2021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

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《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，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

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和中国货币网。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。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、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。企业全体董事、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

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

三、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及其摘要中财务报告真实、完整。

四、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（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，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，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

浙江苏杭律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期债券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，注册不代表国家发展和改革委员会对本期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，应当认真阅读本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。

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及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

投资者认购或持有本期债券视同同意接受本募集说明书关于权利义务的约定，包括《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》及《2021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》中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关规定。企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：本期债券全称为2021年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券（简称“21德清联创债01”）。

（二）发行总额：8.5亿元人民币。

（三）债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，本期债券设置本金提前偿还条款，即自债券存续期的第3、4、5、6、7年计息年度末分别按照债券发行总额的20%偿还债券本金。

（四）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。

（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。

（六）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）。

（七）债券担保：由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）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2021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《2021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 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应仔细考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，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交易流通，以提高本期债券的流动性，为投资者提供规避利率风险的便利。

（二）兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

（三）流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批或核准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相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人会加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人会通过不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

（五）违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重，核心业务涵盖土地平整、基础设施建设、产业园售房等方面，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。在湖州莫干山高新技术产业开发区的建设中，如遇到关系百姓民生、园区发展的紧急建设任务，在债券资金使用上，可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

发行人严格按照《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）要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人已在湖州银行股份有限公司德清支行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。发行人与湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度较大。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，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、提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人接下来会进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本。

（二）盈利能力不确定的风险与对策

发行人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，主要业务构成为土地平整业务、委托代建业务和产业园售房业务。由于土地出让易受政府政策及房地产市场波动等因素影响，公司未来土地平整收入存在一定的不确定性；代建项目建设周期相对较长，项目完工后需竣工审计才进入决算支付期，投资回收期长，项目前期建设资金主要由发行人垫付，资金压力较大，委托代建款项能否及时收回，主要取决于委托方的财务状况及德清县未来的财政状况，公司未来委托代建收入存在一定的不确定性；而产业园售房易受湖州莫干山高新技术产业开发区发展规划影响，公司未来产业园房产出售计划存在一定的不确定性。

对于土地平整业务，一方面，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，发行人将持续在该业务板块处于地区垄断地位，在业务开展过程中将更加注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化；另一方面，随着德清县的区位优势逐步显现，德清县城市建设和开发将进入快速发展的轨道，由此预计德清县土地市场交易将日趋活跃，有助于促进发行人业务规模的扩大并提高项目投资回收速度。对于委托代建业务，目前德清县及湖州莫干山高新技术产业开发区的经济保持较快的增长速度，政府综合财力也提升较快，具备按时支付代建项目工程款的能力。对于产业园售房业务，发行人在业务运作中持续关注、主动适应宏观政策的变化，加强了对公司售房业务的监管力度，保证项目开发进度，在项目的地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面及时了解并应对消费者需求的变化，从而一定程度上避免了销售不畅、回款缓慢带来的销售压力和销售风险。此外，发行人也积极拓展其他业务收入来源，实现收入多元化，提高其子公司的盈利能力，进一步提高发行人的综合实力，降低未来盈利能力的不确定性。

（三）有息债务余额较大的风险与对策

截至2020年12月31日，发行人短期借款155,060.00万元，一年内到期的非流动负债400,666.97万元，长期借款583,405.82万元，应付债券315,184.65万元，其他非流动负债40,000.00万元，有息负债合计1,494,317.44万元，存在有息债务余额较大的风险。

发行人与合作银行一直保持着密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

（四）资产流动性较弱的风险与对策

发行人资产结构中存货占比较高，截至2020年末，发行人存货余额为1,143,655.43万元，占总资产的比例为41.89%，存货大部分为开发成本和土地资产，发行人存在资产流动性较弱的风险。

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，在近年来的运营中，积极扩大自身资产规模，不断提高流动性资产比重，降低了资产流动性较弱的风险。

（五）其他应收款占用资金规模较大的风险与对策

截至2020年末，公司其他应收款为724,128.24万元，发行人存在其他应收款规模较大的风险。

自2014年9月《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）文件下发后，湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会和发行人已分别明确政府和企业的责任，湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会不得通过发行人举借政府债务，2018年湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会出具了不向发行人拆借资金的函，原已发生的非经营性应收款项加大清欠回收工作力度，确保做好发行人资金风险防控。发行人积极和其他应收款对手方沟通，确保其他应收款可以尽早收回。

（六）未来资本支出压力较大的风险与对策

截至2020年末，公司主要在建及拟建项目包括地理信息小镇展示馆、武汉大学创新产业基地等项目等未来投资规模较大。发行人存在未来资本支出压力较大的风险。

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，在项目开发、建设管理中对建设项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。发行人通过不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保障了项目建设资金的足额到位，降低了未来项目资本支出压力。此外，发行人亦通过不断拓展融资渠道，优化债务结构，降低财务成本。

（七）政府补助不确定的风险与对策

2018-2020年，发行人分别收到政府补助20,000.00万元、23,415.34万元和19,832.76万元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性。

发行人一直专注于主营业务的经营和相关项目的建设，随着发行人业务的不断开展，收入规模不断扩大，一定程度上减轻发行人对政府补贴的依赖，降低了政府补助不确定的风险。

（八）募投项目盈利不能如期实现的风险与对策

本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益232,139.26万元。发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大、建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

（九）债务集中兑付压力较大的风险及对策

发行人本期债券存续期内需偿还的有息债务总额为142.65亿元。其中，有息债务的集中还款期为2021年、2024年及2025年，上述三年需偿还的有息债务分别为55.57亿元、29.94亿元和17.51亿元。

发行人已制定了合理的偿债计划，以确保有息债务的按期、有序偿付。同时，将进一步合理化负债期限结构，以避免集中兑付的压力及风险。。

（十）项目回款缓慢且存在较大不确定性的风险及对策

发行人的项目回款缓慢且受政府土地出让计划、区域房地产市场景气度、招商引资持续力度等因素的影响，存在较大的不确定性，若不能加快回款速度，可能对发行人经营活动现金流产生不利影响。

近年来，发行人不断拓宽公司业务范围，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

（十一）应收款项回款不确定风险

截至2020年末，发行人应收账款、其他应收款合计738,442.31万元，目前上述应收款项对手方主要系当地地方国有企业，信用风险较低，回收风险较小。但未来上述应收款项若出现回收的风险，将对本期债券的偿付产生一定影响。

发行人一方面完善了财务管理制度，落实制度保障，同时加强了应收款项的回收管理力度，控制回款周期；另一方面，发行人积极地与地方政府沟通，加快应收款项的回款速度。

（十二）现金及现金等价物净增加额对债务的保障能力较弱的风险

2018-2020年，公司总负债分别为1,150,305.57万元、1,522,566.14万元和1,722,708.88万元；公司现金及现金等价物净增加额分别为-12,463.65万元、22,133.60万元和64,527.36万元。因此，相对于公司负债规模，公司现金流入不足，对债务的保障能力较弱。

近年来，发行人通过拓展业务范围等方式积极地增强自身运营能力，提高经营性活动现金流入能力，增强自身筹资能力，改善现金流量状况，报告期内现金及现金等价物净增加额持续增长，对债务保障能力有所改善。同时，发行人亦在现有政策条件下不断加强综合经营能力，提高了公司整体运营效率，通过增加自身的积累，提升了可持续发展能力。

（十三）EBITDA利息保障倍数小于1的风险

2018-2020年，发行人的利息保障倍数分别为0.56、0.57和0.54，公司发行人近年来债务融资扩张较快，导致利息支出大幅增长所致。若发行人EBITDA利息保障倍数持续小于1将对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

近年来，发行人通过加强债务偿还的期限管理，将还款压力分摊到各年度，缓解了集中偿债压力；通过加强债务筹划，提高了资金利用效率，在保障企业资金需求的前提下最大程度地降低融资成本；同时发行人通过扩大经营范围、获取优质项目资源等方式提升了公司的创收、盈利能力，一定程度上改善了偿债能力。发行人将进一步完善经营体制，改良经营方法，提高自身的经营能力，改善偿债指标。

（十四）下属子公司盈利能力较弱、存在亏损情况的风险

发行人控股子公司德清科创物业管理有限公司和湖州莫干山高新产业投资发展有限公司存在亏损情况，其中德清科创物业管理有限公司2020年营业收入536.53万元，净亏损-5,170.69万元；湖州莫干山高新产业投资发展有限公司尚未实现营业收入，净亏损-0.02万元。若发行人子公司持续亏损，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

发行人子公司德清科创物业管理有限公司所运营物业目前仍存在一定空置率且出于招商引资考虑给予价格优惠导致出现较大规模亏损；湖州莫干山高新产业投资发展有限公司尚处于成立运营早期，尚未正式开展业务导致未能实现盈利。随着子公司运营逐渐步入正轨，子公司营运能力、盈利能力已有一定程度加强，亏损情况有所好转。同时，发行人子公司亦根据自身经营范围，多样化开展业务，收入来源及收入规模已有所提升。

三、政策风险

（一）产业政策风险与对策

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，受到国家产业政策的支持。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。

针对未来政策变动风险，发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时对可能产生的政策风险予以充分考虑，制定相应的应对策略，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险与对策

发行人主要负责湖州莫干山高新技术产业开发区（主要包括地理信息产业园、通用航空产业园和城北高新区）的基础设施建设、土地平整、商业及工业用房开发等业务，而城市基础设施、保障性住房建设等业务的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市基础设施和保障性住房建设投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第三条 发行条款

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2021年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券（简称“21德清联创债01”）。

三、注册文件：国家发展改革委关于德清联创科技新城建设有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券[2020]306号）。

四、发行总额：8.5亿元。

五、债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，本期债券设置本金提前偿还条款，即自债券存续期的第3、4、5、6、7年计息年度末分别按照债券发行总额的20%偿还债券本金。

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。

七、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。

八、托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

九、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、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）。

十一、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2021年9月6日。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年8月30日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年8月31日。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的9月3日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限为2021年9月3日至2028年9月2日。

十六、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。

十七、付息日：本期债券存续期内每年的9月3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）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的9月3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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、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。

二十二、债券担保：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十三、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。

二十四、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。

二十五、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 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券共募集资金8.5亿元人民币，其中2.2亿元用于科技新城拆迁安置小区二期，2.9亿元用于地理信息小镇拆迁安置小区三期项目，3.4亿元用于补充公司营运资金。

本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

本期债券募集资金投向具体分配情况如下：

单位：万元

募集资金用途	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
科技新城拆迁安置小区二期	德清联创科技新城建设有限公司	100%	83,413.00	22,000.00	26.37%	25.88%
地理信息小镇拆迁安置小区三期	德清联创科技新城建设有限公司	100%	70,153.30	29,000.00	41.34%	34.12%
补充营运资金	-	-	-	34,000.00	-	40.00%
合计	-	-	**153,566.30**	**85,000.00**	-	

二、募投项目基本情况

（一）科技新城拆迁安置小区二期

合法性文件名称	文号	发文机关	印发日期	主要内容
《德清县发展和改革委员会关于同意德清联创科技新城建设有限公司新建科技新城拆迁安置小区二期项目建议书的批复》	德发改基科立〔2015〕7号	德清县发展和改革委员会	2015-10-15	原则同意科技新城拆迁安置小区二期项目建议书。
《德清县环境保护局关于德清联创科技新城建设有限公司德清县科技新城拆迁安置小区二期项目环境影响报告表的批复意见》	德环建〔2015〕360号	德清县环境保护局	2015-12-02	原则同意科技新城拆迁安置小区二期项目环境影响评价文件。
《中共德清县委政法委员会关于科技新城拆迁安置小区二期项目社会稳定风险评估报告的审查意见》	-	中共德清县委政法委	2015-12-30	同意《科技新城拆迁安置小区二期项目社会稳定风险评估报告》提出的项目社会稳定风险系低风险且可控的结论及社会稳定风险防控措施。
《德清县固定资产投资项目节能登记表》	-	德清县经济和信息化委员会	2015-12-31	同意科技新城拆迁安置小区二期项目节能审查登记备案。
《土地使用权证》	德清国用（2016）第00002421号	德清县国土资源局	2016-03-24	经德清县国土资源局审查核实，准予登记，面积45,738平方米，用途为城镇住宅用地，性质为出让。
《德清县发展和改革委员会关于同意德清联创科技新城建设有限公司新建科技新城拆迁安置小区二期项目可行性研究报告的批复》	德发改基科研〔2016〕1号	德清县发展和改革委员会	2016-03-28	原则同意科技新城拆迁安置小区二期项目工程可行性研究报告。
《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第330521201600030号	德清县规划局	2016-03-30	经德清县规划局审核，本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	编号330521201710120101	德清县住房和城乡建设局	2017-10-12	经德清县住房和城乡建设局审核，本项目建筑工程符合施工条件，准予施工。

该项目不存在强拆、强建的情况，符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

该项目内部收益率为15.20%，投资回收期（含建设期）为4.09年。本期债券存续期内，该项目预计实现总收入154,032.77万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为134,398.80万元。

（二）地理信息小镇拆迁安置小区三期

合法性文件名称	文号	发文机关	印发日期	主要内容
《德清县发展和改革委员会关于同意建设地理信息小镇拆迁安置小区三期项目建议书的批复》	德发改高基立〔2017〕17号	德清县发展和改革委员会	2017-10-11	原则同意地理信息小镇拆迁安置小区三期项目建议书。
《中共德清县委政法委员会关于地理信息小镇拆迁安置小区三期项目社会稳定风险评估报告的审查意见》	-	中共德清县委政法委	2018-03-28	同意《地理信息小镇拆迁安置小区三期项目社会稳定风险评估报告》提出的项目社会稳定风险系低风险且可控的结论及社会稳定风险防控措施。
《德清县固定资产投资项目节能登记表》	-	德清县经济和信息化委员会	2018-04-12	同意地理信息小镇拆迁安置小区三期项目节能审查登记备案。
《德清县环境保护局关于德清联创科技新城建设有限公司地理信息小镇拆迁安置小区三期项目环境影响报告表的批复意见》	德环建〔2018〕41号	德清县环境保护局	2018-04-27	原则同意地理信息小镇拆迁安置小区三期项目环境影响评价文件。
《不动产权证书》	浙（2018）德清县不动产权第0011199号	德清县国土资源局	2018-06-27	经德清县国土资源局审查核实，准予登记，面积45,738平方米，用途为城镇住宅用地，性质为出让。
《德清县发展和改革委员会关于同意地理信息小镇拆迁安置小区三期项目可行性研究报告的批复》	德发改高研〔2018〕7号	德清县发展和改革委员会	2018-06-27	原则同意地理信息小镇拆迁安置小区三期项目工程可行性研究报告。
《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第330521201800088号	德清县规划局	2018-07-05	经德清县规划局审核，本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

该项目不存在强拆、强建的情况，符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

该项目内部收益率为10.32%，投资回收期（含建设期）为4.58年。本期债券存续期内，该项目预计实现总收入112,178.00万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为97,740.46万元。

综上，本期债券存续期内，所有募集资金投资项目预计将实现收入共计约266,210.77万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为232,139.26万元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。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。

第五条 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。

第六条 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。

第七条 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、对于本期债券的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：壹拾贰亿元整
实缴资本：壹拾贰亿元整
公司类型：有限责任公司（国有控股）
统一社会信用代码：91330521560970726A
电话：0572-8229363
传真：0572-8886172
邮编：313200

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）德清联创科技新城建设有限公司是成立于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。发行人主要负责湖州莫干山高新技术产业开发区（主要包括地理信息产业园、通用航空产业园和城北高新区）的基础设施建设、土地平整、商业及工业用房开发等业务，是该区域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。

截至2020年12月31日，发行人资产总计为2,729,830.82万元，负债合计为1,722,708.88万元，所有者权益合计为1,007,121.94万元。2020年度，发行人实现营业收入95,045.89万元，净利润20,103.59万元。

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同意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，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）

截至本募集说明书日，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。

截至本募集说明书日，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。

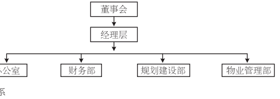
四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

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。

（二）公司组织结构

截至2020年12月31日，公司结构设置如下图所示：



五、发行人与子公司的投资关系

截至2020年末，发行人纳入合并范围的子公司共7家，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	权益比例	会计期间
1	德清中创地理信息产业园建设有限公司	100,000.00	51.00	2018年度-2020年度
2	德清县临杭新农村建设投资有限公司	32,000.00	100.00	2018年度-2020年度
3	德清智创产业园建设发展有限公司	12,000.00	100.00	2018年度-2020年度
4	浙江众创地理信息科技有限公司	10,000.00	100.00	2018年度-2020年度
5	德清科技新城芯片科技有限公司	10,000.00	100.00	2018年度-2020年度
6	德清科创物业管理有限公司	10,100.00	100.00	2018年度-2020年度
7	湖州莫干山高新产业投资发展有限公司	100,000.00	51.00	2020年度

注：2019年6月，龙码供应链公司增加注册资本1,297.00万元，其中304.91万元由原股东本码（深圳）实业有限公司缴入，另992.09万元由新增第三方湘潭股权投资有限公司缴入，增资后注册资本为33,062.00万元，其中：德清联创科技新城建设有限公司出资16,200.15万元，占注册资本的49%；本码（深圳）实业有限公司出资15,869.76万元，占注册资本的48%；新股东湘潭股权投资有限公司出资992.09万元，占注册资本的3%。增资后德清联创科技新城建设有限公司将不再取得实际控制地位，不再纳入合并范围。

六、发行人主要子公司

（一）德清中创地理信息产业园建设有限公司
（二）德清县临杭新农村建设投资有限公司
（三）德清智创产业园建设发展有限公司
（四）浙江众创地理信息科技有限公司
（五）德清科技新城芯片科技有限公司
（六）德清科创物业管理有限公司
（七）湖州莫干山高新产业投资发展有限公司

七、发行人主要合营或联营企业情况

截至2020年末，发行人在合营安排或联营企业中的权益情况如下：

序号	子公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	会计处理方法
1	德清文旅物业管理有限公司	1,000.00	49.00	权益法
2	浙江龙码供应链管理有限公司	33,062.00	48.9989	权益法
3	浙江中科数容科技发展有限公司	1,000.00	30.00	权益法
4	湖州卓越智慧城市科技有限公司	1,000.00	40.00	权益法

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

张夏、姚骏杰、钱虹、吕韩冬、罗婧。

（二）监事

莫兴强、潘军杰、沈云莉、程雪、王雪。

（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。

九、发行人主营业务状况

（一）发行人主营业务基本概况

2018-2020年，发行人的营业收入分别为84,569.07万元、159,300.65万元和95,045.89万元，具体构成如下表所示：

2018-2020年发行人营业收入情况

单位：万元、%

类别	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	45,515.53	47.89	134,749.68	84.59	52,695.12	62.31
土地平整	15,030.51	15.81	16,441.77	10.32	25,695.66	30.38
代建工程	13,998.46	14.73	1,915.72	1.20	0.00	0.00
房产销售	13,923.24	14.65	582.96	0.37	4,641.28	5.49
物业管理	265.66	0.28	386.19	0.24	311.07	0.37
主营业务小计	**88,733.41**	**93.36**	**154,076.32**	**96.72**	**83,343.13**	**98.55**
租赁	5,342.10	5.62	2,659.43	1.67	551.47	0.65
其他	970.38	1.02	2,564.90	1.61	674.47	0.80
其他业务小计	**6,312.48**	**6.64**	**5,224.33**	**3.28**	**1,225.94**	**1.45**
合计	**95,045.89**	**100.00**	**159,300.65**	**100.00**	**84,569.07**	**100.00**

2018-2020年发行人营业成本情况

单位：万元、%

类别	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	45,278.87	49.24	134,437.94	86.81	52,634.76	64.61
土地平整	12,525.43	13.62	13,701.47	8.85	21,413.05	26.28
代建工程	13,331.87	14.50	1,824.49	1.18	-	-
房产销售	15,205.93	16.54	742.83	0.48	5,734.57	7.04
物业管理	931.36	1.01	922.02	0.60	792.90	0.97
主营业务小计	**87,273.46**	**94.91**	**151,628.75**	**97.91**	**80,575.29**	**98.90**
租赁	1,971.92	2.14	447.78	0.29	22.53	0.03
其他	2,704.66	2.94	2,787.36	1.80	872.98	1.07
其他业务小计	**4,676.59**	**5.09**	**3,235.13**	**2.09**	**895.51**	**1.10**
合计	**91,950.04**	**100.00**	**154,863.88**	**100.00**	**81,470.80**	**100.00**

2018-2020年发行人毛利率情况

单位：万元、%

类别	2020年		2019年		2018年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
商品销售	236.67	0.52	311.74	0.23	60.36	0.11
土地平整	2,505.09	16.67	2,740.30	16.67	4,282.61	16.67
代建工程	666.59	4.76	91.23	4.76	-	-
房产销售	-1,282.70	-9.21	-159.87	-27.42	-1,093.29	-23.56
物业管理	-665.70	-250.59	-535.83	-138.75	-481.83	-154.89
主营业务小计	**1,459.95**	**1.65**	**2,447.57**	**1.59**	**2,767.84**	**3.32**
租赁	3,370.18	63.09	2,211.65	83.16	528.94	95.91
其他	-1,734.28	-178.72	-222.46	-8.67	-198.51	-29.43
其他业务小计	**1,635.89**	**25.92**	**1,989.20**	**38.08**	**330.43**	**26.95**
合计	**3,095.84**	**3.26**	**4,436.77**	**2.79**	**3,098.27**	**3.66**

1、商品销售业务

报告期内发行人商品销售业务主要由浙江龙码供应链管理有限公司（以下简称“龙码供应链”）、德清科技新城芯片科技有限公司（以下简称“芯片公司”）、德清县临杭新农村建设投资有限公司（以下简称“临杭新农村”）以及中创产业园负责。2018-2020年，发行人商品销售业务收入为52,695.12万元、134,749.68万元和45,515.53万元，商品销售业务成本为52,634.76万元、134,437.94万元和45,278.87万元，商品销售业务毛利率为0.11%、0.23%和0.52%。2020年以来发行人商品销售业务毛利率有所提升，主要系新增电子产品、化妆品、建材及化工产业产品销售门类，销售利润率较有色金属提升所致；整体而言商品销售业务处于微利状态，主要系批发零售业务竞争激烈毛利润较少所致。

2、土地平整业务

2018-2020年，发行人土地平整收入分别为25,695.66万元、16,441.77万元和15,030.51万元，近年来发行人土地平整业务收入波动幅度较大，主要系受土地出让计划影响较大及土地平整业务模式变更所致。2018-2020年，发行人土地平整成本分别为21,413.05万元、13,701.47万元和12,525.43万元；土地平整业务的毛利率分别为16.67%、16.67%和16.67%，保持稳定。

3、委托代建业务

2018-2020年，发行人委托代建收入分别为0.00万元、1,915.72万元和13,998.46万元；委托代建成本分别为0.00万元、1,824.49万元和13,331.87万元。2020年，发行人委托代建收入较2019年大幅增加，主要系德清联合国世界地理信息大会会址周边花海工程等多个项目竣工移交确认收入所致。

4、产业园售房业务

发行人销售的产业园房产主要为湖州莫干山高新技术产业开发区产业园房产。2018-2020年，发行人产业园售房收入分别为4,641.28万元、582.96万元和13,923.24万元。近年来发行人产业园售房收入波动幅度较大，主要系受湖州莫干山高新技术产业开发区发展规划影响，产业园房产出售计划具有一定的波动性所致。2018-2020年，发行人房产销售成本分别为5,734.57万元、742.83万元和15,205.93万元，毛利率分别为-23.56%、-27.42%和-9.21%，持续为负，主要系公司为招引企业而给予对方价格优惠所致。虽然在前期造成了一定亏损，但在未来企业入驻并形成效益后能带来大量税收，有助于打造完整地理信息产业链，助推当地经济发展。

5、物业管理业务

2018-2020年，发行人分别实现物业管理收入311.07万元、386.19万元和265.66万元，毛利率分别为-154.90%、-138.74%和-250.59%，主要系发行人所运营的物业目前存在一定的空置率且出于招商引资考虑，导致物业管理业务收入较低、成本较高。

十、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）我国土地平整行业发展现状和前景

土地平整是我国对土地利用状况进行全面改造、综合整治的重要手段，是提高生产能力、改善生活条件和美化生态环境的重要过程。

未来，随着城镇化步伐加快、土地需求扩大，土地价值将得到进一步提升，土地平整行业仍将快速发展。

（2）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）我国基础设施建设行业发展现状和前景

基础设施是经济社会发展的必备条件，也是城市发展的重要载体，更是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。近年来，政府对城市基础设施建设项目实施了贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设行业带来了大量资金，全年全社会固定资产投资由2000年的26,222亿元增长至2019年的551,478亿元。

因此，城镇化快速发展时期应该更加重视基础设施建设的科学性。十九大报告提出，要把提高供给体系质量作为主攻方向，要着力改善城乡基础设施，强调加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。

未来，在政府的科学指导下，我国的基础设施建设行业将迎来高速发展时代。

（2）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，还围绕违建整治、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。未来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）我国物业管理业务发展现状和前景

伴随着我国房地产开发行业的发展和城镇化的推进，物业管理业务进入快速发展时期，逐渐成为了新经济的重要增长点和提高居民生活品质的另一载体。

未来，在我国科学技术崛起、居民消费升级、地产产品多元的宏观背景下，物业管理行业将迎来更多发展机遇。

（2）德清县物业管理行业的发展现状和前景

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）我国保障性住房行业的发展现状和前景

保障性住房建设一直受到国家的高度重视。2007年，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号），明确保障性住房建设的总体要求和基本原则，并完善了相关建设制度；2008年底，国务院下发了《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号），指出要加大保障性住房建设力度；2009年，国家制定了保障性住房发展规划，对我国保障性住房的长期发展制定了指导方针；2010年，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），明确要加快保障性安居工程建设。同时，地方各级政府纷纷响应国家号召，出台了一系列保障性住房建设文件，促进当地保障性住房事业的发展。

（2）德清县保障性住房行业的发展现状和前景

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。

2、发行人的竞争优势

（1）区域优势

长江三角洲是我国经济最发达和最具活力的地区之一，有着较为发达和快速增长的区域经济。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。

2018年11月19日，由联合国主办、自然资源部和浙江省人民政府共同承办的首届联合国世界地理信息大会在莫干山高新区隆重举办，李克强总理、联合国古特雷斯秘书长分别致贺信和视频贺词，此次大会向全世界展示了中国在地理信息技术方面的创新成果，促进了国际交流与合作，加快了莫干山高新区与国际市场的接轨。

（2）政府支持优势

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。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，在园区有着举足轻重的地位，并且为改善园区基础设施做出了重要的贡献。

发行人自成立以来一直得到湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会、德清县人民政府在资源、财政方面的大力支持，从而增强了公司的综合实力。2018-2020年，发行人收到的政府补助收入分别为20,000.00万元、23,415.34万元和19,832.76万元。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，政府的支持力度也将不断加强，因此会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2020年末，公司共获得国内各家银行授信额度1,217,890.00万元人民币，已使用授信额度为827,570.00万元人民币，剩余授信额度390,320.00万元。

（三）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。2018-2020年，德清县分别实现地区生产总值517.0亿元、537.0亿元和544.1亿元，分别同比增长8.0%、8.3%和2.6%；一般公共预算收入分别为59.1亿元、65.7亿元和67.1亿元，分别同比增长21.5%、12.2%和2.8%；公共财政预算支出分别为67.2亿元、74.9亿元和78.2亿元，分别同比增长31.4%、11.4%和-6.5%；政府性基金收入分别为109.90亿元、83.6亿元和89.5亿元，分别同比增长118.8%、-24.0%和7.1%，2018年政府性基金收入有较大增长，主要系该年土地出让收入大幅增加所致；政府性基金支出分别为109.22亿元、65.8亿元和97.4亿元，分别同比增长110.5%、-39.7%和7.1%。

第九条 发行人财务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017-2019年及2020年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的容诚审字【2020】310Z0397号《审计报告》和容诚审字[2021]310Z0347号《审计报告》。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自发行人经审计的财务报告。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告、注释以及本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、发行人报告期内主要财务数据

（一）发行人报告期内主要财务数据及指标

1、发行人2018-2020年末合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产合计	2,130,863.89	1,966,935.22	1,793,449.44
非流动资产合计	598,966.93	431,402.40	53,571.59
资产总计	2,729,830.82	2,398,337.62	1,847,021.04
流动负债合计	725,006.85	503,007.07	363,128.16
非流动负债合计	997,702.03	1,019,559.06	787,177.42
负债合计	1,722,708.88	1,522,566.14	1,150,305.57
归属于母公司所有者权益合计	867,987.88	743,985.62	687,183.19
所有者权益合计	1,007,121.94	875,771.48	696,715.46

2、发行人2018-2020年度合并利润表摘要

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	95,045.89	159,300.65	84,569.07
政府补助	19,832.76	23,415.34	20,000.00
利润总额	21,947.15	22,317.20	15,521.81
净利润	20,103.59	22,095.32	15,835.12
归属于母公司所有者的净利润	17,569.67	22,095.32	16,102.84

3、发行人2018-2020年度合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	620,917.97	567,632.66	581,423.30
经营活动现金流出小计	599,208.93	810,424.26	808,838.25
经营活动产生的现金流量净额	21,709.04	-242,791.60	-227,414.94
投资活动现金流入小计	4,533.27	1,780.00	3,506.82
投资活动现金流出小计	50,068.46	30,991.54	27,575.16
投资活动产生的现金流量净额	-45,535.20	-29,211.54	-24,068.35
筹资活动现金流入小计	709,574.37	732,744.24	510,110.83
筹资活动现金流出小计	621,220.85	438,607.50	271,091.18
筹资活动产生的现金流量净额	88,353.52	294,136.74	239,019.64
四、现金及现金等价物净增加额	64,527.36	22,133.60	-12,463.65

4、发行人2018-2020年度主要财务指标

单位：万元、%

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	2,729,830.82	2,398,337.62	1,847,021.04
负债合计	1,722,708.88	1,522,566.14	1,150,305.57
归属于母公司所有者权益合计	867,987.88	743,985.62	687,183.19
所有者权益合计	1,007,121.94	875,771.48	696,715.46
营业收入	95,045.89	159,300.65	84,569.07
净利润	20,103.59	22,095.32	15,835.12
归属于母公司所有者的净利润	17,569.67	22,095.32	16,102.84
资产负债率	63.11	63.48	62.28
流动比率	2.94	3.91	4.94
速动比率	1.36	1.88	2.40
EBITDA	36,375.30	28,241.93	19,566.39
净资产收益率	2.14	2.81	2.32
总资本回报率	1.18	1.21	1.09
应收账款周转率	9.96	21.36	16.63
存货周转率	0.08	0.16	0.10
总资产周转率	0.04	0.08	0.05

注：1、流动比率＝流动资产合计/流动负债合计
2、速动比率＝（流动资产合计-存货）/流动负债合计
3、资产负债率＝（负债合计/资产总计）×100%
4、EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
5、净资产收益率＝净利润/平均所有者权益×100%
6、总资本回报率＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额×100%
7、应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均净额
8、存货周转率＝营业成本/存货平均净额
9、总资产周转率＝营业收入/总资产平均额

（二）发行人财务状况分析

1、发行人财务概况

截至2020年末，发行人合并口径的资产总计为2,729,830.82万元，负债合计1,722,708.88万元，股东权益为1,007,121.94万元。2020年度，发行人实现营业收入95,045.89万元，净利润20,103.59万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大，综合经营实力较强，为本期债券按时还本付息提供了一定保障。

2、盈利能力分析

报告期内发行人主要经营情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年	2019年	2018年
营业收入	95,045.89	159,300.65	84,569.07
营业外收入	68.41	1.81	73.86
利润总额	21,947.15	22,317.20	15,521.81
净利润	20,103.59	22,095.32	15,835.12
净资产收益率	2.14	2.81	2.32
总资本回报率	1.18	1.21	1.09

注：1、净资产收益率＝净利润/平均所有者权益×100%
2、总资本回报率＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额×100%

2018-2020年，发行人营业收入分别为84,569.07万元、159,300.65万元和95,045.89万元，营业成本分别为87,779.31万元、154,863.88万元和91,950.04万元，净利润分别为15,835.12万元、22,095.32万元和20,103.59万元，2018-2020年三年平均净利润为19,344.68万元。公司报告期内营业收入、营业成本与净利润有一定的波动，主要系受到商品销售业务运营模式调整影响。

2018-2020年公司营业收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

类别	2020年		2019年		2018年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
商品销售	45,515.53	0.52	134,749.68	0.23	52,695.12	0.11
土地平整	15,030.51	16.67	16,441.77	16.67	25,695.66	16.67
代建工程	13,998.46	4.76	1,915.72	4.76	-	-
房产销售	13,923.24	-9.21	582.96	-27.42	4,641.28	-23.56
物业管理	265.66	-250.59	386.19	-138.74	311.07	-154.90
租赁	5,342.10	63.09	2,659.43	83.16	551.47	95.91
其他	970.38	-178.72	2,564.90	-8.67	674.47	-29.43
合计	**95,045.89**	**3.26**	**159,300.65**	**2.79**	**84,569.07**	**3.66**

从综合毛利率来看，公司2018-2020年综合毛利率水平整体波动不大，2019年略有下滑主要系毛利率水平较低的商品销售业务规模迅速扩大拉低综合毛利率所致。

从各个业务来看，报告期内，公司土地平整业务收入规模波动，但毛利率维持稳定；商品销售业务收入规模显著波动，但毛利率呈上升趋势，主要系发行人于2019年丧失对商品销售业务原经营主体龙码供应链控制权，商品销售业务由子公司芯片公司、临杭新农村及中创产业园开展运营，销售商品品类毛利率相对较高所致；公司物业管理业务毛利率不断下滑，主要系发行人所运营的物业存在一定的空置率且出于招商引资考虑，导致物业管理业务收入较低、成本较高；公司租赁业务毛利率波动较大，主要系出租率及出租价格随市场需求进行调整所致；公司产业园售房业务毛利率持续为负，主要系发行人为招引企业给予价格优惠所致。

3、偿债能力分析

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	2.94	3.91	4.94
速动比率（倍）	1.36	1.88	2.40
资产负债率（%）	63.11	63.48	62.28
EBITDA（万元）	36,375.30	28,241.93	19,566.39
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.54	0.57	0.56

注：1、流动比率＝流动资产合计/流动负债合计
2、速动比率＝（流动资产合计-存货）/流动负债合计
3、资产负债率＝（负债合计/资产总计）×100%
4、EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

4、营运能力分析

单位：次/年

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	9.96	21.36	16.63
存货周转率	0.08	0.16	0.10
总资产周转率	0.04	0.08	0.05

注：1、应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均净额
2、存货周转率＝营业成本/存货平均净额
3、总资产周转率＝营业收入/总资产平均额

5、现金流量分析

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	620,917.97	567,632.66	581,423.30
经营活动现金流出小计	599,208.93	810,424.26	808,838.25
经营活动产生的现金流量净额	**21,709.04**	**-242,791.60**	**-227,414.94**
投资活动现金流入小计	4,533.27	1,780.00	3,506.82
投资活动现金流出小计	50,068.46	30,991.54	27,575.16
投资活动产生的现金流量净额	**-45,535.20**	**-29,211.54**	**-24,068.35**
筹资活动现金流入小计	709,574.37	732,744.24	510,110.83
筹资活动现金流出小计	621,220.85	438,607.50	271,091.18
筹资活动产生的现金流量净额	**88,353.52**	**294,136.74**	**239,019.64**
现金及现金等价物净增加额	**64,527.36**	**22,133.60**	**-12,463.65**
期末现金及现金等价物余额	**101,304.94**	**36,777.58**	**14,643.98**

2018-2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-227,414.94万元、-242,791.60万元和21,709.04万元。发行人2018、2019年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系公司业务规模扩大，科技新城人才公寓、联合国地理信息管理论坛永久会址等建设项目较多，公司经营活动现金支出规模较大所致。发行人2020年经营活动产生的现金流量金额由负转正，主要系公司收到其他与经营活动相关的现金流入增加所致。

二、发行人有息负债分析

（一）发行人有息负债明细

截至2020年12月31日，发行人短期借款155,060.00万元，一年内到期的非流动负债400,666.97万元，长期借款583,405.82万元，应付债券315,184.65万元，其他非流动负债40,000.00万元，有息负债合计1,494,317.44万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年12月31日	
	金额	占比
短期借款	155,060.00	10.38
一年内到期的非流动负债	400,666.97	26.81
长期借款	583,405.82	39.04
应付债券	315,184.65	21.09
其他非流动负债	40,000.00	2.68
合计	**1,494,317.44**	**100.00**

（二）发行人信用融资及担保融资结构情况

截至2020年末，发行人有息负债中信用融资及担保融资结构情况如下所示：

单位：万元、%

借款类型	金额	占比
信用借款	237,876.25	15.92
保证借款	579,271.00	38.76
质押借款	106,970.00	7.16
抵押借款	18,000.00	1.20
抵押、保证借款	360,200.18	24.10
质押、保证借款	192,000.00	12.85
小计	**1,494,317.43**	**100.00**

（三）债券存续期有息债务偿还压力测算

以发行人2020年12月31日的负债情况为基础，公司在本次债券存续期内有息负债到期兑付情况如下：

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿还规模	**55.57**	**2.56**	**14.14**	**28.24**	**15.81**	**4.45**	**10.94**	**2.44**
其中：银行借款偿还规模	34.21	-	2.37	8.49	9.18	3.51	-	-
信托计划偿还规模	10.52	0.50	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	0.94	15.94	2.94	0.94	10.94	-
其他债务偿还规模	10.85	2.06	10.83	3.82	3.69	-	-	2.44
本期债券偿还规模	**-**	**-**	**-**	**1.70**	**1.70**	**1.70**	**1.70**	**1.70**
合计	**55.57**	**2.56**	**14.14**	**29.94**	**17.51**	**6.15**	**12.64**	**4.14**

根据上表测算，发行人本期债券存续期内需偿还的有息债务总额为142.65亿元。其中，有息债务的集中还款期为2021年、2024年及2025年，上述三年需偿还的有息债务分别为55.57亿元、29.94亿元和17.51亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为湖州莫干山高新技术产业开发区最重要的融资主体，有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

三、发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保金额为534,404.51万元，占当期总资产的比例为19.58%，占当期净资产的比例为53.06%。发行人对外担保详细情况如下所示：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保方式	到期日
1	德清盛杭建材有限公司	2,000.00	保证担保	2021-11-18
2	德清恒创建设发展有限公司	25,000.00	保证担保	2023-05-29
3	湖州莫干山高新集团有限公司	49,600.00	保证担保	2021-04-29
4	浙江德清交运投资建设有限公司	24,000.00	保证担保	2024-07-31
5	德清临杭投资发展有限公司	10,000.00	保证担保	2024-11-23
6	德清县下渚湖湿地旅游发展有限公司	20,000.00	保证担保	2024-09-24
7	德清防风文化旅游发展有限公司	5,000.00	保证担保	2027-04-23
8	德清县对河口水资源开发有限公司	22,000.00	保证担保	2036-12-25
9	浙江德清通航机场管理有限公司	20,000.00	保证担保	2021-06-04
10	浙江德清通航机场管理有限公司	15,000.00	保证担保	2027-12-21
11	德清县莫干山旅游发展有限公司	5,000.00	保证担保	2029-12-21
12	德清经济开发区市政服务有限公司	15,000.00	保证担保	2021-12-31
13	德清恒丰建设发展有限公司	45,700.00	保证担保	2025-01-14
14	浙江德清交运投资建设有限公司	9,800.00	保证担保	2022-12-23
15	德清防风文化旅游发展有限公司	7,000.00	保证担保	2021-03-26
16	德清恒丰建设发展有限公司	6,224.81	保证担保	2023-10-23
17	德清县新市新农村建设有限公司	6,500.00	保证担保	2023-09-26
18	浙江德清通航机场管理有限公司	36,837.50	保证担保	2024-01-14
19	德清县下渚湖熊猫园有限公司	3,230.00	保证担保	2023-01-16
20	浙江龙码供应链管理有限公司	3,000.00	保证担保	2021-11-26
21	德清县洛舍镇杨树湾污水处理有限公司	2,998.00	保证担保	2022-01-16
22	德清县振通资产经营有限责任公司	2,900.00	保证担保	2021-10-29
23	德清县洛舍镇资产经营有限公司	2,600.00	保证担保	2021-06-14
24	德清县洛舍镇新农村建设有限公司	1,900.00	保证担保	2021-05-28
25	湖州莫干山高新旅游发展有限公司	1,000.00	保证担保	2021-04-30
26	德清县下渚湖熊猫园有限公司	585.00	保证担保	2023-07-09
27	德清同创建设发展有限公司	1,250.00	保证担保	2021-06-01
28	浙江三星新材股份有限公司	14,879.20	保证担保	2025-05-30
29	浙江德清交运投资建设有限公司	150,000.00	保证担保	2029-11-14
30	德清县文化旅游控股有限公司	25,400.00	保证担保	2025-03-31
合计		**534,404.51**	-	-

四、发行人受限资产情况

截至2020年末，公司的受限资产账面价值合计为535,132.61万元，占公司资产总计的19.60%，受限资产主要是投资性房地产、货币资金和存货，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	102,335.61	借款质押、保证金质押
存货	134,829.96	借款抵押
在建工程	26,596.71	借款抵押
投资性房地产	269,782.03	借款抵押
固定资产	1,588.29	借款抵押
合计	**535,132.61**	

第十条 企业信用情况

一、企业信用评级情况

（一）报告期内发行人历次主体评级情况

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2020-07-24	AA	稳定	上海新世纪
2020-06-18	AA	稳定	联合评级
2020-06-15	AA	稳定	东方金诚

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

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，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级的涵义为：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级的涵义为：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；
2、公司流动资产中基础设施建设和土地开发整理成本占比很高，资产流动性较低；
3、公司经营活动现金流持续净流出，公司资金来源对筹资活动依赖很大；
4、公司全部债务规模及债务率持续增长，短期债务占比很高。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021年第一期德清联创科技新城建设有限公司公司债券”的存续期内密切关注德清联创科技新城建设有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向委托人等相关参与方发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，委托人及相关参与方应按照联络函所附资料清单及时提供包括但不限于资产管理报告、托管报告、相关主体财务报告等跟踪评级资料。如委托人及相关参与方未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人信用情况

（一）银行授信情况

截至2020年末，公司共获得国内各家银行授信额度1,217,890.00万元人民币，已使用授信额度为827,570.00万元人民币，剩余授信额度390,320.00万元。发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人具有良好的信用水平，与工商银行、建设银行、浙商银行等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。自成立以来，发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，无任何违约记录。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

报告期内，发行人及下属子公司共发行境内外债券5只，均按时、足额还本付息，无任何违约记录，具体情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行规模	期限	票面利率	发行日期	主体评级	债项评级	偿还情况
19联创01	4.00	5	6.50	2019-04-30	AA	-	按时、足额付息
19联创02	11.00	5	6.30	2019-07-31	AA	-	按时、足额付息
20德创01	10.00	7	5.78	2020-04-28	AA	AA+	按时、足额付息
20德清联创MTN001	2.00	5	5.80	2020-03-30	AA	AA	按时、足额付息
21德清联创债01	4.70	7	5.00	2020-12-01	AA	AAA	按时、足额付息

第十一条 担保情况

本期债券由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保公司”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券发行规模为8.5亿元，其中2.2亿元用于科技新城拆迁安置小区二期，2.9亿元用于地理信息小镇拆迁安置小区三期项目，3.4亿元用于补充公司营运资金。

第十二条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江苏杭律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的国有控股有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

二、本期债券发行已获得所有必备的各项批准和授权。

三、发行人发行本期债券符合《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

五、本期债券的募集说明书的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

六、发行主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

七、参与本期债券发行的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

八、发行人为本期债券签署的《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》、《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》和《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》等所有法律文件皆合法有效。

九、发行人本期债券的申请文件中有关本期债券的信息披露内容均真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述之情形，符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制要求的规定。

综上所述，发行人律师认为发行人具备《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《3127号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当。发行人取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权后，可以发行本期债券。

第十三条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律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。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、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。企业应将当期应收取的公司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1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十四条 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

发行人制定了《信息披露事务管理制度》，对公司信息披露行为进行专项规范，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者及其他利益相关者的合法权益。

（一）信息披露事务负责人及其职责

信息披露事务负责人应当由公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任，负责管理公司信息披露事务。

公司现任信息披露事务责任人信息如下：

姓名：张夏
职务：董事长
联系地址：浙江省湖州市德清县舞阳街道曲园南路707号2幢803室
电话：0572-8229363
传真：0572-8886171
电子信箱：472508469@qq.com

信息披露事务负责人在信息披露事务中的主要职责为：

1、了解并持续关注公司经营情况、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、准备和提交董事会所需要的报告和文件；
3、协调和组织公司信息披露事项，包括发行和存续期的信息披露、修订公司信息披露事务管理制度、接待来访、回答投资者问询、维系投资者关系，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；
4、列席涉及信息披露的有关会议。督促公司有关部门及时向投融资部提供信息披露所需要的资料和信息；
5、保证信息披露及时以及信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
6、董事会授予的其他职权。

变更公司信息披露事务负责人，应经公司董事会或其他有权决策机构审议通过。

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；
2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

发行人无法按时披露定期报告的，将在规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

公司披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

三、本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券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。本期债券付息日为2022年至2028年每年的9月3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。

2、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。

3、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

1、本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2024年至2028年每年的9月3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），分别按照发行总额20%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。

2、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。

第十五条 债券债权代理人

发行人为债券持有人聘请了湖州银行股份有限公司德清支行作为本期债券的债权代理人，签订了《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》（以下简称“《债权代理协议》”），以切实保护债券持有人的合法权益。

第十六条 投资者保护机制

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了湖州银行股份有限公司德清支行作为本期债券的债权代理人，签订了《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》，并制定《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》。发行人与湖州银行股份有限公司德清支行签署了《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》，接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户和偿债资金专户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

第十七条 其他应说明的事项

一、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债券上市或交易流通申请。

二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十八条 发行有关机构

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曲园南路707号2幢803室
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：张纳沙 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：张纳沙 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：中国投融资担保股份有限公司
住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
法定代表人：段文务 联系人：刘艳蕊、姜劢伦
联系地址：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
电话：010-88822543 传真：010-68437040 邮编：100048

十、交易所交易流通场所：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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
（二）《2021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》；
（三）容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的2018-2020年审计报告；
（四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
（五）浙江苏杭律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
（六）《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》；
（七）《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》；
（八）《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》。

二、查阅地址

（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、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曲园南路707号2幢803室
电话：0572-8229363
传真：0572-8886172
邮编：313200

2、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：张纳沙
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）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网
网址：www.chinabond.com.cn
2、中国货币网
网址：www.chinamoney.com.cn

（三）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。