	万泰大厦1栋916	-	187.02	175.68	否
102	万泰大厦1栋917	-	187.01	175.67	否
103	万泰大厦1栋918	-	129.29	121.45	否
104	万泰大厦1栋919	-	138.51	130.11	否
105	万泰大厦1栋920	-	235.53	221.25	否
106	大河西现代物流双创孵化基地(一期)(卡行天下电商物流平台基地)	湘(2019)望城区不动产权第0016879号-0016886号	4,376.16	4,137.37	是
107	大河西现代物流双创孵化基地(一期)(卡行天下电商物流平台基地)(土地)	湘(2017)望城区不动产权第0006880号	3,392.80	3,392.80	是
108	长沙智能终端产业孵化基地项目(伟创力新厂)(土地)	湘(2018)望城区不动产权第0012076号	6,005.82	6,005.82	是
109	长沙智能终端产业孵化基地项目(伟创力新厂)	-	120,308.29	116,175.20	否
110	桂芳佳园7栋101	湘(2019)望城区不动产权第0027755号	248.68	239.66	否
111	桂芳佳园7栋201	湘(2019)望城区不动产权第0027767号	168.66	162.54	否
112	金桥国际市场集群2区4栋711	-	247.51	236.01	否
113	金桥国际市场集群2区4栋712	-	256.74	244.81	否
114	金桥国际市场集群2区4栋713	-	256.74	244.80	否
115	金桥国际市场集群2区4栋714	-	247.51	236.00	否

序号	名称	产权证编号	原值(万元)	账面价值(万元)	是否抵押
116	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 813	-	256.74	249.47	否
117	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1312	-	256.87	253.75	否
118	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1314	-	247.63	242.12	否
119	桂芳佳园 7 栋 202	湘 (2019) 望城区不动产权第 0027772 号	186.18	183.41	否
120	桂芳佳园 7 栋 203	湘 (2019) 望城区不动产权第 0027773 号	169.09	166.57	否
121	手机智能终端产业园 (房产)	-	50,544.06	49,712.23	否
122	手机智能终端产业园 #1 地块	湘 (2017) 望城区不动产权第 0026083 号	1,316.76	1,305.30	是
123	手机智能终端产业园 #2 地块	湘 (2019) 望城区不动产权第 0002651 号	371.74	363.15	是
124	手机智能终端产业园 #3 地块	湘 (2019) 望城区不动产权第 0002814 号	1,139.40	1,114.17	是
125	长沙智能终端产业双创孵化基地 (二期) HUB	-	36,064.43	35,554.27	否
126	长沙智能终端产业双创孵化基地 (二期) HUB 仓 (土地)	湘 (2019) 望城区不动产权第 0018170 号	5,851.69	5,784.00	是
	合 计		242,007.5	235,275.43	

注：截至 2020 年末，公司投资性房地产除上表中已列示了产权证编号的项目外，其他项目不动产权证尚在办理之中。

(4) 固定资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人固定资产分别为 10,401.63 万元、10,592.08 万元、120,982.36 万元和 120,975.44 万元，占非流动资产的比重分别为 6.70%、3.60%、27.56% 和 25.42%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物和办公设备等构成。报告期末固定资产账面价值大幅增加主要系发行人购入部分办公设置所致。2020 年末较上年末增加 110,390.28 万元，增长 1,042.20%，增幅较大主要系合并兴望公司及子公司望源公司新增注入污水管网资产所致。2021 年 6 月末，发行人固定资产较上年末减少 6.93 万元，降幅为 0.01%，基本保持稳定。

截至 2018 年末、2019 年、2020 年及 2021 年 6 月末，公司的固定资产账面价值如下表所示：

最近三年及一期末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑	15,367.85	15,509.86	9,288.64	9,564.92
运输设备	60.52	62.32	-	-
机器设备	397.15	397.15	-	-
污水管网	103,339.90	103,339.90	-	-
办公设备及其他	1,810.02	1,673.14	1,303.44	836.71
合计	120,975.44	120,982.36	10,592.08	10,401.63

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产中房屋及建筑物明细情况如下：

表 2020 年末固定资产房屋及建筑物明细表

序号	名称	房产权证编号	取得方式	房屋面积 (m ²)	原值 (万元)	账面价值 (万元)	是否抵押
1	自用办公楼	望城权证星字第 711005886 号	自建	21,233.56	9,489.76	7,418.56	是
2	污水处理厂	-	自建	-	9,290.51	6,201.42	否
3	其他房屋建筑	-	自建	-	2,098.45	1,889.88	否

	合计	-	-	-	20,878.72	15,509.86	-
--	----	---	---	---	-----------	-----------	---

截至 2020 年 12 月 31 日，公司股东望城经开区管委会未将公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产作为资本注入公司。公司账面资产构成中无学校、医院和事业单位等公益性资产，资产构成情况符合国家发改委办公厅《关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881 号）文件之规定。

（5）在建工程

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人在建工程账面价值分别为 65,231.94 万元、78,761.29 万元、32,711.61 万元和 58,495.66 万元，占非流动资产的比重分别为 42.02%、26.75%、7.45% 和 12.29%。2019 年末投在建工程账面价值较 2018 年末增加 13,529.35 万元，主要系发行人 2019 年新增建设长沙智能终端华为 HUB 仓项目、手机智能终端产业园项目所致。2020 年末投在建工程账面价值较 2019 年末减少 46,049.68 万元，主要系 2020 年转入固定资产及投资性房地产所致。2021 年 6 月末，发行人在建工程较 2020 年末增加 25,784.05 万元，增幅为 78.82%，主要系增加长沙智能终端产业孵化基地项目(伟创力新厂)及电子信息(智能终端)产业城制造基地((5G)智能终端产业园勘察设计项目)等项目的投入所致。

公司在建工程为自建项目，项目完工后转成固定资产或投资性房地产。其中固定资产为公司日常经营办公所需，投资性房地产主要通过租赁给入驻园区的企业获得租金收入。

（6）无形资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，无形资产账面价值分别为 2,484.56 万元、2,408.90 万元、3,838.50 万元和 3,800.67 万元，无形资产占比较小，主要为房屋建筑物所占用的土地资产。

截至 2020 年末，公司无形资产具体情况如下：

表 截至 2020 年末发行人无形资产明细表

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	类型	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
1	购买	望变更国用 2011第0964号	望城县星城镇 马桥河村同心 路	出 让	22,533.9	2,333.25	成本	是
2	注入	望变更国用 (2010)第 216号	望城县铜官镇 花实村	划 拨	32,837.4	1,505.25	评估	否
合计		-	-	-	55,371.30	3,838.50	-	-

截至 2021 年 6 月末，公司无形资产具体情况如下：

表 截至 2021 年 6 月末发行人无形资产明细表

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	类型	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
1	购买	望变更国用 2011第0964号	望城县星城镇 马桥河村同心 路	出 让	22,533.9	2,295.42	成本	是
2	注入	望变更国用 (2010)第 216号	望城县铜官镇 花实村	划 拨	32,837.4	1,505.25	评估	否
合计		-	-	-	55,371.30	3,800.67		-

(7) 其他非流动资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他非流动资产余额分别为 33,570.00 万元、33,570.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 21.63%、11.40%、0.00% 和 0.00%。主要系报告期内黄桥大道三标段项目竣工结算并确认收入，该科目余额结转后为零。

三、发行人负债结构与负债情况分析

(一) 发行人负债结构分析

表 近三年及一期末发行人负债结构表

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	67,500.00	2.54	29,500.00	1.26	13,000.00	0.92	-	-
应付票据	-	-	13,000.00	0.56	-	-	-	-
应付账款	14,548.15	0.55	8,717.91	0.37	3,468.18	0.25	10,860.28	0.86
预收款项	17,794.99	0.67	46,141.55	1.98	2,863.76	0.20	8,966.39	0.71
应付职工薪酬	-	-	-	-	11.73	0.00	-	-
应交税费	106.68	0.00	3,115.87	0.13	3.44	0.00	0.01	0.00
其他应付款	29,830.82	1.12	42,544.74	1.82	32,566.43	2.31	39,243.66	3.12
一年内到期的非流动负债	131,316.39	4.95	317,003.51	13.57	243,171.96	17.25	128,660.00	10.24
其他流动负债	-	-	4,706.38	0.20	-	-	-	-
流动负债合计	261,097.02	9.84	464,729.96	19.90	295,085.51	20.93	187,730.34	14.94
非流动负债：								
长期借款	1,076,168.50	40.55	822,943.50	35.24	600,107.33	42.57	353,979.86	28.17
应付债券	1,219,907.40	45.97	950,481.27	40.70	512,940.41	36.38	594,304.30	47.30
长期应付款	96,536.63	3.64	96,912.46	4.15	1,650.00	0.12	120,399.80	9.58
递延收益	178.82	0.01	250.00	0.01	-	-	-	-
非流动负债合计	2,392,791.35	90.16	1,870,587.23	80.10	1,114,697.74	79.07	1,068,683.96	85.06
负债合计	2,653,888.37	100.00	2,335,317.19	100.00	1,409,783.25	100.00	1,256,414.30	100.00

(二) 发行人负债情况分析

1、流动负债分析

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其中短期借款、其

他应付款和一年内到期的流动负债占比较大。

表 发行人近三年及一期末流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	67,500.00	25.85	29,500.00	6.35	13,000.00	4.41	-	-
应付票据	-	-	13,000.00	2.80	-	-	-	-
应付账款	14,548.15	5.57	8,717.91	1.88	3,468.18	1.18	10,860.28	5.79
预收款项	17,794.99	6.82	46,141.55	9.93	2,863.76	0.97	8,966.39	4.78
应付职工薪酬	-	-	-	-	11.73	0.00	-	-
应交税费	106.68	0.04	3,115.87	0.67	3.44	0.00	0.01	0.00
其他应付款	29,830.82	11.43	42,544.74	9.15	32,566.43	11.04	39,243.66	20.90
一年内到期的非流动负债	131,316.39	50.29	317,003.51	68.21	243,171.96	82.41	128,660.00	68.53
其他流动负债	-	-	4,706.38	1.01	-	-	-	-
流动负债合计	261,097.02	100.00	464,729.96	100.00	295,085.51	100.00	187,730.34	100.00

(1) 短期借款

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人短期借款余额分别为0.00万元、13,000.00万元、29,500.00万元和67,500.00万元，占流动负债的比例分别为0.00%、4.41%、6.35%和25.85%。最近三年，发行人短期借款占流动负债的比例较低，构成主要为质押借款和保证借款。2021年6月末，发行人短期借款较2020年末增幅较大，主要系新增银行短期借款所致。

(2) 应付票据

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人应付票据余额分别为0.00万元、0.00万元、13,000.00万元和0.00万元，占流动负债的比例分别为0.00%、0.00%、2.80%和0.00%，占流动负债的比例较低，主要为应付银行承兑汇票。

(3) 应付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付账款余额分别为 10,860.28 万元、3,468.18 万元、8,717.91 万元和 14,548.15 万元，占流动负债的比例分别为 5.79%、1.18%、1.88% 和 5.57%。应付账款主要是应付工程建设款相关款项。报告期内，2019 年末预收账款余额较上年末同比下降较快，主要系前期应付工程款完成支付所致，2020 年末较上年末增幅较大主要系合并望源和兴望公司导致上述款项增加所致。2021 年 6 月末较上年末增幅较大主要系发行人承接工程建设项目增加，应付工程款增加所致。

（4）预收款项

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人预收账款余额分别为 8,966.39 万元、2,863.76 万元、46,141.55 万元和 17,794.99 万元，占流动负债的比例分别为 4.78%、0.97%、9.93% 和 6.82%。预收账款主要是预收园区企业的土地整理款。报告期内，2019 年末预收账款余额较上年末同比下降较快，主要系预收款项结转收入所致，2020 年末较 2019 年末增加 43,277.79 万元，增幅较大，主要系合并兴望公司增加预收款所致，2021 年 6 月末较 2020 年末减少 28,346.57 万元，降幅较大，主要系预收的土地整理及工程款项减少所致。

（5）其他应付款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人其他应付款余额合计分别为 39,243.66 万元、32,566.43 万元、42,544.74 万元和 29,830.82 万元，占流动负债的比例分别为 20.90%、11.04%、9.15% 和 11.43%。其他应付款主要为应付利息、保证金及单位往来款。其中应付利息余额分别为 17,798.03 万元、19,424.99 万元、28,129.92 万元和 19,267.76 万元，主要为发行人计提的应付企业债券利息。

2020年末，发行人主要其他应付款项情况如下：

表 发行人2020年末主要其他应付款明细

单位：万元、%

单位名称	性质	形成原因	金额	占比
湖南高星物流园有限公司	往来款	资金往来	2,419.29	5.69
湖南中南鑫邦置业有限公司	往来款	资金往来	1,603.94	3.77
望城经济技术开发区财政局结算户	往来款	资金往来	1,102.93	2.59
中粮可口可乐华中饮料有限公司	产业扶持资金	产业扶持资金	888.00	2.09
湖南埃尔凯电器有限公司	往来款	资金往来	741.00	1.74
合计	-	-	6,755.16	15.88

2021年6月末，发行人主要其他应付款项情况如下：

表 截至2021年6月末发行人主要其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	性质	形成原因	金额	占比
湖南高星物流园有限公司	往来款	资金往来	2,419.29	8.11
湖南中南鑫邦置业有限公司	往来款	资金往来	1,603.94	5.38
望城经济技术开发区财政局结算户	往来款	资金往来	1,102.93	3.70
中粮可口可乐华中饮料有限公司	产业扶持资金	产业扶持资金	888.00	2.98
湖南埃尔凯电器有限公司	往来款	资金往来	741.00	2.48
合计	-	-	6,755.16	22.64

(6) 应交税费

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，发行人应交税费余额合计分别为0.01万元、3.44万元、3,115.87万元和106.68万元，占流动负债的比例较低，2020年末较上年度增幅较大，主要系应交增值税、城市维护建设税等税款增加所致。

(7) 一年内到期的非流动负债

2018年末、2019年末、2020年末及2021年6月末，一年内到

期的非流动负债余额分别为 128,660.00 万元、243,171.96 万元、317,003.51 万元和 131,316.39 万元，占流动负债比例分别为 68.53%、82.41%、68.21% 和 50.29%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券。报告期内，2019 年末发行人有较大规模即将到期的应付债券转入一年内到期的非流动负债科目核算导致 2019 年末该科目余额同比显著上升。2020 年末发行人有较大规模即将到期的长期借款转入一年内到期的非流动负债科目核算导致 2020 年末该科目余额同比上升。2021 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债减少 185,687.12 万元，降幅为 58.58%，较上年末减幅较大，主要系发行人偿还部分债务所致。

2、非流动负债分析

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成，其中以长期借款为主。

表 发行人近三年及一期末非流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,076,168.50	44.98	822,943.50	43.99	600,107.33	53.84	353,979.86	33.12
应付债券	1,219,907.40	50.98	950,481.27	50.81	512,940.41	46.02	594,304.30	55.61
长期应付款	96,536.63	4.03	96,912.46	5.18	1,650.00	0.15	120,399.80	11.27
递延收益	178.82	0.01	250.00	0.01	-	-	-	-
非流动负债合计	2,392,791.35	100.00	1,870,587.23	100.00	1,114,697.74	100.00	1,068,683.96	100.00

(1) 长期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，长期借款余额分别为 353,979.86 万元、600,107.33 万元、822,943.50 万元和 1,076,168.50 万元，占非流动负债总额的比例分别为 33.12%、53.84%、

43.99% 和 44.98%。2019 年，发行人长期借款余额较上年末增长 246,127.47 万元，增幅为 69.53%，长期借款的较快增长与发行人主营业务的性质相符，能够较好的满足的公司业务的发展需求。2020 年末发行人长期借款较 2019 年末增加 222,836.17 万元，增长 37.13%，主要系合并望源和兴望公司及振望公司新增借款所致。2021 年 6 月末，发行人长期借款较上年末增加 253,225.00 万元，增幅为 30.77%，主要系发行人新增银行借款所致。

（2）应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人应付债券余额分别为 594,304.30 万元、512,940.41 万元、950,481.27 万元和 1,219,907.40 万元，占非流动负债总额的比例分别为 55.61%、46.02%、50.81% 和 50.98%。

2019 年末应付债券余额相比 2018 年末大幅减少 81,363.89 万元，主要由于 2019 年公司偿还了 2017 年 PPN 项目（一期）及部分债券余额由应付债券转入一年内到期的非流动负债核算所致。截至 2020 年末，发行人应付债券余额大幅增加，主要系 2020 年公司新增发行 27.40 亿元债务融资工具及合并望源公司导致了应付债券余额的大幅增长。2021 年 6 月末，发行人应付债券较上年末增加 269,426.13 万元，增幅为 28.35%，主要系报告期新增“21 望经 01”、“21 望经 02”、“21 望城经开 MTN001”及“21 望城经开 PPN001”等债务。

截至 2021 年 6 月末，发行人已发行尚未兑付的债券余额合计为 131.40 亿元，主要为公司债券、企业债券、中期票据、非公开定向债务融资工具以及债权融资计划；公司已按期支付上述债券利息或兑付本金，不存在延迟支付利息或本金的情形。

表 发行人已发行尚未兑付债券发行情况表

单位：万元

债券简称	发行额度	余额	发行日期	期限	票面利率	本息兑付情况
15 望城经开债	120,000.00	24,000.00	2015-1-21	7 年	6.57%	正常
16 望城双创债	270,000.00	162,000.00	2016-7-12	7 年	3.75%	正常
17 望城经开 PPN001	100,000.00	95,000.00	2017-4-25	3+2 年	6.20%	正常
17 湘望城经开 ZR001	40,000.00	40,000.00	2017-12-19	5 年	6.5%	正常
18 望城经开 PPN001	20,000.00	20,000.00	2018-12-18	3+2 年	7.40%	正常
18 湘望城经开 ZR001	60,000.00	60,000.00	2018-7-18	5 年	7.50%	正常
18 湘望城经开 ZR002	40,000.00	40,000.00	2018-9-28	5 年	7.40%	正常
19 望城经开 PPN001	60,000.00	60,000.00	2019-1-24	3+2 年	7.00%	正常
19 湘望城经开 ZR001	36,000.00	36,000.00	2019-6-19	5 年	6.80%	正常
20 湘望城经开 ZR001	22,000.00	22,000.00	2020-1-7	3 年	6.8%	正常
20 望城经开 MTN001	20,000.00	20,000.00	2020-2-21	3 年	4.00%	正常
20 湘望城经开 ZR002	20,000.00	20,000.00	2020-2-26	3 年	6.90%	正常
20 望城经开 MTN002	80,000.00	80,000.00	2020-3-26	3+2 年	4.37%	正常
20 湘望城经开 ZR003	12,000.00	12,000.00	2020-3-26	3 年	5.70%	正常
20 望城经开 PPN001	70,000.00	70,000.00	2020-9-16	5 年	4.90%	正常
20 望城经开 MTN003	50,000.00	50,000.00	2020-12-22	3+2 年	4.89%	正常
21 望经 01	180,000.00	180,000.00	2021-3-18	3+2 年	4.90%	正常
21 望城经开 PPN001	40,000.00	40,000.00	2021-6-1	3+2 年	4.48%	正常
17 铜官管廊债	120,000.00	108,000.00	2017-7-12	10 年	5.73%	正常
19 铜官 01	125,000.00	125,000.00	2019-10-18	3+2 年	7.00%	正常
21 望源开发 MTN01	50,000.00	50,000.00	2021-3-26	3 年	5.50%	正常
合计	1,535,000.00	1,314,000.00	-	-	-	-

(3) 长期应付款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期应付款余额分别为 120,399.80 万元、1,650.00 万元、96,912.46 万元和 96,536.63 万元，占非流动负债总额的比例分别为 9.59%、0.15%、5.18% 和 4.03%。

截至 2021 年 6 月末，发行人长期应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	款项性质	形成原因	余额	比例(%)
长沙城市发展基金有限公司	借款	借款	30,000.00	30.38
渝农商金融租赁有限责任公司	借款	租赁借款	13,568.74	13.74
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	借款	租赁借款	10,231.26	10.36
望城经济技术开发区管理委员会	置换	债务资金	1,621.75	1.64
长沙市望城区财政局	专项债	政府专项债	30,000.00	30.38
政府债券棚改债	专项债	政府专项债	13,323.50	13.49
合计	-	-	98,745.25	100.00

其中渝农商金融租赁有限责任公司、甘肃兰银金融租赁股份有限公司为融资租赁借款，利率均为 5.40%，期限均为 5 年。

2019 年末，发行人长期应付款余额相比上年末减少了 118,749.8 万元，幅度为 98.63%，波动幅度较大的原因为长期应付款均由政府债券置换银行贷款所产生，2019 年初长期应付款中由于地方政府债券资金置换公司银行贷款产生的往来款，发行人不负有偿还责任，2019 年末年度报表中已将其剔除负债。2020 年末，发行人长期应付款余额相比上年末增加了 95,262.46 万元，增幅为 5,773.48%，主要系合并望源公司、兴望公司及报告期内发行人新增融资租赁与地方政府专项债券融资所致，2021 年 6 月末发行人长期应付款较 2020 年末减少 375.83 万元，降幅为 0.39%。

(三) 发行人有息负债情况分析

截至 2021 年 6 月末，公司有息债务余额为 254.81 亿元，主要由长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债、短期借款构成。

表 报告期各期末发行人有息负债构成

单位：万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	67,500.00	2.65	29,500.00	1.35	13,000.00	0.95	-	-
一年内到期的非流动负债	131,316.39	5.15	317,003.51	14.49	243,171.96	17.76	128,660.00	11.95
长期借款	1,076,168.50	42.23	822,943.50	37.61	600,107.33	43.83	353,979.86	32.87
应付债券	1,219,907.40	47.88	950,481.27	43.44	512,940.41	37.46	594,304.30	55.18
长期应付款-有息部分	53,213.13	2.09	50,590.41	2.31	-	-	-	-
应付票据	-	-	13,000.00	0.59	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	4,706.38	0.22	-	-	-	-
合计	2,548,105.42	100.00	2,188,225.06	100.00	1,369,219.70	100.00	1,076,944.16	100.00

表 2021年6月末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	账面价值	起息时间	到期时间	担保方式
1	“16 望城双创债”持有人	企业债	108,000.00	2016 年 7 月	2023 年 7 月	保证
2	“17 望城经开PPN001”持有人	定向债务融资工具	95,000.00	2017 年 4 月	2022 年 4 月	信用
3	农发行长沙望城支行	银行贷款	81,300.00	2016 年 11 月	2034 年 11 月	抵押
4	“20 望城经开MTN002”持有人	中期票据	80,000.00	2020 年 3 月	2025 年 3 月	信用

5	“20 望城经开 PPN001”持有人	定向债务融资工具	70,000.00	2020 年 9 月	2025 年 9 月	信用
6	兴业银行长沙分行	银行贷款	65,000.00	2016 年 12 月	2026 年 12 月	信用
7	农发行长沙市望城支行	银行贷款	62,550.00	2016 年 2 月	2030 年 2 月	抵押+保证
8	国开行湖南省分行	银行贷款	57,750.00	2019 年 1 月	2034 年 1 月	抵押
9	华夏银行长沙分行	银行贷款	56,100.00	2017 年 3 月	2032 年 3 月	保证
10	工商银行望城支行	银行贷款	56,000.00	2017 年 3 月	2035 年 3 月	质押
合计	-	-	731,700.00	-	-	-

（四）发行人债务偿还压力测算

以本次债券在 2021 年成功发行两个品种合计人民币 16.00 亿元，假设本次债券未行使投资者回售选择权及票面利率选择权，本次债券票面利率按照 5.00% 预估计算，发行人有息负债偿还压力测试结果具体详见下表：

表 发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当年偿付规模	47.95	81.61	61.65	12.87	15.97	40.09	10.8
其中：银行借款偿付规模	22.05	27.64	17.12	7.89	5.47	3.56	2.03
已发行债券偿还规模	25.02	48.18	42.95	45.56	5.7	31.71	6.57
其他借款偿还规模	0.88	4.99	0.78	0.38	0.39	0.00	0
本次债券本息偿还规模		0.80	0.80	4.60	4.41	4.82	2.2
合计	47.95	81.61	61.65	12.87	15.97	40.09	10.8

四、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

（一）对外担保

截至 2021 年 6 月末，发行人不存在对外担保，不存在担保代偿风险。发行人不存在其他对第三方发行债券或其他债务提供差额补偿的情况。

（二）未决诉讼

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼、仲裁及其他或有事项。

（三）承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

无。

五、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计为 22.13 亿元，包括土地使用权和房屋建筑物等不动产。具体情况如下：

表 发行人所有权或使用权受到限制的资产

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	18.95	借款抵押
投资性房地产	2.21	借款抵押
固定资产-办公楼	0.74	担保抵押
无形资产-办公楼土地	0.23	担保抵押
合计	22.13	-

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产账面价值合计为 21.53 亿元，包括土地使用权和房屋建筑物等不动产。受限土地资产明细情况如下：

表 发行人所有权或使用权受到限制的资产

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	16.02	借款抵押
在建工程	1.51	借款抵押
投资性房地产	3.04	借款抵押
固定资产-办公楼	0.73	担保抵押
无形资产-办公楼土地	0.23	担保抵押
合计	21.53	-

六、发行人关联交易情况

(一) 发行人股东和实际控制人

发行人出资人和实际控制人为望城经济技术开发区管理委员会，持有公司100%的出资权益。

(二) 发行人的子公司情况

详见第四条“发行人基本情况”之“五、发行人的重要权益性投资”。

(三) 发行人的参股公司情况

详见第四条“发行人基本情况”之“五、发行人的重要权益性投资”。

(四) 发行人董事、监事及高级管理人员

发行人董事、监事及高级管理人员信息见“第四条“发行人基本情况”之“七、发行人董事、监事、高级管理人员”。

(五) 发行人的其他主要关联方情况表

发行人的其他关联方见“第四条“发行人基本情况”之“七、发行人董事、监事、高级管理人员”的兼职企业情况。

(六) 发行人关联交易

报告期内，发行人关联交易情况如下：

表 发行人关联交易情况表

单位：万元、%

关联方名称	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
望城经济技术开发区管理委员会	41,959.01	40.67	82,441.96	50.04	12,395.52	7.72	147,751.57	99.17
长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	-	-	-	-	18,736.20	11.66	-	-

注：发行人与望城经济技术开发区管理委员会之间的关联方交易主要系受政府委托，代为建设的望城经开区相关基础设施和土地开发整理业务。

（七）发行人的关联方往来款情况表

报告期内，发行人应收应付关联方款项如下：

表 发行人应收关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	湖南望城经济开发区管理委员会	148,444.86	50.98	168,644.86	56.46	121,772.31	72.04	137,518.74	100.00
	合计	148,444.86	50.98	168,644.86	56.46	121,772.31	72.04	137,518.74	100.00
预付款项	长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	21,567.19	14.92	21,567.19	16.03	10,432.94	7.85	-	-
	合计	21,567.19	14.92	21,567.19	16.03	10,432.94	7.85	-	-
其他应收款	湖南望城经济开发区管理委员会	338,542.93	76.61	338,436.36	77.21	171,909.99	46.43	125,603.06	44.30
	长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	12.42	0.00	2,035.42	0.46	3,985.42	1.08	-	-

	合计	338,555.35	76.61	340,471.78	77.67	175,895.41	47.51	125,603.06	44.30
长期应付款	湖南望城经济开发区管理委员会	1,621.75	1.68	1,621.75	1.67	-	-	-	-
	合计	1,621.75	1.68	1,621.75	1.67	-	-	-	-

（八）关联方往来及非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制

报告期内，公司的非经营性往来款项或资金拆借等非经营性其他应收款主要是资金拆借，主要参照《望城经开区建设开发公司关联交易管理办法》（简称“《关联交易管理办法》”）有关规定执行。

1、决策权限：

与关联方交易金额单笔或累计在 300 万元以上、3,000 万元以下（不含本数）的关联交易应提交总经理审议；

与关联方交易金额单笔或累计在 3,000 万元以上的关联交易事项应提交董事长审议；

涉及公司股东统筹调配资金的关联交易事项应提交公司股东批复决定。

2、决策程序：

关联交易审批流程由投资部或财务部经办人员提起，经部门负责人审批后，提交总经理或董事长审批，涉及公司股东统筹调配资金的关联交易，经公司内部审批后，提交股东审批。

3、定价机制：

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规定，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。

第六条 发行人信用状况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级报告

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，本期债券品种一信用级别为 AAA，本期债券品种二信用级别为 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”）重要的土地开发和基础设施建设主体。联合资信评估股份有限公司对公司的评级反映了望城区及望城经开区经济稳步发展，公司业务具有区域垄断优势，，并持续得到望城区政府及望城经开区管委会在资金及资产注入、政府补贴及债务代偿等方面的支持。同时，联合资信也关注到，未来资本性支出压力较大、资产流动性较弱以及整体债务负担较重等因素对其信用水平可能带来的不利影响。

本期债券发行规模上限对公司现有债务有影响，公司经营活动产生的现金流入对本期债券发行规模上限的保障程度一般。本期债券品种一由湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，经联合资信评定，湖南省担保的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。湖南省担保的担保有效提升了本期债券品种一的偿付安全性。

随着望城经开区产业的不断聚集，以及发展环境的不断优化，公司业务规模有望进一步扩大。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券品种一、品种二偿还能力的综合分析，联合资信认为，公司主体长期信用风险很低，本期债券品种一到期不能偿付的风险极低，本期债券品种二到期不能偿付的风险很低。

（二）优势

1、外部发展环境良好。近年来，望城区及望城经开区经济稳步发展，2020年，望城区实现地区生产总值857.04亿元，比上年增长4.3%；望城经开区产业聚集优势进一步突出，产业发展环境持续优化，公司外部经营环境良好。

2、业务具有区域垄断性。公司是望城经开区（含高新区）重要的土地开发及基础设施投资建设管理主体，主要从事园区内基础设施建设、土地开发与整理等业务。

3、持续获得政府大力支持。近年来，公司在资金及资产注入、政府补贴和债务置换等方面持续获得大力支持。

4、增信措施。本期债券品种一由湖南省担保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其担保显著提升了本期债券品种一的偿付安全性。

（三）关注

1、未来投资压力大。近年来公司经营活动现金流持续净流出，在建和拟建项目投资规模较大，存在较大的资本支出和筹资压力。

2、资产流动性较弱。公司资产中存货及应收类款项规模较大，对公司资金形成占用。公司资产流动性较弱。

3、整体债务负担较重。近年来，公司有息债务快速增长，截至2021年6月底，公司全部债务249.49亿元，较上年底增长11.89%，全部债务资本化比率为55.78%，整体债务负担较重。

4、募投项目存续期经营收入对当年应付本金覆盖能力弱。本期债券品种二在存续期第5个计息年度末附投资者回售选择权，若投资者选择全额回售，募投项目存续期经营收入对当年应付本金覆盖能力弱。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年望城经开区投资建设集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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，提供有关财务报告以及其他相关资料。望城经开区投资建设集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对望城经开区投资建设集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，望城经开区投资建设集团有限公司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望城经开区投资建设集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现望城经开区投资建设集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对望城经开区投资建设集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如望城经开区投资建设集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对望城经开区投资建设集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送给望城经开区投资建设集团有限公司、监管部门等。

二、近三年信用评级情况

表 发行人近三年信用评级情况表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-06-24	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-11-30	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-06-22	AA+	稳定	调高	联合资信
主体评级	2020-03-13	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-02-13	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-06-21	AA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2018-06-25	AA	稳定	维持	联合资信

2020 年 6 月 22 日，联合资信评估股份有限公司通过对望城经开区建设开发公司及相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，将望城经开区建设开发公司主体长期信用等级自 AA 调升至 AA+。2020 年，望城区政府将铜官循环经济工业基地投资开发建设有限公司 100% 股权无偿划转至发行人，发行人的业务范围进一步拓展，资产及权益规模大幅增长，望城区政府及望城区管委会在股权划转、债务置换及政府补贴方面给予公司大力支持，发行人区域专营优势提升；此外，望城经开区招商引资工作有序开展，发行人土地开发和物业租赁收入保持增长，经联合资信评估股份有限公司评定，将发行人主体长期信用等级调升至 AA+。

除上述情况外，截至 2021 年 6 月末，发行人主体评级为 AA+，未发生其他变动。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2021 年 6 月末，发行人合并口径银行授信额度 183.95 亿元，其中已使用额度 129.13 亿元，未使用授信额度 54.82 亿元。发行人资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力。发行人严格遵守银行结算纪律，报告期内贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

表 发行人银行授信明细

单位：万元

授信银行	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
中国农业发展银行	624,100.00	348,400.00	275,700.00
国家开发银行	374,000.00	253,000.00	121,000.00
工商银行	185,000.00	95,000.00	90,000.00
长沙银行	140,000.00	87,000.00	53,000.00
建设银行	93,000.00	93,000.00	-
农业银行	92,399.25	92,399.25	-
兴业银行	83,000.00	80,000.00	3,000.00
中国银行	56,000.00	56,000.00	-
光大银行	32,000.00	32,000.00	-
交通银行	30,000.00	27,500.00	2,500.00
浦发银行	30,000.00	30,000.00	-
北京银行	28,500.00	28,500.00	-
广发银行	22,000.00	22,000.00	-
厦门国际银行	20,000.00	17,000.00	3,000.00
民生银行	15,000.00	15,000.00	-
长沙农商银行	9,500.00	9,500.00	-
华融湘江银行	5,000.00	5,000.00	-
合计	1,839,499.25	1,291,299.25	548,200.00

报告期内，发行人及其子公司严格遵守相关协议约定和有关制度规定，按时归还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期未偿还的债务。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

表 发行人已发行尚未兑付债券发行情况表

单位：万元

债券简称	发行额度	余额	发行日期	期限	票面利率	本息兑付情况
15 望城经开债	120,000.00	24,000.00	2015-1-21	7 年	6.57%	正常
16 望城双创债	270,000.00	162,000.00	2016-7-12	7 年	3.75%	正常
17 望城经开 PPN001	100,000.00	95,000.00	2017-4-25	3+2 年	6.20%	正常
17 湘望城经开 ZR001	40,000.00	40,000.00	2017-12-19	5 年	6.5%	正常
18 望城经开 PPN001	20,000.00	20,000.00	2018-12-18	3+2 年	7.40%	正常
18 湘望城经开 ZR001	60,000.00	60,000.00	2018-7-18	5 年	7.50%	正常
18 湘望城经开 ZR002	40,000.00	40,000.00	2018-9-28	5 年	7.40%	正常
19 望城经开 PPN001	60,000.00	60,000.00	2019-1-24	3+2 年	7.00%	正常
19 湘望城经开 ZR001	36,000.00	36,000.00	2019-6-19	5 年	6.80%	正常
20 湘望城经开 ZR001	22,000.00	22,000.00	2020-1-7	3 年	6.8%	正常
20 望城经开 MTN001	20,000.00	20,000.00	2020-2-21	3 年	4.00%	正常
20 湘望城经开 ZR002	20,000.00	20,000.00	2020-2-26	3 年	6.90%	正常
20 望城经开 MTN002	80,000.00	80,000.00	2020-3-26	3+2 年	4.37%	正常
20 湘望城经开 ZR003	12,000.00	12,000.00	2020-3-26	3 年	5.70%	正常
20 望城经开 PPN001	70,000.00	70,000.00	2020-9-16	5 年	4.90%	正常
20 望城经开 MTN003	50,000.00	50,000.00	2020-12-22	3+2 年	4.89%	正常
21 望经 01	180,000.00	180,000.00	2021-3-18	3+2 年	4.90%	正常

21 望城经开 PPN001	40,000.00	40,000.00	2021-6-1	3+2 年	4.48%	正常
17 铜官管廊债	120,000.00	108,000.00	2017-7-12	10 年	5.73%	正常
19 铜官 01	125,000.00	125,000.00	2019-10-18	3+2 年	7.00%	正常
21 望源开发 MTN01	50,000.00	50,000.00	2021-3-26	3 年	5.50%	正常
合计	1,535,000.00	1,314,000.00	-	-	-	-

截至 2021 年 6 月末，发行人已发行尚未兑付的债券余额合计为 131.40 亿元，主要为公司债券、企业债券、中期票据、非公开定向债务融资工具以及债权融资计划；公司已按期支付上述债券利息或兑付本金，不存在延迟支付利息或本金的情形。

三、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》（报告日期 2021 年 11 月 5 日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务偿还违约的情况。

第七节 担保情况

本期债券按照担保措施不同分设两个品种。品种一发行规模不超过人民币 6 亿元，由湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担保集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。品种二发行规模不超过 4 亿元，无担保。

一、本期债券品种一担保人湖南省融资担保集团有限公司基本情况

注册名称：湖南省融资担保集团有限公司

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：人民币 600,000.00 万元

营业执照号：91430000554909961B

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

经营范围：凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（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）。

二、担保人财务情况

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的利安达审字【2021】第2091号湖南省融资担保集团有限公司2020年审计报告，2020年末湖南省融资担保集团有限公司主要财务情况如下所示：

表 湖南省担保集团财务情况

单位：万元

项目	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末 /2020年度
资产总计	794,827.52	762,440.95
负债总计	220,371.35	185,147.19
所有者权益总计	574,456.17	577,293.76
营业收入	13,713.81	41,714.45
利润总额	-2,663.79	6,660.25
净利润	-2,837.60	4,076.86
资产负债率	27.73%	24.28%

1、湖南省融资担保集团有限公司近一年及一期末的合并资产负债表（见附表五）

2、湖南省融资担保集团有限公司近一年及一期的合并利润表（见附表六）

3、湖南省融资担保集团有限公司近一年及一期的合并现金流量表（见附表七）

（三）湖南省担保集团资信状况

湖南省融资担保集团有限公司（简称“湖南省担”）是中共湖南省委办公厅、湖南省人民政府办公厅为加强全省担保体系建设，缓解中小型企业融资难问题于2010年4月16日组建的省属国有担保机构。公

司由湖南省经信委、省财政厅下属省中小企业服务中心、湖南财信投资控股有限责任公司、湖南发展投资集团有限公司及湖南经济技术投资担保公司联合发起设立，是具有独立企业法人资格的省属国有公司。经东方金诚国际信用评估有限公司评定，湖南省担信用等级为 AAA。

综合来看，湖南省担资本实力雄厚，抗风险能力强，具有较强的代偿能力，为本期债券品种一提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（四）担保人累计担保余额

发行人本期债券品种一发行规模为不超过 6 亿元，湖南省担为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；除对本期债券品种一的担保外，担保人不存在对发行人及其关联方的其他融资业务提供担保。

根据联合资信评估有限公司为本期债券出具的《2022 年第一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》，发行人主体长期信用评级为 AA+。根据《融资担保责任余额计量办法》之“第三章 融资担保责任余额计量与管理”，湖南省担对本期债券品种一的担保额为 6 亿元，担保责任余额为 $6*0.6=3.6$ 亿元，占湖南省担净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比例为 6.3%，未超过 10% 的限制。同时湖南省担对发行人的关联方的担保责任余额为 0.00 亿元，对发行人关联方的担保责任余额与湖南省担净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）的比

例也未超过 15%，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定；截至 2021 年 6 月 30 日，湖南省担融资担保责任余额 295.76 亿元，结合当期净资产（净资产仅以母公司报表为依据并已扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后）57.1 亿元，湖南省担融资担保放大倍数为 5.18 倍，符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条规定。加上本期债券融资担保责任余额 3.6 亿元后，湖南省担融资担保责任余额为 299.36 亿元，融资担保放大倍数为 5.24，亦符合监管要求。湖南省担保在本期债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关要求。

（五）担保函主要内容

湖南省担保集团为本期债券品种一的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的本次债券（品种一）为 5 年期公司债券，被担保的债券面额总计不超过人民币陆亿元整（具体期限以有权机关通过发行注册且实际发行的情况为准）。

第二条 债券的到期日

本次债券（品种一）还本付息方式为：

每年付息一次，分次还本，自本次债券（品种一）存续期第3年末起，逐年分别按照债券发行总额30%、30%和40%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下本次债券（品种一）存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本次债券（品种一）本金和利息，担保人应按本担保函第一条约定的担保额度承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。本次债券（品种一）持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。本次债券（品种一）的受托管理人有义务代理本次债券（品种一）持有人要求担保人履行保证责任。

如本次债券（品种一）到期后，本次债券（品种一）持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第五条 保证范围

担保人保证的范围包括本次债券（品种一）本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

第六条 保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券（品种一）存续期及本次债券（品种一）到期之日起两年。若本次债券（品种一）分期发行的，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券到期之日起两年。本次债券（品种一）持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露

本次债券（品种一）发行的主管部门或本次债券（品种一）持有人及其代理人有权要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

本次债券（品种一）认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经本次债券（品种一）发行的主管部门和债券持有人会议同意，本次债券（品种一）利率、期限、还本付息方式等发生变更加重担保人的责任时，需另行经过担保人的书面同意。未经担保人书面同意而加重担保人担保责任的，担保人就加重部分不再承担担保责任。

第十条 加速到期

在本担保函项下的本次债券（品种一）到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，本次债券（品种一）持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效

本担保函自签发之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

（六）担保函及程序的合法合规性

湖南省担出具担保函对发行人本次债券品种一提供全额不可撤销的连带责任保证担保。湖南省担所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券品种一的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券发行担保人的资格和条件。

（七）担保人与项目实施主体、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券品种一存续期间和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券品种一本金和利息，担保人应按担保函约定的担保额度承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。本期债券品种一持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理本期债券品种一持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券品种一到期后，本期债券品种一持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵消。

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

企业投资者根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2011年1月8日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》

及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在交易场所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

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务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、2022 年第一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、2022 年第一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、2022 年第一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 2018-2020 年度经审计的财务报告会计报表及最近一期财务报表（如有）；

5、担保人出具的担保函

6、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向董事长或者董事会提出工作质询和改进工作情况。

(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与报告制度

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与报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时披露给公司信息披露事务管理部门。子公司应当指定换人作为联络人，负责与信息披露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形式

债券持有人会议系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,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

公司保证按照本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且有表决权的 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为本期债券债权代理人,并签订了《债权代理协议》。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》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。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》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》全文。《债权代理协议》的全文置备于发行人与债权代理人的办公场所。

一、债权代理人基本信息

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

三、债权代理协议的主要内容

1、发行人义务

(1) 发行人应当制定信息披露事务管理制度,并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务,按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

(2) 偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

(3) 登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

(4) 信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

(5) 对债券持有人的通知及决议的落实

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

- 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不利影响的事项时，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。
- (6) 违约事件通知

发行人一旦发现发生本协议的违约事件时，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，本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。

（7）披露信息的要求

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在不迟于一个工作日内立即书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2) 发行人变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；

- 3) 发行人三分之一以上董事、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) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6) 发行人发生重大资产抵押、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) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11) 债券担保（如有）情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12) 发行人转移债券清偿义务；
- 13) 发行人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) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15) 发行人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) 发行人法定代表人、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) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

- 18) 发行人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) 发行人分配股利，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) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 21) 募集说明书约定或发行人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。

本期债券存续期内，发行人应当通过交易所、中国债券信息网网站或者以监管机构认可的方式进行信息披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

发行人应当按照法律法规及相关规则履行信息披露义务，在按规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时报告并披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时报告并披露相关违法违规行为的整改情况。

(8) 发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

- 1) 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；
- 2) 债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；
- 3) 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权代理人。

（9）合规证明

- 1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权代理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权代理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

(10) 资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：1) 出售资产的对价公平合理，或 2) 至少 75% 的对价系由现金支付，或 3) 对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或 4) 该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

(11) 抵押、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定抵押、质押权利，除非 (1) 该等抵押、质押在交割日已经存在；或 (2) 交割日后，为了债券持有人利益而设定抵押、质押；或 (3) 该等抵押、质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 (4) 经债券持有人会议同意而设定抵押、质押。

(12) 关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：1) 就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；2) 就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

(13) 上市维持

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

(14) 追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

(15) 文件交付

发行人应在本期债券发行前将发行人履行《债权代理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

(16) 配合新债权代理人移交

在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

(17) 办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后 5 个工作日内以《债权代理协议》规定的方式通知债权代理人。

(18) 指定专人

发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人在正常工作时间能够有效沟通。

(19) 其他

应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

2、债权代理人的权利

(1) 债权代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

(2) 发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束），债权代理人在《债权代理协议》生效后会因此而产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权代理人担任《债权代理协议》项下的债权代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突：

1) 债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

2) 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

3) 债权代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突。

(3) 发行人进一步确认，长沙银行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，长沙银行会给其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与长沙银行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

1) 发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时；(i) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人

士（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

2) 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人以其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

3) 债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

4) 在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

(4) 债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

(5) 就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真、电子邮件、发送或取得。

(6) 对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子邮件或其他电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

(7) 在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章程。

(8) 债权代理人可以：1) 在办理本协议项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；2) 在实行和行使本协议项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使本协议授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

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：胡郴、康思杰、张园、朱乔乔

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：李明、宋磊、侯志鑫、郭京亚、冯艳茹

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：010-88300908

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：张雪婷、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、担保人：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：曾鹏飞

联系人：易昭伟

办公地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A

层

联系电话：0731-89608903

传真：0731-89608900

邮编：410000

七、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：聂燕

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

八、上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 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

九、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 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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款由投资者自行承担。

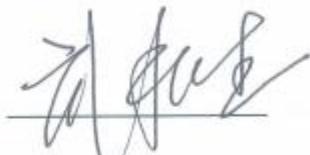
三、本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十四条 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行公司债券的条件。

法定代表人：


武秋生

望城经开区投资建设集团有限公司



2022 年 3 月 24 日

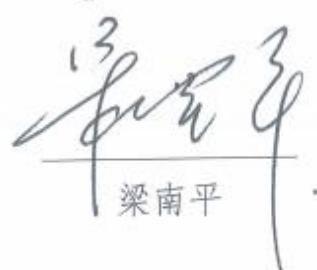
发行人全体董事声明

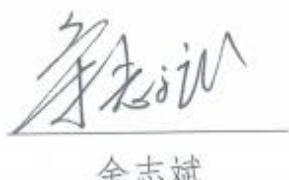
本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

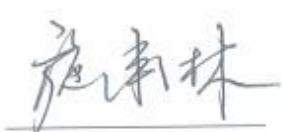
全体董事签名：

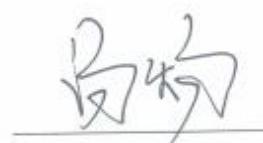

武秋生

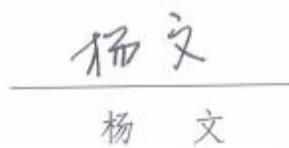

何谈


梁南平


余志斌


施承林


汤杨


杨文

望城经开区投资建设集团有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

谭华

谭 华

张晟豪

张晟豪

张晓琴

张晓琴

彭点涵

彭点涵

罗雁

罗 雁

望城经开区投资建设集团有限公司



2022年3月24日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

谭华

望城经开区投资建设集团有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表：

李俭

李 俭

项目负责人签字：

胡郴 康思杰

胡 鄤

康思杰



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表：

孟凡山

项目负责人签字：

侯志鑫 冯艳茹



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾，本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

黄鸣芳

吴菁

律师事务所负责人签名：

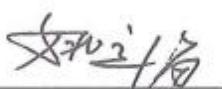
黄鸣芳



会计师事务所声明

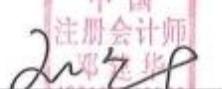
本所及签字注册会计师已阅读《2022年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的审计报告相关的财务数据与本所出具的 CAC 证审字 [2019]0063 号、CAC 证审字 [2020]0139 号和 CAC 证审字 [2021]0187 号审计报告一致。本所及签字注册会计师对发行人望城经开区投资建设集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

执行事务合伙人:



姚运海

签字注册会计师:



邓建华



谭克林

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



2022年3月23日

联合资信评估股份有限公司

资信评级机构确认书

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾，本机构及签字资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 张勇峰 李颖

资信评级机构负责人： 丁华坤



第十五条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- (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 2018-2020 年经审计的财务报告及最近一期财务报表（如有）；
- (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》；
- (八) 担保函；

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本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：郭京亚

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：010-88300836

传真：010-88300837

邮政编码：100037

如对本募集说明书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

**附表一：2022 年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司
债券募集说明书发行网点表**

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券股份有限公司	主承销商	财信证券股份有限公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷	0731-84779547
2	▲国开证券股份有限公司	主承销商	国开证券股份有限公司固定收益部	北京市西城区阜成门外大街 29 号 6 层	侯志鑫、冯艳茹	010-88300908

附表二：望城经开最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	365,677.61	249,130.37	98,663.67	64,174.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,600.00	-	-	-
应收账款	291,193.58	298,723.92	169,034.31	137,518.74
预付账款	144,551.26	134,564.57	132,845.56	107,399.02
其他应收款	441,898.86	438,348.27	370,249.08	283,545.78
存货	2,863,985.22	2,726,587.04	1,551,118.62	1,714,857.96
其他流动资产	28,894.44	21,160.74	12,942.53	8,420.70
流动资产合计	4,155,800.97	3,868,514.91	2,334,853.78	2,315,916.62
非流动资产：				
可供出售金融资产	6,000.00	6,000.00	-	-
长期股权投资	54,215.96	40,215.96	25,354.88	26,059.73
投资性房地产	232,352.24	235,275.43	143,773.80	17,483.16
固定资产	120,975.44	120,982.36	10,592.08	10,401.63
在建工程	58,495.66	32,711.61	78,761.29	65,231.94
无形资产	3,800.67	3,838.50	2,408.90	2,484.56
其他非流动资产	-	-	33,570.00	33,570.00
非流动资产合计	475,839.96	439,023.85	294,460.96	155,231.03
资产总计	4,631,640.93	4,307,538.77	2,629,314.75	2,471,147.64
流动负债：				
短期借款	67,500.00	29,500.00	13,000.00	-
应付票据	-	13,000.00	-	-
应付账款	14,548.15	8,717.91	3,468.18	10,860.28
预收款项	17,794.99	46,141.55	2,863.76	8,966.39
应付职工薪酬	-	-	11.73	-
应交税费	106.68	3,115.87	3.44	0.01
其他应付款	29,830.82	42,544.74	32,566.43	39,243.66
一年内到期的非流动负债	131,316.39	317,003.51	243,171.96	128,660.00

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他流动负债	-	4,706.38	-	-
流动负债合计	261,097.02	464,729.96	295,085.51	187,730.34
非流动负债：				
长期借款	1,076,168.50	822,943.50	600,107.33	353,979.86
应付债券	1,219,907.40	950,481.27	512,940.41	594,304.30
长期应付款	96,536.63	96,912.46	1,650.00	120,399.80
递延收益	178.82	250.00	-	-
非流动负债合计	2,392,791.35	1,870,587.23	1,114,697.74	1,068,683.96
负债合计	2,653,888.37	2,335,317.19	1,409,783.25	1,256,414.30
所有者权益：				
实收资本	126,000.00	126,000.00	126,000.00	126,000.00
资本公积	1,628,750.43	1,628,750.43	901,661.95	915,475.83
盈余公积	17,767.12	17,767.12	17,096.92	14,400.56
未分配利润	204,810.37	199,372.31	174,712.19	158,856.95
归属于母公司所有者权益合计	1,977,327.92	1,971,889.86	1,219,471.06	1,214,733.34
少数股东权益	424.63	331.72	60.43	-
所有者权益合计	1,977,752.56	1,972,221.58	1,219,531.50	1,214,733.34
负债及所有者权益总计	4,631,640.93	4,307,538.77	2,629,314.75	2,471,147.64

附表三：望城经开最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	103,156.96	164,751.12	160,652.53	148,989.68
二、营业总成本	97,629.04	155,980.60	153,687.51	136,074.56
减：营业成本	65,619.17	126,964.79	133,763.41	115,069.41
营业税金及附加	10,169.18	3,677.44	1,130.07	791.54
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,445.50	8,369.84	6,261.83	3,818.08
财务费用	18,395.19	14,722.82	14,678.68	12,465.92
资产减值损失	-	2,149.36	-2,672.42	3,505.71
加：投资收益	-	-96.35	-525.94	-423.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-96.35	-525.94	-423.90
二、营业利润	5,527.92	8,770.53	6,965.02	12,915.12
加：营业外收入	93.71	17,994.07	12,288.25	7,046.97
减：营业外支出	70.00	619.36	701.15	1,452.66
三、利润总额	5,551.62	26,145.24	18,552.11	18,509.42
减：所得税费用	20.64	23.92	0.08	-
四、净利润	5,530.98	26,121.32	18,552.04	18,509.42
归属于母公司的净利润	5,438.07	26,130.31	18,551.60	18,509.42
少数股东损益	92.91	-8.99	0.44	-

附表四：望城经开最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年	2019年度	2018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	88,059.35	183,252.54	136,649.79	169,725.67
收到其他与经营活动有关的现金	9,241.71	67,117.90	39,207.02	27,873.89
经营活动现金流入小计	97,301.06	250,370.44	175,856.81	197,599.56
购买商品、接受劳务支付的现金	177,772.61	300,937.39	141,195.20	247,124.45
支付给职工以及为职工支付的现金	1,501.58	2,663.35	1,806.38	1,377.79
支付的各项税费	11,617.50	3,567.31	1,143.89	848.59
支付的其他与经营活动有关的现金	42,176.40	80,421.45	108,989.02	113,407.93
经营活动现金流出小计	233,068.10	387,589.50	253,134.49	362,758.77
经营活动产生的现金流量净额	-135,767.04	-137,219.06	-77,277.68	-165,159.21
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	1,654.01	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金金额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	39,932.00	-	-
投资活动现金流入小计	-	41,586.01	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产而支付的现金	24,071.58	59,960.33	144,048.30	35,351.19
投资所支付的现金	73,600.00	15,769.00	1,500.00	21,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	97,671.58	75,729.33	145,548.30	56,851.19
投资活动产生的现金流量净额	-97,671.58	-34,143.32	-145,548.30	-56,851.19
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	40,000.00	-	60.00	50,000.00
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	341,500.00	349,799.25	336,100.00	-

项目	2021年1-6月	2020年	2019年度	2018年度
发行债券收到的现金	268,780.00	271,873.00	95,572.50	118,812.50
收到的其他与筹资活动有关的现金	273.20	207,892.05	32,796.15	-
筹资活动现金流入小计	650,553.20	829,564.30	464,528.65	168,812.50
偿还债务所支付的现金	236,528.60	393,383.71	140,360.00	164,060.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	61,055.92	110,540.07	66,313.41	61,730.86
支付其他与筹资活动有关的现金	2,982.82	3,811.44	540.00	2,172.88
筹资活动现金流出小计	300,567.34	507,735.22	207,213.41	227,963.74
筹资活动产生的现金流量净额	349,985.86	321,829.08	257,315.24	-59,151.24
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	116,547.24	150,466.70	34,489.26	-281,161.63
加：期初现金及现金等价物的余额	249,130.37	98,663.67	64,174.41	345,336.04
六、期末现金及现金等价物的余额	365,677.61	249,130.37	98,663.67	64,174.41

附表五：担保人近一年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	94,393.07	294,875.36
应收账款	125,219.47	128,890.91
预付账款	2.15	-
其他应收款	6,362.60	8,251.41
存货	-	-
其他流动资产	543,045.70	303,928.12
流动资产合计	769,022.99	735,945.81
非流动资产：		
可供出售金融资产	882.42	-
长期股权投资	2,210.00	2,210.00
投资性房地产	147.86	147.86
固定资产	5,974.95	6,209.49
在建工程	-	-
抵债资产	8,671.05	-
无形资产	157.78	149.78
开发支出	-	-
存出保证金	7,748.05	9,068.58
其他资产	12.41	8,709.43
非流动资产合计	25,804.53	26,495.15
资产总计	794,827.52	762,440.95
流动负债：		
短期借款	-	-
预收款项	84,272.02	50,188.00
应付账款	-	-
存入保证金	6,683.09	-

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	5,333.54	6,259.00
应交税费	132.17	2,607.41
担保赔偿准备	61,380.61	56,175.00
未到期责任准备	15,461.90	13,336.92
其他应付款	27,991.17	25,872.60
预计负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
流动负债合计	201,254.50	154,438.93
非流动负债：	-	-
长期借款	-	-
长期应付款	19,116.85	-
其他负债	-	30,708.26
非流动负债合计	19,116.85	30,708.26
负债合计	220,371.35	185,147.19
所有者权益：	-	-
实收资本	537,346.05	537,346.05
资本公积	11,754.42	11,754.42
盈余公积	2,181.15	2,181.15
一般风险准备	8,173.51	8,173.51
未分配利润	7,985.54	10,823.13
归属于母公司所有者权益合计	567,440.67	570,278.27
少数股东权益	7,015.49	7,015.49
所有者权益合计	574,456.17	577,293.76
负债和所有者权益总计	794,827.52	762,440.95

附表六：担保人近一年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度
一、营业总收入	13,713.81	41,714.45
其中：担保费收入	15,399.61	30,526.40
减：分出保费	-	-
减：提取未到期责任准备金	6,795.95	6,419.32
利息收入	599.49	5,735.56
投资收益	3,505.72	8,067.43
其中：对联营企业和合营企业的投资利益	-	-
净敞口套期收益	-	-
其他收益	644.34	3,430.62
公允价值变动收益	-	-
汇兑收益	-	-
其他业务收入	360.60	431.32
资产处置收益	-	-57.56
二、营业总成本	16,365.61	35,257.63
其中：利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取担保赔偿准备金	11,619.59	23,729.68
分保费用	255.78	706.99
税金及附加	160.12	345.50
销售费用	-	-
业务及管理费	4,218.53	10,397.89
研发费用	-	-
其他业务成本	69.85	-
资产减值损失	-	-70.50
信用减值损失	41.73	-50.56

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度
其他业务成本	-	198.63
三、营业利润	-2,651.80	6,456.81
加：营业外收入	3.02	214.87
减：营业外支出	15.00	11.43
四、利润总额	-2,663.79	6,660.25
减：所得税费用	173.81	2,583.38
五、净利润	-2,837.60	4,076.86
(一) 按经营持续性分类：	-	-
1. 持续经营净利润	-2,837.60	4,076.86
2. 终止经营净利润	-	-
(二) 按所有权归属分类：	-	-
1. 少数股东损益	-	136.47
2. 归属于母公司所有者的净利润	-	3,940.39
六、综合收益总额	-	4,076.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	3,940.39
归属于少数股东的综合收益总额	-	136.47

附表七：担保人近一年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的担保费收入	50,686.02	75,967.95
收取利息、手续费及佣金的现金	541.58	5,723.04
收到的税费返还	-	1.55
收到其他与经营活动有关的现金	136,046.59	304,532.67
经营活动现金流入小计	187,274.19	386,225.20
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付担保代偿款项的现金	8,655.32	9,980.09
支付利息、手续费及佣金的现金	0.76	8.46
支付给职工以及为职工支付的现金	4,300.33	6,325.39
支付的各项税费	3,667.21	3,497.78
支付其他与经营活动有关的现金	114,605.22	287,922.04
经营活动现金流出小计	131,228.83	307,733.76
经营活动产生的现金流量净额	56,045.36	78,491.45
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	181,151.00	235,300.30
取得投资收益收到的现金	3,505.72	8,064.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	19.34
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	184,656.72	243,383.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33.36	297.48
投资支付的现金	441,151.00	242,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	441,184.36	242,897.48
投资活动产生的现金流量净额	-256,527.65	486.35
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	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
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	-200,482.29	78,977.79
加：期初现金及现金等价物余额	294,875.36	215,897.57
六、期末现金及现金等价物余额	94,393.07	294,875.36