中国经济导报
2023年4月20日 星期四 责编:张守营 王雄伟

2023年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要

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

声 明

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

释 义

本募集说明书摘要中,除非文意另有所指,下列简称具有如下特定意义:

发行人/公司/望城经开	指	望城经开区投资建设集团有限公司
实际控制人/望城经开管委会	指	望城经济技术开发区管理委员会
望投公司/银行公司	指	长沙望投建设开发公司(原名"望城经济开发区银行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6.00亿元的"2023年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券"
本期发行	指	本期债券的发行
16望城双债债	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年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要/本募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2023年第一期望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
牵头主承销商/簿记管理人/财信证券	指	财信证券股份有限公司
联席主承销商/国开证券	指	国开证券股份有限公司
主承销商	指	财信证券股份有限公司和国开证券股份有限公司
债权代理人	指	长沙银行股份有限公司望城支行
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
债券持有人/投资者	指	本期债券投资者
托管机构/中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
募集资金监管银行	指	长沙银行股份有限公司望城支行,华夏银行股份有限公司长沙分行
偿债资金监管银行	指	长沙银行股份有限公司望城支行
募集资金专项账户	指	发行人为监管本期债券募集资金在长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行设立的募集资金专项账户
偿债资金专项账户	指	发行人为监管本期债券偿债资金在长沙银行股份有限公司望城支行专门设立的偿债资金专项账户
《账户监管协议》	指	发行人和募集资金监管银行签订的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》以及发行人和偿债资金监管银行签订的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券账户监管协议》
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《债权代理协议》
《主承销协议》	指	发行人与主承销商签署的《2021年望城经开区投资建设集团有限公司公司债券主承销协议》
最近三年及一期,报告期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月
报告期末/最近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末
《披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》(1993年8月2日国务院第121号令发布,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)
发改委/发改委	指	国家发展改革委
国家发改委	指	国家发展改革委员会
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(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法律、法规、国务院颁布的节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
元,万元,亿元	指	如无特别说明,指人民币元,人民币万元,人民币亿元

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

第一条 风险提示

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

(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,市场利率的变化波动,同可能影响本次债券的实际投资收益。

(二)借付风险

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

(三)流动性风险

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

(四)募投项目投资风险

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

(五)募集资金使用及后续监管风险

发行人与长沙银行股份有限公司望城支行、华夏银行股份有限公司长沙分行签订了《募集资金专项账户监管协议》,监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监管职责,尽管如此,监管银行根据上述协议所承担的责任不能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规模或流程的风险。

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1.有息负债规模较大风险

发行人主要从事望城经济技术开发区国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9月末,发行人有息负债规模为2,831,981.26万元,保持在较高水平。预计未来几年发行人债务融资规模将持续保持在较高水平,如果发行人无法有效控制债务规模,将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

2.受限资产较大风险

截至2022年9月末,发行人受限资产合计为24.96亿元,包括货币资金、投资性房地产、固定资产和无形资产等。虽然发行人有较强的偿债能力和盈利能力,上述受限资产对本期债券的正常还本付息影响不大,但在本次债券存续期内,如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化,上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

3.未来资本支出较大风险

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

4.应收款项回收风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末,发行人应收账款账面价值分别为169,034.31万元、298,723.92万元、286,458.29亿元和296,829.02万元,发行人其他应收款账面价值分别为370,249.08万元、438,348.27万元、392,828.93万元及282,561.88万元。报告期内发行人应收账款及其他应收款余额呈现波动趋势,如果计提坏账准备等情况,发行人的应收款项存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

5.主营业务收入过度集中风险

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月,发行人的营业收入分别为160,652.53万元、164,751.12万元、206,870.07万元及121,739.96万元,其中,土地开发收入和工程建设收入之和占营业收入的比重分别为96.35%、90.62%、88.87%和84.09%。公司主营业务收入主要依赖土地市场和工程建设业务,受国家宏观调控政策影响较大,存在收入过度集中的风险。

6.净利润波动风险

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月,发行人合并口径净利润分别为18,552.04万元、26,121.32万元、34,575.64万元和19,957.65万元,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26,402.49万元,足以支付本次债券一年的利息。但在本期债券存续期内,若因不可控制的因素如市场环境发生变化等,本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金,将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

7.存货占比较大风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末,发行人存货余额分别为1,551,118.62万元、2,726,587.04万元、3,094,846.59万元和3,563,123.01万元,占资产总额的比重分别为58.99%、63.30%、62.82%和65.60%。报告期内,发行人存货占资产总额比重较高,若发现经济与国家政策发生变化,导致土地存货变现能力下降,将对发行人盈利能力与本期债券偿付造成不利影响。

8.可用授信额度较少风险

截至2022年9月末,发行人合并口径银行授信额度179.50亿元,其中已使用额度99.39亿元,未使用授信额度80.11亿元。如未来银行融资渠道对发行人融资支持不足,现有未使用授信额度无法满足发行人经营需求,从而导致一定的资金流动性风险。

9.补助收入波动较大风险

2019年度至2021年,发行人收到相关政府补助分别为12,000.00万元、17,962.70万元和9,060.66万元,最近三年发行人收到相关政府补贴有所波动。如果未来不能持续获得政府补贴资金,将对公司净利润产生不利影响,从而可能对本期债券本息偿付产生不利影响。

10.经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-9月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-77,277.68万元、-137,219.06万元、-149,897.67万元和-158,511.68万元。公司所开展的基础设施建设以及土地开发业务,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。

11.EBITDA利息保障倍数较低风险

发行人2019-2021年EBITDA利息保障倍数分别为0.54倍、0.44倍和0.67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资金较为庞大,导致利息支出近几年保持高位,而建设项目回收期较长,短期内息税前利润可覆盖能力一般,发行人存在一定的息税前利润不足以偿还利息支出的风险。

12.202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开区投资建设集团有限公司由望城经开区管委会全资持股,望城经开区管委会拟将其持有的望城经开区投资建设集团有限公司股权无偿划转给长沙市望城区国有资产管理委员会,长沙市望城区国有资产管理委员会将长沙市望城经开区投资建设集团有限公司纳入其国有资产管理范围,从而导致望城经开区投资建设集团有限公司控股股东发生变更,发行人的经营状况造成较大的影响。

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,通过了公司中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中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年第一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01")。

(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3.00亿元,债券面额为100元,发行价格为100元。

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

本期债券的弹性配售安排如下:

强制触发倍数:本期债券申购总额达到其基础发行额的3倍(即9亿元)。

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

1.申购总量未达到基础发行额的,按原承销协议约定的包销式销条款履行责任,按照基础发行额3.00亿元进行配售。

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

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

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

(五)注册文件:本次债券已经国家发展和改革委员会2022年3月1日出具的发改企业债券[2022]65号文件同意公开发行,注册金额为16.00亿元。其中,品种一6.00亿元,已发行完毕;品种二10.00亿元,已发行4.00亿元。本期债券为品种二项下剩余未发行的6.00亿元。

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

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

在本期债券存续期的第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。

(八)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%。

(九)发行人调整票面利率和投资者回售实施方法公告日期:发行人将于本期债券的第五个计息年度末的付息日前的第5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。

(十)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债券进行转售或予以注销。

(十一)投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券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。

(十二)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。每年付息日按债权登记日持有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3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。

(十三)发行价格:本期债券的债券面值为100元,平价发行。

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

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

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

(十七)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2023年4月21日。

(十八)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2023年4月23日。

(十九)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4月24日止。

(二十)起息日:自2023年4月24日开始计息,本期债券存续期内每年的4月24日为该计息年度的起息日。

(二十一)计息期限:本期债券计息期限为2023年4月24日至2030年4月24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,则本期债券计息期限为2023年4月24日至2028年4月24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转售,则本期债券计息期限为2023年4月24日至2028年4月24日止。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4月24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期为2023年4月24日至2028年每年的4月24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)兑付方式:本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的4月24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2023年4月24日至2028年每年的4月24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。

(二十四)本息兑付方式:通过本期债券托管人进行,上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理,利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三条 募集资金用途

一、本次债券募集资金用途

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

经国家发展和改革委员会"发改企业债券[2022]65号"文件同意,本次债券募集资金不超过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,已发行4.00亿元。本期债券为品种二项下剩余未发行的6.00亿元。

二、本期债券募集资金总额及用途

本期债券计划募集资金6.00亿元,其中基础发行额为3.00亿元,弹性配售额为3.00亿元。如未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为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;如行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为6.00亿元,其中3.60亿元用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目,2.40亿元用于补充营运资金。募集资金使用分配情况如下表所示:

表:募集资金使用分配表

单位:万元

未行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目	86,420.00	18,000.00	20.83%
2	补充营运资金	-	12,000.00	-
总计		-	30,000.00	-
行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目	86,420.00	36,000.00	41.66%
2	补充营运资金	-	24,000.00	-
总计		-	60,000.00	-

三、募集资金使用计划及管理制度

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

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

(二)发行人对募集资金使用的情况,并对债券募集资金的使用情况进行监督,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报告。

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

四、发行人相关承诺

发行人承诺本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券本息,并根据相关要求将按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。本期债券募投项目预期收益可覆盖本期债券本息,并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
统一社会信用代码:91430122707233692A
注册资本:人民币15.00亿元
公司类型:有限责任公司(国有独资)
联系电话: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;储备土地的期开发及配套建设;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公司,主要从事国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9月末,公司经审计合并会计报表口径的资产总额为5,431,819.51万元,负债总额为3,261,010.32万元,所有者权益为2,170,809.19万元;2022年1-9月公司实现营业收入为121,739.96万元,净利润为19,957.65万元。

二、发行人的史沿革

(一)发行人设立情况

发行人前身为长沙望城经济产实业总公司,望城县人民政府于1993年2月22日下发望城政[1993]11号文件《关于成立长沙望城经济产实业总公司的通知》,以原市方式出资设立发行人,注册资金为200万元,设立出资由长沙公计师事务所望城分所出具的湘望会验字第030号《资金验用证明》验证。

(二)发行人历次注册资金及相应变更情况

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	望城县人民政府出证拆解长沙望城经济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党发[2001]15号文件,决定成立湘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,由湘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200万元变更为2,200.00万元,增资方式为投入资本转增,增资后注册资金变更为6,000.00万元
4	2004-12-24	增资	湘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	湘南省高科技食品工业基地管理委员会决定将望城县人民政府调拨给其的三宗用地的土地使用权评估作价投入发行人,增加发行人注册资金9,000.00万元。公司变更后注册资金累计实缴金额为15,000.00万元
6	2006-7-21	股东更名	长沙市机构编制委员会行文编委发[2006]33号文件,将湘南高科技食品工业基地更名为望城经济技术开发区。湘南高科技食品工业基地管理委员会相应更名为湘南望城经济开发区管理委员会
7	2009-9-28	增资	湘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	湘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;经湘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	湘南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金2.71亿元,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	湘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	湘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	发行人的出资人湘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	湘南望城经济开发区管理委员会决定增加发行人注册资金2.40亿元,增资方式为货币,增资后发行人注册资金变更为15.00亿元

截至募集说明书签署之日,发行人注册资金为人民币150,000.00万元,实收资金为人民币150,000.00万元。公司股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;储备土地的期开发及配套建设;城市基础设施建设;建筑工程施工总承包;对外承包工程业务;公共交通基础设施建设;房屋建筑工程、公路工程、城市轨道桥梁工程、建设工程的施工;新能源工程运行维护服务;工程施工总承包;建设工程管理;基础设施投资;股权投资;产业投资;项目投资;交通投资;能源投资;房地产投资;房地产开发经营;工业地产开发;物业管理;房屋租赁;停车场运营管理;广告制作服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

三、发行人股权及权益状况及控股股东情况

发行人的出资人湘南望城经济开发区管理委员会已注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,并保证发债所筹资金用于望城经开区5G产业园C组团厂房建设项目及补充营运资金。

(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、调拨授受监管银行的监督。

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

四、发行人相关承诺

发行人承诺本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券本息,并根据相关要求将按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。本期债券募投项目预期收益可覆盖本期债券本息,并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。

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
统一社会信用代码:91430122707233692A
注册资本:人民币15.00亿元
公司类型:有限责任公司(国有独资)
联系电话: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;储备土地的期开发及配套建设;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)。

法定代表人:武秋生
设立日期:1993年4月13日
实缴资本:人民币15.00亿元
住所:长沙市望城经济技术开发区同心路1号
传真:0731-88087188

(二)股东及股权结构

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4名。董事会成员最任期三年。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,维护出资人机构权益,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财务预算方案;

(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:制订公司年度投资计划(含分公司)和投资计划,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照有控制权的200万元(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(含分公司)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项投资项目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限的前提下,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固定资产租赁权变动事项。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控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,应由董事会授权并论证审议后,报出资人机构审批。

董事会可根据需要,对应上述授权事项,对子公司的董事会成员行董事或高级治理人员行使一定的授权,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董事会事项,应由董事会授权并论证审议后,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重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,审核批准子公司的重大投资、融资、担保、购买和处置资产、捐赠等事项;

(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)审议总经理的工作汇报,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方案,报董事会审议批准;

(17)制定对子公司重大事项的管理制度;

(18)决定按公司章程规定应豆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政策的情况;

(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、风险控范体系、产权监管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、高级管理人员提出质处和罢免的建议;

(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、董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)组织拟订公司发展规