2017年西安高新技术产业开发区创业园发展中心双创孵化专项债券募集说明书摘要

发行人

西安高新技术产业开发区创业园发展中心

主承销商

国开证券有限责任公司

2017年2月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人领导成员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、企业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。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽责的义务。

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年西安高新技术产业开发区创业园发展中心双创孵化专项债券（简称“17西双创债”）。

（二）发行总额：人民币3.5亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。

（四）票面利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。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，并报国家有关主管部门备案。簿记建档上限由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定。本期债券存续期内票面利率固定不变。

（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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（六）发行方式：本次债券以簿记建档、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、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点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）。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA－。

（九）担保情况：本期债券由西安高新控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十）债权代理人：国家开发银行股份有限公司陕西省分行。

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：

发行人、创业发展中心：指西安高新技术产业开发区创业园发展中心。

担保人、西安高新：西安高新控股有限公司。

西安高新区管委会：西安高新技术产业开发区管理委员会。

本期债券：指总额为3.5亿元的“2017年西安高新技术产业开发区创业园发展中心双创孵化专项债券”（简称“17西双创债”）。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2017年西安高新技术产业开发区创业园发展中心双创孵化专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2017年西安高新技术产业开发区创业园发展中心双创孵化专项债券募集说明书摘要》。

主承销商：指国开证券有限责任公司。

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。

国家发展改革委：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/债券托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司。

最近三年：指2013年、2014年和2015年。

最近一年：指2015年。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定假日或休息日（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）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（法定节假日或休息日除外）。

元：指人民币元。

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【2016】337号文件批准公开发行。

本期债券业经西安高新区管委会西高新发【2016】45号文件批准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：西安高新技术产业开发区创业园发展中心

住所：西安高新区高新一路25号创新大厦

法定代表人：宋琦

联系人：张少

办公地址：西安高新区锦业路69号

联系电话：029-81882290

传真：029-88320126

邮政编码：710077

二、承销团

主承销商：国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华里外馆斜街甲1号泰利名苑写字楼A座二区四层

法定代表人：张宝荣

联系人：姜彬、刘旋、张晓宇、韩玉、何磊、尚佳

联系地址：北京市西城区阜外大街29号

联系电话：010-51789008

传真：010-51789043

邮政编码：100037

分销商：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18-21层及第04层01. 02. 03. 06. 11. 12. 13. 15. 16. 18. 19. 20. 21. 22. 23单元

法定代表人：高涛

联系人：郭佳文

联系地址：北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦15层

联系电话：010-63222723

传真：010-63222809

邮政编码：100032

分销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：王开国

联系人：宋文斐、蒲秋如

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦写字楼23层

联系电话：010-88027229

传真：010-88027190

邮政编码：100044

三、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：吕世蕴

联系人：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

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

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、审计机构：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：曹爱民

联系人：伏让秀

联系地址：西安市高新路25号希格玛大厦3层

联系电话：029-88275939

传真：029-88275912

邮政编码：710075

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层

法定代表人：闫衍

联系人：陆静怡

联系地址：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

六、发行人律师：陕西标典律师事务所

住所：西安市高新区科技路27号

负责人：郭雪平

经办律师：邓南、沙萍霞

联系地址：西安市高新区科技路27号

联系电话：029-88316315

传真：029-88746706

邮政编码：710075

七、债权代理人：国家开发银行股份有限公司陕西省分行

营业场所：西安市高新一路2号

负责人：成永旭

联系人：田菁

联系地址：西安市高新一路2号国家开发银行大厦

联系电话：029-88377302

传真：029-88890855

邮政编码：710075

第三条 发行概要

一、发行人：西安高新技术产业开发区创业园发展中心

二、债券名称：2017年西安高新技术产业开发区创业园发展中心双创孵化专项债券（简称“17西双创债”）。

三、发行总额：人民币3.5亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。

五、票面利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。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，并报国家有关主管部门备案。簿记建档上限由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定。本期债券存续期内票面利率固定不变。

六、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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

八、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2017年4月28日。

十、发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自2017年5月2日起至2017年5月4日止。

十一、发行日：发行日为本期债券发行期限的第1日，即2017年5月2日。

十二、起息日：本期债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的5月2日为该计息年度的起息日。

十三、付息方式：本期债券每年付息一次。

十四、付息日：本期债券存续期内每年的5月2日为上1个计息年度的付息日（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）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的5月2日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：本期债券主承销商为国开证券有限责任公司，分销商为中国中投证券有限责任公司和海通证券股份有限公司。

十九、信用安排：本期债券由西安高新控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十、信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA-。

二十一、监管银行/债权代理人：国家开发银行股份有限公司陕西省分行。

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证券登记托管机构托管记载。

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已在簿记管理人公告的《2017年西安高新技术产业开发区创业园发展中心双创孵化专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开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）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；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次债券。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协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本次债券通过上海证券交易所协议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，在发行期间与本次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、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次债券。

四、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。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。

第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分具体发行网点如下：

表5-1 发行网点信息

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
国开证券有限责任公司	主承销商	销售交易部	北京市西城区阜外大街29号	邵格	010-51789027
中国中投证券有限责任公司	分销商	固定收益总部	北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦15层	曹冬冰、李磊、耿勤	010-63222972、2713、2780
海通证券股份有限公司	分销商	债券融资部	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦写字楼23层	蒲秋如	18811210719

二、本次债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点如下：

表5-2 发行网点信息

承销商	承销商角色	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
国开证券有限责任公司	主承销商	销售交易部	北京市西城区阜外大街29号	邵格	010-51789027

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购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本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）投资者同意国家开发银行股份有限公司陕西省分行作为债权代理人，与发行人及相关方签订《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》），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，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；

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，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）本期债券在存续期限内每年付息1次，本期债券在存续期限内每年支付利息一次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券每年的付息日为2018年至2024年每年的5月2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）；

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，即自2020年至2024年每年的5月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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

企业名称：西安高新技术产业开发区创业园发展中心

住所：西安高新区高新一路25号创新大厦

法定代表人：宋琦

注册资本：壹亿元整

企业类型：全民所有制

经营范围：高新技术及产品开发生产、高新技术实业开发；创业园发展规划；专用配套设施、厂房、写字楼的开发（以上涉及国家专项审批的，领取许可证后方可经营）

工商注册号：610131000001201

西安高新技术产业开发区创业园发展中心（以下简称“本中心”或“中心”）成立于1993年5月28日，隶属于西安高新技术产业开发区管委会。中心以孵化服务专业化、孵化器建设集群化为发展方向，促进区域科技创新体系的进一步完善和经济的发展。引进、聚集高成长性企业、知名研究机构、各类中介服务机构等创新创业资源，优化孵化服务体系，提升孵化服务专业化水平，推动区域孵化器产业的发展，为区域创新创业环境建设提供有力的支撑。通过建设一流的服务体系，营造一流的创业环境，将创业研发园建设成为世界一流的科技创业研发园区，使其成为科技企业及企业家成长的摇篮，国内外创业者、研发机构和中小企业的聚集地，我国重要的科技成果转化基地，国际化的高新技术创新基地。

截至2015年12月31日，公司资产总额为25.07亿元，负债总额为15.04亿元，所有者权益为10.03亿元；2015年公司实现营业收入1.74亿元，净利润0.49亿元，归属于母公司所有者的净利润0.48亿元。

二、历史沿革

发行人原名西安高新技术产业开发区创业服务中心，依据西安高新技术产业开发区管理委员会“市管项字[1993]78号”文件批复，由西安高新技术产业开发总公司出资设立。1993年2月15日，西安市审计事务所出具《验资报告》，确认西安高新技术产业开发区总公司以货币形式出资100万元。1993年2月16日西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局向发行人核发了注册号为22063459的《企业法人营业执照》，住所：西安高新技术产业开发区西新建区区综合大楼；法定代表人：景俊海；注册资金：100万元；经济性质：全民所有制企业；经营方式：开发、生产、销售、技术服务；经营范围：主营高新技术及产品开发生产，高新技术实业开发，兼营中介服务、综合信息服务、技术服务、计算机硬软件、通讯器材销售。

1993年2月16日，发行人办理完成了公司设立的工商登记，公司设立时的出资结构如下：

表8-1 公司设立时的出资结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	西安高新技术产业开发总公司	100.00	100.00
合 计		100.00	100.00

1994年6月，根据高新管委会《关于“西安高新技术产业开发总公司”变更为“西安高科（集团）公司”及成立“西安高科（集团）的批复》（市管会字[1994]06号），西安高新技术产业开发总公司更名为西安高科（集团）公司。

1996年6月12日，高新管委会、西安高科（集团）公司研究决定将发行人注册资金由100万增加至1,500万元，其中1,310万元由西安高科（集团）公司投资，90万元企业积累资金作为增加资金投入。1996年6月11日，西安市审计事务所有限公司出具“市审验字（96）第 号”《验资报告》，确认发行人原注册资本100万元，截至1996年6月11日，变更为注册资本1,500万元。其中，西安高科（集团）公司以实物出资，增加注册资本1,310万元，企业积累资金90万元。

1996年6月，发行人办理完成了工商变更登记，变更后的出资结构如下：

表8-2 1996年6月变更后的出资结构

序 号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	西安高科（集团）公司	1,500.00	100.00
合 计		1,500.00	100.00

2001年4月17日，高新管委会下发《关于同意西安高新技术产业开发区创业园发展中心增加注册资本的批复》（市管会字[2001]178号）文件，同意将创业服务中心注册资本增到5,000万元。同时根据高新管委会要求，将发行人原上级主管西安高科（集团）公司变更为西安高新技术产业开发区管理委员会，将原西安高科（集团）公司投资的1,500万资金转为西安高新技术产业开发区管理委员会投资。2001年6月12日，陕西银城房地产评估有限公司出具“陕银城估价字（2001）101-2号”《房地产估价报告》；2001年6月12日，西安康达会计师事务所出具“市审验字（2001）第930号”《验资报告》，确认西安高新技术产业开发区高新管委员会以实物出资，增加注册资本3,500万元。截至2001年6月12日，发行人的注册资本变更为5,000万元。

2001年7月，发行人办理完成了工商变更登记，变更后的出资结构如下：

表8-3 2001年7月变更后的出资结构

序 号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	西安高新技术产业开发区管理委员会	5,000.00	100.00
合 计		5,000.00	100.00

2003年6月，高新管委会下发《关于同意西安高新技术产业开发区创业园发展中心增加注册资本的批复》（西高新发[2003]198号），同意将创业园发展中心由5,000万元人民币注册资本增加至1亿元人民币注册资本。2003年7月3日，西安康达有限责任会计师事务所出具“西康综验字（2003）第527号”《变更验资报告》，确认截至2003年7月3日止，发行人已收到高新管委会拨入货币资金5,000万元整，发行人变更后的实收注册资本为人民币1亿元。

2003年7月，发行人办理完成了工商变更登记，变更后的出资结构如下：

表8-4 2003年7月变更后的出资结构

序 号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	西安高新技术产业开发区管理委员会	10,000.00	100.00
合 计		10,000.00	100.00

2011年9月25日，高新管委会下发《西安高新区管委会关于明确西安高新控股有限公司与下属西安高新区创业园发展中心等四家子公司产权关系的通知》（西高新发[2011]102号）文件，经管委会研究决定，将西安高新区创业园发展中心等四家公司出资人，由西安高新区管委会变更为西安高新控股有限公司。创业园发展中心已按照文件精神及相关法律规定，依法办理了企业产权变更登记，并于2015年9月23日取得了西安市人民政府国有资产监督管理委员会签发的《企业产权登记表》。但截至本募集说明书出具之日，发行人尚未在工商行政管理局办理出资人变更手续。发行人对此作出承诺：发行人将按照法律、法规规定及工商行政管理部门要求尽快办理出资人变更手续。

三、出资人情况

发行人由西安高新技术产业开发区管理委员会出资组建。西安高新技术产业开发区管理委员会是西安市人民政府的派出机构，依据《西安市开发区条例》，对高新区行使市级经济事务和部分社会事务管理职权。

四、治理和组织机构

（一）管理机制和决策程序

发行人制定了《西安高新区创业园发展中心公司章程》，按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构。

公司主管机构为西安高新技术产业开发区管理委员会，行使以下职权：

1、任免企业法定代表人；

2、审议批准企业的章程；

3、对企业增加或减少注册资本作出决议；

4、审议企业转让出资和办理财产转移手续；

5、对企业的合并、分立、解散、破产和清算作出决议；

6、对企业的财产实施监督管理。

公司依法设立主任办公会，主任办公会是公司的决策机构，决定公司的重大事项。主任办公会由四人组成，其中设主任一名，副主任三名。主任办公会行使以下职权：

1、决定企业的经营计划；

2、制定企业的年度财务预算方案决算方案；

3、制定企业增加或者减少注册资本方案；

4、拟定企业合并、分立、变更、解散方案；

5、决定企业内部管理机构的设置；

6、聘任、解聘企业中层领导干部；

7、主持企业经营管理工作。

（二）组织结构

根据自身业务特点和管理需要，公司下设企业发展部、综合计划部、资产运营一部、资产运营二部、资金财务部、产业促进部和行政管理部7个职能部门。截至2015年12月31日，公司组织结构如下图所示：

图8-1 公司组织架构图

五、发行人子公司情况

截至2015年12月31日，发行人纳入合并范围的一级控股子公司共5家。发行人对各子公司持股比例如下表所示：

表8-5 发行人控股子公司情况表

单位：万元，%

序号	企业名称	业务性质	截至2015年末实收资本	表决权比例
1	西安创新融资担保有限公司	担保行业	30,000.00	97.18
2	西安联创生物医药孵化器有限公司	项目与投资管理	1,000.00	60.93
3	西安大学生创业服务就业公司	创业服务	50.00	100.00
4	西安创业建设发展有限公司	工程项目建设	130.00	94.62
5	西安创业园投资管理有限公司	园区发展规划及资产管理	3,000.00	90.00

发行人主要控股子公司情况如下：

1、西安创新融资担保有限公司

西安创新融资担保有限公司成立于2002年5月28日，注册资本30,000.00万元。经营范围为主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、用证担保保证金及其他法律、法规许可的融资性担保业务。兼营范围为诉讼保全担保、履约担保以及担保有关的融资咨询、财务顾问业务和自有资金进行投资。截至2015年12月31日，公司资产总计39,466.41万元，所有者权益合计35,674.50万元，公司担保余额153,870.00万元，为净资产的4.31倍，符合《融资性担保公司管理暂行办法》规定。2015年度，公司实现营业收入3,165.85万元，利润总额4,250.80万元，逾期率0.31%。

2、西安联创生物医药孵化器有限公司

西安联创生物医药孵化器有限公司成立于2005年4月18日，注册资本1,000.00万元。经营范围为高新技术项目投资与投资管理；技术咨询、技术服务与技术培训、技术转让与科技成果转化；试验与办公场地房屋出租、实验仪器与设备租赁；新药研究与开发；植物提取物、医药化工中间体生产（不含食品药品）；实验仪器的代理销售。截至2015年12月31日，公司资产总计1,773.85万元，所有者权益合计1,400.97万元，2015年度，公司实现营业收入143.39万元，利润总额30.66万元。

3、西安大学生创业服务就业公司

西安大学生创业服务就业公司成立于2004年11月2日，注册资本50万元。经营范围为大学生及留学生就业创业的培训与咨询及相关信息服务。截至2015年12月31日，公司资产总计8.85万元，所有者权益合计8.78万元，2015年度，公司利润总额-0.17万元。西安创新大学生创业服务就业中心系发行人出资并经陕西省民政厅批准设立的民办非企业单位法人，已于2016年3月2日因连续两年以上未参加年检被陕西省民政厅给予撤销登记。

4、西安创业建设发展有限公司

西安创业建设发展有限公司成立于2004年6月7日，注册资本130万元。经营范围为工程项目建设管理、工程项目建设咨询服务、工程建设咨询。截至2015年12月31日，公司资产总计0.77万元，所有者权益合计0.77万元。2015年度，公司利润总额-0.25万元。

5、西安创业园投资管理有限公司

西安创业园投资管理有限公司成立于2003年7月4日，注册资本3,000.00万元。经营范围为园区发展规划及资产管理（不含国家专项审批）；专用配套设备、厂房、写字楼的开发；高新技术及产品开发生产(除专控产品)；高新技术实业开发；企业经营管理的策划、咨询；综合信息服务及技术服务；项目投资（金融性投资除外）、投资管理、投资咨询。截至2015年12月31日，公司资产总计3,307.65万元，所有者权益合计3,042.21万元。2015年度，公司实现营业收入5.28万元，利润总额45.06万元。

六、发行人高级管理人员情况简介

宋琦，男，研究生学历。先后任职于陕西省旅游学校、陕西省外国企业服务公司、西安国家民用航天产业基地管委会、西安高新区管委会等。现任创业园发展中心（生产力促进中心）法定代表人、主任。

岳利敏，男，本科学历。先后任职于西安市电子技术应用研究所、西安市经济委员会、西安高新区长安科技产业园管理办、西安高新区管委会等。现任创业园发展中心（生产力促进中心）副主任。

何惠明，男，研究生学历。先后任职于中国机械工业第三安装公司、西安高新区创业园发展中心资产运营部等。现任创业园发展中心（生产力促进中心）副主任。

杨戎，男，研究生学历。先后任职于莲湖园科技产业园、西安联创生物医药孵化器有限公司、西安高新技术产业风险投资有限责任公司、协同软件产业集团等。现任创业园发展中心（生产力促进中心）副主任。

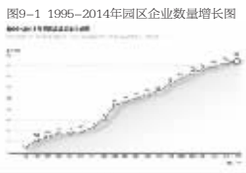
第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

2013-2015年，发行人分别实现主营业务收入8,746.71万元、8,537.82万元和17,415.70万元。创业园发展中心主要职责与功能定位为科技型中小企业的引进、聚集、培育；研发机构、科技中介服务资源的引进与协调；区域孵化器集群、加速器集群的建设与推进；区域创新服务体系的建设与推进。1993年5月，西安高新区创业服务中心成立，作为陕西第一家科技企业孵化器，从成立伊始，确定了“综合服务、多元化经营、多层次孵化”的发展模式。2002-2008年，创业园发展进入第二个阶段。在这一阶段，创业园以综合性孵化器为主，投资或共建各类专业孵化器，形成了“1+N”式的孵化器集群发展模式，实现孵化功能辐射、放大，服务功能专业化。2008—2014年，创业园发展进入第三个阶段。这一阶段，创业园以建设“科技企业加速器”为发展重点，提供满足高成长性企业加速发展所需的更加聚焦、更加专业化与个性化的服务。第四个阶段是预孵化阶段，从2014年开始，创业园就提前布局成立了“创途在XIAN”，在短短一年多时间内，共吸引进驻132个创业团队，其中15个项目获得天使投资5130万元，聚集了一批优秀创业者，开展创业服务活动433场次，参与人数超过16000人次。

从孵化的角度来说，创业园的硬件、服务链条、载体建设完备。如今，创业园苗圃里面的大学生基地、留学生基地聚集一些好的优秀的种子期项目，孵化器里面则有瞪羚谷这种高成长性企业聚集比较多的地方，再到加速器，最直接反映的就是“新三板”企业的数量，创业园“新三板”企业数量占西安高新区的比例较大，从这些方面表明创业园的孵化链条非常完整。截至2014年末，创业园发展中心累计孵化毕业企业495家，转化科技成果1500多项。

图9-1 1995-2014年园区企业数量增长图



从服务体系上来说，从2003年开始，创业园的定位是中小科技企业引进培育孵化，中介机构的引进、专业平台的搭建、孵化器载体的建设、资产运营管理、区域内孵化器的业务统筹，在服务体系的每一个环节，创业园都有独特的软件服务。

从盈利模式上来说，主要包括物业类收入、服务类收入等。物业类收入包括房租、物业管理费以及少量出售型物业等，是发行人目前的主要收入方式。服务类收入包括通过西安创新融资担保有限公司等子公司为园区企业提供融资担保、技术咨询等综合服务赚取服务费用。

发行人主营业务收入来自房屋销售收入和房屋租赁收入，目前已建成中小企业扶持厂房和写字楼等多处物业，所建厂房、写字楼主要以出租为主，部分用作销售。用作销售的厂房主要销售流程如下：

发行人近三年主营业务收入呈现一定的波动，其中2014年较2013年同比下降2.39%，2015年较2014年同比增加103.98%，主要系发行人房屋销售及房屋租赁业务均有增加所致。2013-2015年发行人房屋租赁、销售业务经营情况如下：

表9-1 2013-2015年发行人房屋租赁、销售业务经营情况

	2013	2014	2015
房屋可供租赁面积（平方米）	234,293	245,381.13	230,404.17
房屋实际租赁面积（平方米）	197,367	230,404	216,185
租金收入（万元）	6,278.64	6,713.36	8,756.29
租金均价（元/平方米）	318.12	291.37	405.04
房屋销售面积（平方米）	–	–	22,095.12
厂房出售收入（万元）	2,468.07	1,824.46	8,659.41
销售均价（元/平方米）	–	–	3,919.15

近三年西安市写字楼物业供给呈平稳态势，发行人可供租赁面积、实际租赁面积波动不大，这与西安市办公写字楼供给趋势趋同。2013年-2014年，发行人科技加速器草堂一期项目处于招商阶段，2015年，企业陆续入驻，因此租金收入显著提高。从近几年西安写字楼租金指数来看，写字楼市场长期维持在饱和状态，资金走势维持在3%-5%的增长趋势，但高新区作为西安商务核心区，其租金增速高于全市平均水平。2014年国家提出“大众创新、万众创业”发展战略后，西安高新创业园、软件园等孵化园，备受市场创业机构及创业者的青睐，市场需求强劲，租金价格快速拉升。厂房出售收入逐年上升，是市场对孵化器需求增加的表现。发行人加快企业发展，陆续建设了科技加速器、图书出版基地等项目，增加了市场有效供给，同时销售价格也在逐年提高。

发行人主营业务收入情况明细如下：

表9-2 2013年主营业务收入占比超过10%的业务板块情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房屋销售	0.25	0.12	0.13	50.14
房屋租赁	0.63	0.50	0.13	20.25

表9-3 2014年主营业务收入占比超过10%的业务板块情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房屋销售	0.18	0.05	0.13	72.56
房屋租赁	0.67	0.52	0.05	6.93

表9-4 2015年主营业务收入占比超过10%的业务板块情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房屋销售	0.87	0.61	0.26	29.68
房屋租赁	0.88	0.56	0.32	35.67

2013-2015年，发行人房屋销售业务的毛利率分别为50.14%、72.56%和29.68%，出现一定程度波动，主要是由于各年所售房屋项目、区域不同，对应的收入、成本也不同。2014年公司主营业务收入和成本均有下降，但主营业务成本下降幅度大于主营业务收入，导致毛利率较2013年度有所上升。2015年公司草堂二期等项目完工，主营业务收入出现较好增长，但销售费用、财务费用等营业成本显著增加，且成本增幅大于收入，导致毛利率下降。同时，过去几年房屋销售行业土地、人工成本的上涨速度远高于房屋销售价格，行业毛利率持续下滑。

二、主营业务经营模式

（一）运营模式

公司目前形成了以园区建设及资产运营、企业服务为主的业务体系。2015年，公司实现营业收入1.74亿元，房屋租赁与销售收入为营业收入的重要构成，占比分别为50.25%和49.69%，公司现拥有创业广场、创新大厦、创拓大厦、都市之门B座等写字楼物业及瞪羚谷、现代企业中心等标准厂房用于出租和出售。

（二）运营情况

房屋租赁方面，公司物业主要包括写字楼、标准化厂房及配套设施等，随着物业建设的不断推进，公司可供租赁物业面积不断增加，2013-2015年末，公司可供租赁房屋面积分别为234,293.00平方米、245,381.00平方米和230,404.00平方米。受益于高新区很强的综合实力提供的良好外部环境，创业园招商情况良好，物业平均出租率有所上升，近年来维持在93%左右。租金方面，除创业广场和都市之门B座为商业写字楼租金水平较高，超过100元/平方米/月外，其余物业采取优惠的租金政策，租金水平处于18元/平方米/月～41元/平方米/月之间。2013-2015年，发行人分别实现房屋租赁收入6,278.64万元、6,713.36万元和8,756.29万元。

房屋出售方面，公司在取得销售许可证之后将部分标准化厂房及配套设施出售给入驻企业，写字楼采取预售的方式，房屋封顶即达到预售条件，通常通过按揭的方式进行出售；标准厂房采取现房出售的方式，采取预交定金，然后全额支付剩余款项的的付款方式进行出售。2015年，公司房屋销售面积为22,095.12平方米，平均销售单价为3,919.15元/平方米。2013-2015年，发行人分别实现房屋销售收入2,468.07万元、1,824.46万元和8,659.41万元。

三、发行人所在行业现状和前景

（一）所在行业的现状和前景

发行人所在行业的现状和前景详见本次募集说明书。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

发行人的行业地位和竞争优势详见本次募集说明书。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人2013-2015年的财务数据摘自希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的西安高新技术产业开发区创业园发展中心2013至2015年标准无保留意见的审计报告（希会审字(2016)1678号）。

在阅读下文的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表、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、发行人财务总体情况

表10-1 发行