中国经济导报

责编：王雄伟　组版：黄金亮　新闻热线：(010)63691260

2020年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：德清联创科技新城建设有限公司
主承销商：国信证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、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期债券募集说明书摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书摘要、《2020年德清联创科技新城建设有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年德清联创科技新城建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》和《2020年德清联创科技新城建设有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：本期债券全称为2020年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券（简称"20德清联创债01"）。

（二）发行总额：4.7亿元人民币。

（三）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所网下向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（五）发行对象：在承销团成员设置的发行网点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华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；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）。

（六）债券担保：由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（七）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，债项信用等级为AAA。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指德清联创科技新城建设有限公司。

本期债券：指2020年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构、托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与主承销商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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

监管银行、债权代理人：指湖州银行股份有限公司德清支行。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年德清联创科技新城建设有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

募集说明书：指《2020年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签署的《2020年德清联创科技新城建设有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2020年德清联创科技新城建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2020年德清联创科技新城建设有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

《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》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《管理通知》：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）。

《19号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《2881号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投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）。

《3451号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《1327号文》：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〔2015〕1327号）。

《3127号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】306号文件注册公开发行。

本期债券经德清联创科技新城建设有限公司董事会决议通过，申请公开发行。

本期债券经德清联创科技新城建设有限公司股东会审议通过。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：德清联创科技新城建设有限公司
住所：浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路707号2幢803室
法定代表人：张夏　联系人：沈静
联系地址：浙江省湖州市德清县舞阳街道塔山街901号1幢101室（莫干山国家高新区）
电话：0572-8229363　传真：0572-8886172　邮编：313200

二、承销团

（一）主承销商：国信证券股份有限公司
住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：何如　联系人：李莉、林鹏、陈铭剑
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话：010-88005003　传真：010-88005099　邮编：100033

（二）分销商：南京证券股份有限公司
住所：南京市玄武区大钟亭8号
法定代表人：步国旬　联系人：阮剑东
联系地址：南京市玄武区大钟亭8号
电话：025-83367888-3113　传真：025-83213223　邮编：210008

三、债券托管机构：

（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10号
法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
电话：010-88170745、88170731　传真：010-66168715　邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
电话：021-68870172　传真：021-68875802-8245　邮编：200120

四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
执行事务合伙人：肖厚发　联系人：叶帮芬、李亚军、黄奕
联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场西区A座5楼
电话：0573-82692081　传真：0573-82692085　邮编：314000

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司
住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元
法定代表人：罗光　联系人：饶逸枫
联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层
电话：010-62299800　传真：010-65669803　邮编：100600

六、发行人律师：浙江苏杭律师事务所
住所：浙江省德清县曲园北路100号金湾大厦五楼
负责人：叶青　联系人：何荆成
联系地址：浙江省德清县曲园北路100号金湾大厦五楼
电话：0572-8350780　传真：0572-8350780　邮编：313200

七、簿记管理人：国信证券股份有限公司
住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：何如　联系人：李莉、林鹏、陈铭剑
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话：010-88005003　传真：010-88005099　邮编：100033

八、监管银行、债权代理人：湖州银行股份有限公司德清支行
营业场所：德清县武康镇休闲街80号
负责人：潘任斌　联系人：徐怀亮
联系地址：浙江省德清县武康镇休闲街80号
电话：15905728365　传真：0572-8074075　邮编：313200

九、担保人：浙江省融资担保有限公司
住所：浙江省杭州市下城区柳营巷19号101室
法定代表人：蒋建建　联系人：张新宇
联系地址：浙江省杭州市江干区五星路66号泛海国际中心C座28楼
电话：0571-87568962　传真：0571-87560008　邮编：200120

十、交易所发行场所：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　联系人：黄婉如
联系地址：上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部
电话：021-50496191　传真：021-68807177　邮编：200120

第三条　发行概要

一、发行人：德清联创科技新城建设有限公司。

二、债券名称：本期债券全称为2020年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券（简称"20德清联创债01"）。

三、发行总额：4.7亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

六、债券形式：实名制记账式企业债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管，在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所网下向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点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华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；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）。

九、发行期限：本期债券的发行期限为5个工作日，自发行首日至2020年12月8日。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年12月1日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年12月2日。

十二、起息日：2020年12月7日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为2020年12月7日至2027年12月6日。

十四、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。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。

十五、付息日：2021年至2027年每年的12月7日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的12月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为南京证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券由浙江省融资担保有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

二十二、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：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金由投资者自行承担。

第四条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

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的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，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：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所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，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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向在中国证券登记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）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条　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人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书摘要对本期债券项下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，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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意湖州银行股份有限公司德清支行作为本期债券债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受湖州银行股份有限公司德清支行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，并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。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的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。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的12月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2023年至2027年每年的12月7日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息），即于2023年12月7日、2024年12月7日、2025年12月7日、2026年12月7日和2027年12月7日分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑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。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：德清联创科技新城建设有限公司
住　　所：浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路707号2幢803室
法定代表人：张夏
成立日期：2010年08月25日
注册资本：震拾贰亿元整
公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：承担辖区内基础设施、公建设施及工业、商贸用房的建设、投资、经营，房地产开发，受让辖区内建设用地，经三通一平后转让，自有资产投资、管理，水利基础设施开发建设，园林绿化工程设计、施工，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）的销售，广告设计、制作，户外广告发布，自有房屋租赁。（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）

截至2019年12月31日，发行人资产总计为2,398,337.62万元，负债合计为1,522,566.14万元，所有者权益合计为875,771.48万元。2019年度，发行人实现营业收入159,300.65万元，净利润22,095.32万元。

二、历史沿革

发行人成立于2010年8月，系根据《德清县人民政府关于同意组建德清联创科技新城建设有限公司的批复》（德政函〔2010〕43号）设立，注册资本为10,000万元，由德清科技新城管理委员会分期于公司正式成立起两年内缴足。首次缴纳注册资本合计3,000万元，全部为货币出资，业经湖州德信联合会计师事务所审验，并于2010年8月24日出具了湖德会验[2010]第186号验资报告。

2011年3月，德清科技新城管理委员会以货币资金出资增加公司实收资本2,000万元，业经湖州德信联合会计师事务所审验，并于2011年2月18日出具了湖德会验[2011]第045号验资报告。公司变更后的实收资本为5,000万元。

2011年6月，德清科技新城管理委员会以货币资金出资增加公司实收资本5,000万元，以资本公积转增资本出资增加公司注册资本20,000万元，业经湖州正立会计师事务所审验，并于2011年6月27日出具了湖正会验（2011）第89号验资报告。公司变更后的注册资本为30,000万元，实收资本为30,000万元。

2014年6月，公司一般经营项目变更为：承担辖区内基础设施、公建设施及工业、商贸用房的建设、投资、经营；受让辖区内建设用地，经三通一平后转让，自有资产投资、管理，水利基础设施开发建设，园林绿化工程设计、施工，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）的销售，广告设计、制作，户外广告发布。

2015年7月，德清科技新城管理委员会以货币资金出资增加公司注册资本70,000万元，公司变更后的注册资本为100,000万元。

2016年5月，公司换发统一社会信用代码执照，统一社会信用代码为91330521560970726A。

2017年3月，按照公司股东会决议和德清县人民政府出具的《德清县人民政府关于国开发展基金入股德清联创科技新城建设有限公司的审议意见》，由国开发展基金有限公司以货币资金增加注册资本20,000万元。公司变更后的注册资本120,000万元，变更后的企业类型为有限责任公司（国有控股）。

2017年6月，按照公司股东会决议和中共湖州市委出具的《中共湖州市委湖州市人民政府关于加快湖州莫干山高新技术产业开发区发展的若干意见》（湖委发〔2016〕18号），公司股东变更为湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会和国开发展基金有限公司。其中，湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会持股比例为83.33%，国开发展基金有限公司持股比例为16.67%。

2018年6月，公司经营范围变更为承担辖区内基础设施、公建设施及工业、商贸用房的建设、投资、经营，房地产开发，受让辖区内建设用地，经三通一平后转让，自有资产投资、管理，水利基础设施开发建设，园林绿化工程设计、施工，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）的销售，广告设计、制作，户外广告发布。（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）

2019年5月，公司股东变更为湖州莫干山高新集团有限公司和国开发展基金有限公司。其中，湖州莫干山高新集团有限公司持股比例为83.33%，国开发展基金有限公司持股比例为16.67%。

2019年5月，公司经营范围变更为承担辖区内基础设施、公建设施及工业、商贸用房的建设、投资、经营，房地产开发，受让辖区内建设用地，经三通一平后转让，自有资产投资、管理，水利基础设施开发建设，园林绿化工程设计、施工，建筑材料、装饰材料（除油漆等危险化学品）的销售，广告设计、制作，户外广告发布。（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）

截至本募集说明书摘要日，发行人注册资本共计120,000万元。

三、股东情况

发行人是由湖州莫干山高新集团有限公司和国开发展基金有限公司共同出资组建的国有控股公司，其中湖州莫干山高新集团有限公司是湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会的全资子公司。湖州莫干山高新集团有限公司的出资比例占公司注册资本的83.33%，国开发展基金有限公司的出资比例占公司注册资本的16.67%。湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会是发行人的实际控制人。

发行人的实际控制人所持发行人股份不存在质押、冻结或其他权属争议。

四、公司治理和组织结构

发行人已按照《公司法》规定，设立了包括股东会、董事会、监事会和经理在内的法人治理结构，并按有关规定规范运作。

发行人内设4个职能部门，分别为办公室、财务部、规划建设部和物业管理部。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末，发行人纳入合并范围的子公司共6家。

六、发行人主要子公司情况

（一）德清中创地理信息产业园建设有限公司

截至2019年12月31日，该公司合并口径的资产总计538,763.38万元，负债合计269,812.64万元，所有者权益合计268,950.74万元；2019年度该公司实现营业收入1,313.80万元，净利润-338.80万元。2019年，该公司净利润为负，主要系公司仍处于前期建设过程，经营项目较少，支出较大所致。

（二）德清县临杭新农村建设投资有限公司

截至2019年12月31日，该公司合并口径的资产总计442,294.45万元，负债合计199,752.97万元，所有者权益合计242,541.48万元；2019年度该公司实现营业收入0.00万元，净利润-9.46万元。2019年，该公司暂无营业收入，净利润为负，主要系公司主营业务涉及城市基础设施建设，暂未收到代建费所致。

（三）德清智创产业园建设发展有限公司

截至2019年12月31日，该公司合并口径的资产总计98,337.36万元，负债合计89,698.96万元，所有者权益合计8,638.40万元；2019年度该公司实现营业收入123.90万元，净利润-1,881.07万元。2019年，该公司净利润为负，主要系公司仍处于前期建设过程，经营项目较少，支出较大所致。

（四）浙江众创地理信息科技有限公司

截至2019年12月31日，该公司合并口径的资产总计49.55万元，负债合计273.40万元，所有者权益合计-223.85万元；2019年度该公司实现营业收入0.00万元，净利润-157.07万元。2019年末，该公司所有者权益为负，主要系公司当年期间费用支出较大，亏损较多所致。

（五）德清科技新城芯片科技有限公司

截至2019年12月31日，该公司合并口径的资产总计219.24万元，负债合计0.00万元，所有者权益合计219.24万元；2019年度该公司实现营业收入0.00万元，净利润0.29万元。

（六）德清科创物业管理有限公司

截至2019年12月31日，该公司合并口径的资产总计4,711.73万元，负债合计3,837.78万元，所有者权益合计873.95万元；2019年度该公司实现营业收入311.06万元，净利润-1,470.73万元。2019年，该公司净利润为负，主要系零售业务竞争激烈毛利润较少，以及子公司刚刚设立，成本计提及折旧摊销所致。

七、发行人主要合营或联营企业情况

（一）浙江龙码供应链管理有限公司

截至2019年末，该公司合并口径的资产总计29,654.69万元，负债合计9,608.51万元，所有者权益合计20,046.18万元；2019年度，该公司实现营业收入134,749.68万元，净利润758.22万元。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

张夏，男，1983年10月出生，大学本科学历。曾先后任职于德清县建设监理有限公司、德清科技新城管委会、湖州莫干山高新集团有限公司，现任德清联创科技新城建设有限公司法定代表人、董事长兼总经理。

姚骏杰，男，1990年12月出生，大学本科学历。曾先后任职于德清科技新城管理委员会、湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会、湖州莫干山高新集团有限公司，现任德清联创科技新城建设有限公司董事。

钱虹女士，1986年生。现任职于湖州莫干山高新集团有限公司资产管理部，兼任公司董事。历任职于浙江永欣时装有限公司、湖州莫干山高新区管理委员会。

吕韩冬女士，1982年生。现任职于湖州莫干山高新集团有限公司投融资部，兼任公司董事。历任职于中国工商银行德清县支行、中国邮政储蓄银行德清县支行、南浔银行湖州支行、浙江稠州商业银行总行、传化智联股份有限公司。

罗婧女士，1984年生。现任职于湖州莫干山高新集团有限公司办公室，兼任公司董事。历任职于浙江开元新型墙体材料有限公司。

（二）监事

莫兴强先生，1979年出生。现任湖州莫干山高新集团有限公司投融资部部长，兼任公司监事。历任职于德清乾元南方水泥有限公司、广德独山南方水泥有限公司、德清诺贝尔陶瓷有限公司、德清启航建设发展有限公司、德清临杭工业区管理委员会、高新区管委会财政局。

潘军杰先生，1990年出生。现任职于湖州莫干山高新集团有限公司投融资部，兼任公司监事。曾先后任职于德清鸿利饲料有限公司、浙江德清通航机场有限公司、德清联创科技新城建设有限公司。

沈云莉女士，1986年生。现任职于湖州莫干山高新集团有限公司计划财务部，兼任公司监事。历任职于浙江库欣能源有限公司、德清县财政局。

程雪女士，1985年生。现任职于湖州莫干山高新集团有限公司计划财务部，兼任公司董事。历任职于德清县质量技术监督检测中心、德清县科技创业服务有限公司。

王雪女士，1993年生。现任职于湖州莫干山高新集团有限公司法务部，兼任公司监事。

（三）高级管理人员

公司总经理张夏先生简历请参见公司董事情况。

（四）董监高任职合法合规性

发行人董事、监事及高级管理人员的任职符合《公司法》、《公务员法》、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》等相关法律法规及公司章程的要求。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人是湖州莫干山高新技术产业开发区负责基础设施建设最重要的主体，近年来先后完成了一系列重大土地平整和基础设施项目。发行人的营业收入主要包括商品销售收入、土地平整收入、委托代建收入和产业园售房收入等。2017-2019年，发行人的营业收入分别为43,896.86万元、84,569.07万元和159,300.65万元。

二、发行人主营业务经营模式

（一）商品销售业务

发行人商品销售业务主要由联营公司浙江龙码供应链管理有限公司负责，总体上包括电解铜、锌锭等大宗商品的买卖及供应链服务代采购电子元器件等。

（二）土地平整业务

发行人土地平整业务主要由公司本部及其子公司德清县临杭新农村建设投资有限公司负责。发行人作为湖州莫干山高新区最重要的基础设施建设主体，主要负责湖州莫干山高新区区域内土地整理任务。

（三）委托代建业务

委托代建业务由发行人负责运营，发行人承接的基础设施建设项目与湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会签订了委托代建协议。

（四）产业园售房业务

发行人负责运营产业园售房业务，包括产业大楼的建设及运营。发行人完工及在建产业大楼均为自建项目。

（五）物业管理业务

为维持产业大楼正常运营，发行人下属子公司德清科创物业管理有限公司负责经营物业管理业务，主要负责产业大楼及停车位的管理收费维护。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1、土地平整行业发展现状和前景

（1）德清县土地平整行业发展现状和前景

在浙江土地供给高度紧张的背景下，充足的土地资源为德清县的长久持续发展奠定了扎实的基础。德清县将继续围绕改善民生这一重点，结合城乡低效用地再开发政策，提高土地使用效率，完成"四好农村路"、城乡危旧房治理改造等项目。总体来看，土地平整行业在德清县具有良好的发展前景。

2、基础设施建设行业发展现状和前景

（1）德清县基础设施建设行业发展现状和前景

近年来，德清县政府着眼于"有文化、有产业、有特色"的城镇发展定位，全面启动了"美丽城镇"建设五年行动。建设"美丽城镇"，首先要解决的就是基础设施不足的问题。为此，县政府大力推进基建行业发展，不仅设立了"美丽城镇"建设专项补助基金，还围绕主建整治、路网提升、公共设施完善等方面编制了详细的规划方案，致力于解决农村基础设施落后、城镇街道布局复杂等问题。2020年，德清县将继续推动基础设施改善工作，通过做精做细美丽公路、美丽庭院、美丽菜园等乡村改造工程，促进美丽乡村提质升级，完善乡村基础设施建设。总体来看，基础设施建设行业在德清县具有良好的发展前景。

3、物业管理业务

（1）德清县物业管理行业的发展现状和前景

近些年来，德清县凭借独特的区位优势，大力推动融入沪杭发展战略，引入大量新型人才、科技，配套住宅、写字楼、工业厂房、医院、学校等城市综合体也得到相应改善。相关配套设施的升级，也带动了德清县物业管理行业的发展。

此外，德清县乡村地区的物业管理也取得了显著进步。一方面，依托乡村民宿，德清县大力发展"洋家乐"这一乡村旅游新业态，推动了当地物业经济发展；另一方面，对于经济实力相对薄弱的一些村落，通过采用联建物业抱团的集体经济方式，发展村级物业管理工作。

总体来看，物业管理行业在德清县具有良好的发展前景。

4、保障性住房业务

（1）德清县保障性住房行业的发展现状和前景

近些年来，德清县人民政府认真贯彻并落实了国家和浙江省政府出台的一系列关于加强保障性住房建设的政策，并取得了显著成就。2014年以来，相继开工并完成了科技新城拆迁安置小区（一期）、乾元金鹅山九曲龙庭和雷甸农村新社区一期（北区）项目，为当地弱势群体提供了基础的住房保障。此外，德清县政府从户籍改革制度出发，推动了住房保障的城乡一体化进程，使保障性住房的申请对象从原先的城镇户籍居民扩大到了德清所有户籍居民。未来，德清县将继续以"人的城镇化"为核心，进一步健全配套政策体系与住房保障等社会保障服务，让农村居民真正进得来、安得下、融得进。

总体来看，保障性住房建设行业在德清县具有良好的发展前景。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是成立于2010年8月的国有控股公司，由湖州莫干山高新集团有限公司和国开发展基金有限公司共同出资组建，是湖州莫干山高新技术产业开发区重点打造的综合性建设开发及国有资产管理经营的核心主体。

2、发行人的竞争优势

（1）区域优势

德清县位于浙江北部，东望上海、南接杭州、北连太湖、西枕天目山麓，处长三角腹地。德清县曾先后12次进入全国百强县（市）行列，在全国发展潜力百强县（市）中排名榜首。

湖州莫干山高新技术产业开发区是湖州市人民政府的派出机构，由湖州市政府委托德清县政府协管，目前为湖州市唯一的国家级高新区，也是浙江省首个落户县域的国家高新区。莫干山高新区毗邻杭州，城际铁路、高速公路、国道省道等极为便利。作为湖州市融入长三角、接轨杭州市的主窗口，莫干山高新区占据着极其重要的地位，得到了湖州市政府的全力支持。

（2）政府支持优势

2017-2019年，发行人收到的政府补贴收入分别为9,603.06万元、20,000.00万元和23,415.34万元。未来，随着一些大型工程的开工建设，发行人承担的建设任务将不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府支持力度也将不断加强，将进一步提高公司的整体实力和竞争力。

（3）较大的垄断优势和综合经营优势

发行人作为湖州莫干山高新技术产业开发区重点打造的综合性建设开发及国有资产管理经营的核心主体，主要负责该区的基础设施建设、土地平整等业务，在土地平整、基础设施建设等业务方面具有区域市场垄断性。发行人的土地平整业务与委托代建业务得到了政府的授权，并在财政政策方面受到政府的大力支持。

（4）资信水平良好

发行人具有良好的资信水平，作为湖州莫干山高新技术产业开发区重点打造的综合性建设开发及国有资产管理经营的核心主体，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100.00%，无任何逾期贷款。截至2019年12月末，公司共获得国内各家银行授信额度774,420.00万元人民币，已使用授信额度为743,120.00万元人民币，剩余授信额度31,300.00万元。

四、发行人地域经济情况

德清经济社会呈现协调健康发展的良好态势，地区生产总值和财政收入快速增长。2017-2019年，德清县分别实现地区生产总值470.2亿元、517.0亿元和537.0亿元，分别同比增长8.5%、8.0%和8.3%；一般公共预算收入分