中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2022.06.15 星期三
本版编辑：王丽娟 王雄伟 热线：(010)63691674

2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一、品种二)募集说明书摘要

发 行 人：长沙金洲新城投资控股集团有限公司
主承销商：财 信 证 券 股 份 有 限 公 司

重要声明及提示

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(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

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：
本公司/公司/企业/发行人：指长沙金洲新城投资控股集团有限公司。
本期债券：指总额不超过人民币12亿元(含)的2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。
本债券品种一：指发行规模为不超过人民币10亿元的2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)。
本债券品种二：指发行规模为不超过人民币2亿元的2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)。
本次发行：指本期债券的发行。
募集说明书：指本公司为发行本期债券而制作的《2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一、品种二)募集说明书》。
国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
股东/控股股东/实际控制人/宁乡高新区管委会：宁乡高新技术产业园区管理委员会。
证券登记机构、债券托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司(简称"中国证券登记结算公司")。
上交所：指上海证券交易所。
主承销商/簿记管理人/财信证券：指财信证券股份有限公司。
发行人律师：湖南森力律师事务所。
审计机构/会计师事务所：大信会计师事务所(特殊普通合伙)、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)。
评级机构/远东资信：远东资信评估有限公司。
抵保人/重庆兴农担保：重庆兴农融资担保集团有限公司
新城公司：长沙金洲新城开发建设投资有限公司。
恩吉公司：长沙恩吉实业投资有限公司。
云起城市：湖南云起城市运营管理有限公司。
余额包销：指主承销商按承销协议的约定，在发行期结束后，将未售出的债券全部买入。
簿记建档：指发行人与簿记管理人确定本债券的基本利差区间后，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规模及发行利率的过程。
网下发行：指本期债券部分通过主承销商设置的发行网点公开发行，并在中央国债登记公司托管记账。
监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。
债权代理人：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。
报告期/最近三年：2019年度/末、2020年度/末、2021年度/末。
债券持有人：指本期债券的投资者。
《公司章程》：指《长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司章程》。
《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。
《企业债券管理工作的通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金(2004)1134号)。
《发改办财金(2011)1327号》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金(2011)1327号)。
工作日：指北京时间除国家法定节假日或休息日(不包括法定节假日或休息日)。
法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日(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：本文如无特殊说明，均指人民币元、万元、亿元。
注：本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 风险提示及说明

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、风险因素
(一)与本期债券相关的风险
1、利率风险
市场利率受国际国内经济运行状况、经济周期和国家宏观经济政策以及债券市场供求等因素的影响，将随之产生波动。本期债券采用固定利率形式，且期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动将会影响本期债券的投资收益水平。
2、偿付风险
在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。
3、流动性风险
由于本期债券的具体上市审批或核准事宜需要在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相关的证券交易场所上市流通，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。
4、违规使用募集资金的风险
本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素被使募投项目更改的情况。同时，若发行人选规照本期债券资金，可能导致本期债券募投项目无法开工建设，导致未来偿债保障存在一定的风险。
(二)与行业相关的风险
1、行业政策风险
发行人主要从事基础设施的投资、建设、经营和管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。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。国家宏观经济政策和产业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。
2、经济周期风险
发行人所从事的基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。
(三)与发行人相关的风险
1、经营管理风险
发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。同时，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些项目社会效益显著，但经济效益有限，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。
2、募投项目收益不确定风险
公司本期募集资金投资项目总体资金需求量较大，一旦募投项目无法按预期实现收益，则存在本期募集资金投资项目无法达到预期收益的风险，将对公司经营业绩产生不利影响。
3、有息负债规模较大的风险
截至2021年末，发行人有息负债余额为188.60亿元，占负债总额的88.72%，占比较高。随着未来发行人基础设施建设业务的规模持续扩大，公司将更多的依靠外部融资解决资金缺口。如果未来发行人获得收入的能力、现金管理能力或外部融资能力下降，则会面临较大的偿债资金压力，本期债券的偿付亦会受到影响。
4、存货规模较大及存货变现的风险
截近三年末，发行人存货分别为991,206.98万元、1,294,059.31万元和1,789,176.99万元，占资产总额的比重分别为44.74%、45.09%和50.16%。发行人存货主要是开发成本与土地资产。截近三年末，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。
5、部分土地资产未缴纳土地出让金的风险
截至2021年末，发行人存货项下土地使用权账面价值为1,391,771.28万元。发行人存货项下部分土地未缴纳土地出让金，这部分土地未来若用于开发、转让等，需要补缴土地出让金，可能对发行人财务状况产生不利影响。
6、应收款项规模较大及回收风险
截近三年末，发行人应收账款账面价值分别为617,361.89万元、671,615.65万元和760,816.38万元，占总资产的比重分别为27.87%、23.40%和21.33%，主要为发行人从事土地开发整理和代建业务形成的对长沙星辉铺建设开发有限公司和宁乡高新技术产业园区管理委员会的应收款项；其他应收款分别为183,582.45万元、179,895.77万元和337,303.92万元，占总资产的比重分别为8.29%、6.27%和9.46%，主要为发行人及子公司与宁乡高新技术产业园区管理委员会、长沙金夏置业有限公司、长沙夏铺铺建设开发有限公司的往来款。截至2021年末，发行人应收账款和其他应收款账面价值总计1,098,120.30万元，占资产的比例为30.78%，应收款项账面价值较大，如果应收款项不能及时回款，亦或者发生无法回款的情况，将会对发行人的日常经营和偿债能力产生一定的影响。
7、对外担保规模较大的风险
截至2021年末，发行人对外担保总余额分别为114,320.00万元。目前，被担保单位情况正常，未出现违约迹象。如未来被担保对象的经营状况发生变化，可能将对发行人的正常经营产生影响，发行人存在对外担保风险。
8、受限资产规模较大的风险
截至2021年末，公司受限资产主要为土地使用权和投资性房地产，受限资产账面余额合计为528,857.15万元，占2021年末资产总额的比例为14.63%，主要为抵质押借款导致的资产受限，发行人受限资产规模较大，资产受限能力相对较弱。虽然发行人信贷记录良好，拥有较好的市场声望，并与银行在内的多家金融机构保持良好的合作关系，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还公司债务，则可能导致受限资产被债权人冻结甚至处置，将对发行人的声誉及正常经营造成一定的不利影响。
9、政府补助依赖较大的风险
发行人业务涉及工程建设、土地开发整理等，主营业务收入主要来自政府，受政府影响较大。此外，2019-2021年度，发行人分别获得补贴收入1.06亿元、0.91亿元和1.31亿元，占同期营业收入的比例分别6.46%、3.63%和5.39%。发行人所获得的政府补助对盈利能力有一定影响。如果发行人未来不能持续获得政府补助资金，可能会对发行人保持稳定持续的盈利水平产生不利影响，从而可能对本期债券本息偿付产生不利影响。
10、经营活动现金流净额为负的风险
2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为9,341.38万元、-252,571.29万元和-214,804.55万元。发行人主营业务前期投入的资金较多，其现金流情况直接受委托方结算进度的影响。如果未来发行人经营活动现金流量持续维持大额净流出的状况，公司将面临较大资金周转压力。
11、偿债能力较弱的风险
2019-2021年度，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.68、0.52和0.51，EBITDA利息保障倍数处于较低水平，面临偿债能力较弱的风险。
12、对湖南兆之星米业有限公司的代偿款回收风险
截至2021年末，发行人对湖南兆之星米业有限公司的其他应收款为1,699.04万元，系发行人子公司新城公司代湖南兆之星米业有限公司偿借款产生。2015年9月，新城公司与湖南兆之星米业有限公司、中国农业发展银行宁乡县支行、宁乡县农业基础设施投资限公司等签订(协议书)，约定由新城公司代为偿还湖南兆之星米业有限公司所欠其余两方的借款，湖南兆之星米业有限公司以房产作为抵押。协议签订后，新城公司已按协议约定支付完毕代偿款项，发行人因此对湖南兆之星米业有限公司产生的债权金额为6,535.84万元，但上述代偿款到期后未能按协议收回。湖南兆之星米业有限公司已被法院列为失信被执行人，根据湖南省长沙市中级人民法院出具的(2016)湘01民初2298号《湖南省长沙市中级人民法院民事判书》，发行人对湖南兆之星米业有限公司所抵押的房产享有优先受偿权。湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司于2017年对湖南兆之星米业有限公司借款所抵押的房产进行了评估，出具湘金估字(2018)第SF-071号评估报告，抵押房产的评估价值为6,615.56万元(共计17套房产)。截至2021年末，湖南兆之星米业有限公司执行部分房产并归还本公司后借款余额为1,699.04元，未执行部分房产评估价值为1,192.51万元，未新增抵押物，公司考虑剩余抵押房产的变现能力，变现金额，按账面余额的50%计提坏账准备。若剩余房产处置不顺利，有可能造成款项无法完整收回，将对本期债券偿还带来不利影响。
13、对投资性房地产公允价值变动依赖较高的风险
2019-2021年度，发行人公允价值变动损益分别为11,376.44万元、8,777.01万元和3,911.33万元，主要为投资性房地产公允价值变动产生的收益，占净利润的比例分别为61.83%、39.20%和15.92%。发行人公允价值变动损益对净利润影响较大，发行人投资性房地产公允价值主要通过市场法进行评估，若未来发行人所在区域房地产价格涨幅放缓甚至下跌，可能会导致发行人公允价值变动损益减少甚至亏损，从而对发行人盈利能力的持续性和偿债能力造成不利影响。
14、总负债规模较大及资产负债率较高的风险
2019-2021年末，发行人负债总额分别为1,336,302.54万元、1,861,129.40万元和2,125,717.89万元。发行人的资产负债率分别为60.32%、64.85%和59.59%。2020年末总负债较2019年末增加524,826.86万元，增幅为39.27%。2021年末总负债较2020年末增加264,588.49万元，增幅为14.22%。报告期内，发行人负债规模增长较快，资产负债率较高，有可能给本期债券偿付带来不利影响。
二、风险对策
详见本期债券募集说明书。

第二条 发行条款

一、发行依据
本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券(2022)103号注册通知文件同意发行。
2021年11月17日，长沙金洲新城投资控股集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本期债券决议，同意公司向国家发改委申请发行不超过人民币15.00亿元的企业债券(最终发行额度以批复为准)。
2021年11月29日，发行人股东宁乡高新技术产业园区管理委员会，出具《关于同意长沙金洲新城投资控股集团有限公司申请发行企业债券的批复》，同意公司向国家发改委申请发行不超过人民币15.00亿元的企业债券(最终发行额度以批复为准)。
二、本期债券发行条款
(一)发行人：长沙金洲新城投资控股集团有限公司。
(二)债券名称：2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券，本期债券分设两个品种，其中品种一为"2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)"，简称"22金洲专项01"；品种二为"2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)"，简称"22金洲专项02"。
(三)注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2022年4月14日出具的发改企业债券(2022)103号文件同意公开发行，注册金额为12.00亿元。
(四)发行总额：本期债券计划发行规模为不超过人民币12亿元，分设两个品种。品种一计划发行规模为不超过人民币10亿元，其中基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为5.00亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二发行规模为民币2亿元，无担保。
(五)弹性配售：根据《企业债券管理工作的通知》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权，本期债券品种一弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定。
本期债券品种一设置弹性配售选择权，安排如下：
本期债券品种一计划发行规模为10.00亿元，其中基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为5.00亿元。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10.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：
1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额5.00亿元进行配售。
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5.00亿元进行配售。
3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5.00亿元进行配售。
本期债券品种二不设置弹性配售选择权。
(六)债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。其中，本期债券品种一附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券品种二附第3年末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：本期债券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。
本期债券品种一存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券品种一的第5年末是否将持有的全部或部分本期债券品种一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。
在本期债券品种二存续期的第3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4至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券品种二的第3年末是否将持有的全部或部分本期债券品种二按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。
本期债券采用半利息年计息，不计复利，逾期不另计利息。
(八)发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种一存续期的第5个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种一的票面利率，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%。在本期债券品种二存续期的第3个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种二的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0~300个基点(含本数)，其中一个基点为0.01%。
(九)发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券品种一的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种一回售实施办法公告。发行人将于本期债券品种二的第3个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法公告。
(十)投资者回售选择权：
发行人刊登关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种一或品种二回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券品种一或品种二的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券品种一或品种二按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券品种一或品种二。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。
(十一)投资者回售登记期：
投资者选择将持有的本期债券品种一或品种二全部或部分本期债券品种一或品种二回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券品种一或品种二回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。
(十二)还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
在本期债券品种一存续期内第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。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第5年至第7年，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。
在本期债券品种二存续期内第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。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第3年至第7年，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。
(十三)发行价格：债券面值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。本期债券上市后，仅限机构专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。
(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)发行范围和对象：通过主承销商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)。
(十七)发行期限：【7】个工作日，即自发行首日起至【2022】年【6】月【20】日。
(十八)簿记建档日：【2022】年【6】月【16】日。
(十九)发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【6】月【17】日。
(二十)起息日：自【2022】年【6】月【20】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【6】月【20】日为该计息年度的起息日。
(二十一)计息期限：本期债券品种一计息期限为【2022】年【6】月【20】日起至【2029】年【6】月【19】日止；若投资者于本期债券品种一存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2022】年【6】月【20】日起至【2025】年【6】月【19】日止。
本期债券品种二计息期限为【2022】年【6】月【20】日起至【2029】年【6】月【19】日止；若投资者于本期债券品种二存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2022】年【6】月【20】日起至【2025】年【6】月【19】日止。
(二十二)付息日：本期债券品种一【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种一存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【6】月【20】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。
本期债券品种二【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种二存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【6】月【20】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。
(二十三)兑付日：本期债券品种一的兑付日为【2029】年【6】月【20】日；若投资者于本期债券品种一存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【6】月【20】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。
本期债券品种二的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【6】月【20】日；若投资者于本期债券品种二存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年【6】月【20】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：通过本期债券登记机构和有关机构办理。
(二十五)兑付价格：在债券存续期的第3年至第7年末，每年 按每百元本金值的20%兑付。
(二十六)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。
(二十七)承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。
(二十八)主承销商：财信证券股份有限公司。
(二十九)信用评级：经远东资信综合评定，本期债券品种一信用级别为AAA，本期债券品种二信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+，展望稳定。
(三十)债权代理人：信债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。
(三十一)募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。
(三十二)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。
(三十三)增信方式：重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，本期债券品种二无担保。
(三十四)税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所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。本期债券的具体申购配售说明请见发行前在相关媒体刊登的申购和配售办法说明。
(二)通过主承销商在银行间市场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(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)查阅或向本债券主承销商索取。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登记托管。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中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或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，均需遵照《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。
(五)本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。
四、债券发行网点
(一)本期债券通过主承销商在银行间公开发行的部分，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)接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
(二)投资者同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，同意公司与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订《募集资金专项账户监管协议》《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。
(三)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。
(四)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。
(五)本期债券债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。
(六)在本期债券的存续期限内，若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变更无异议；
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、如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；
5、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。
(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，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。
(八)本期债券的债权代理人/账户监管人依据有关法律、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。
六、债券本息兑付方法
(一)利息的支付
1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券品种一【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种一存续期第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【6】月【20】日。本期债券品种二【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种二存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【6】月【20】日。本期债券采用半利息年计息，不计复利，逾期不另计利息。
(二)本期债券品种二偿还本金安排
本期债券品种二发行规模为2.00亿元，其中1.75亿元用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目，0.25亿元用于补充公司营运资金。

表：本期债券品种二募集资金使用情况

募集资金投向	投资总额(万元)	拟使用募集资金额度(万元)	占总投资比例(%)
宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目	150,023.16	17,500.00	11.67
补充公司营运资金	–	2,500.00	–
合计	–	20,000.00	–

二、募集资金投资项目概况
详见本期债券募集说明书。
三、补充营运资金
详见本期债券募集说明书。
四、募集资金使用计划及管理制度
详见本期债券募集说明书。
五、发行人承诺
发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。
在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金(2011)1765号)履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。
发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因需改变募集资金用途的，将按照规定履行募集资金用途变更程序，在取得相关方批准后再进行变更，同时发行人承诺若在存续期内存在募集资金用途变更情况，将严格按照要求对变更信息进行及时披露。
发行人承诺：本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称：长沙金洲新城投资控股集团有限公司
统一社会信用代码：91430124MA4LGMGJ82
注册地址：湖南省长沙市宁乡市高新技术产业园区金洲北路001号
法人代表：黄煜
注册资本：330,000.00万元
实缴资本：369,500.00万元
公司类型：有限责任公司(国有独资)
所属行业：土木工程建筑业
邮政编码：410600
公司主要经营范围：项目投资；企业自有资金投资；基础设施投资；房地产投资；投资管理服务；资本管理；储备土地前期开发及配套建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；自建房屋的销售；自有厂房租赁；(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)
长沙金洲新城投资控股集团有限公司前身为宁乡高新投资控股有限公司"，成立于2017年3月24日，经宁乡市人民政府批准设立，是实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会的国有独资公司。发行人主要负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台，主要从事基础设施建设、土地整理开发和标准厂房租赁等业务。
1、工程建设业务
工程建设业务是发行人重要的主营业务之一。近几年来，发行人在城市基础设施建设行业取得了诸多成就，主要涉及宁乡高新区城镇化建设项目、交通建设项目、科技园项目等工程。
2019-2021年度，发行人工程建设业务收入分别为46,984.56万元、189,362.68万元和172,752.02万元，占公司营业收入的比重分别为28.64%、75.57%和71.58%，是发行人主要的收入来源。2019-2021年度，发行人工程建设业务成本分别为35,594.36万元、155,627.90万元和143,960.02万元，毛利润分别为11,930.20万元、33,734.78万元和28,792.00万元，毛利率分别为24.24%、17.81%和16.67%。其中，2020年度发行人工程建设业务毛利率较上年度有所下降，主要系工程投资额的加成比例调整所致。
发行人工程建设业务主要由子公司长沙金洲新城开发建设投资有限公司("新城公司")和长沙恩吉实业投资有限公司("恩吉公司")负责。报告期内，发行人工程建设业务的经营模式为新城公司和恩吉公司与宁乡高新区管委会(以下简称"高新区管委会")或高新区管委会授权的长沙夏铺铺建设开发有限公司(以下简称"夏铺铺建设")签订《项目承包协议书》。高新区管委会和夏铺铺建设最终负责对项目的进度、现场等进行抽查、检验、检查、了解、监督，对涉及工程投资、标准等重大变更事项进行审批，提交融资计划、投资控制计划、工期、质量控制措施等工作范围内的专项报告等。同时，高新区管委会和夏铺铺建设每年委托指定评审机构对委托项目的工程投资额进行审定，工程投资额包括工程费用、工程建设其他费用、建设期借款利息等。高新区管委会和夏铺铺建设根据评审机构审定工程投资额加成一定比例与发行人进行结算，发行人以此确定基础设施工程建设业务收入。根据协议约定，相关工程款项应在项目验收移交后逐年回款。
截至2021年末，发行人主要的基础设施工程建设业务项目情况如下：

表：截至2021年末发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	龙桥安置区	56,470.15	51,324.70	61,574.67	42,167.52
2	金洲新区东出口至通苑道公路建设	14,059.47	14,057.98	16,751.45	13,542.52
3	东北片区配套设施	32,839.00	15,240.31	17,677.21	6,675.47
4	宁乡县金洲大道	20,417.11	19,978.53	23,671.09	21,673.27
5	金洲新区东南片区两区同建	228,841.00	163,304.36	145,733.33	26,853.89
合计		352,626.73	263,905.88	265,407.75	110,912.67

发行人基础设施工程建设项目建设周期较长，目前尚未进入大规模回款周期，因此项目结算回款规模较小。目前委托方为了缓解发行人工程项目资金压力，对部分项目在项目建设过程中分期支付工程款项，但规模较小。未来，随着上述项目的陆续完工，发行人在建基础设施项目结算回款将有所改善。
2、土地整理开发业务
土地整理开发业务也是发行人重要的主营业务之一。2019-2021年度，发行人土地整理开发业务收入分别为112,022.25万元、36,466.48万元和33,341.72万元，占公司营业收入的比重分别为68.28%、14.15%和13.81%，是发行人主要的收入来源。2019-2021年度，发行人土地整理开发业务成本分别为95,234.44万元、29,565.40万元和27,784.77万元，毛利润分别为16,787.81万元、5,911.08万元和5,556.95万元，毛利率分别为14.99%、16.67%和16.67%。发行人土地整理开发业务毛利率有所波动，主要系投资额的加成比例调整所致。
发行人土地整理业务主要由子公司长沙金洲新城开发建设投资有限公司和长沙恩吉实业投资有限公司负责。土地整理业务的经营模式为发行人与宁乡高新区管委会或夏铺铺建设签订代建协议(或项目承包协议)或(项目委托管理协议)，由发行人负责宁乡高新区范围内的土地整理开发，业务仍具有较强的区域专营性。发行人作为工程项目实施主体，宁乡高新区管委会和夏铺铺建设负责对项目的进度、现场等进行抽查、检验、检查、了解、监督，对涉及工程投资、标准等重大变更事项进行审批，提交融资计划、投资控制计划、工期、质量控制措施等工作范围内的专项报告等。同时，宁乡高新区管委会和夏铺铺建设每年委托指定评审机构对委托项目的工程投资额进行审定，工程投资额包括工程费用、工程建设其他费用、建设期借款利息等。宁乡高新区管委会和夏铺铺建设根据评审机构审定工程投资额加成一定比例与发行人进行结算，发行人以此确定土地整理开发业务收入。根据协议约定，相关工程款项应在项目验收移交使用后3年内付清。
发行人不承担土地储备职能，土地整理与开发收入主要根据与地