中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2022.06.24 星期五
本版编辑：张守营 王雄伟 热线：(010)63691674

2022年第一期湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书摘要

发 行 人：湖州莫干山高新集团有限公司
牵头主承销商：国信证券股份有限公司
联席主承销商：浙商证券股份有限公司 方正证券承销保荐有限责任公司

重要声明及提示

本期债券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)》、《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。

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、发行人声明

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期债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、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。发行人全体董事、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。

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、准确、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)》、《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相应的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

北京金诚同达(南京)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、会计师事务所及签字注册会计师声明

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)及签字注册会计师确认本次企业债券募集说明书所引用内容与其出具的经审计的发行人2019-2021年度审计报告(容诚审字[2022]310Z0156号)不存在矛盾，对所引用的内容无异议，对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

七、信用承诺声明

发行人及本债券募集说明书、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、法规和规定采相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、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[2022]99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，应当认真阅读本期债券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，均视同已那接受本期债券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，应认真考虑本期债券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投资者接受本期债券募集说明书关于权利义务的约定，包括《2021年湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》、《2021年湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议》、《2022年第一期湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议》、《2022年湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议(第二期)》、《2022年湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议(第三期)》中其他有关契约、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期债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指湖州莫干山高新集团有限公司。

本期债券：指2022年第一期湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。

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：指国信证券股份有限公司/浙商证券股份有限公司/方正证券承销保荐有限责任公司。

牵头主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

联席主承销商：指浙商证券股份有限公司/方正证券承销保荐有限责任公司。

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。

债权代理人：指宁波银行股份有限公司湖州分行。

监管银行：指宁波银行股份有限公司湖州分行/浙江浙商农村商业银行股份有限公司/杭州银行股份有限公司德清支行。

承销团：指主承销商为本债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按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。

报告期/近三年：指2019年度、2020年度及2021年度。

近三年末：指2019年末、2020年末及2021年末。

近三年及一期：指2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月。

近三年及一期末：指2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末。

募集说明书：指《2022年第一期湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签署的《2021年湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》。

《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《2021年湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业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宁波银行股份有限公司湖州分行签订的《2021年湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》

《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行浙江浙商农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司德清支行分别签订的《2022年第一期湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议》。

《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通知》(发改办财金[2015]3127号)。

元：指人民币元。

工作日：指中国境内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：本期债券募集说明书中，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

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]99号文件批准公开发行。

本期债券经湖州莫干山高新集团有限公司2021年7月8日召开的董事会决议通过。

本期债券经湖州莫干山高新集团有限公司股东湖州莫干山高新技术产业开发区管理委员会于2021年7月30日审议通过。

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，不排除市场利率有上升的可能，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。

(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时偿付。

发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。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该准审官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。

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。

发行人父子建设项目全过程跟踪审计，积极加强各投资环节的管理，避免施工过程中的工程延期、施工缺陷等风险，按计划推进工程建设进度，确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

(五)募投项目收益不达预期的风险及对策

发行人拟将本期债券所筹资金用于建设地信双创空间、地信研发中心、地信孵化中心、创新服务中心、地信科创总部、地信展示中心等主要子项目。若项目建设完成后，当地市场环境等外部因素发生不利变动，可能导致募投项目收益不达预期。

为保障项目收益情况，发行人利用德清县地理信息小镇作为地理信息产业高地的品牌优势，已开始进行对募投项目的宣传推广工作，以加快引入优质地理信息企业入驻。

二、与发行人相关的风险

(一)存货占比较高、流动性较弱及跌价的风险及对策

近三年末，发行人存货分别为2,786,879.41万元、3,099,903.23万元和3,818,750.57万元，占总资产的比例分别为58.87%、54.57%和52.95%，占比较高。发行人存货整体流动性较弱，若宏观调控政策等外部环境发生变化，可能引发存货跌价风险。

发行人通过加强监督力度，保障项目按计划进度建设减少存货滞留时公司资产造成占用，同时通过积极招商，加快相关项目出租、销售进度，提高公司资产流动性。

(二)应收款项回款不确定风险及对策

截至2021年末，发行人应收账款8,883.54万元，其他应收款875,222.69万元，合计为884,106.22万元，规模较大。目前上述应收款项对于为主要当地政府部门和地方国有企业，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。

报告期内，发行人已逐步完善了财务管理等内部控制制度，同时加强应收款项的回收管理，从而控制资金周期，保障公司资金的安全使用和及时收回。

(三)有息负债余额较大、集中兑付压力较大的风险与对策

截至2021年末，发行人有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其他非流动负债，金额合计为4,112,074.85万元，占净资产的比例为149.24%，有息负债余额较大。一年内到期的有息债务合计1,220,244.85万元，有息负债总额的比例达29.67%，规模大，占比高，发行人集中兑付压力较大。

发行人已就存续债务制定了合理的偿债计划，可保障有息债务的按期、有序偿付。此外，发行人与中国工商银行、中国建设银行等金融机构沟通合作事切，可保证授信额度充足，外部融资渠道通畅。

(四)支付其他与经营活动有关的现金流出经营活动现金流出比例较高的风险及对策

近三年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为345,150.21万元、267,240.87万元和126,317.64万元，占同期经营活动现金流出的比例为39.25%、36.92%和15.52%，占比较高，主要包括发行人支付的与当地国有企业的往来款，发行人支付的电费、投标等各类保证金、押金等，若该类现金流出持续保持高位或增加，将对发行人资金形成占用，影响发行人正常经营，进而可能影响本期债券的偿付。

发行人已建立了较为完善的资金管理制度、财务关联制度、关联交易制度等内部制度，对往来、保证金等资金支出的决策程序、审批程序及后续管理做出了明确规定，严格把控资金流向，避免资金异常流出。

(五)政府补贴不确定风险与对策

近三年，发行人实现净利润分别为22,003.86万元、22,088.58万元和23,988.79万元，同期发行人收到的政府补助分别为43,380.64万元、41,475.44万元和60,890.26万元，占净利润的比例分别为197.15%、187.77%和253.83%。发行人对政府补助的依赖程度较高，政府补助为非经营性收入，可持续性存在一定不确定性。若政府补助出现波动或未能划位的情况，将影响发行人利润规模，进而影响其正常经营、偿债能力。

近年来，发行人通过拓展主营业务类型；加快落实土地平整、委托代建等项目建设、验收及资金回笼等工作的方式，丰富营业收入及经营性现金流入来源，一定程度上降低了政府补助不确定性对公司经营、偿债能力的影响。

(六)受限资产规模较大的风险及对策

截至2021年末，发行人受限资产726,042.26万元，占净资产的比例为26.31%，主要为用于借款抵质押的土地使用权等，若不能及时偿还相应债务，受限资产存在被冻结、处置的风险，可能会影响发行人的正常经营。

发行人已对涉及资产抵质押的借款计划进行了梳理，避免出现债务违约情况导致资产被处置。同时，发行人账面具有较多的可变现资产，可有效保障相应债务的及时、足额偿还。

(七)或有负债风险与对策

截至2021年末，发行人对外担保余额合计为519,265.78万元，占净资产的比例为18.85%，担保余额较多，担保规模较大，若发生突发事件导致被担保人经营情况恶化，发行人潜在代偿风险将会转化为现实性风险，对发行人经营能力和偿债能力产生不利影响。

发行人根据内部制度规定，审慎评估被担保对象资质，严格履行审批程序，同时建立了对外担保的跟踪监督机制，持续关注被担保人经营和财务状况，避免发生代偿风险。

(八)经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险及对策

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-338,365.31万元、-246,570.18万元和-298,907.94万元，持续为负。若上述情况得不到改善，可能会降低公司财务结构的稳健性，进而对本期债券的本息兑付产生一定的影响。

发行人正在积极推动土地平整、基础设施建设、自营产业园等项目的建设、验收及销售工作，加快资金回笼速度，以改善其经营活动现金流情况。

(九)部分财务指标表现不佳风险及对策

近三年末，发行人流动比率分别为3.75、3.29和3.64，速动比率分别为1.12、1.03和1.08，有所波动，速动资产对流动负债可实现覆盖，但覆盖程度不高；EBITDA利息保障倍数分别为0.29、0.36和0.68，均小于1。综合来看，发行人上述财务指标表现不佳，若进一步恶化，可能将影响发行人的经营能力和偿债能力。

发行人已经制定了合理稳健的发展经营规划，可提高资产运转效率，并通过发行人作为主体进行债务发行、银行借款等方式融资，置换已有的高成本融资等方式降低公司融资成本，缓解了偿债压力。

(十)无形资产减值风险及对策

近三年末，发行人无形资产账面价值分别为4,788.07万元、351,024.00万元和774,099.55万元，占总资产的比例分别为0.10%、6.18%和10.73%，主要系政府注入的道路停车位收费权和采矿权。上述无形资产为经营收益权，根据评估价值入账。若市场环境发生变化，则发行人无形资产可能面临减值风险，进而影响到公司经营业绩和到期偿债能力。

当前，发行人正在积极推进道路停车位收费业务和采矿业务开展的筹备工作，以尽快开展相关业务，将经营收益权转化为切实的经营成果，以降低无形资产减值对公司经营的影响。

(十一)采矿权证尚未办理的风险及对策

2020年8月21日，德清县人民政府出具"德政函[2020]94号"文件，同意将细砂岩矿矿产资源划拨给德清同创建设发展有限公司。截至目前，发行人细砂岩矿矿产资源涉及的"采矿"权证尚未办理。若该权证长期未办理，预计会对该资产后续收益的实现产生不利影响。

目前，发行人正在筹备办理加快相关权证，发行人已拟派负责部门对接权证办理事项，尽快办妥相应权证。

(十二)投资性房地产公允价值波动风险

近三年末，发行人投资性房地产分别为324,333.01万元、341,730.97万元、442,891.63万元，占总资产的比例分别为6.85%、6.02%、6.14%。发行人投资性房地产由其公允价值决定，若公允价值出现波动有可能导致企业投资性房地产科目余额出现相应的波动，可能对公司资债能力产生不利影响。

目前，发行人已进一步加强自身资产运营效益，积极配合高新区内招商引资政策，逐步推进投资性房地产出租效益的提升，以降低投资性房地产公允价值波动对公司经营的影响。

(十三)消耗性生物资产收益实现风险

2021年度，发行人子公司存货新增消耗性生物资产，主要为苗木资产。发行人针对该部分苗木资产的后续收益实现方式尚未确定，且未来可能存在下跌风险，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。

目前，发行人已进一步加强自身资产运营效益，多渠道探索苗木资产收益实现方式，以尽快开展相关业务，从而降低该部分资产价值下跌对公司经营的影响。

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盈利能力产生不利影响的可能性。

针对未来政策变动风险，发行人持续保持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，从而及时了解和判断政策的变化，以积极的态度迅应新的环境。

(二)经济周期风险与对策

发行人核心业务涵盖土地平整、城市基础设施建设、安置房建设、产业园开产建设等方面，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。如果在未来的债券存续期内，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，影响本期债券的兑付。

发行人不会利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，以抵御外部环境变化，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：指湖州莫干山高新集团有限公司。

二、债券名称：2022年第一期湖州莫干山高新集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(简称"22高新债01")。

三、接受注册通知书文号：发改企业债券[2022]99号。

四、发行总额：8亿元人民币。

五、债券期限：7年期，同时附债券存续期的第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、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。本期债券在存续期内的初始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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

七、发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点(含本数)。

八、发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第20个工作日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。

九、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择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回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

十一、债券面值：人民币100元。

十二、发行价格：按债券面值发行。

十三、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本。

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行。

十五、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)。

十六、承销方式：承销团余额包销。

十七、承销团成员：牵头主承销商为国信证券股份有限公司，联席主承销商为方正证券承销保荐有限责任公司及浙商证券股份有限公司。

十八、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。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。

十九、发行期限：自发行首日至2022年6月30日。

二十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年6月28日。

二十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年6月29日。

二十二、起息日：自2022年6月30日起计息，本期债券存续期内每年的6月30日为该计息年度的起息日。

二十三、计息期限：本期债券的计息期限为2022年6月30日至2029年6月29日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2022年6月30日至2027年6月29日

二十四、付息日：本期债券存续期内每年的6月30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)。

二十五、兑付日：本期债券的兑付日为2029年6月30日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2027年6月30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)。

二十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

二十七、债券担保：本期债券为无担保债券。

二十八、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券的信用级别为AA+。

二十九、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出交易流通申请。

三十、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。

三十一、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人普通债务。

第四条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金8亿元，其中2亿元用于地信小镇地理信息产业中心建设工程，2.8亿元用于地信小镇地理信息科技园建设项目(一期)，3.2亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金用途概况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资	拟使用债券资金	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
地信小镇地理信息产业中心建设工程	德清科技新城芯片科技有限公司	83.33	80,000.00	20,000.00	25.00	25.00
地信小镇地理信息科技园建设项目(一期)	德清中创地理信息产业园建设有限公司	91.50	112,200.00	28,000.00	24.96	35.00
补充营运资金	–	–	–	32,000.00	–	40.00
合计	–	–	192,200.00	80,000.00		100.00

本期债券募集资金投资项目均位于湖州莫干山高新技术产业开发区(中国开发区审核公告目录内的产业园区)德清县地理信息小镇(浙江省特色小镇)内，上述项目均适用于《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》，属于"(一)县城产业平台公共配套设施"之"支持区位布局合理、要素集聚度高的产业平台(主要是中国开发区审核公告目录内的产业园区、各省份特色小镇创建名单内的特色小镇)公共配套设施建设项目，包括但不限于建设智能标准生产设施、技术研发转化设施、检验检测认证设施、职业技能培训设施、仓储集散回收设施和文化旅游体育设施等"。

二、募集资金投资项目基本情况

(一)地信小镇地理信息产业中心建设工程

该项目位于德清县地理信息小镇栋头路东侧，城山街南侧，曲园南路西侧，东梅街北侧，总用地面积32,134.00平方米(折合约48.2亩)，建设内容主要为包括地信双创空间、地信研发中心、配套商业、物业管理用房及配套设施。

该项目总建筑面积102,368平方米，其中地上建筑面积64,282平方米，包括地信双创空间45,050平方米、地信研发中心11,109平方米、配套商业7,934平方米、物管用房189平方米；地下建筑面积38,086平方米；设置停车位928个；该项目不涉及商业销售。

本项目收入主要来源为出租收入和停车位收入。按照工程实际以及企业经营计划，预计于2023年基本完工，2023年竣工交付，开始正式运营。

(二)地信小镇地理信息科技园建设项目(一期)

该项目位于地理信息小镇石溪街南侧、云岫南路东侧、科源路西侧、城山街北侧，总用地面积35,592.00平方米(折合约53.4亩)。项目建设内容主要包括地信科创总部，地信展示中心、配套商业及配套设施。

该项目总建筑面积124,070平方米，其中地上建筑面积71,180平方米，包括地信科创总部57,215平方米、地信展示中心2,992平方米、配套商业10,972平方米；地下建筑面积52,890平方米；设置停车位1,333个，该项目不涉及商业销售。

本项目收入主要来源为出租收入和停车位收入，预计于2023年基本完工，2023年竣工交付，开始正式运营。

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84,786万元，扣除运营成本费用、税金及附加后的净收益为72,410万元，可有效覆盖本期债券拟用于项目建设部分的债券利息，无法覆盖本息，发行人将通过经营活动产生的现金流、变现流动资产、银行贷款等其他渠道筹措资金为缺口部分提供保障，确保本期债券的及时、足额偿付。项目运营期内，所有募集资金投资项目预计将实现收入共计390,263万元，扣除运营成本费用、税金及附加后的净收益为336,085万元，可有效覆盖项目总投资。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按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。

若按照发行人对项目实施主体持股比例测算项目净收益，亦能够满足债券偿付要求。

三、偿债保障措施

发行人将以自身良好的信用能力为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施保障投资者到期兑付本息的合法权益。

(一)自身信用能力

发行人资产规模较大，负债水平适中，截至2021年末，发行人资产总计为7,212,334.53万元，负债合计为4,456,990.70万元，所有者权益合计为2,755,343.83万元，资产负债率为61.80%，在同行业中处于适中水平，财务结构稳健，具有较好的长期偿债能力。

发行人收入来源丰富，盈利能力较强，发行人核心业务涵盖土地平整、基础设施建设、产业园开产建设等方面，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。近三年，发行人的营业收入分别为214,763.98万元、199,018.03万元和209,640.73万元，经营情况良好。同时，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为18,240.01万元、22,252.71万元和23,943.02万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

(二)募投项目收益

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84,786万元，扣除运营成本费用、税金及附加后的净收益为72,410万元，可有效覆盖本期债券拟用于项目建设部分的债券利息，无法覆盖本息和，发行人将通过经营活动产生的现金流、变现流动资产、银行贷款等其他渠道筹措资金为缺口部分提供保障，确保本期债券的及时、足额偿付。

项目运营期内，所有募集资金投资项目预计将实现收入共计390,263万元，扣除运营成本费用、税金及附加后的净收益为336,085万元，可有效覆盖项目总投资。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

(三)其他投债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额8亿元人民币，本期债券为七年期固定利率债券，同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。发行人将采用多种方式进行流动性融资，以确保可以及时足额兑付。

2、偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的支付由发行人统筹协调。发行人将成立偿债专门工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

3、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行建立偿债资金专户，偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

根据发行人与监管银行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，监管银行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征，募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

5、聘请债权代理人

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宁波银行股份有限公司湖州分行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人，宁波银行股份有限公司湖州分行将代表债券持有人监督发行人的经营状况，按时还本付息及偿债资金的管理，并在发行人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

6、债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

7、地方政府的支持

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，发行人在项目资源、资金、政策等多方面能够得到地方政府的大力支持。近三年，发行人收到的政府补助分别为43,380.64万元、41,475.44万元和60,890.26万元。地方政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

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，视为其作出承认和受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，具体手续按照中央国债登记公司《关于在中央国债登记公司开立债券托管业务账户的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)或中国货币网(www.chinamoney.com.cn)的发行网点获取，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、本期债券在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；在办理登记托管手续时，按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

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，具体发行网点名称及联系方式请参阅募集说明书附件表一。

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，具体发行网点见本期债券募集说明书附表一中标注"▲"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)债务转让行为上作又易(如以上市交易)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规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，均视为同意宁波银行股份有限公司湖州分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》，接受监管银行宁波银行股份有限公司湖州分行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，接受监管银行浙江浙商农村商业银行股份有限公司与发行人签署的《募集资金账户监管协议》，接受监管银行杭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。