

2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司 公司债券募集说明书

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3.00亿元
注册金额:	人民币16.00亿元
增信情况:	本期债券无担保
评级机构:	联合资信评估股份有限公司
评级情况:	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

发行人
望城经开区投资建设集团有限公司



牵头主承销商:



联席主承销商:



签署时间: 二〇二三年 五月

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“风险提示”等有关章节。

(一)财务指标变动风险。由于本次债券募集说明书封卷稿中的财务数据已超过有效期，故本期债券募集说明书更新披露了 2020 年度/末、2021 年度/末和 2022 年度/末财务数据，并对募集说明书中涉及到的财务分析等相关披露内容进行了更新。详见募集说明书第五条“发行人财务情况”。与上一年度/末相比，2022 年度/末发行人财务报表中包括预付款项、其他流动资产、在建工程、其他非流动资产、应付账款、预收款项、合同负债、营业税金及附加、财务费用等其他流动负债等会计科目发生重大变动（变动幅度超过 30%），请投资者关注相关风险。

(二) 有息负债规模较大风险。发行人主要从事望城经济技术开发区园区基础设施建设以及土地开发业务。随着望城经开区开发建设的不断深入,发行人业务规模快速扩张,债务融资规模也会相应扩大。截至 2022 年末,发行人有息负债规模为 2,817,933.17 万元,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。

(三) 受限资产较大风险。截至 2022 年末,发行人受限资产合计为 39.25 亿元,主要包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产、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。

(四) 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。

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

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

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

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

（九）经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险。2020 年度、2021 年度及 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-137,219.06 万元、-149,897.67 万元和-115,937.54 万元。公司所开展的基础设施建设和土地开发业务，投资周期相对较长，现金的投入与回收在时间上不匹配，同时，报告期内发行人加大了业务投资规

模，从而导致经营现金流量净额持续为负。发行人经营活动净现金流量持续为负可能对公司本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。

(十) 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。

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有限公司（现已更名为“长沙望源开发有限公司”）、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。

（十一）2022 年 11 月 28 日，根据《公司法》及《公司章程》的规定，发行人股东望城经济技术开发区管委会将公司注册资本从 126,000.00 万元增加至 150,000.00 万元，湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）为此出具了和泉正（2022）验字第 0008 号《验资报告》，截至本募集说明书签署日，上述增资事项已完成工商变更登记。

本次增资后发行人股本结构未发生变化，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：**2023 年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券（简称“23 望城经开 02”）。

（二）**发行人全称：**望城经开区投资建设集团有限公司。

（三）**发行规模：**本期债券计划发行规模为人民币 3.00 亿元。

（四）**注册文件：**本次债券已经国家发展和改革委员会 2022 年 3 月 1 日出具的发改企业债券〔2022〕65 号文件同意公开发行，注册

金额为 16.00 亿元。其中，品种一 6.00 亿元，已发行完毕；品种二 10.00 亿元，已发行 7.00 亿元。本期债券为品种二项下剩余未发行的 3.00 亿元。

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

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

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

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（七）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。

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

体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（九）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

（十二）发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。

(十三) 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售。

(十四) 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）。

(十五) 承销方式：由主承销商财信证券股份有限公司及国开证券股份有限公司以余额包销方式共同进行承销。

(十六) 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+，本期债券的信用级别为 AA+。

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

(十八) 增信方式：本期债券无担保。

目录

释义	11
第一条 风险揭示	14
第二条 发行条款	27
第三条 募集资金用途	37
第四条 发行人基本情况	61
第五条 发行人财务情况	125
第六条 发行人信用状况	202
第七条 担保情况	209
第八条 税项	210
第九条 信息披露安排	212
第十条 投资者保护机制	218
第十一条 债权代理人	223
第十二条 有关机构	236
第十三条 法律意见	241
第十四条 其他应说明的事项	243
第十五条 发行人及中介机构声明	244
第十六条 备查文件	254
附表一：2023 年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书 发行网点表	256
附表二：望城经开最近三年末合并资产负债表	257
附表三：望城经开最近三年合并利润表	259
附表四：望城经开最近三年合并现金流量表	260

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	本次债券项下计划发行规模为3.00亿元的“2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券”
本期发行	指	本期债券的发行
16望城双创债	指	2016年望城经开区建设开发公司双创孵化专项债券
募投项目	指	望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目
募集说明书/本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人/财信证券	指	财信证券股份有限公司
联席主承销商/国开证券	指	国开证券股份有限公司
主承销商	指	财信证券股份有限公司和国开证券股份有限公司
债权代理人	指	长沙银行股份有限公司望城支行
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与

		簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
债券持有人/投资者	指	本期债券投资者
托管机构/中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
募集资金监管银行	指	长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行
偿债资金监管银行	指	长沙银行股份有限公司望城支行
募集资金专项账户	指	发行人为监管本期债券募集资金在长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行设立的募集资金专项账户
偿债资金专项账户	指	发行人为监管本期债券偿债资金在长沙银行股份有限公司望城支行专门设立的偿债资金专项账户
《账户监管协议》	指	发行人和募集资金监管银行签订的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》以及发行人和偿债资金监管银行签订的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券账户监管协议》
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签订的《债权代理协议》
《主承销协议》	指	发行人与主承销商签署的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券主承销协议》
最近三年、报告期	指	2020年度、2021年度和2022年度
报告期末/最近三年末	指	2020年末、2021年末和2022年末
《披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》（1993年8月2日国务院第121号令发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）
发改办财金〔2020〕111号	指	《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》
发改办财金〔2020〕942号	指	《国家发展改革委办公厅关于开展2021年度企业债券本息兑付风险排查和存续期监管有关工作的通知》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

区政府/区人民政府	指	长沙市望城区人民政府
区财政局	指	长沙市望城区财政局，特定情形下，亦可指代长沙市望城县财政局
望城经开区、园区	指	望城经济技术开发区
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日和/或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一条 风险揭示

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

一、与本次债券相关的风险及对策

（一）利率风险

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

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

（二）偿付风险

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

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

（三）流动性风险

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

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

（四）募投项目投资风险

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

项目的建设及日后的运营。

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

（五）募集资金使用及后续监管风险

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

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

二、与发行人相关的风险及对策

（一）财务风险

1、有息负债规模较大风险

发行人主要从事望城经济技术开发区园区基础设施建设以及土地开发业务。随着望城经开区开发建设的不断深入，发行人业务规模

快速扩张，债务融资规模也会相应扩大。截至 2022 年末，发行人有息负债规模为 2,817,933.17 万元，占总负债的比例为 92.78%，保持在较高水平。预计未来几年发行人债务融资规模将持续保持在较高水平，如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

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

2、2023 年面临一定集中偿债压力

根据发行人目前存量债务测算，2023 年度发行人合计待偿付有息债务规模 67.71 亿元，公司整体债务负担较重，于 2023 年面临一

定集中偿债压力。发行人 2023 年度待偿还有息债务分类明细构成如下：

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

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

3、受限资产较大风险

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

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

4、未来资本支出较大风险

发行人主要负责望城经开区的工程建设和土地开发等工作。随着发行人未来项目建设规模的不断扩大，将对发行人的投融资管理能力

提出严峻考验。较大规模的项目开发建设将进一步拓宽发行人的收入来源，但受项目投资总额较大的影响，发行人可能会面临一定的资本支出压力。

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

5、应收款项回收风险

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

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

6、政府性应收款项占净资产比例较高的风险。

截至 2022 年末，发行人应收账款中对政府及相关部门的应收款项合计 215,133.61 万元，占当年末净资产的比例为 9.13%；其他应收

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

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

7、主营业务收入过度集中风险

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

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

8、净利润波动风险

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，发行人合并口径净利润分别为 26,121.32 万元、34,575.64 万元和 37,170.82 万元，最近三个会计年度实现的合并口径归属于母公司所有者的平均净利润为 32,608.90

万元，足以支付本次债券一年的利息。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

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

9、存货占比较大风险

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

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

10、可用授信规模较少风险

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

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

11、补贴收入波动较大的风险

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

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

12、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

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

对策：发行人作为望城经开区基础设施建设、土地开发的核心主体，土地开发整理等业务前期资金投入规模较大、项目资金回流周期

相对较长。发行人已建立完善的经营体制和机制，加强内部管理，完善业务流程，加强资金回款能力，随着前期项目的逐渐完工，预计经营活动现金流量净额将有所改善。

13、EBITDA 利息保障倍数较低风险

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

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

(二) 经营风险及对策

1、经济周期风险

发行人经营所处的望城经济技术开发区虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

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

2、项目建设风险

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

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

3、土地价格波动风险

土地开发业务是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入。土地开发业务周期相对较长、环节较多，受政策影响较大。尽管发行人掌握的土地资源具备较强的位置优势，但仍

然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。同时，现阶段国内房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。如未来土地价格波动，将引起发行人土地相关收入波动，可能对公司盈利能力产生不利影响。

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

（三）管理风险及对策

1、下属子公司管理风险

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

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

2、人力资源风险

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

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

3、突发事件引发的经营风险

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

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

（四）政策风险

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

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

第二条 发行条款

一、发行依据

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

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

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

二、本期债券主要条款

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

（二）**发行人**：望城经开区投资建设集团有限公司。

（三）**发行规模**：本期债券计划发行规模为人民币 3.00 亿元。

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

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

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

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

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（七）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。

（八）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（九）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

（十二）发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。

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

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

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

(十六) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 6 月 9 日。

(十七) 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 6 月 12 日。

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

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

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

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

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

(二十三) 本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

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

(二十五) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

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

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

(二十九) 债权代理人：长沙银行股份有限公司望城支行。

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

(三十一) 偿债资金监管银行：长沙银行股份有限公司望城支行。

(三十二) 增信方式：本期债券无担保。

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

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

三、认购与托管

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

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

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

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

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

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

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

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

四、债券发行网点

(一) 本期债券承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

五、认购人承诺

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

(一) 认购人接受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，已于2022年4月25日发行完毕；品种二10.00亿元，其中6.00亿元用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目，4.00亿元用于补充营运资金，已于2022年4月25日、2023年4月21日分别发行4亿元、3亿元，品种二合计已发行7.00亿元。本期债券为品种二项下剩余未发行的3.00亿元。

二、本期债券募集资金拟用于投资项目概况

（一）本期债券募集资金总额及用途

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

表：募集资金使用分配表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例

1	望城经开区 5G 产业园 C 组团 厂房建设项目	86,420.00	18,000.00	20.83%
2	补充营运资金	-	12,000.00	-
	总计	-	30,000.00	-

（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	
1.1	标准化厂房	1	#1 工业厂房	67,475.53(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	1-4F/4F:H =22.8 米； 框架结构
			#1 工业厂房配套库房	246.84(m ²)		
		1	#2 工业厂房	67,645.87(m ²)		
			#2 工业厂房配套库房	246.84(m ²)		
1.2	厂房配套用房	2	配电房	274.4(m ²)		
		2	设备用房	3,218.6(m ²)		
		2	垃圾房	1,464.48(m ²)		
2	综合配套用房	-	-	35,247.80(m ²)	11,420.00	1-4F/4F:H =22.8 米； 框架结构
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	13,626.75(m ²)	建筑主体工程： 7,402.00;装饰装修工程：	1-4F/4F:H =22.8 米； 框架结构

			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		2,996.00;安装工程：1,022.00	
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)		1-2F/2F:H=8.6 米；钢混结构
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)		1-6F/6F:H=19.2 米；钢混结构
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	
	4.1	-	道路及室外停车场	38,701.16(m ²)	1,084.00	包含室外多层停车场 1 座，含停车位 500 个
	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）募投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。截至募集说明书签署之日,募投项目已投入 51,367.80 万元,投资完成率 59.44%,其中用于募投项目建设的募集资金投入为 42,000.00 万元。已投入资金主要为厂房及配套设施建设费用。截至募集说明书签署之日,项目完工进度已过半,部分厂房及综合配套用房主体施工已基本完成。

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 m²,运营期内总出租面积为 70,572.56 m²,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/m²/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	名称	位置	类型	租金(元/平米)
---	----	----	----	----------

号				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 m²，运营期内总出租面积为 17,647.80 m²，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/平方米月)
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 m²，运营期内总出售面积约 70,000.00 m²，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/平方米）
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35,247.80m²，运营期内总出售面积约17,600.00m²，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/平方米）
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租售收入 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/m²·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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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新兴产业集群。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，园区招商引资发展势态良好，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。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会注册的本次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。

四、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

最近三年末，发行人资产总额分别为 4,307,538.77 万元、4,926,518.77 万元和 5,392,724.99 万元，总资产规模保持平稳较快增长；发行人资产负债率分别为 54.21%、57.02%和 56.32%，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，发行人分别实现营业收入 164,751.12 万元、206,870.07 万元和 219,151.08 万元，经营活动产生的现金流入分别为 250,370.44 万元、372,581.01 万元和 480,904.48 万元，均维持在相对较高水平。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。最近三年末，发行人流动资产合计分别为 3,868,514.91 万元、4,361,883.03 万元和 4,556,287.79 万元，占总资产的比例分别为 89.81%、88.54% 和 84.67%，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。最近三年末，发行人存货账面价值分别为 2,726,587.04 万元、3,094,846.59 万元和 3,515,359.47 万元，占流动资产比例分别为 70.48%、70.95% 和 76.99%。截至 2022 年末，发

行人存货中有账面价值为 1,034,571.17 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，本期债券信用等级为 AA+。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、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、可靠的资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）建立了募集资金监管制度，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。

六、发行人相关承诺

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

发行人承诺本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

发行人不承担政府融资功能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：望城经开区投资建设集团有限公司

法定代表人：武秋生

统一社会信用代码：91430122707233692A

成立日期：1993年4月13日

注册资本：人民币15.00亿元

实缴资本：人民币15.00亿元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：长沙市望城经济技术开发区同心路1号

联系电话：0731-88087188

传真：0731-88087188

信息披露事务负责人及职位：何谈 董事、总经理

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

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

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

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人历次注册资金及其他重大变更情况

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1999-3-19	更名	望城县人民政府决定将原长沙星城房地产实业总公司更名为望城县城区开发建设总公司
2	2001-2-22	更名	中共望城县委、望城县人民政府下发望发〔2001〕15号文件，决定成立湖南省高科技食品工业基地管理委员会，原望城县城区开发建设总公司更名为望城县开发建设投资总公司，由湖南省高科技食品工业基地管

			理委员会主管
3	2001-5-28	增资	发行人向望城县工商局递交申请书,申请将公司更名为望城县开发建设投资总公司,注册资金由200.00万元变更为2,200.00万元,增资方式为投入资本转增
4	2004-12-24	增资	湖南省高科技食品工业基地管理委员会决定增加发行人注册资金3,800.00万元,增资方式为实物和资本公积转增,增资后注册资金变更为6,000.00万元
5	2005-9-30	增资	湖南省高科技食品工业基地管理委员会决定将望城县人民政府调拨给其三宗用地的土地使用权评估作价投入发行人,增加发行人注册资金9,000.00万元。公司变更后注册资金累计实缴金额为15,000.00万元
6	2006-7-21	股东更名	长沙市机构编制委员会作出长编委发(2006)33号文件,将湖南高科技食品工业基地更名为湖南望城经济开发区。湖南高科技食品工业基地管理委员会相应更名为湖南望城经济开发区管理委员会
7	2009-9-28	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金29,490.08万元,增资方式为实物,增资后注册资金变更为44,490.08万元
8	2010-9-8	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金22,509.92万元,增资方式为实物,增资后注册资金变更为67,000.00万元
9	2011-9-16	更名/增资	发行人将公司名称变更为望城经开区建设开发公司;经湖南望城经济开发区管理委员会决定,增加发行人注册资金1亿元,增资方式为货币,增资后注册资金变更为77,000.00万元
10	2013-1-14	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金2.7亿元,增资方式为货币和实物,增资后注册资金变更为104,000.00万元
11	2013-9-11	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金1.60亿元,增资方式为货币,增资后发行人注册资金变更为12.00亿元
12	2014-1-8	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金0.60亿元,增资方式为货币,增资后发行人注册资金变更为12.60亿元
13	2014-2-18	股东更名	发行人的出资人湖南望城经济开发区管理委员会更名为望城经济技术开发区管理委员会
14	2020-11-26	改制	望城经开区建设开发公司由全民所有制企业改制国有独资有限责任公司,改制后新公司名称为望城经开区投资建设集团有限公司
15	2023-01-04	增资	湖南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金2.40亿元,增资方式为货币,增资后发行人注册资金变更为15.00亿元

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资金为人民币 150,000.00 万元，实收资金为人民币 150,000.00 万元。公司现持有长沙市望城区市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91430122707233692A，营业范围：土地管理服务；储备土地前期开发及配套建设；城市基础设施建设；建筑工程施工总承包；对外承包工程业务；公共交通基础设施建设；房屋建筑工程、公路工程、城市轨道交通桥梁工程、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。

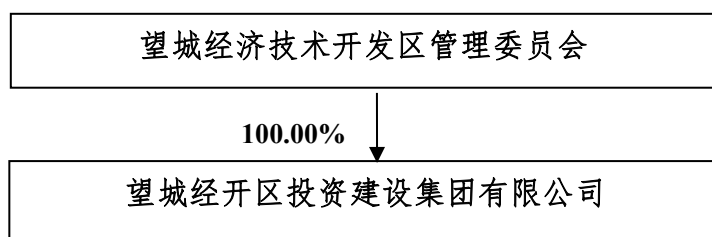


图 发行人股权结构图

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项：

①投资事项：制订公司（含子公司）年度投资计划，报出资人机构审批。在公司资产负债率不超过 60%（含）的前提下，决定年度投

资计划内的公司主业范围境内拥有控制权的2000万元（含）以内的单项投资项目，报出资人机构备案。在公司年度投资计划内的单项投资项目，其实际投资额比计划上下浮动10%以内（不含）由董事会审议批准，报出资人机构备案。公司实际年度投资总额超计划10%以内（不含）由董事会审议批准，报出资人机构备案。

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

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

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

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

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

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

(9) 决定公司内部管理机构的设置，以及公司内部职能调整方案；

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

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

(12) 审核公司职工收入分配方案，报出资人机构备案；

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

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

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

(16) 决定公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所及其他中介服务机构；

(17) 制定对子公司重大事项的管理制度；

(18) 决定除按公司章程规定应由出资人机构决定以外的公司内部改革方案；

(19) 制订公司章程草案、章程修订案；

(20) 履行本章程规定或出资人机构授予的其他职责。

3、监事会

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

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

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

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

(4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

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

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

(7) 提请召开董事会会议；

(8) 向出资人机构报告其认为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，行使以下职权：

(1) 主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织拟订公司发展战略和中长期规划；

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

(4) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

(5) 组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；

(6) 组织拟订公司内部改革方案；

(7) 组织拟订公司的基本管理制度；

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

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

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

(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：

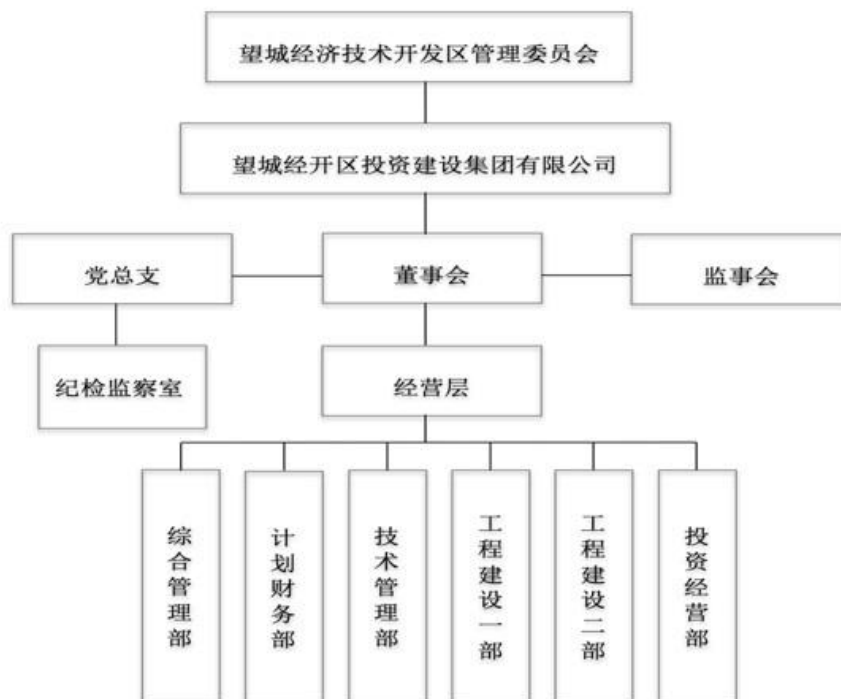


图 发行人组织结构

（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、融资建设项目财务管理。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工作职责与权限，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）突发事件的应急处理制度

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讨论审批后执行。

五、发行人的重要权益性投资

截至 2022 年末，公司有 6 家并表控股的一级子公司，9 家联营公司。

（一）主要子公司基本情况

表 发行人一级子公司情况表

子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
长沙市望城经开区基础设施建设有限公司	80,000.00	100.00
长沙振望投资发展有限公司	200,000.00	100.00
长沙望源开发建设有限公司	20,000.00	100.00
长沙市望城经开区兴望建设开发有限公司	40,000.00	100.00
长沙华伟人力资源有限公司	200.00	100.00
湖南同心物业服务有限公司	2,000.00	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）长沙振望投资发展有限公司

长沙振望投资发展有限公司于 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腾飞路一段 39 号 T2 栋，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）。

（6）湖南同心物业服务有限公司

湖南同心物业服务有限公司成立于 2022 年 7 月 14 日，注册资本为 2000 万元人民币，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：一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；停车场服

务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2022 年末/2022 年度主要财务数据如下：

表 发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

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

(二) 发行人重要权益投资企业的基本情况

表 发行人重要权益投资企业的基本情况表

被投资单位	注册资本（万元）	持股比例（%）
长沙市望财融资担保有限公司	80,000.00	37.50
湖南晟世教育投资有限公司	5,000.00	20.00
长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）	200,000.00	70.00 ¹
长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	10.00
南京金浦消费智造股权投资	88,280.00	16.99

基金合伙企业(有限合伙)		
湖南望新智慧能源有限责任公司	5,000.00	16.00
湖南国致项目管理有限责任公司	200.00	20.00
长沙望达智造产业发展有限公司	10,000.00	100.00
湖南华秋数字科技有限公司	7,500.00	33.33

注1：截至报告期末，发行人对“长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）”拥有的表决权比例为33.33%，故未将该公司纳入合并财务报表范围。

1、发行人重要权益投资企业的基本情况

（1）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，其中发行人子公司振望公司出资30,000万元，持股37.50%。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）。

（2）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）。

(3) 长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）

长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）于 2021 年 3 月 10 日注册成立，注册资本为 200,000 万元。其中，发行人出资 140,000.00 万元，持股 70%。该公司注册地址为长沙市望城经济技术开发区同心路 1 号。该公司经营范围为产业投资，股权投资。

（未经批准不得从事 P2P 网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务，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）。

(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 16 层 1611 号。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 88,280.00 万元，其中发行人出资 15,000 万元，持股 16.99%。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腾飞路一段 39 号长沙望达客厅科创中心第四层 103 房。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；电力信息系统的设计、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

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）。

（8）长沙望达智造产业发展有限公司

长沙望达智造产业发展有限公司于 2017 年 6 月 23 日注册成立，注册资本为 10,000 万元，其中发行人子公司振望公司出资 10,000 万元，持股 100.00%。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）。

（9）湖南华秋数字科技有限公司

湖南华秋数字科技有限公司于 2021 年 6 月 30 日注册成立，注册资本为 7,500 万元，其中发行人出资 2,475.00 万元，持股 33.33%。该公司注册地址为长沙市望城经济技术开发区航空路 6 号手机智能终端产业园 2 号厂房 3 层。该公司经营范围为电子元件及组件、电子器材、电子产品零部件、电力电子元器件销售；计算机、软件及辅助设备、电子元器件、电子产品的零售；电子产品生产；电子产品组装；电子电路、电子产品及配件的制造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；互联网科技技术开发、科技技术服务；电子商务平台的开发建设；电子产品设计服务；软件技术服务；商务信息咨询；电子产品检测。（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）。

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	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
汤炆	男	职工董事	2020年11月至 2023年11月	是
杨文	女	外部董事	2020年11月至 2023年11月	是

表：发行人监事会成员情况表

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

表：发行人高级管理人员情况表

姓名	性别	职务	任职期间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
何谈	男	董事、总经理	2020年11月至2023年11月	是
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管科科长。现任望城经开区投资建设集团有限公司董事、副总经理。

汤炆：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、望城经济技术开发区纪检监察室主任，现任望城经开区投资建设集团有限公司监事会主席。

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

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

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

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

（三）高级管理人员

何谈：总经理，简历详见董事介绍。

施承林：副总经理，简历详见董事介绍。

梁南平：副总经理，简历详见董事介绍。

发行人董事、高级管理人员存在公务员兼职情况，具体情况如下：

表 董监高公司兼职情况表

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

		长沙昇望置业有限公司	监事
		长沙泽园置业有限公司	监事
		长沙凰腾置业有限公司	监事
		长沙乐旺房地产开发有限公司	监事
		长沙旭昇置业有限公司	监事
		长沙煜晟产业园发展有限公司	监事
		长沙凯宁置业有限公司	监事
		长沙盛禾产业投资有限公司	监事
		长沙西泽置业有限公司	监事
		长沙望云置业有限公司	监事

截至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、%

2022 年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	110,210.13	56,903.21	48.37
工程建设业务	67,303.02	57,999.84	13.82
其他业务	41,637.93	26,442.38	36.49
合计	219,151.08	141,345.43	35.50
2021 年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	134,583.54	88,249.27	34.43
工程建设业务	49,246.17	42,384.87	13.93
其他业务	23,040.36	12,342.10	46.43
合计	206,870.07	142,976.23	30.89
2020 年度			
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

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

别为26.36%、34.43%和48.37%，工程建设毛利率分别为13.42%、13.93%和13.82%。2020年度、2021年度和2022年度，发行人分别实现主营业务收入149,298.81万元、183,829.71万元及177,513.15万元。

（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。2020年度、2021年度及2022年度，发行人实现开发出让（转让）自有土地收入分别为52,415.40万元、84,594.72万元和77,475.44万元。

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 2022 年末回款情况
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	已全额回款
望国用（2013）第 442 号	2013 年	72,158.90				
合计	-	110,659.24	52,415.40	-	-	-

2021 年度，发行人土地出让（转让）情况如下：

2021 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 2022 年末回款情况
望国用（2015）第 008 号	2015 年	93,274.00	51,455.52	长沙日盛房地产开发有限公司	出让	已全额回款
湘（2018）望城区不动产权第 0029258 号	2018 年	91,801.79	33,139.20	长沙市望城区土地储备中心		
湘（2019）望城区不动产权第 0014732 号	2019 年	155,541.72		长沙市望城区土地储备中心		
湘（2019）望城区不动产权第 0015682 号	2019 年	100,000.34		长沙市望城区土地储备中心		
合计	-	440,617.85	84,594.72	-	-	-

2022 年度，发行人土地出让（转让）情况如下：

2022 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	截至 2022 年末回款情况
望国用 2014 第 208 号	2014 年	22,359.10	9,499.49	长沙市望城区土地储备中心	已全额回款
望国用（2015）第 139 号	2015 年	36,265.60	29,984.40	长沙市望城区土地储备中心	
望国用（2015）第 143 号	2015 年	12,187.40	8,233.81	长沙市望城区土地储备中心	
望变更国用（2016）第 1437 号	2016 年	23,309.60	21,484.52	长沙市望城区土地储备中心	
望变更国用（2016）第 1438 号	2016 年	8,776.00			
湘（2016）望城区不动产权第 0000915 号	2016 年	13,119.60	8,273.22	长沙市望城区土地储备中心	
合计		116,017.30	77,475.44		

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内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，发行人实现开发整理土地收入分别为 12,368.27 万元、49,988.82 万元以及 32,734.69 万元。

截至 2022 年末，发行人主要在整理土地情况如下：

表：截至 2022 年末发行人主要在整理土地明细

单位：万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	后续投资额	预计结算时间
亿达小镇项目	98,050.00	75,426.23	22,623.77	2024-2026
孵化基地项目	250,000.00	111,299.73	138,700.27	2024-2026
飞机起落架生产基地项目	60,000.00	33,665.95	26,334.05	2026-2028
斌辉农业拟用地项目	40,000.00	31,638.22	8,361.78	2025-2027
乌山片区项目	50,000.00	39,520.22	10,479.78	2025-2027
客车车体生产基地拟用地项目	20,000.00	18,562.88	1,437.12	2022-2024
安全食品创业基地项目	20,000.00	17,045.84	2,954.16	2022-2024
旺旺二期拟用地项目	29,800.00	16,250.17	13,549.83	2022-2024
群峰置业拟用地项目	20,242.00	13,623.82	6,618.18	2022-2024
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

电子制造工业产业园拟用地项目	15,000.00	9,060.18	5,939.82	2022-2024
仁和社区项目	14,936.00	8,153.80	6,782.20	2022-2024
梦网科技拟用地项目	17,180.00	8,524.62	8,655.38	2022-2024
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
统一马口铁拟用地项目	14,945.00	9,526.46	5,418.54	2022-2024
智能产业园拟用地项目	20,000.00	7,012.54	12,987.46	2022-2024
赤岗片区项目	15,000.00	8,654.59	6,345.41	2022-2024
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
平安电子拟用地项目	40,000.00	33,836.29	6,163.71	2022-2024
伟创力拟用地项目	16,821.35	6,494.44	10,326.91	2025-2027
中信戴卡拟用地项目	15,863.51	6,058.47	9,805.04	2022-2024
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
LED光电科技产业拟用地项目	12,000.00	10,555.87	1,444.13	2022-2024
证通电子拟用地项目	15,000.00	4,929.09	10,070.91	2023-2025
货运加油站拟用地项目	12,000.00	4,797.20	7,202.80	2022-2024
大河西车商世纪城拟用地项目	10,000.00	3,987.80	6,012.20	2022-2024
利利平食品板块拟用地项目	10,000.00	3,541.75	6,458.25	2022-2024
华城置业拟用地项目	10,000.00	7,080.62	2,919.38	2024-2026
邵商投二期拟用地项目	10,000.00	3,805.26	6,194.74	2022-2024
金星西路片区	10,000.00	3,548.59	6,451.41	2022-2024

项目				
喻家坡街道城市综合体项目	20,000.00	2,914.96	17,085.04	2023-2025
三江房地产四期拟用地项目	10,000.00	3,022.59	6,977.41	2022-2024
智能产业园二期项目	11,124.43	6,677.77	4,446.66	2024-2026
经开区产业小镇板块用地项目	117,022.62	72,869.40	44,153.22	2026-2027
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
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
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
埃尔凯高压真空元件及开挂设备项目	6,220.60	3,649.77	2,570.83	2023-2025
湖南荣尔分布式电源生产项目	5,133.02	3,011.67	2,121.35	2023-2025
黄金园一白沙洲片区整体城镇化项目（一期）	31,874.03	31,797.32	76.71	2023-2026
加压泵站项目	7,401.11	4,813.21	2,587.90	2025-2027
经开区高强度密纯特种石墨开发与生产项目	3,753.75	2,477.31	1,276.44	2025-2027
经开区高效压铸用工节能环保型耐火材料研发及生产项目	6,517.58	4,293.98	2,223.60	2025-2027
经开区药用菌丝体生物转化生产项目	5,145.50	3,391.26	1,754.24	2025-2027
强生制药项目	29,978.70	19,764.91	10,213.79	2025-2027

石长铁路预留地(金星路南侧箱涵及代征项目)	3,462.92	2,284.41	1,178.51	2025-2027
望城经开区智能交通电子信息产业孵化项目	8,300.35	5,552.92	2,747.43	2025-2027
望城经开区城市轨道交通自动灭火系统研发及生产项目	5,041.76	3,385.58	1,656.18	2025-2027
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
望城经开区轨道交通高性能金属材料制造	16,129.57	10,489.65	5,639.92	2025-2027
望城经开区湖南东方红装备式建筑产业基地项目	17,651.49	11,690.73	5,960.76	2025-2027
望城经开区自动化焊接设备研发与生产项目	10,623.41	7,026.58	3,596.83	2025-2027
月亮河绿化带项目	7,418.69	4,824.64	2,594.05	2025-2027
小型绞车制造项目	8,559.36	5,566.47	2,992.89	2025-2027
望城经开区海绵厂项目	12,298.37	7,998.08	4,300.29	2025-2027
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	15,576.39	10,687.68	4,888.71	2025-2027
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	11,023.86	5,505.11	2025-2027
望城经开区数字集群通信系	15,509.01	10,764.04	4,744.97	2025-2027

统及路由器设备制造项目				
望城经开区光智能通讯光器件 OSA 研发及生产项目	14,995.50	11,840.93	3,154.57	2025-2027
含水洲公园项目	1,830.40	1,190.38	640.02	2025-2027
原佳-高冲片区棚户区改造项目	10,367.18	9,609.74	757.44	2025-2027
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	15,576.39	10,687.68	4,888.71	2025-2027
三木村白沙洲街道项目	36,467.08	14,427.18	22,039.90	2024-2026
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
月亮岛路西延线建设工程	11,448.25	4,960.12	6,488.13	2023-2025
新材料及医药园项目	19,600.12	12,167.01	7,433.11	2025-2027
方盛制药项目	13,586.49	9,842.05	3,744.44	2024-2026
九典制药	10,768.49	8,337.20	2,431.29	2025-2027
华腾制药项目	23,230.73	9,296.47	13,934.26	2026-2028
尔康制药	41,476.09	25,656.79	15,819.30	2026-2028
吴赣药业	29,717.40	17,881.34	11,836.06	2025-2027
港航物流用地项目	73,201.84	46,221.08	26,980.76	2027-2029
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
汽车滚装码头	2,805.68	1,109.99	1,695.69	2024-2026
澳优乳业项目用地	17,620.00	6,519.14	11,100.86	2024-2026
红星美凯龙项目用地	7,630.00	2,108.65	5,521.35	2025-2027
华城片区城镇化项目地块	197,012.00	165,572.02	31,439.98	2025-2027

益海嘉里项目用地	40,258.00	32,797.89	7,460.11	2024-2026
吴赣南地块	31,450.00	27,500.73	3,949.27	2025-2027
丁字湾地块	21,420.00	17,891.11	3,528.89	2023-2025
金山桥地块	16,895.00	13,496.80	3,398.20	2023-2025
吴赣西地块	11,900.00	4,968.58	6,931.42	2024-2026
吴赣东157地块	23,059.00	12,780.61	10,278.39	2024-2026
立邦涂料项目用地	10,380.00	4,299.64	6,080.36	2024-2026
航空路北片区	36,745.20	21,372.25	15,372.95	2024-2026
利利平、德茂隆、光辉食品板块	43,596.21	21,399.07	22,197.14	2026-2028
经开区板块改扩建项目	45,271.43	31,289.80	13,981.63	2026-2028
高冲西侧雨水管涵项目	6,814.00	2,993.74	3,820.26	2025-2027
凯尔置业扩建项目	52,190.71	20,219.73	31,970.98	2026-2028
黄金园片区棚户改造项目	38,861.22	27,891.12	10,970.10	2024-2026
长沙高铁西站片区开发项目	87,961.43	62,356.22	25,605.21	2025-2027
大康牧业项目拟用地	32,140.00	12,389.91	19,750.09	2026-2028
天卓环保项目拟用地	35,276.00	13,407.33	21,868.67	2026-2028
大藏虫草拟用地项目	9,812.00	3,015.74	6,796.26	2026-2028
金凯循环拟用地项目	33,098.00	9,583.82	23,514.18	2026-2028
松源生物拟用地项目	23,045.00	4,866.88	18,178.12	2026-2028
创新创业科技园拟用地项目	9,222.00	3,160.09	6,061.91	2026-2028
立邦涂料拟用地项目	6,695.00	3,750.91	2,944.09	2026-2028
杉杉能源(永杉锂业)拟用地项目	7,782.00	2,503.67	5,278.33	2026-2028
和诚新材拟用	9,382.00	2,362.55	7,019.45	2026-2028

地项目				
合计	2,553,514.67	1,564,132.47	989,382.20	-

截至 2022 年末，待整理土地共 2,563.65 亩，预计总投资金额 52,550.00 万元，具体情况如下：

表 截至 2022 年末发行人主要待整理土地项目明细

序号	地块名称	预计总投资 (万元)	面积 (亩)	预计未来三年投资计划 (万元)		
				2023 年	2024 年	2025 年
1	新林制药	6,000.00	83.64	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2	湖南金蜚房地产公司[2021]62号地块	13,000.00	181.40	3,000.00	5,000.00	5,000.00
3	黑金刚二期	9,000.00	119.50	3,000.00	3,000.00	3,000.00
4	雷高路与杨家湾路交叉口西南角地块	8,000.00	107.64	2,000.00	3,000.00	3,000.00
5	环路集团	9,000.00	125.47	3,000.00	3,000.00	3,000.00
6	蓝河乳业地块	500.00	188.00	300.00	200.00	-
7	中吉产业园东侧地块	350.00	118.00	50.00	300.00	-
8	跃达路桥东北侧地块	350.00	40.00	50.00	250.00	50.00
9	同福路与腾飞路交叉口东北角地块	350.00	100.00	100.00	250.00	-
10	智能智造板块场平	6,000.00	1,500.00	2,000.00	3,000.00	1,000.00
-	合计	52,550.00	2,563.65	15,500.00	20,000.00	17,050.00

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。2020-2022年度，公司分别实现工程业务收入分别为84,515.14万元、49,246.17万元和67,303.02万元。公司工程建设业务收入确认具体情况如下表所示。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 2020-2022 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
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	671.42	2020 年
其他零星项目	1,793.41	2,017.36	2020 年
沿河路	25,599.08	29,438.95	2021 年
莲花路	7,986.60	9,424.19	2021 年
黄龙路环形段（湘江大道-花果路）	1,406.92	1,660.16	2021 年
白杨路（花果路-城湘大道）	1,355.64	1,599.66	2021 年
彩虹路	749.44	884.33	2021 年
连心路	730.59	862.1	2021 年
华城路（花果路-城湘大道）	509.17	600.82	2021 年
黄龙路（花果路-城湘大道）	447.04	527.51	2021 年
白杨路（花果路-城湘大道）	367.83	434.04	2021 年
彩虹路	332.66	392.54	2021 年
其他零星项目	2,899.89	3,421.87	2021 年
杨家湾路	13,952.19	16,045.02	2022 年
红家坡路	18,826.41	21,650.37	2022 年
望城大道	4,902.32	5,637.66	2022 年
黄龙路	6,396.05	7,547.34	2022 年
华城路	2,342.21	2,763.80	2022 年
白杨路（花果路-城湘大道）	1,740.07	2,053.28	2022 年
黄龙路（花果路-城湘大道）	1,429.92	1,687.30	2022 年
连心路	646.25	762.58	2022 年
市政维护项目	1,662.04	1,961.21	2022 年
莲花路	791.19	933.60	2022 年
莲花路（花实路-黄龙路）	1,583.24	1,868.23	2022 年
华城路（花果路-城湘大道）	522.73	616.82	2022 年
其他零星项目	3,205.23	3,775.81	2022 年
合计	173,640.63	201,064.33	-

截至 2022 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 2022 年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 2022 年 末已投资金额	后续投资 额度	预计结算时 间（年）
1	航空西路	32,000.00	31,089.27	910.73	2023-2027
2	望城大道南延线	50,560.00	43,265.24	7,294.76	2024-2034

3	望城周南中学建设项目	38,600.00	36,965.50	1,634.50	2024-2034
4	红家坡路西沿线	12,872.00	7,928.31	4,943.69	2023-2027
5	石长铁路立交工程	11,159.44	6,719.29	4,440.15	2023-2027
6	月亮岛西路	46,200.00	35,548.97	10,651.03	2024-2036
7	长益复线联络线	118,000.00	32,395.20	85,604.80	2026-2028
8	马桥河路	19,500.00	17,910.25	1,589.75	2023-2027
9	楠竹塘路	8,932.00	6,469.57	2,462.43	2023-2027
10	望城大道提质改造	9,000.00	8,474.34	525.66	2024-2028
11	航空路西延线	26,582.67	17,237.28	9,345.39	2024-2028
12	航空路西延线二期	12,781.00	6,522.72	6,258.28	2026-2031
13	兴工大道	14,000.00	13,210.27	789.73	2024-2028
14	经开区城市综合治理项目	11,443.79	11,439.21	4.58	2023-2027
15	黄金园河水生态综合整治建设项目	117,306.24	15,833.14	101,473.10	2026-2031
16	三环线互通	9,800.00	9,573.72	226.28	2023-2027
17	普瑞路	35,640.85	14,136.58	21,504.27	2023-2027
18	银星路（黄桥大道-雷锋大道）道路工程连接线项目	63,395.45	34,287.81	29,107.64	2026-2031
19	长沙市绕城高速望城经开区互通式立交工程	27,457.18	13,235.95	14,221.23	2026-2031
20	楠竹塘路（黄桥大道-望城大道）	8,495.61	3,385.16	5,110.45	2026-2031
工程建设业务合计		673,726.23	365,627.78	307,798.45	-

截至 2022 年末发行人拟建项目如下：

表 发行人主要拟建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	投资计划		
		2023年	2024年	2025年
银星路（马桥河路-三环线）	15,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
高乌路	9,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
月亮河公园	18,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
乌山创业富民园（五期）重建地项目	5,000.00	1,500.00	2,000.00	1,500.00
创业路（雷锋大道-观音岩路）道路工程	2,200.00	2,000.00	200.00	-
富民一路（兴工大道-高乌大道）道路工程	4,100.00	3,500.00	600.00	-
合计	53,300.00	21,000.00	16,800.00	15,500.00

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、航天航空、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 2022 年末，园区已入驻企业 5500 多家，其中规模以上工业企业 389 家，境内外上市公司、世界 500 强企业 70 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 2022 年末，全国总人口已达 14.12 亿人（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员），城镇人口突破 9.00 亿人，城镇化率达到 65.22%。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	2022年末 (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	539.27	303.69	235.58	21.92	3.72
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	442.90	216.41	226.49	24.29	2.74
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	139.71	65.21	9.41	9.41	1.00

截至募集说明书签署日，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	21望经01	公司债券(私募)	2021/3/18	4.90	5(3+2)年	18.00	18.00	AA+	-
2	21望经02	公司债券(私募)	2021/7/22	4.12	5(3+2)年	7.00	7.00	AA+	-

2023 年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书

3	22 望源 01	公司债券（私募）	2022/6/27	4.00	3 年	12.50	12.50	AA	AA+
4	18 望城 经开 PPN001	非公开定向债务融资工具	2018/12/18	4.38	5（3+2）年	2.00	2.00	AA+	-
5	19 望城 经开 PPN001	非公开定向债务融资工具	2019/1/24	4.10	5（3+2）年	6.00	2.80	AA+	-
6	20 望城 经开 PPN001	非公开定向债务融资工具	2020/9/14	4.90	5（3+2）年	7.00	7.00	AA+	-
7	21 望城 经开 PPN001	非公开定向债务融资工具	2021/6/1	4.48	5（3+2）年	4.00	4.00	AA+	-
8	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+	-
9	20 望城 经开 MTN003	中期票据	2020/12/24	4.89	5（3+2）年	5.00	5.00	AA+	AA+
10	21 望源 开发 MTN001	中期票据	2021/3/24	5.50	5（3+2）年	5.00	5.00	AA	AA+
11	22 望城 经开 MTN001	中期票据	2022/3/23	3.70	5（3+2）年	10.00	10.00	AA+	-
12	22 望城 经开 MTN002	中期票据	2022/8/10	3.01	5（3+2）年	8.00	8.00	AA+	-
13	22 望城 经开 MTN003	中期票据	2022/10/12	3.05	5（3+2）年	10.00	10.00	AA+	AA+
14	16 望城 双创债	企业债	2016/7/12	3.75	7 年	27.00	5.40	AA+	AAA
15	17 铜官 管廊债	企业债	2017/7/11	5.73	10 年	12.00	8.40	AA	AAA

2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书

16	22望城经开01	企业债	2022/04/25	3.68	5年	6.00	6.00	AA+	AAA
17	22望城经开02	企业债	2022/04/25	4.15	7(5+2)年	4.00	4.00	AA+	AA+
18	23望城经开01	企业债	2023/04/21	4.27	7(5+2)年	3.00	3.00	AA+	AA+
合计						150.50	122.10	-	-

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	19望城01	公司债券(私募)	2019/3/1	3.70	5(3+2)年	5.00	5.00	AA+	-
2	19望城02	公司债券(私募)	2019/3/22	3.65	5(3+2)年	8.50	8.50	AA+	-
3	20望城01	公司债券(私募)	2020/11/30	4.63	5(3+2)年	6.00	6.00	AA+	-
4	21望城01	公司债券(私募)	2021/01/21	4.50	5(3+2)年	6.20	6.20	AA+	-
5	21望城03	公司债券(私募)	2021/06/15	4.15	5(3+2)年	3.00	3.00	AA+	-
6	21望城04	公司债券(私募)	2021/09/22	3.99	5(3+2)年	6.00	6.00	AA+	-
7	22望城01	公司债券(私募)	2022/6/16	3.27	5(3+2)年	5.00	5.00	AA+	-
8	22望城02	公司债券(私募)	2022/9/7	3.18	5(3+2)年	5.00	5.00	AA+	-
9	19望城城投MTN001	中期票据	2019/10/28	6.19	5年	5.00	5.00	AA+	AA+
10	20望城城投MTN001	中期票据	2020/08/20	4.95	5年	10.00	10.00	AA+	AA+

11	20 望城城投 PPN001	非公开定向债务融资工具	2020/11/18	4.80	5 (3+2) 年	6.00	6.00	AA+	-
12	19 望城城投绿色债 01	企业债	2019/12/17	5.70	7 年	3.60	2.88	AA+	AA+
13	19 望城城投绿色债 02	企业债	2019/12/17	5.80	7 年	2.80	2.24	AA+	AA+
14	22 望城城投债 01	企业债	2022/8/15	3.30	7 (5+2) 年	5.00	5.00	AA+	AA+
15	23 望城城投债 01	企业债	2023/04/10	4.28	7 (5+2) 年	5.40	5.40	AA+	AA+
16	23 望城城投债 02	企业债	2023/04/25	4.20	7 (5+2) 年	4.00	4.00	AA+	AA+
合计						86.50	85.22	-	-

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)	2019/10/23	6.99	5 (3+2) 年	10.00	0.20	AA	AA
2	22 望水 02	公司债券 (私募)	2022/09/28	4.60	3 年	9.80	9.80	AA	-
3	22 望城水投债 01	企业债	2022/07/18	3.85	7 (5+2) 年	5.40	5.40	AA	AAA
合计						25.20	15.40	-	-

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 5500 余家，规模以上工业企业 389 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。2022 年，园区实现规模工业总产值 715.36 亿元，同比增长 7.80%。发行人所在区域有着优良的经济基础和国家级政策支持。

(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、财政补贴等方面的大力支持。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，2022年末常住人口在1042.06万人左右，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。据统计，2022年长沙机场旅客吞吐量达1,250.88万人次，2022年长沙黄花机场旅客吞吐量增速位列全国第12名。

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》，2020年至2022年，长沙市国内生产总值分别为12,142.52亿元、13,270.70亿元和13,966.11亿元，分别比上一年增长4.91%、9.29%和4.50%。

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”配套改革试验核心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，2020 年-2022 年，望城区分别实现地区生产总值 857.04 亿元、1002.84 亿元和 1053.13 亿元，同比分别增长 5.91%、17.01%和 4.60%；一般公共预算收入分别为 63.91 亿元、86.01 亿元和 90.09 亿元，同比分别增长 10.00%、34.58%和 4.74%。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；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 5500 多家，其中规模以上工业企业 389 家，境内外上市公司、世界 500 强企业 70 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2020-2022年度经审计的财务报告。发行人2020年度-2022年度财务报告由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了CAC证审字[2021]0187号、CAC证审字[2022]0043号、CAC证审字[2023]0088号标准无保留意见的审计报告。

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

一、发行人财务总体情况

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

项 目	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
筹资活动产生的现金流量净额	181,812.51	422,889.59	321,829.08
现金及现金等价物净增加额	-28,681.91	166,004.44	150,466.70

(二) 发行人主要财务指标

表 报告期发行人主要财务指标

项 目	2022 年末/2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率（倍）	5.16	5.16	8.32
速动比率（倍）	1.19	1.50	2.46
资产负债率（%）	56.32	57.02	54.21
应收账款周转率（次/年）	0.84	0.71	0.70
存货周转率（次/年）	0.04	0.05	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.05
营业利润率（%）	14.17	12.20	5.32
净资产收益率（%）	1.66	1.69	1.64
总资产收益率（%）	0.72	0.75	0.75
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- 5、存货周转率=营业成本/平均存货
- 6、总资产周转率=营业收入/平均总资产
- 7、营业利润率=营业利润/营业收入×100%
- 8、净资产收益率=净利润/((期初所有者权益+期末所有者权益)/2)×100%
- 9、总资产收益率=净利润/((期初总资产+期末总资产)/2)×100%

10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（三）发行人经审计的2020-2022年的合并财务报表（见附表二、三、四）及报告期合并范围的变化

1、2020年度合并报表范围变化情况

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

2、2021年度合并报表范围及变化情况

2021年度，发行人合并财务报表范围未发生变化。

3、2022年度合并报表范围及变化情况

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

（四）发行人财务分析

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

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

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，

资产负债率处于中等水平，风险总体可控，能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

1、偿债能力分析

表 发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动资产（万元）	4,566,287.79	4,361,883.03	3,868,514.91
流动负债（万元）	884,099.18	845,863.39	464,729.96
净利润（万元）	37,170.82	34,575.64	26,121.32
资产负债率（%）	56.32	57.02	54.21
流动比率（倍）	5.16	5.16	8.32
速动比率（倍）	1.19	1.50	2.46
EBITDA（万元）	73,643.31	68,516.98	44,576.57
EBITDA 利息保障倍数	0.57	0.62	0.44

短期偿债能力方面2020年末、2021年末和2022年末，发行人流动比率分别为8.32倍、5.16倍和5.16倍，速动比率分别为2.46倍、1.50倍和1.19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，2020年末、2021年末及2022年末，发行人资产负债率分别为54.21%、57.02%和56.32%。报告期内资产负债率有所波动，总体保持稳定，发行人的长期偿债能力未发生不利变化。2020年度、2021年度及2022年度，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为44,576.57万元、68,516.98万元和73,643.31万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.44倍、0.62倍、0.57倍。最近三年EBITDA有所增加。整体来看，公司具有较强的偿债能力。

2、营运能力分析

表 发行人近三年主要营运能力指标

项目	2022年末/2022年度	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
资产总计（万元）	5,392,724.99	4,926,518.77	4,307,538.77
应收账款（万元）	234,263.83	286,458.29	298,723.92
存货（万元）	3,515,359.47	3,094,846.59	2,726,587.04
营业收入（万元）	219,151.08	206,870.07	164,751.12
营业成本（万元）	141,345.43	142,976.23	126,964.79
应收账款周转率（次/年）	0.84	0.71	0.70
存货周转率（次/年）	0.04	0.05	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.05

2020年度、2021年度和2022年度，发行人营业收入分别为164,751.12万元、206,870.07万元和219,151.08万元，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。

2020年度、2021年度和2022年度，发行人应收账款周转率分别为0.70、0.71和0.84，存货周转率分别为0.06、0.05和0.04，总资产周转率分别为0.05、0.04和0.04，应收账款周转率有所增加，存货周转率、总资产周转率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

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

2022 年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	110,210.13	56,903.21	48.37
工程建设业务	67,303.02	57,999.84	13.82
其他业务	41,637.93	26,442.38	36.49
合计	219,151.08	141,345.43	35.50
2021 年度			
项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
土地开发业务	134,583.54	88,249.27	34.43
工程建设业务	49,246.17	42,384.87	13.93
其他业务	23,040.36	12,342.10	46.43
合计	206,870.07	142,976.23	30.89
2020 年度			
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

2020年度、2021年度及2022年度，发行人分别实现营业收入164,751.12万元、206,870.07万元和219,151.08万元。报告期内发行人业务收入保持稳中有升的发展态势。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。

2020年度、2021年度及2022年度，发行人综合毛利率分别为22.94%、30.89%和35.50%，2021年度毛利率较上年度有所增加。土地开发业务方面，2021年度收入、成本规模较2020年均有所上升，该业务毛利率增幅较大；工程建设业务方面，2021年度总体业务规模较上年度有所下降，单项业务毛利率较上年度维持稳定，其他业务毛利率小幅下降。2021年度，发行人营业收入综合毛利率较上年度有所增加。2022年度，工程建设业务营业收入、营业成本较上一年度均有所增加，2022年度毛利率较上年度有所增加。土地开发业务方面，2022年度收入、成本规模较2021年均有所上升，该业务毛利率增幅较大；工程建设业务方面，2022年度收入、成本规模较2021年均有所上升，单项业务毛利率较上年度维持稳定。其他业务毛利率有所下降。

(2) 发行人主要盈利能力指标分析

表 发行人近三年主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2022年度较上年度指标变化(%)	2022年度	2021年度	2020年度
营业总收入	5.94	219,151.08	206,870.07	164,751.12
营业总成本	-1.05	186,620.88	188,602.45	153,734.88
营业成本	-1.14	141,345.43	142,976.23	126,964.79
营业利润	22.99	31,051.80	25,248.33	8,770.53
利润总额	8.11	37,400.38	34,596.20	26,145.24
净利润	7.51	37,170.82	34,575.64	26,121.32
营业毛利率	14.92	35.50	30.89	22.94

项目	2022年度较上年度指标变化(%)	2022年度	2021年度	2020年度
净资产收益率	-1.78	1.66	1.69	1.64
总资产收益率	-4.00	0.72	0.75	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%

2020年度、2021年度和2022年度，总资产收益率分别为0.75%、0.75%和0.72%，发行人净资产收益率分别为1.64%、1.69%和1.66%。总体上，公司整体盈利水平有所增加。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 发行人近三年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2022年度较上年度变动幅度(%)	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流量流入	29.07	480,904.48	372,581.01	250,370.44
经营活动现金流量流出	14.23	596,842.02	522,478.68	387,589.50
经营活动产生的现金流量净额	-22.66	-115,937.54	-149,897.67	-137,219.06
投资活动产生的现金流量净额	-11.62	-94,556.88	-106,987.48	-34,143.32
筹资活动产生的现金流量净额	-57.01	181,812.51	422,889.59	321,829.08
现金及现金等价物净增加额	-117.28	-28,681.91	166,004.44	150,466.70

(1) 经营活动现金流量分析

表 发行人近三年经营活动现金流量情况

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度

项目	2022年度	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	261,641.96	260,479.50	183,252.54
收到的税费返还	2,965.67	--	--
收到其他与经营活动有关的现金	216,296.85	112,101.51	67,117.90
经营活动现金流入小计	480,904.48	372,581.01	250,370.44
购买商品、接受劳务支付的现金	503,592.14	423,046.71	300,937.39
支付给职工以及为职工支付的现金	2,558.31	2,464.16	2,663.35
支付的各种税费	5,851.48	17,216.72	3,567.31
支付其他与经营活动有关的现金	84,840.09	79,751.09	80,421.45
经营活动现金流出小计	596,842.02	522,478.68	387,589.50
经营活动产生的现金流量净额	-115,937.54	-149,897.67	-137,219.06

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。2020年度、2021年度及2022年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-137,219.06万元、-149,897.67万元和-115,937.54万元，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 发行人近三年投资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收回投资所收到的现金	2,000.00	553.37	1,654.01
取得投资收益收到的现金	741.38	887.61	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	--	2,860.44	-
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	2,741.38	4,301.42	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	89,238.18	69,207.59	59,960.33
投资支付的现金	3,500.00	40,100.00	15,769.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,560.08	1,981.31	--
投资活动现金流出小计	97,298.26	111,288.90	75,729.33
投资活动产生的现金流量净额	-94,556.88	-106,987.48	-34,143.32

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-34,143.32 万元、-106,987.48 万元和-94,556.88 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。

(3) 筹资活动现金流量分析

表 发行人近三年筹资活动现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	57,000.00	--	-

项目	2022年度	2021年度	2020年度
取得借款收到的现金	282,485.09	414,500.00	349,799.25
发行债券收到的现金	533,070.00	418,293.12	271,873.00
收到其他与筹资活动有关的现金	157,099.98	128,282.20	207,892.05
筹资活动现金流入小计	1,029,655.07	961,075.32	829,564.30
偿还债务支付的现金	669,627.54	391,601.88	393,383.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,122.20	125,358.88	110,540.07
支付其他与筹资活动有关的现金	41,092.82	21,224.97	3,811.44
筹资活动现金流出小计	847,842.56	538,185.73	507,735.22
筹资活动产生的现金流量净额	181,812.51	422,889.59	321,829.08

2020年度、2021年度及2022年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为321,829.08万元、422,889.59万元和181,812.51万元。2022年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上一年度降幅较大，主要系公司2022年度公司偿还债务支付的现金增多所致。

5、所有者权益分析

表 发行人近三年所有者权益主要项目情况

单位：万元、%

项目	2022年末 较上年末变 动幅度(%)	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	19.05	150,000.00	6.37	126,000.00	5.95	126,000.00	6.39
资本公积	10.37	1,938,690.51	82.29	1,756,590.51	82.95	1,628,750.43	82.59
其他综合收益	-52.76	-6,080.00	-0.26	-3,980.00	-0.19	-	0.00
盈余公积	10.86	19,778.59	0.84	17,841.13	0.84	17,767.12	0.90
未分配利润	14.57	253,393.25	10.76	221,159.90	10.44	199,372.31	10.11
归属于母公司所有者权益合计	11.25	2,355,782.36	100.00	2,117,611.54	100.00	1,971,889.86	99.98
少数股东权益	-	-	-	-	0.00	331.72	0.02
合计	11.25	2,355,782.36	100.00	2,117,611.54	100.00	1,972,221.58	100.00

2020年末、2021年末及2022年末，发行人所有者权益合计分别为1,972,221.58万元、2,117,611.54万元和2,355,782.36万元。主要由实收资本、资本公积、盈余公积及未分配利润构成。

最近三年末，发行人实收资本均分别为126,000.00万元、126,000.00万元及150,000.00万元。为出资人对公司的出资款；2022年11月28日，湖南望城经济开发区管理委员会决定增加公司注册资金2.4亿元，增资方式为货币，此次增资后公司注册资金变更为15亿元，该次增资经湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）出具湘英特[2022]验字第008号《验资报告》验证。最近三年末，发行人资本公积分别为1,628,750.43万元、1,756,590.51万元和1,938,690.51万元，主要为出资人对公司持续的投入；最近三年末，发行人未分配利润分别为199,372.31万元、221,159.90万元和253,393.25万元，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	2022年末较 上年度末变 动幅度(%)	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：							
货币资金	-8.57	389,034.70	7.21	425,486.24	8.64	249,130.37	5.78
应收账款	-18.22	234,263.83	4.34	286,458.29	5.81	298,723.92	6.93
预付款项	-88.91	13,900.29	0.26	125,317.89	2.54	134,564.57	3.12
其他应收款	-26.26	289,677.06	5.37	392,828.93	7.97	438,348.27	10.18
存货	13.59	3,515,359.47	65.19	3,094,846.59	62.82	2,726,587.04	63.30

其他流动资产	235.78	124,052.45	2.30	36,945.09	0.75	21,160.74	0.49
流动资产合计	4.69	4,566,287.79	84.67	4,361,883.03	88.54	3,868,514.91	89.81
非流动资产：							
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	6,000.00	0.14
长期股权投资	-1.66	66,130.15	1.23	67,247.73	1.37	40,215.96	0.93
其他权益工具投资	-18.96	17,520.00	0.32	21,620.00	0.44		
投资性房地产	16.26	338,950.78	6.29	291,557.25	5.92	235,275.43	5.46
固定资产	-0.44	116,069.82	2.15	116,578.38	2.37	120,982.36	2.81
在建工程	366.25	278,239.31	5.16	59,675.72	1.21	32,711.61	0.76
无形资产	-2.01	3,687.18	0.07	3,762.84	0.08	3,838.50	0.09
长期待摊费用	100.00	171.58	0.00	-	-	-	-
其他非流动资产	35.16	5,668.38	0.11	4,193.82	0.09	-	-
非流动资产合计	46.37	826,437.20	15.33	564,635.73	11.46	439,023.85	10.19
资产总计	9.46	5,392,724.99	100.00	4,926,518.77	100.00	4,307,538.77	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。2020年末、2021年末和2022年末，发行人总资产分别为4,307,538.77万元、4,926,518.77万元和5,392,724.99万元，流动资产分别为3,868,514.91万元、4,361,883.03万元和4,556,287.79万元，占总资产的比例分别为89.81%、88.54%和84.67%，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	2022年末较上年度末变动幅度(%)	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	-8.57	389,034.70	8.52	425,486.24	9.75	249,130.37	6.44

应收账款	-18.22	234,263.83	5.13	286,458.29	6.57	298,723.92	7.72
预付款项	-88.91	13,900.29	0.30	125,317.89	2.87	134,564.57	3.48
其他应收款	-26.26	289,677.06	6.34	392,828.93	9.01	438,348.27	11.33
存货	13.59	3,515,359.47	76.99	3,094,846.59	70.95	2,726,587.04	70.48
其他流动资产	235.78	124,052.45	2.72	36,945.09	0.85	21,160.74	0.55
流动资产合计	4.69	4,566,287.79	100.00	4,361,883.03	100.00	3,868,514.91	100.00

发行人流动资产主要由货币资金、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，货币资金、应收账款、其他应收款、存货的占比较高。2020年末、2021年末及2022年末，货币资金占流动资产的比例分别为6.44%、9.75%和8.52%，应收账款的占比分别为7.72%、6.57%和5.13%，其他应收款占流动资产比例分别为11.33%、9.01%和6.34%。存货占流动资产比例分别为70.48%、70.95%和76.99%。

(1) 货币资金

2020年末、2021年末及2022年末，发行人货币资金余额分别为249,130.37万元、425,486.24万元和389,034.70万元，占流动资产的比例分别6.44%、9.75%和8.52%。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。2021年末较2020年末增加176,355.87万元，增幅为70.79%，主要系新增发行25亿元公司债所致。2022年末较2021年末减少36,451.55万元，降幅为8.57%。

表 发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
库存现金		-	0.18
银行存款	387,016.97	423,177.49	236,130.19
其他货币资金	2,017.72	2,308.75	13,000.00

合计	389,034.70	425,486.24	249,130.37
----	------------	------------	------------

(2) 应收账款

2020年末、2021年末及2022年末，发行人应收账款净额分别为298,723.92万元、286,458.29万元和234,263.83万元，占流动资产的比例分别为7.72%、6.57%和5.13%，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。2021年末较2020年末减少12,265.63万元、降幅为4.11%。2022年末，发行人应收账款较2021年末减少52,194.46万元、降幅为18.22%，主要系相关工程款回款所致。

截至2022年末，发行人主要应收账款情况如下：

表 发行人2022年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	2022年末 金额	占应 收账 款的 比例	坏账 准备	2020年 -2022年的 回款	未来三年预计回款计划		
					2023年	2024年	2025年
湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	111,511.32	47.60	-	98,496.34	30,000.00	30,000.00	30,000.00
望城经济技术开发区管理委员会	103,622.29	44.23	-	203,959.01	35,000.00	35,000.00	35,000.00
长沙比亚迪电子有限公司	16,599.94	7.09	48.29	21,277.09	3,500.00	3,500.00	3,500.00
长沙大华科技有限公司	1,239.21	0.53	-	367.93	-	-	-
长沙兆兴博拓科技有限公司	190.67	0.08	-	15.29	-	-	-
合计	233,163.44	99.53	48.49	324,115.66	-	-	-

截至2022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103,622.29万元，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111,511.32万元。截至2022年末，发行人应收账款中政府性应收款项合计215,133.61万元，占当年末净资产的比例为9.13%。

望城经济技术开发区管理委员会为发行人控股股东，上述应收账款产生原因主要系发行人受政府委托，以委托代建方式由发行人开展区内相关基础设施和土地开发整理业务产生，具有真实业务背景。湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会上述应收款为发行人全资子公司望源公司代建业务产生，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。发行人2020年合并望源公司后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工程结算款，具有真实业务背景。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技术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，因此发行人未对相应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。

(3) 预付款项

2020年末、2021年末及2022年末，发行人预付款项余额分别为134,564.57万元、125,317.89万元和13,900.29万元，占流动资产的比重分别为3.48%、2.87%和0.30%，占比较小，主要为发行人预付的基础设施建设项目工程款。

2021年末发行人预付款项相比上一年末减少9,246.68万元，降幅为6.87%，主要原因系发行人与工程方完成结算所致。2022年末发行人预付款项相比上一年末减少111,417.60万元，降幅为88.91%，主要

原因系发行人与长沙市自然资源和规划局望城分局进行结算清理所致。

截至2022年末，发行人前五大预付款项明细如下：

表 发行人2022年末前五大预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	2022年末	占比
长沙宏盛投资发展有限公司	6,500.00	46.76
长沙市望城区城市房屋征收和补偿管理办公室	2,747.51	19.77
湖南海仑国际实业有限公司	600.00	4.32
长沙悦达路桥有限公司	376.50	2.71
湖南佰腾科技有限公司	357.37	2.57
合计	10,581.38	76.13

(4) 其他应收款

2020年末、2021年末及2022年末，发行人其他应收款账面价值分别为438,348.27万元、392,828.93万元和289,677.06万元，占流动资产的比重分别为11.33%、9.01%和6.34%。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。2021年末发行人其他应收款较上年末减少45,519.34万元，减幅为10.38%，主要系与望城经开区管委会合作款回款所致。2022年末发行人其他应收款较2021年末减少103,151.86万元，降幅为26.26%，主要系其他应收款回款所致。

截至2022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2022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	2020年至2022年回款情况
望城经济技术开发区管理委员会	162,930.12	52.71	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	253,425.28
湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会	120,988.10	39.14	合作款	经营性	项目意向金	根据协议回款	否	50,188.49
湖南百家汇投资有限公司	15,490.00	5.01	往来款	非经营性	往来借款	10年内回款	否	-
湖南港航物流投资有限公司	4,000.00	1.29	往来款	经营性	投资款	后续取得投资分红	否	-
湖南中海鑫邦置业有限公司	2,311.80	0.75	往来款	经营性	园区企业扶持款	根据约定回款	否	-
合计	305,720.02	98.90	-	-	-	-	-	-

截至2022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162,930.12万元及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120,988.10万元。截至2022年末，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2022年末，发行人其他应收款中政府性应收款项合计规模为283,918.22万元，占当年末净资产的比例为12.05%。

截至2022年末，发行人其他应收款账面余额为309,113.40万元，其中，经营性其他应收款为293,623.40万元，占比94.99%，非经营性其他应收款为15,490.00万元，占比5.01%，具体情况如下表所示：

表 2022年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	2022年末账面余额	占2022年末其他应收款
------	------	------------	--------------

			账面余额的比例
非经营性款项	往来借款	15,490.00	5.01
非经营性其他应收款合计		15,490.00	5.01
经营性款项	园区企业扶持等合作开发款项	162,930.12	52.71
	项目意向金	120,988.10	39.14
	投资款	4,000.00	1.29
	其他	5,705.18	1.85
经营性其他应收款合计		293,623.40	94.99
合计		309,113.40	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确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

（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。

(5) 存货

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人存货余额分别为 2,726,587.04 万元、3,094,846.59 万元和 3,515,359.47 万元，占流动资产比例分别为 70.48%、70.95%和 76.99%。发行人存货主要为土地资产、开发成本和库存商品。2022 年末较上年末增加 420,512.88 万元，增幅 13.59%，主要系发行人通过招拍挂购入土地资产所致。

表 发行人近三年末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地资产	1,122,635.99	31.94	856,484.57	27.67	917,660.22	33.66
开发成本	2,392,686.06	68.06	2,238,340.15	72.32	1,808,926.81	66.34
库存商品	37.42	0.00	21.87	0.00	-	-
合计	3,515,359.47	100.00	3,094,846.59	100.00	2,726,587.04	100.00

截至 2022 年末，发行人土地资产明细如下表所示：

表 2022 年末发行人土地使用权资产明细

单位：万元

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积 (m ²)	入账价值 (万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
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	否	是
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	否	是
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	否	是
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	否	是
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	否	是
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	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
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	否	是
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	否	是
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	否	是
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	否	是
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	否	是
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	否	是
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	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
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	否	是
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	否	是
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	政府注入	住宅	出让	18,974.30	4,846.38	招拍挂	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
24	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	否	是
25	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	否	是
26	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	否	是
27	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	否	是
28	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	否	是
29	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	否	是
30	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	否	是
31	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	否	是
32	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	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
33	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	否	是
34	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	否	是
35	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	否	是
36	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	政府注入	商业	出让	16,315.10	4,869.05	招拍挂	否	是
37	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	政府注入	商业	出让	25,182.20	7,109.55	招拍挂	否	是
38	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	政府注入	商务金融	出让	51,845.90	14,198.39	招拍挂	否	是
39	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	否	是
40	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	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
41	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	否	是
42	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	否	是
43	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	否	是
44	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	否	是
45	望国用(2012)第3501号	望城区高塘岭街道莲湖社区	政府注入	商业	出让	52,491.67	12,199.06	评估法	否	是
46	望国用(2012)第3503号	望城区高塘岭街道莲湖社区	政府注入	商业	出让	57,148.00	17,052.96	评估法	否	是
47	望国用(2014)第758号	长沙市望城区铜官街道袁家湖社区	政府注入	商业	出让	90,479.50	28,347.23	评估法	否	是
48	望国用(2014)第759号	长沙市望城区铜官街道誓港社区	政府注入	商业	出让	85,982.70	27,239.31	评估法	否	是
49	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	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
50	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	否	是
51	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	否	是
52	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	否	是
53	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	否	是
54	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	否	是
55	望国用(2015)第826号	长沙市望城区铜官街道铜官街社区	政府注入	商业	出让	23,109.90	7,605.47	评估法	否	是
56	湘(2022)望城区不动产第0012163号	长沙市望城经开区黄金园街道桂芳路与金河路交叉口西南角	招拍挂	商服用地	出让	18,813.04	8,437.43	成本法	是	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
57	湘(2022)望城区不动产第0012167号	长沙市望城经开区望城大道与黄金路交叉口东南角	招拍挂	商服用地	出让	25,160.36	17,180.48	成本法	否	是
58	湘(2022)望城区不动产第0013519号	长沙市望城经开区乌山街道郭亮南路与航空路交叉口东北角	招拍挂	商务金融用地	出让	37,254.31	22,552.32	成本法	是	是
59	湘(2022)望城区不动产第0024508号	长沙市望城经开区高塘岭街道旺旺路与临望路交叉口西南角	招拍挂	商服用地	出让	29,283.73	22,825.48	成本法	否	是
60	湘(2022)望城区不动产第0026103号	长沙市望城经开区月亮岛街道银杉路与普瑞大道交叉口西北角	招拍挂	商服用地	出让	56,994.69	57,075.08	成本法	是	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
61	湘(2022)望城区不动产第0058320号	长沙市望城经开区乌山街道小河路与同仁路交叉口西南角	招拍挂	商服用地	出让	19,057.03	11,076.63	成本法	否	是
62	湘(2022)望城区不动产权证第0050633号	长沙市望城经开区黄金园街道普瑞大道以南金岭路以东	招拍挂	住宅用地	出让	27,645.49	13,649.66	成本法	否	是
63	湘(2022)望城区不动产权证第0050634号	长沙市望城经开区黄金园街道普瑞大道以南金岭路以东	招拍挂	住宅用地	出让	16,951.60	8,369.67	成本法	否	是
64	湘(2022)望城区不动产权证第0051918号	长沙市望城经开区雷锋大道与旺旺路交叉口西北角	招拍挂	城镇住宅用地	出让	47,168.83	28,542.36	成本法	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积(m ²)	入账价值(万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
65	湘(2022)望城区不动产权证第0051914号	长沙市望城经开区雷锋大道与旺旺路交叉口西北角	招拍挂	城镇住宅用地	出让	9,947.65	6,019.43	成本法	否	是
66	湘(2022)望城区不动产权证第0051912号	长沙市望城经开区雷锋大道与旺旺路交叉口西北角	招拍挂	其它商服用地	出让	19,654.14	11,892.93	成本法	否	是
67	湘(2022)望城区不动产权证第0051908号	长沙市望城经开区雷锋大道与旺旺路交叉口西北角	招拍挂	城镇住宅用地	出让	50,086.12	30,307.64	成本法	否	是
68	湘(2022)望城区不动产权证0050632号	长沙市望城经开区乌山街道航空路以南长塘路以东	招拍挂	住宅用地	出让	46,128.89	20,788.17	成本法	否	是

序号	土地证号	地块名称	取得方式	土地性质	使用权类型	土地面积 (m ²)	入账价值 (万元)	入账方式	抵押情况	是否缴纳 出让金
69	湘(2022)望城区不动产权证第0050631号	长沙市望城经开区黄金园路与杉木路交叉口东南角	招拍挂	住宅用地	出让	63,627.01	40,849.18	成本法	否	是
合计						3,106,443.74	1,122,635.99			

表 2022 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	75,426.23	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	111,299.73	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	39,520.22	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	18,562.88	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	17,045.84	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	16,250.17	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	13,623.82	2016-2021	2022-2024
10	防火门及温控系统产品开发制造	是	2015	土地开发整	政府性	望城经济技术开发	20,303.00	17,852.48	2016-2021	2022-2024

	生产基地拟用地项目		年	理	项目	区管理委员会				
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	8,524.62	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	9,526.46	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	7,012.54	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	8,654.59	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	6,494.44	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	6,058.47	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	货运加油站拟用地项目	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	3,805.26	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	3,548.59	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	3,022.59	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	6,677.77	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	72,869.40	2020-2025	2026-2027
35	望城经开区铜路引线框架材料生	是	2020	土地开发整	政府性	望城经济技术开发	14,020.69	8,109.60	2020-2022	2023-2025

	产项目		年	理	项目	区管理委员会				
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挂设备项目	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	3,649.77	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	3,011.67	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	31,874.03	31,797.32	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	2,477.31	2020-2024	2025-2027
43	经开区高效连铸用工节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	4,293.98	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	3,391.26	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	19,764.91	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	2,284.41	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	5,552.92	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	3,385.58	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	11,690.73	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	7,026.58	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	15,576.39	10,687.68	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	11,023.86	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	10,764.04	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	11,840.93	2020-2024	2025-2027
60	含水洲公园项目	是	2020	土地开发整	政府性	望城经济技术开发	1,830.40	1,190.38	2020-2024	2025-2027

			年	理	项目	区管理委员会				
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	9,609.74	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	15,576.39	10,687.68	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	4,960.12	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	12,167.01	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	9,842.05	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	8,337.20	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	9,296.47	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	41,476.09	25,656.79	2017-2025	2026-2028

						业基地管理委员会				
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	17,881.34	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	46,221.08	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	165,572.02	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	32,797.89	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	31,450.00	27,500.73	2017-2024	2025-2027

						业基地管理委员会				
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	17,891.11	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	13,496.80	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	4,968.58	2017-2023	2024-2026
83	吴赣东 157 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	23,059.00	12,780.61	2017-2023	2024-2026
84	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	4,299.64	2016-2023	2024-2026
85	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	21,372.25	2016-2023	2024-2026
86	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
87	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
88	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	2,993.74	2017-2024	2025-2027
89	凯尔置业扩建项目	是	2018	土地开发整	政府性	望城经济技术开发	52,190.71	20,219.73	2018-2025	2026-2028

			年	理	项目	区管理委员会				
90	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
91	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
92	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
93	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
94	大藏虫草拟用地项目	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	9,812.00	3,015.74	2018-2025	2026-2028
95	金凯循环拟用地项目	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	33,098.00	9,583.82	2018-2025	2026-2028
96	松源生物拟用地项目	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	23,045.00	4,866.88	2018-2025	2026-2028
97	创新创业科技园拟用地项目	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	9,222.00	3,160.09	2018-2025	2026-2028
98	立邦涂料拟用地项目	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	6,695.00	3,750.91	2018-2025	2026-2028
99	杉杉能源（永杉锂业）拟用地项目	是	2016年	土地开发整理	政府性项目	湖南望城经济开发区	7,782.00	2,503.67	2018-2025	2026-2028

	目		年	理	项目	区铜官循环经济工业基地管理委员会				
100	和诚新材拟用地项目	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	9,382.00	2,362.55	2018-2025	2026-2028
101	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	32,000.00	31,089.27	2014-2021	2022-2026
102	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	43,265.24	2014-2021	2021-2025
103	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	38,600.00	36,965.50	2017-2023	2024-2028
104	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	7,928.31	2014-2022	2023-2027
105	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	6,719.29	2014-2022	2023-2027
106	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	46,200.00	35,548.97	2014-2022	2023-2027
107	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	32,395.20	2018-2025	2026-2030
108	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	19,500.00	17,910.25	2015-2021	2022-2026
109	楠竹塘路	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	8,932.00	6,469.57	2013-2023	2023-2027
110	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	9,000.00	8,474.34	2017-2023	2024-2028

111	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	17,237.28	2017-2023	2023-2025
112	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	6,522.72	2018-2025	2025-2027
113	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	14,000.00	13,210.27	2017-2023	2024-2028
114	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	11,443.79	11,439.21	2015-2021	2022-2026
115	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	15,833.14	2016-2025	2026-2031
116	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	9,800.00	9,573.72	2017-2021	2022-2026
117	普瑞路	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	35,640.85	14,136.58	2021-2023	2023-2027
118	银星路（黄桥大道-雷锋大道）道路工程连接线项目	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	63,395.45	34,287.81	2020-2026	2026-2031
119	长沙市绕城高速望城经开区互通式立交工程	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	27,457.18	13,235.95	2020-2026	2026-2031
120	楠竹塘路（黄桥大道-望城大道）	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	8,495.61	3,385.16	2020-2026	2026-2031
合计		-	-	-	-	-	3,227,240.90	1,929,760.26	-	-

（6）其他流动资产

2020年末、2021年末及2022年末，发行人其他流动资产账面价值分别21,160.74万元、36,945.09万元和124,052.45万元，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，2022年末其他流动资产较上年末大幅增长，主要系子公司上年度新增购入土地用于房地产项目合作开发，预缴的土地出让款、保证金等配套费用增加所致。

2、非流动资产分析

2020年末、2021年末和2022年末，发行人非流动资产总额分别为439,023.85万元、564,635.73万元和826,437.20万元，占总资产的比重分别为10.19%、11.46%和15.33%。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 发行人近三年末非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2022年末较上年末变动幅度(%)	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	6,000.00	1.37
长期股权投资	-1.66	66,130.15	8.00	67,247.73	11.91	40,215.96	9.16
其他权益工具投资	-18.96	17,520.00	2.12	21,620.00	3.83	-	-
投资性房地产	16.26	338,950.78	41.01	291,557.25	51.64	235,275.43	53.59
固定资产	-0.44	116,069.82	14.04	116,578.38	20.65	120,982.36	27.56
在建工程	366.25	278,239.31	33.67	59,675.72	10.57	32,711.61	7.45
无形资产	-2.01	3,687.18	0.45	3,762.84	0.67	3,838.50	0.87
长期待摊费用	100.00	171.58	0.02	-	-	-	-
其他非流动资产	35.16	5,668.38	0.69	4,193.82	0.74	-	-
非流动资产合计	46.37	826,437.20	100.00	564,635.73	100.00	439,023.85	100.00

（1）可供出售金融资产

2020年末、2021年末及2022年末，发行人可供出售金融资产余额分别为6,000.00万元、0.00万元和0.00万元，占非流动性资产的比重分别为1.37%、0.00%和0.00%。2020年末发行人可供出售金融资产余额为6,000.00万元，主要系发行人子公司振望公司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。

（2）长期股权投资

2020年末、2021年末及2022年末，发行人长期股权投资余额分别为40,215.96万元、67,247.73万元和66,130.15万元，占非流动性资产的比重分别为9.16%、11.91%和8.00%。2021年末，长期股权投资增幅较大的原因为新增长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）投资。

截至2022年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

表 发行人 2022 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	30,282.40
湖南晟世教育投资有限公司	1,028.83
长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）	13,935.08
长沙市望城区湘江望玥创业投资合伙企业（有限合伙）	1,499.63
南京金浦消费智造股权投资基金合伙企业(有限合伙)	16,713.84
湖南望新智慧能源有限责任公司	130.23
湖南国致项目管理有限责任公司	144.16
湖南华秋数字科技有限公司	2,395.98
合计	66,130.15

（3）投资性房地产

2020年末、2021年末及2022年末，发行人投资性房地产金额分别为235,275.43万元、291,557.25万元和338,950.78万元，占非流动

性资产的比重分别为 53.59%、51.64%和 41.01%。投资性房地产主要系发行人持有的振望物流园、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。2022 年末投资性房地产金额较 2021 年末增加 47,393.53 万元，增幅为 16.26%，原因系新增发行人用于出租的工业厂房等。

表 2022 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	29.94	否
2	桂芳佳园第5幢1单元29层2903	-	35.31	30.32	否
3	桂芳佳园第5幢1单元6层603	-	35.13	29.81	否
4	桂芳佳园第5幢1单元30层3003	-	34.61	29.79	否
5	桂芳佳园第5幢1单元28层2803	-	35.37	30.37	否
6	桂芳佳园第5幢1单元26层2603	-	35.48	30.46	否
7	桂芳佳园第5幢1单元28层2801	-	35.06	30.10	否
8	桂芳佳园第5幢1单元24层2402	-	35.89	30.82	否
9	桂芳佳园第5幢1单元25层2503	-	35.67	30.62	否
10	桂芳佳园第5幢1单元23层2302	-	35.95	30.86	否
11	桂芳佳园第5幢1单元5层503	-	35.06	29.75	否
12	桂芳佳园第5幢1单元5层502	-	35.36	30.00	否
13	桂芳佳园第5幢1单元5层501	-	34.75	29.49	否
14	桂芳佳园第5幢1单元13层1301	-	35.44	30.07	否
15	桂芳佳园第5幢1单元14层1401	-	35.38	30.02	否
16	桂芳佳园第5幢1单元15层1501	-	35.45	30.08	否

17	桂芳佳园第5幢1单元15层1503	-	35.76	30.34	否
18	桂芳佳园第5幢1单元16层1602	-	36.26	30.77	否
19	桂芳佳园第5幢1单元17层1701	-	35.59	30.20	否
20	桂芳佳园第5幢1单元17层1703	-	35.90	30.46	否
21	桂芳佳园第5幢1单元18层1801	-	35.52	30.14	否
22	桂芳佳园第5幢1单元18层1803	-	35.83	30.40	否
23	桂芳佳园第5幢1单元19层1901	-	35.70	30.65	否
24	桂芳佳园第5幢1单元19层1903	-	36.01	30.91	否
25	桂芳佳园第5幢1单元20层2003	-	35.82	30.75	否
26	桂芳佳园第5幢1单元18层1802	-	36.13	30.66	否
27	桂芳佳园第5幢1单元16层1601	-	35.65	30.25	否
28	桂芳佳园第5幢1单元6层601	-	34.82	29.55	否
29	桂芳佳园第5幢1单元8层803	-	35.27	29.92	否
30	桂芳佳园第5幢1单元10层1003	-	35.54	30.15	否
31	桂芳佳园第5幢1单元9层901	-	35.03	29.72	否
32	桂芳佳园第5幢1单元6层602	-	35.43	30.06	否
33	桂芳佳园第5幢1单元7层702	-	35.63	30.23	否
34	桂芳佳园第5幢1单元4层401	-	34.68	29.43	否
35	桂芳佳园第5幢1单元11层1101	-	35.17	29.84	否

36	桂芳佳园第5幢1单元21层2101	-	35.45	30.44	否
37	桂芳佳园第5幢1单元21层2103	-	35.76	30.70	否
38	桂芳佳园第5幢1单元22层2201	-	35.53	30.50	否
39	桂芳佳园第5幢1单元22层2203	-	35.84	30.77	否
40	桂芳佳园第5幢1单元23层2301	-	35.34	30.34	否
41	桂芳佳园第5幢1单元23层2303	-	35.65	30.61	否
42	桂芳佳园第5幢1单元24层2401	-	35.29	30.29	否
43	桂芳佳园第5幢1单元24层2403	-	35.59	30.56	否
44	桂芳佳园第5幢1单元25层2501	-	35.36	30.36	否
45	桂芳佳园第5幢1单元25层2502	-	35.97	30.88	否
46	桂芳佳园第5幢1单元26层2601	-	35.17	30.20	否
47	桂芳佳园第5幢1单元27层2701	-	35.12	30.15	否
48	桂芳佳园第5幢1单元27层2702	-	35.73	30.67	否
49	桂芳佳园第5幢1单元27层2703	-	35.43	30.41	否
50	桂芳佳园第5幢1单元28层2802	-	35.67	30.62	否
51	桂芳佳园第5幢1单元29层2901	-	35.01	30.05	否
52	桂芳佳园第5幢1单元29层2902	-	35.61	30.57	否
53	桂芳佳园第5幢1单元30层3001	-	34.31	29.45	否
54	桂芳佳园第5幢1单元30层3002	-	29.52	25.20	否

55	万泰大厦 1 栋 916	-	187.02	166.61	否
56	万泰大厦 1 栋 917	-	187.01	166.60	否
57	万泰大厦 1 栋 918	-	129.29	115.18	否
58	万泰大厦 1 栋 919	-	138.51	123.39	否
59	万泰大厦 1 栋 920	-	235.53	209.83	否
60	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	3,925.11	是
61	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	3,107.81	是
62	大河西现代物流双创孵化基地（一期）2	-	1,919.48	1,872.93	是
63	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	5,596.08	是
64	长沙智能终端产业孵化基地项目(伟创力新厂)	-	120,308.29	110,339.43	是
65	桂芳佳园 7 栋 101	湘（2019）望城区不动产权第 0027755 号	248.68	225.22	否
66	桂芳佳园 7 栋 201	湘（2019）望城区不动产权第 0027767 号	168.66	152.75	否
67	桂芳佳园 7 栋 202	湘（2019）望城区不动产权第 0027772 号	186.18	172.32	否
68	桂芳佳园 7 栋 203	湘（2019）望城区不动产权第 0027773 号	169.09	156.50	否
69	手机智能终端产业园（房产）	2021 望城区不动产权第 0105485 号	50,544.06	47,581.75	是
70	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	1,250.28	是
71	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	321.94	是

72	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	993.05	是
73	长沙智能终端产业双创孵化基地（二期）HUB 仓	-	36,064.43	33,804.99	是
74	长沙智能终端产业双创孵化基地（二期）HUB 仓（原湘（2019）望城区不动产权第 0018170 号土地）	-	3,752.49	3,556.84	是
75	长沙智能终端产业双创孵化基地（二期）HUB 仓（原湘（2019）望城区不动产权第 0018170 号土地）-2021 年新增 HUB 仓零星用地	湘（2019）望城区不动产权第 0018170 号	230.65	223.66	是
76	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 711	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	247.51	224.00	是
77	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 712	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	256.74	232.36	是
78	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 713	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	256.74	232.35	是
79	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 714	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	247.51	224.00	是
80	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 813	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	256.74	237.02	是
81	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1312	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	256.87	241.29	是
82	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1314	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	247.63	230.11	是
83	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1411	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	247.63	214.60	是
84	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1412	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	256.87	222.61	是
85	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1413	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	256.86	222.60	是
86	金桥国际市场集群 2 区 4 栋 1414	湘（2021）望城区不动产权第 0063071 号	247.63	214.60	是

87	金桥国际市场集群2区4栋1511	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	247.20	214.23	是
88	金桥国际市场集群2区4栋1512	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	256.42	222.21	是
89	金桥国际市场集群2区4栋1513	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	256.41	222.21	是
90	金桥国际市场集群2区4栋1514	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	247.19	214.22	是
91	金桥国际市场集群2区4栋1611	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	298.22	258.64	是
92	金桥国际市场集群2区4栋1612	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	311.81	270.22	是
93	金桥国际市场集群2区4栋1613	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	305.10	264.41	是
94	金桥国际市场集群2区4栋1614	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	294.13	254.90	是
95	金桥国际市场集群2区4栋1711	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.20	214.23	是
96	金桥国际市场集群2区4栋1712	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.42	222.21	是
97	金桥国际市场集群2区4栋1713	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.41	222.21	是
98	金桥国际市场集群2区4栋1714	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.19	214.22	是
99	金桥国际市场集群2区7栋1901	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.40	129.53	是
100	金桥国际市场集群2区7栋1902	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.65	63.84	是
101	金桥国际市场集群2区7栋1903	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.70	63.88	是
102	金桥国际市场集群2区7栋1904	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.60	63.80	是
103	金桥国际市场集群2区7栋1905	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.24	129.39	是
104	金桥国际市场集群2区7栋1906	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.24	129.39	是
105	金桥国际市场集群2区7栋1907	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.60	63.80	是

106	金桥国际市场集群2区7栋1908	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.70	63.88	是
107	金桥国际市场集群2区7栋1909	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.65	63.84	是
108	金桥国际市场集群2区7栋1910	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.40	129.53	是
109	金桥国际市场集群2区7栋2001	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.40	129.53	是
110	金桥国际市场集群2区7栋2002	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.65	63.84	是
111	金桥国际市场集群2区7栋2003	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.70	63.88	是
112	金桥国际市场集群2区7栋2004	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.60	63.80	是
113	金桥国际市场集群2区7栋2005	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.24	129.39	是
114	金桥国际市场集群2区7栋2006	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.24	129.39	是
115	金桥国际市场集群2区7栋2007	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.60	63.80	是
116	金桥国际市场集群2区7栋2008	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.70	63.88	是
117	金桥国际市场集群2区7栋2009	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.65	63.84	是
118	金桥国际市场集群2区7栋2010	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.40	129.53	是
119	金桥国际市场集群2区7栋2101	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.40	129.53	是
120	金桥国际市场集群2区7栋2102	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.65	63.84	是
121	金桥国际市场集群2区7栋2103	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.70	63.88	是
122	金桥国际市场集群2区7栋2104	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.60	63.80	是
123	金桥国际市场集群2区7栋2105	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.24	129.39	是
124	金桥国际市场集群2区7栋2106	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.24	129.39	是

125	金桥国际市场集群2区7栋2107	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.60	63.80	是
126	金桥国际市场集群2区7栋2108	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.70	63.88	是
127	金桥国际市场集群2区7栋2109	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	72.65	63.84	是
128	金桥国际市场集群2区7栋2110	湘(2021)望城区不动产权第0063870号	147.40	129.53	是
129	金桥国际市场集群2区4栋1311	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	247.63	237.33	是
130	金桥国际市场集群2区4栋1313	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	256.86	246.17	是
131	金桥国际市场集群2区4栋1811	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.20	236.91	是
132	金桥国际市场集群2区4栋1812	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.42	245.75	是
133	金桥国际市场集群2区4栋1813	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.41	245.74	是
134	金桥国际市场集群2区4栋1814	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.19	236.91	是
135	金桥国际市场集群2区4栋1911	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.20	236.91	是
136	金桥国际市场集群2区4栋1912	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.42	245.75	是
137	金桥国际市场集群2区4栋1913	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.41	245.74	是
138	金桥国际市场集群2区4栋1914	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.19	236.91	是
139	金桥国际市场集群2区4栋2011	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.51	237.21	是
140	金桥国际市场集群2区4栋2012	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.74	246.06	是
141	金桥国际市场集群2区4栋2013	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	256.74	246.05	是
142	金桥国际市场集群2区4栋2014	湘(2021)望城区不动产权第0063079号	247.51	237.21	是
143	金桥国际市场集群2区4栋811	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	247.51	237.21	是

144	金桥国际市场集群2区4栋812	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	256.74	246.06	是
145	金桥国际市场集群2区4栋814	湘(2021)望城区不动产权第0063071号	247.51	237.21	是
146	金桥国际市场集群2区7栋1401	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.32	141.07	是
147	金桥国际市场集群2区7栋1402	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.61	69.53	是
148	金桥国际市场集群2区7栋1403	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.66	69.58	是
149	金桥国际市场集群2区7栋1404	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.60	69.52	是
150	金桥国际市场集群2区7栋1405	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.16	140.92	是
151	金桥国际市场集群2区7栋1406	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.16	140.92	是
152	金桥国际市场集群2区7栋1407	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.56	69.48	是
153	金桥国际市场集群2区7栋1408	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.66	69.58	是
154	金桥国际市场集群2区7栋1409	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.61	69.53	是
155	金桥国际市场集群2区7栋1410	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.32	141.07	是
156	金桥国际市场集群2区7栋1501	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.34	141.10	是
157	金桥国际市场集群2区7栋1502	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.63	69.55	是
158	金桥国际市场集群2区7栋1503	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.67	69.59	是
159	金桥国际市场集群2区7栋1504	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.58	69.50	是
160	金桥国际市场集群2区7栋1505	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.19	140.95	是
161	金桥国际市场集群2区7栋1506	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.19	140.95	是
162	金桥国际市场集群2区7栋1507	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.58	69.50	是

163	金桥国际市场集群2区7栋1508	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.67	69.59	是
164	金桥国际市场集群2区7栋1509	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	72.63	69.55	是
165	金桥国际市场集群2区7栋1510	湘(2021)望城区不动产权第0063036号	147.34	141.10	是
166	金桥国际市场集群2区8栋1211	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.28	148.69	是
167	金桥国际市场集群2区8栋1212	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.49	73.25	是
168	金桥国际市场集群2区8栋1213	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.54	73.30	是
169	金桥国际市场集群2区8栋1214	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.44	73.20	是
170	金桥国际市场集群2区8栋1215	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.11	148.53	是
171	金桥国际市场集群2区8栋1216	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.11	148.53	是
172	金桥国际市场集群2区8栋1217	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.44	73.20	是
173	金桥国际市场集群2区8栋1218	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.54	73.30	是
174	金桥国际市场集群2区8栋1219	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.49	73.25	是
175	金桥国际市场集群2区8栋1220	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.28	148.69	是
176	金桥国际市场集群2区8栋1311	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.28	148.69	是
177	金桥国际市场集群2区8栋1312	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.49	73.25	是
178	金桥国际市场集群2区8栋1313	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.54	73.30	是
179	金桥国际市场集群2区8栋1314	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.44	73.20	是
180	金桥国际市场集群2区8栋1315	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.11	148.53	是
181	金桥国际市场集群2区8栋1316	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.11	148.53	是

182	金桥国际市场集群2区8栋1317	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.44	73.20	是
183	金桥国际市场集群2区8栋1318	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.54	73.30	是
184	金桥国际市场集群2区8栋1319	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.49	73.25	是
185	金桥国际市场集群2区8栋1320	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.28	148.69	是
186	金桥国际市场集群2区8栋1411	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.28	148.69	是
187	金桥国际市场集群2区8栋1412	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.49	73.25	是
188	金桥国际市场集群2区8栋1413	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.54	73.30	是
189	金桥国际市场集群2区8栋1414	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.44	73.20	是
190	金桥国际市场集群2区8栋1415	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.11	148.53	是
191	金桥国际市场集群2区8栋1416	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.11	148.53	是
192	金桥国际市场集群2区8栋1417	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.44	73.20	是
193	金桥国际市场集群2区8栋1418	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.54	73.30	是
194	金桥国际市场集群2区8栋1419	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	76.49	73.25	是
195	金桥国际市场集群2区8栋1420	湘(2021)望城区不动产权第0063025号	155.28	148.69	是
196	金桥国际市场集群2区8栋1511	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.28	148.69	是
197	金桥国际市场集群2区8栋1512	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.49	73.25	是
198	金桥国际市场集群2区8栋1513	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.54	73.30	是
199	金桥国际市场集群2区8栋1514	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.44	73.20	是
200	金桥国际市场集群2区8栋1515	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.11	148.53	是

201	金桥国际市场集群2区8栋1516	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.11	148.53	是
202	金桥国际市场集群2区8栋1517	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.44	73.20	是
203	金桥国际市场集群2区8栋1518	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.54	73.30	是
204	金桥国际市场集群2区8栋1519	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.49	73.25	是
205	金桥国际市场集群2区8栋1520	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.28	148.69	是
206	金桥国际市场集群2区8栋1611	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.28	148.69	是
207	金桥国际市场集群2区8栋1612	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.49	73.25	是
208	金桥国际市场集群2区8栋1613	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.54	73.30	是
209	金桥国际市场集群2区8栋1614	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.44	73.20	是
210	金桥国际市场集群2区8栋1615	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.11	148.53	是
211	金桥国际市场集群2区8栋1616	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.11	148.53	是
212	金桥国际市场集群2区8栋1617	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.44	73.20	是
213	金桥国际市场集群2区8栋1618	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.54	73.30	是
214	金桥国际市场集群2区8栋1619	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.49	73.25	是
215	金桥国际市场集群2区8栋1620	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.28	148.69	是
216	金桥国际市场集群2区8栋1711	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.28	148.69	是
217	金桥国际市场集群2区8栋1712	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.49	73.25	是
218	金桥国际市场集群2区8栋1713	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.54	73.30	是
219	金桥国际市场集群2区8栋1714	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.44	73.20	是

220	金桥国际市场集群2区8栋1715	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.11	148.53	是
221	金桥国际市场集群2区8栋1716	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.11	148.53	是
222	金桥国际市场集群2区8栋1717	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.44	73.20	是
223	金桥国际市场集群2区8栋1718	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.54	73.30	是
224	金桥国际市场集群2区8栋1719	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.49	73.25	是
225	金桥国际市场集群2区8栋1720	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.28	148.69	是
226	金桥国际市场集群2区8栋1811	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.28	148.69	是
227	金桥国际市场集群2区8栋1812	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.49	73.25	是
228	金桥国际市场集群2区8栋1813	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.54	73.30	是
229	金桥国际市场集群2区8栋1814	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.44	73.20	是
230	金桥国际市场集群2区8栋1815	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.11	148.53	是
231	金桥国际市场集群2区8栋1816	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.11	148.53	是
232	金桥国际市场集群2区8栋1817	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.44	73.20	是
233	金桥国际市场集群2区8栋1818	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.54	73.30	是
234	金桥国际市场集群2区8栋1819	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	76.49	73.25	是
235	金桥国际市场集群2区8栋1820	湘(2021)望城区不动产权第0063067号	155.28	148.69	是
236	金桥国际市场集群2区8栋1911	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.28	148.69	是
237	金桥国际市场集群2区8栋1912	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.49	73.25	是
238	金桥国际市场集群2区8栋1913	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.54	73.30	是

239	金桥国际市场集群2区8栋1914	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.44	73.20	是
240	金桥国际市场集群2区8栋1915	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.11	148.53	是
241	金桥国际市场集群2区8栋1916	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.11	148.53	是
242	金桥国际市场集群2区8栋1917	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.44	73.20	是
243	金桥国际市场集群2区8栋1918	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.54	73.30	是
244	金桥国际市场集群2区8栋1919	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	76.49	73.25	是
245	金桥国际市场集群2区8栋1920	湘(2021)望城区不动产权第0063059号	155.28	148.69	是
246	金桥国际市场集群2区8栋2011	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.28	148.69	是
247	金桥国际市场集群2区8栋2012	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.49	73.25	是
248	金桥国际市场集群2区8栋2013	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.54	73.30	是
249	金桥国际市场集群2区8栋2014	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.44	73.20	是
250	金桥国际市场集群2区8栋2015	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.11	148.53	是
251	金桥国际市场集群2区8栋2016	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.11	148.53	是
252	金桥国际市场集群2区8栋2017	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.44	73.20	是
253	金桥国际市场集群2区8栋2018	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.54	73.30	是
254	金桥国际市场集群2区8栋2019	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.49	73.25	是
255	金桥国际市场集群2区8栋2020	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.28	148.69	是
256	金桥国际市场集群2区8栋2111	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.28	148.69	是
257	金桥国际市场集群2区8栋2112	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.49	73.25	是

258	金桥国际市场集群2区8栋2113	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.54	73.30	是
259	金桥国际市场集群2区8栋2114	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.44	73.20	是
260	金桥国际市场集群2区8栋2115	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.11	148.53	是
261	金桥国际市场集群2区8栋2116	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.11	148.53	是
262	金桥国际市场集群2区8栋2117	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.44	73.20	是
263	金桥国际市场集群2区8栋2118	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.54	73.30	是
264	金桥国际市场集群2区8栋2119	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	76.49	73.25	是
265	金桥国际市场集群2区8栋2120	湘(2021)望城区不动产权第0063053号	155.28	148.69	是
266	金桥国际未来城4栋7/8/13层、万泰国际9楼 装修工程	-	381.67	355.32	否
267	长沙智能终端产业孵化基地项目(伟创力新厂) 2	-	44,158.04	43,087.12	否
268	亿达小镇人才公寓	-	25,783.53	25,783.53	否
269	邻里中心	湘(2022)望城区不动产权第0034881号	15,035.50	15,035.50	否
270	华腾产业园	湘(2019)望城区不动产权第0011103号	14,602.11	14,602.11	是
合计			359,145.17	338,950.78	

注：截至2022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

2020年末、2021年末及2022年末，发行人固定资产分别为120,982.36万元、116,578.38万元和116,069.82万元，占非流动资产的比重分别为27.56%、20.65%和14.04%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物和办公设备等构成，报告期内相对保持稳定。

公司的固定资产账面价值如下表所示：

最近三年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
房屋及建筑	17,922.40	14,786.22	15,509.86
运输设备	12.79	13.46	62.32
机器设备	118.98	171.09	397.15
污水管网	96,324.73	99,832.31	103,339.90
办公设备及其他	1,690.92	1,775.29	1,673.14
合计	116,069.82	116,578.38	120,982.36

截至2022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 2022 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711005886号	自建	21,233.56	9,489.76	6,958.27	是
2	污水处理厂	-	自建	-	9,290.51	5,318.82	否
3	其他房屋建筑	-	自建	-	6,017.15	5,645.31	否
	合计	-	-	-	24,797.42	17,922.40	-

截至2022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

2020年末、2021年末及2022年末，发行人在建工程账面价值分别为32,711.61万元、59,675.72万元和278,239.31万元，占非流动资产的比重分别为7.45%、10.57%和33.67%。2021年末在建工程账面价值较2020年末增加26,964.11万元，增幅为82.43%。2022年末投在建工程账面价值较2021年末增加218,563.59万元，增幅为366.25%。在建工程账面价值增加主要系增加长沙智能终端产业孵化基地项目（伟创力新厂）、手机智能终端产业园、德赛电池储能电芯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

2020年末、2021年末和2022年末，无形资产账面价值分别为3,838.50万元、3,762.84万元和3,687.18万元，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2022年末，公司无形资产具体情况如下：

表 截至2022年末发行人无形资产明细

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	购入	望变更国用2011第0964号	望城县星城镇马桥河村同心路	出让	22,533.90	1,505.25	成本法	否
2	政府注入	望变更国用(2010)第216号	望城县铜官镇花实村	划拨	32,837.40	2,181.93	评估法	是
合计		-	-	-	55,371.30	3,687.18	-	-

（7）其他非流动资产

2020年末、2021年末和2022年末，发行人其他非流动资产账面价值分别为0.00万元、4,193.82万元和5,668.38万元，占非流动资产的比重分别为0.00%、0.74%和0.69%。2022年末，其他非流动资产账面价值增加主要是由于因园区招商引资需要购买资产增加所致。

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 近三年末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2022年末 较上年末 变动幅度 (%)	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：							
短期借款	3.88	67,000.00	2.21	64,500.00	2.30	29,500.00	1.26
应付账款	156.82	49,335.39	1.62	19,210.29	0.68	8,717.91	0.37
应付票据	-	-	-	-	-	13,000.00	0.56
预收款项	97.48	825.33	0.03	417.94	0.01	46,141.55	1.98
合同负债	50.82	97,374.36	3.21	64,563.28	2.30	-	-
应付职工薪酬	100.00	177.79	0.01	-	-	-	-
应交税费	9.42	94.36	0.00	86.24	0.00	3,115.87	0.13
其他应付款	10.79	14,735.25	0.49	13,299.86	0.47	42,544.74	1.82
一年内到期的非流动负债	-4.75	645,793.62	21.26	677,975.08	24.14	317,003.51	13.57
其他流动负债	50.81	8,763.09	0.29	5,810.70	0.21	4,706.38	0.20
流动负债合计	4.52	884,099.18	29.11	845,863.39	30.11	464,729.96	19.90
非流动负债：							
长期借款	10.46	1,066,350.36	35.11	965,402.50	34.37	822,943.50	35.24
应付债券	9.89	1,031,900.67	33.98	939,039.71	33.43	950,481.27	40.70
长期应付款	-11.36	51,942.78	1.71	58,601.63	2.09	96,912.46	4.15
递延收益	100.00	2,649.64	0.09	-	-	250.00	0.01
非流动负债合计	9.67	2,152,843.45	70.89	1,963,043.84	69.89	1,870,587.23	80.10
负债合计	8.12	3,036,942.63	100.00	2,808,907.22	100.00	2,335,317.19	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、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，其中短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的流动负债占比较大。

表 发行人近三年末流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022年末较上年末变动幅度(%)	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：							
短期借款	3.88	67,000.00	7.58	64,500.00	7.63	29,500.00	6.35
应付票据	-	-	-	-	-	13,000.00	2.80
应付账款	156.82	49,335.39	5.58	19,210.29	2.27	8,717.91	1.88
预收款项	97.48	825.33	0.09	417.94	0.05	46,141.55	9.93
合同负债	50.82	97,374.36	11.01	64,563.28	7.63	-	-
应付职工薪酬	100.00	177.79	0.02	-	-	-	-
应交税费	9.42	94.36	0.01	86.24	0.01	3,115.87	0.67
其他应付款	10.79	14,735.25	1.67	13,299.86	1.57	42,544.74	9.15
一年内到期的非流动负债	-4.75	645,793.62	73.05	677,975.08	80.15	317,003.51	68.21
其他流动负债	50.81	8,763.09	0.99	5,810.70	0.69	4,706.38	1.01
流动负债合计	4.52	884,099.18	100.00	845,863.39	100.00	464,729.96	100.00

(1) 短期借款

2020年末、2021年末及2022年末，发行人短期借款余额分别为29,500.00万元、64,500.00万元和67,000.00万元，占流动负债的比例分别为6.35%、7.63%和7.58%。最近三年，发行人短期借款占流动负债的比例保持稳定，构成主要为质押借款和保证借款。2021年末，发行人短期借款较2020年末增幅较大，主要系新增银行借款所致。

(2) 应付票据

2020年末、2021年末及2022年末，发行人应付票据余额分别为13,000.00万元、0.00万元和0.00万元，占流动负债的比例分别为2.80%、0.00%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

2020年末、2021年末及2022年末，发行人应付账款余额分别为8,717.91万元、19,210.29万元和49,335.39万元，占流动负债的比例分别为1.88%、2.27%和5.58%。应付账款主要是应付工程建设款相关款项。报告期内，2021年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。2022年末较上年末增加30,125.10万元，增幅为156.82%。发行人应付账款的增减变动主要系发行人承接工程建设项目，应付工程款增减变动所致。

（4）预收款项

2020年末、2021年末及2022年末，发行人预收账款余额分别为46,141.55万元、417.94万元和825.33万元，占流动负债的比例分别为9.93%、0.05%和0.09%。预收账款主要是预收园区企业的土地整理款。2021年末较2020年末降幅较大，主要是发行人会计政策调整，将预收土地出让款及土地整理款等计入了合同负债科目。

（5）合同负债

2020年末、2021年末及2022年末，发行人合同负债分别为0.00万元、64,563.28万元和97,374.36万元，占流动负债的比例分别为0.00%、7.63%和11.01%。2021年年初，因执行新金融工具准则，调整部分预收款项期初账面价值至合同负债科目，故发行人合同负债2021年末较2020年末增加64,563.28万元。2022年末，合同负债较2021年末增加32,811.08万元，增幅为50.82%，主要系发行人预收购房款增加所致。

（6）其他应付款

2020年末、2021年末及2022年末，发行人其他应付款余额合计分别为42,544.74万元、13,299.86万元和14,735.25万元，占流动负债的比例分别为9.15%、1.57%和1.67%。其他应付款主要为保证金及单位往来款。

2022年末，发行人主要其他应付款项情况如下：

表 截至2022年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	16.42
湖南中南鑫邦置业有限公司	往来款	资金往来	1,603.94	10.89
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	7.48
湖南埃尔凯电器有限公司	产业扶持资金	产业扶持资金	741.00	5.03
长沙安达燃油配送有限公司	保证金	产业扶持资金	433.44	2.94
合计	-	-	6,300.60	42.76

（7）一年内到期的非流动负债

2020年末、2021年末及2022年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为317,003.51万元、677,975.08万元和645,793.62万元，占流动负债比例分别为68.21%、80.15%和73.05%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券。报告期内，2021年末发行人有较大规模即将到期的长期借款和应付债券转入一年内到期的非流动负债科目核算导致该科目余额同比上升。

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 发行人近三年末非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022年末较上年末变动幅度(%)	2022年末		2021年末		2020年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债:							
长期借款	10.46	1,066,350.36	49.53	965,402.50	49.18	822,943.50	43.99
应付债券	9.89	1,031,900.67	47.93	939,039.71	47.84	950,481.27	50.81
长期应付款	-11.36	51,942.78	2.41	58,601.63	2.99	96,912.46	5.18
递延收益	100.00	2,649.64	0.12	-	-	250.00	0.01
非流动负债合计	9.67	2,152,843.45	100	1,963,043.84	100	1,870,587.23	100

(1) 长期借款

2020年末、2021年末及2022年末，长期借款余额分别为822,943.50万元、965,402.50万元和1,066,350.36万元，占非流动负债总额的比例分别为43.99%、49.18%和49.53%。2021年末，发行人长期借款较上年末增加142,459.00万元，增幅为17.31%；2022年末发行人长期借款较2021年末增加100,947.86万元，增长10.46%，主要系发行人新增银行借款所致。

(2) 应付债券

2020年末、2021年末及2022年末，发行人应付债券余额分别为950,481.27万元、939,039.71万元和1,031,900.67万元，占非流动负债总额的比例分别为50.81%、47.84%和47.93%。2022年末，发行人应付债券较上年末增加92,860.96万元，增幅为9.89%。主要系发行人发行多只债务融资工具和企业债所致。

截至募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的债券余额合计为122.10亿元，发行人应付债券主要为公司债券、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

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限(年)	发行规模(万元)	票面利率(%)	余额(万元)
1	21望经01	2021-03-17	2026-03-18	3+2	18.00	4.90	18.00
2	21望经02	2021-07-23	2026-07-26	3+2	7.00	4.12	7.00
3	22望源01	2022-06-28	2025-06-29	3	12.50	4.00	12.50
公司债券小计		-	-	-	37.50		37.50
4	22望城经开MTN003	2022-10-12	2027-10-14	3+2	10.00	3.05	10.00
5	22望城经开MTN002	2022-08-10	2027-08-12	3+2	8.00	3.01	8.00
6	22望城经开MTN001	2022-03-23	2027-03-25	3+2	10.00	3.70	10.00
7	20望城经开MTN003	2020-12-24	2025-12-28	3+2	5.00	4.89	5.00
8	21望城经开PPN002	2021-11-17	2026-11-19	3+2	4.00	4.05	4.00
9	21望城经开PPN001(权益出资)	2021-06-01	2026-06-03	3+2	4.00	4.48	4.00
10	20望城经开PPN001	2020-09-14	2025-09-16	3+2	7.00	4.90	7.00
11	19望城经开PPN001	2019-01-24	2024-01-25	3+2	6.00	4.10	2.80
12	18望城经开PPN001	2018-12-18	2023-12-19	3+2	2.00	4.38	2.00
13	21望源开发MTN001	2021-03-24	2026-03-26	3+2	5.00	5.50	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	61.00		57.80
14	22望城经开02	2022-04-26	2029-04-27	5+2	4.00	4.15	4.00
15	22望城经开01	2022-04-26	2027-04-27	5	6.00	3.68	6.00
16	16望城双创债	2016-07-13	2023-07-13	7	27.00	3.75	5.40
17	23望城经开01	2023-04-21	2030-04-24	5+2	3.00	4.27	3.00
18	17铜官管廊债	2017-07-12	2027-07-12	10	12.00	5.73	8.40
企业债券小计		-	-	-	52.00		26.80
合计					150.50		122.10

(3) 长期应付款

2020年末、2021年末及2022年末，发行人长期应付款余额分别为96,912.46万元、58,601.63万元和51,942.78万元，占非流动负债总额的比例分别为5.18%、2.99%和2.41%。2021年末，发行人长期应付款较上年末减少38,310.83万元，降幅39.53%，部分是子公司望源公司的城发基金3亿元转入一年内到期的非流动负债。

截至2022年末，发行人长期应付款由长期应付款项和专项应付款构成，具体如下：

单位：万元

项目	期末余额
长期应付款项	8,510.28
专项应付款	43,432.50
合计	51,942.78

截至2022年末，发行人长期应付款项（含一年内到期长期应付款）明细情况如下：

单位：万元

项目	款项性质	形成原因	期末余额	比例(%)
渝农商金融租赁有限责任公司	借款	租赁借款	9,500.00	58.20
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	借款	租赁借款	5,200.00	31.86
望城经济技术开发区管理委员会	置换	债务资金	1,621.75	9.94
合计	-	-	16,321.75	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。

截至2022年末，发行人专项应付款明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	形成原因
[湖南省政府]2020年政府专项债务（二十七期）	30,000.00	政府专项债
棚户区改造专项债券资金	13,432.50	专项资金
合计	43,432.50	-

（三）发行人有息负债情况分析

截至2022年末，公司有息债务余额为281.79亿元，占总负债的比例为92.78%，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款构成。

表 报告期各期末发行人有息负债构成

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	67,000.00	2.38	64,500.00	2.42	29,500.00	1.35
一年内到期的非流动负债	645,793.62	22.92	677,975.08	25.48	317,003.51	14.49
长期借款	1,066,350.36	37.84	965,402.50	36.29	822,943.50	37.61
应付债券	1,031,900.67	36.62	939,039.71	35.30	950,481.27	43.44
长期应付款-有息部分	6,888.53	0.24	13,547.38	0.51	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	2,817,933.17	100.00	2,660,464.67	100.00	2,188,225.06	100.00

表 2022年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	债务余额	起息时间	到期时间	担保方式
1	“21 望经 01”持有人	公司债券	180,000.00	2021 年 3 月	2026 年 3 月	信用
2	“22 望源 01”持有人	公司债券	125,000.00	2022 年 6 月	2025 年 6 月	保证
3	22 望城经开 MTN003 持有人	中期票据	100,000.00	2022 年 10 月	2027 年 10 月	信用
4	22 望城经开 MTN001 持有人	中期票据	100,000.00	2022 年 3 月	2027 年 3 月	信用
5	“17 铜官管廊债”持有人	企业债券	84,000.00	2017 年 7 月	2027 年 7 月	保证

6	22 望城经开 MTN002 持有人	中期票据	80,000.00	2022 年 8 月	2027 年 8 月	信用
7	“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
8	“21 望经 02”持有人	公司债券	70,000.00	2021 年 7 月	2026 年 7 月	信用
9	“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
10	农发行长沙市望城支行	银行贷款	67,800.00	2016 年 8 月	2034 年 8 月	抵押
合计	-	-	956,800.00	-	-	-

(四) 发行人债务偿还压力测算

表 有息负债偿还压力测算表（一）

单位：亿元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
银行借款偿付规模	21.86	16.09	16.77	6.72	6.20	8.61	3.92	3.50
已发行债券偿还规模	45.07	42.07	10.31	7.61	0.00	0.00	0.00	0.00
其他借款偿还规模	0.78	0.37	0.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券还本付息	0.15	0.15	0.15	0.75	0.72	0.69	0.66	0.63
本期债券还本规模	0.00	0.00	0.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
本期债券付息规模	0.15	0.15	0.15	0.15	0.12	0.09	0.06	0.03
合计	67.86	58.68	27.61	15.08	6.92	9.30	4.58	4.13

审慎预测，本期债券票面利率按照 5.00% 预估计算，假设本期债券第五年末全额未回售

表 有息负债偿还压力测算表（二）

单位：亿元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
银行借款偿付规模	21.86	16.09	16.77	6.72	6.20	8.61	3.92	3.50
已发行债券偿还规模	45.07	42.07	10.31	7.61	0.00	0.00	0.00	0.00
其他借款偿还规模	0.78	0.37	0.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券还本付息	0.15	0.15	0.15	0.75	0.72	1.89	0.00	0.00
本期债券还本规模	0.00	0.00	0.00	0.60	0.60	1.80	0.00	0.00
本期债券付息规模	0.15	0.15	0.15	0.15	0.12	0.09	0.00	0.00
合计	67.86	58.68	27.61	15.08	6.92	10.50	3.92	3.50

审慎预测，本期债券票面利率按照5.00%预估计算，假设本期债券存续期第五年全额回售

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2022年末，发行人对外担保金额为1,801.05万元，具体情况如下：

截至2022年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	到期时间
湖南益伦环境工程有限公司	104.00	注
湖南金盛徕生物科学有限公司	123.00	
长沙锦冠桥义齿有限公司	348.75	2030/9/6
湖南欧庭智造科技有限公司	294.60	2030/9/22
长沙兴为科技有限公司	288.58	2030/1/20
湖南辰贤自动化设备有限公司	74.25	2031/3/15
湖南高柏特机械有限公司	178.75	2031/11/30
湖南银城电力科技有限公司	322.46	2032/1/28
湖南叁米仪器设备有限公司	66.67	2032/8/26
合计	1,801.05	-

注：1、2020年7月23日，湖南益伦环境工程有限公司与中国邮政储蓄股份有限公司望城县支行签定小企业固定资产借款合同，借款金额104万元，以购买本公司的工业厂房作为抵押，同时长沙望达智造产业发展有限公司与银行签定了小企业保证合同，保证期限从合同签订之日起至主合同债权人取得抵押房屋的正式他项权证之日止。截至2022年12月31日，主债权人尚未取得他项权证。

2、2021年3月26日，湖南金盛徕生物科学有限公司与中国邮政储蓄股份有限公司望城县支行签定小企业固定资产借款合同，借款金额123万元，以购买本公司的工业厂房作为抵押，同时长沙望达智造产业发展有限公司与银行签定了小企业保证合同，保证期限从合同签订之日起至主合同债权人取得抵押房屋的正式他项权证之日止。截至2022年12月31日，主债权人尚未取得他项权证。

除上述情况外，本公司无需要披露的为其他单位提供债务担保以及其他贷款承诺、开出保函、信用证等重大或有事项。

（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2022年末，发行人受限资产账面价值合计为39.25亿元，主要包括货币资金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	12.88	借款抵押
货币资金	0.26	业务冻结、保证金质押
投资性房地产	25.20	借款抵押
固定资产-办公楼	0.70	担保抵押
无形资产-办公楼土地	0.22	担保抵押
合计	39.25	-

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	2022 年度		2021 年度		2020 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
望城经济技术开发区管理委员会	43,576.92	19.88	71,398.05	35.91	82,441.96	50.04

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内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	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
		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	103,622.29	44.24	167,523.07	58.48	168,644.86	56.46
	合计	103,622.29	44.24	167,523.07	58.48	168,644.86	56.46
预付款项	长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	-	-	26,612.57	21.24	21,567.19	16.03
	合计	-	-	26,612.57	21.24	21,567.19	16.03
其他应收款	湖南望城经济开发区管理委员会	162,930.12	56.25	269,900.20	68.71	338,436.36	77.21
	长沙亿达智造产业小镇发展有限公司	-	-	12.18	0.00	2,035.42	0.46
	合计	162,930.12	56.25	269,912.38	68.71	340,471.78	77.67
长期应付款	湖南望城经济开发区管理委员会	1,621.75	3.12	1,621.75	2.77	1,621.75	1.67
	合计	1,621.75	3.12	1,621.75	2.77	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确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；

（3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

（4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加法定价的，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，本期债券信用级别为 AA+。

（一）评级观点

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

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

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

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

（二）优势

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

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

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

（三）关注

1.经营性净现金流持续为负且面临较大投资压力。2020—2022年，公司经营活动现金流持续净流出，且净流出规模波动扩大；截至2022年底，公司土地整理、基础设施建设及自营项目投资需求较大，土地整理业务在建及拟建项目、基础设施建设前十大在建及拟建项目

以及自营项目未来尚需投资规模合计约154.50亿元，资金支出压力较大。

2.资产流动性较弱。2020—2022年末，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货合计占总资产比重分别为80.41%、76.61%和74.90%，应收类款项对资金形成较大占用，存货以周转较慢的土地资产和基础设施开发成本为主，整体资产流动性较弱。

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

（四）跟踪评级安排

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

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

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

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

果。

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

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	2023-04-04	AA+	稳定	维持	联合资信
主体评级	2022-06-27	AA+	稳定	维持	联合资信
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2023年4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2022年末，发行人合并口径银行授信额度192.16亿元，其中已使用额度97.29亿元，未使用授信额度94.87亿元。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
国开行	524,000.00	294,500.00	229,500.00
厦门国际银行	20,000.00	12,578.00	7,422.00
兴业银行	80,000.00	38,000.00	42,000.00
农发行	565,500.00	228,414.00	337,086.00
工商银行	185,000.00	62,000.00	123,000.00
华夏银行	10,000.00	10,000.00	0.00
光大银行	30,000.00	9,700.00	20,300.00
农商行	30,000.00	30,000.00	0.00
招商银行	5,000.00	0.00	5,000.00
湖南银行	146,600.00	0.00	146,600.00
长沙银行	114,500.00	114,500.00	0.00
农业银行	40,000.00	40,000.00	0.00
交通银行	70,000.00	36,120.00	33,880.00
中国银行	56,000.00	54,000.00	2,000.00
广发银行	17,000.00	15,130.00	1,870.00
民生银行	15,000.00	14,990.00	10.00
建设银行	13,000.00	13,000.00	0.00
合计	1,921,600.00	972,932.00	948,668.00

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

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限(年)	发行规模(万元)	票面利率(%)	余额(万元)
1	21望经01	2021-03-17	2026-03-18	3+2	18.00	4.90	18.00
2	21望经02	2021-07-23	2026-07-26	3+2	7.00	4.12	7.00
3	22望源01	2022-06-28	2025-06-29	3	12.50	4.00	12.50
公司债券小计		-	-	-	37.50		37.50
4	22望城经开MTN003	2022-10-12	2027-10-14	3+2	10.00	3.05	10.00
5	22望城经开MTN002	2022-08-10	2027-08-12	3+2	8.00	3.01	8.00
6	22望城经开MTN001	2022-03-23	2027-03-25	3+2	10.00	3.70	10.00
7	20望城经开MTN003	2020-12-24	2025-12-28	3+2	5.00	4.89	5.00
8	21望城经开PPN002	2021-11-17	2026-11-19	3+2	4.00	4.05	4.00
9	21望城经开PPN001(权益出资)	2021-06-01	2026-06-03	3+2	4.00	4.48	4.00
10	20望城经开PPN001	2020-09-14	2025-09-16	3+2	7.00	4.90	7.00
11	19望城经开PPN001	2019-01-24	2024-01-25	3+2	6.00	4.10	2.80
12	18望城经开PPN001	2018-12-18	2023-12-19	3+2	2.00	4.38	2.00
13	21望源开发MTN001	2021-03-24	2026-03-26	3+2	5.00	5.50	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	61.00		57.80
14	22望城经开02	2022-04-26	2029-04-27	5+2	4.00	4.15	4.00
15	22望城经开01	2022-04-26	2027-04-27	5	6.00	3.68	6.00
16	16望城双创债	2016-07-13	2023-07-13	7	27.00	3.75	5.40
17	23望城经开01	2023-04-21	2030-04-24	5+2	3.00	4.27	3.00

18	17 铜官管廊 债	2017-07-12	2027-07-12	10	12.00	5.73	8.40
企业债券小计		-	-	-	52.00		26.80
合计					150.50		122.10

截至募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的债券余额合计为 122.10 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 2023 年 05 月 05 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。

第七条 担保情况

本期债券无担保。

第八条 税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

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

第九条 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

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

二、本期债券发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定,进行本期公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债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、2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书;
- 2、2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券信用评级报告;
- 3、2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券法律意见书;
- 4、发行人2020-2022年度经审计的财务报告;
- 5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、在每年4月30日前披露上一年年度报告；
- 2、在每年8月31日前披露半年度报告；
- 3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

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

三、信息披露事务负责人及信息披露制度主要内容

（一）信息披露义务人及其职责

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

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

信息披露事务负责人：何谈

信息披露事务负责人职务：董事、总经理

联系电话：0731-88087188

传真：0731-88087188

联系地址：长沙市望城经济技术开发区同心路1号

（二）信息披露制度

1、未公开信息的传递、审核、披露流程

（1）公司在会计年度、半年度，根据监管机构的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表。

（2）公司召开董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，如公司董事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

（3）公司召开监事会会议审阅审计报告或财务报表，监事会应提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和监管机构的规定，报告的内容是否真实、准确、完整的反映了实际情况。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和报告制度

子公司的负责人是所在公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时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个工作日内至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个工作日内至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 and 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 and 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履行计算的复利; 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 债权人代理人

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人代理人，并签订了《债权人代理协议》。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《债权人代理协议》的条款和条件，并由债权人代理人按《债权人代理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本期债券之《债权人代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权人代理协议》全文。《债权人代理协议》的全文置备于发行人与债权人代理人的办公场所。

一、债权人代理人基本信息

债权人代理人：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、债权人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 and 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) 债权人代理人依《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，债权人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），债权人代理人在《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，债权人代理人担任《债权代理协议》项下的债权人代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权人代理人与债券持有人存在利益冲突：

1) 债权人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) 债权人代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

3) 债权人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人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，长沙银行会为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人代理人可随时；(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，债权代理人为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) 债权人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) 在确定债权人代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权人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) 债权人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，债权人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人代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权人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) 对于债权人代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权人代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权人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、债权人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，且债权人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。

(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：康思杰、肖开国、张园

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-89955743

邮政编码：410005

（二）联席主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层

法定代表人：孙孝坤

经办人员：韩超、张炜、侯志鑫、冯艳茹、孟超

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300826

传真：010-88300837

邮政编码：100037

三、审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 35 层

负责人：方文森

经办会计师：邓建华、陈才

办公地址：长沙市开福区中山路 589 号开福万达广场商业综合写字楼 B 区 B 座写字楼 23012 号房

联系电话：0731-84450511

传真：0731-84450511

邮编：410000

四、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

经办人员：李思卓、杜晗

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

五、发行人律师：湖南森力律师事务所

住所：长沙市雨花区劳动中路 348 号泰禹国际大厦 11 楼

负责人：黄吐芳

联系人：吴菁

办公地址：长沙市雨花区劳动中路 348 号泰禹国际大厦 11 楼

联系电话：0731-89718958

传真：0731-89718950

邮编：410007

六、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 5 层

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

法定代表人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

八、募集资金监管银行

（一）长沙银行股份有限公司望城支行

住所：长沙市望城区望城大道 98 号

负责人：刘红伟

经办人员：刘潇

办公地址：长沙市望城区望城大道 98 号

联系电话：0731-88072213

传真：0731-88072213

邮政编码：410200

（二）华夏银行股份有限公司长沙分行

住所：长沙市芙蓉区五一大道 389 号华美欧大厦

负责人：肖钢

经办人员：罗丹

办公地址：长沙市芙蓉区五一大道 389 号华美欧大厦

联系电话：0731-89937509

传真：0731-89937509

邮政编码：410000

九、偿债资金监管银行、债权代理人：长沙银行股份有限公司望城支行

住所：长沙市望城区望城大道 98 号

负责人：刘红伟

经办人员：刘潇

办公地址：长沙市望城区望城大道 98 号

联系电话：0731-88072213

传真：0731-88072213

邮政编码：410200

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

第十三条 法律意见

湖南森力律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》认为：

（一）发行人本期债券的发行已合法有效地获得现阶段所需的内部批准与授权。

（二）发行人具备本期发行的主体资格。

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

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

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

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

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

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

（九）发行人将要履行和正在履行的重大合同的内容及形式符合

相关法律、行政法规和规范性文件的规定，合法有效；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

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

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

（十二）发行人募集资金的运用符合有关法律、行政法规及其他规范性文件的规定。

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

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

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

第十四条 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。

第十五条 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

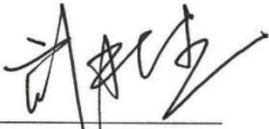


2022年5月15日

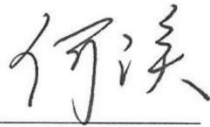
发行人全体董事声明

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



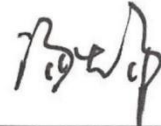
梁南平



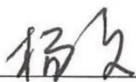
余志斌



施承林



汤扬



杨文

望城经开区投资建设集团有限公司



2023年5月18日

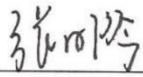
发行人全体监事声明

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。

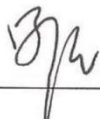
全体监事签名：


谭 华


张晟豪


张晓琴


彭 姣


罗 雁

望城经开区投资建设集团有限公司



2023年 5 月 15 日

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。

项目负责人(签字):

康思杰

康思杰

肖开国

肖开国

法定代表人(授权代表人)(签字):

李俭

李俭

财信证券股份有限公司



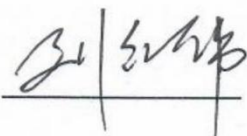
债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。


发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债权代理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表：



项目负责人签字：



债权代理人：长沙银行股份有限公司望城支行

2023年11月15日



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：

吴菁

黄叱勇

律师事务所负责人签名：

黄叱勇



联合资信评估股份有限公司

资信评级机构声明

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。本机构及签字的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。

资信评级人员： 李峰 门落

资信评级机构负责人： 丁子坤

联合资信评估股份有限公司



2023年5月16日

第十六条 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 2020-2022 年经审计的财务报告；
- （四）联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）湖南森力律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《债权代理协议》；
- （七）《债券持有人会议规则》；

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅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：冯艳茹

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层

联系电话：010-88300826

传真：010-88300837

邮政编码：100037

如对本募集说明书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

附表一：2023年第二期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书发行网点表

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二部	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：望城经开最近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	389,034.70	425,486.24	249,130.37
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	234,263.83	286,458.29	298,723.92
预付账款	13,900.29	125,317.89	134,564.57
其他应收款	289,677.06	392,828.93	438,348.27
存货	3,515,359.47	3,094,846.59	2,726,587.04
其他流动资产	124,052.45	36,945.09	21,160.74
流动资产合计	4,566,287.79	4,361,883.03	3,868,514.91
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	6,000.00
长期股权投资	66,130.15	67,247.73	40,215.96
其他权益工具投资	17,520.00	21,620.00	
投资性房地产	338,950.78	291,557.25	235,275.43
固定资产	116,069.82	116,578.38	120,982.36
在建工程	278,239.31	59,675.72	32,711.61
无形资产	3,687.18	3,762.84	3,838.50
长期待摊费用	171.58	-	-
其他非流动资产	5,668.38	4,193.82	-
非流动资产合计	826,437.20	564,635.73	439,023.85
资产总计	5,392,724.99	4,926,518.77	4,307,538.77
流动负债：			
短期借款	67,000.00	64,500.00	29,500.00
应付票据	-	-	13,000.00
应付账款	49,335.39	19,210.29	8,717.91
预收款项	825.33	417.94	46,141.55
合同负债	97,374.36	64,563.28	
应付职工薪酬	177.79	-	-
应交税费	94.36	86.24	3,115.87

项目	2022年末	2021年末	2020年末
其他应付款	14,735.25	13,299.86	42,544.74
一年内到期的非流动负债	645,793.62	677,975.08	317,003.51
其他流动负债	8,763.09	5,810.70	4,706.38
流动负债合计	884,099.18	845,863.39	464,729.96
非流动负债：			
长期借款	1,066,350.36	965,402.50	822,943.50
应付债券	1,031,900.67	939,039.71	950,481.27
长期应付款	51,942.78	58,601.63	96,912.46
递延收益	2,649.64	-	250.00
非流动负债合计	2,152,843.45	1,963,043.84	1,870,587.23
负债合计	3,036,942.63	2,808,907.22	2,335,317.19
所有者权益：			
实收资本	150,000.00	126,000.00	126,000.00
资本公积	1,938,690.51	1,756,590.51	1,628,750.43
其他综合收益	-6,080.00	-3,980.00	
盈余公积	19,778.59	17,841.13	17,767.12
未分配利润	253,393.25	221,159.90	199,372.31
归属于母公司所有者 者权益合计	2,355,782.36	2,117,611.54	1,971,889.86
少数股东权益	-	-	331.72
所有者权益合计	2,355,782.36	2,117,611.54	1,972,221.58
负债及所有者权益总 计	5,392,724.99	4,926,518.77	4,307,538.77

附表三：望城经开最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	219,151.08	206,870.07	164,751.12
二、营业总成本	186,620.88	188,602.45	153,734.88
减：营业成本	141,345.43	142,976.23	126,964.79
营业税金及附加	4,948.82	15,752.28	3,677.44
销售费用	222.25	-	-
管理费用	7,396.17	7,938.12	8,369.84
财务费用	32,708.22	21,935.82	14,722.80
加：其他收益	1,199.49	-	
投资收益	689.74	5,918.94	-96.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,393.81	5,106.25	
资产减值损失	-3,366.24	268.97	-2,149.36
资产处置收益	-1.39	792.80	-
二、营业利润	31,051.80	25,248.33	8,770.53
加：营业外收入	6,947.82	9,430.57	17,994.07
减：营业外支出	599.24	82.70	619.36
三、利润总额	37,400.38	34,596.20	26,145.24
减：所得税费用	229.57	20.56	23.92
四、净利润	37,170.82	34,575.64	26,121.32
归属于母公司的净利润	37,170.82	34,525.56	26,130.31
少数股东损益	-	50.08	-8.99
五、其他综合收益	-2,100.00	-3,980.00	-
归属于母公司所有者的其他综合收益	-2,100.00	-3,980.00	-
归属母公司所有者的其他综合收益	-2,100.00	-3,980.00	--
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-2,100.00	-3,980.00	--
4.其他权益工具投资公允价值变动	-2,100.00	-3,980.00	--
八、综合收益总额	35,070.82	30,595.64	26,121.32
归属于母公司股东的综合收益总额	35,070.82	30,545.56	26,130.31
归属于少数股东的综合收益总额	--	50.08	-8.99

附表四：望城经开最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年	2020年
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	261,641.96	260,479.50	183,252.54
收到的税费返还	2,965.67	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	216,296.85	112,101.51	67,117.90
经营活动现金流入小计	480,904.48	372,581.01	250,370.44
购买商品、接受劳务支付的现金	503,592.14	423,046.71	300,937.39
支付给职工以及为职工支付的现金	2,558.31	2,464.16	2,663.35
支付的各项税费	5,851.48	17,216.72	3,567.31
支付的其他与经营活动有关的现金	84,840.09	79,751.09	80,421.45
经营活动现金流出小计	596,842.02	522,478.68	387,589.50
经营活动产生的现金流量净额	-115,937.54	-149,897.67	-137,219.06
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	2,000.00	553.37	1,654.01
取得投资收益所收到的现金	741.38	887.61	-
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	-	2,860.44	-
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	2,741.38	4,301.42	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	89,238.18	69,207.59	59,960.33
投资所支付的现金	3,500.00	40,100.00	15,769.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,560.08	1,981.31	-
投资活动现金流出小计	97,298.26	111,288.90	75,729.33
投资活动产生的现金流量净额	-94,556.88	-106,987.48	-34,143.32
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	57,000.00	-	-
取得借款收到的现金	282,485.09	414,500.00	349,799.25
发行债券收到的现金	533,070.00	418,293.12	271,873.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	157,099.98	128,282.20	207,892.05

项目	2022年度	2021年	2020年
筹资活动现金流入小计	1,029,655.07	961,075.32	829,564.30
偿还债务所支付的现金	669,627.54	391,601.88	393,383.71
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	137,122.20	125,358.88	110,540.07
支付其他与筹资活动有关的现金	41,092.82	21,224.97	3,811.44
筹资活动现金流出小计	847,842.56	538,185.73	507,735.22
筹资活动产生的现金流量净额	181,812.51	422,889.59	321,829.08
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-28,681.91	166,004.44	150,466.70
加：期初现金及现金等价物的余额	415,134.81	249,130.37	98,663.67
六、期末现金及现金等价物的余额	386,452.90	415,134.81	249,130.37