2022年第一期常山县城市投资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：常山县城市投资集团有限公司
牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司
联席主承销商：国开证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声　明

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、高级管理人员或履行同等职责的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。发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见。

中国国家发展改革委员会对债券发行的注册或备案、不代表对债券的投资价值作出任何评价或对投资收益作出保证，也不表明对公司债券的投资风险作出任何判断或保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书摘要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。

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募集说明书摘要中财务报告真实、准确、完整。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规的规定及行业惯例，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，确认本募集说明书摘要不存在虚假记载、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。

浙江天册律师事务所及经办律师保证由浙江天册律师事务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该所审阅，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。

投资者认购或持有本期债券均视作同意本募集说明书摘要中关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本期债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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。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。

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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要的约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中"风险因素"等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为66.06亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为0.79亿元（2018-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券的主体评级为AAA，债项评级为AAA，评级报告关注的主要风险包括：公司在建及拟建基础设施项目投资金额较大，面临一定的资本支出压力；公司资产流动性较弱，经营性现金流对波动性较大的项目建设款及往来款等依赖较大，未来存在一定的不确定性。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，东方金诚国际信用评估有限公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。东方金诚国际信用评估有限公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、本期债券为七年期固定利率债券，即前3时段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。在本期债券存续期内，如国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期债券的按时足额兑付，对投资人到期收回本息构成风险。

四、本期债券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。

五、受限资产规模较大风险

截至2020年末，发行人受限资产包括用于借款抵押的投资性房地产、固定资产和存货，账面价值合计34,465.05万元。受限资产占总资产的2.33%，净资产的5.22%。发行人受限资产金额较大，可能对其融资能力产生不利影响。

六、短期债务较大风险

最近三年及一期，发行人流动比率为1.79、2.19、1.93和2.31，速动比率为0.48、0.54、0.72和0.79 。由于发行人项目建设周期长的特点，发行人流动比率和速动比率处于较为合理的水平，但公司负债一定的短期债务压力。

七、对外担保金额较大的风险

截至2020年末，发行人本纳入合并范围的企业的担保金额为63,900.00万元，占同期末合并口径净资产的比例为9.67%，其若被担保方出现不能按期偿还债务的情况，发行人须承担连带责任，将对发行人造成不利影响，发行人面临对外担保金额较大的风险。

八、凭证持有人会议、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

九、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十、本期债券发行结束后，公司将尽快向主管部门提出关于本期债券上市交易的申请。

十一、本债券拟满足质押式回购条件。

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/本公司/公司：指常山县城市投资集团有限公司。

本期债券：指发行总额为人民币8.00亿元的2022年第一期常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。

本期发行：指本期债券的发行。

《募集说明书》：指发行人根据有关法律、法规及发行本期债券而制作的《2022年第一期常山县城市投资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》。

申购区间与投资者申购提示性说明：指《2022年第一期常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证券股份有限公司。

主承销商：中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司。

牵头主承销商：指中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：指国开证券股份有限公司。

分销商：首创证券股份有限公司、金圆统一证券有限公司。

承销团：指由主承销商为本期发行组织的，由主承销商中信建投证券股份有限公司和国开证券股份有限公司、分销商首创证券股份有限公司和金圆统一证券有限公司组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本期发行及流通签订的《2021年常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

国家发改委：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：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债权代理人：中信建投证券股份有限公司。

募集资金账户监管人：中信银行股份有限公司衢州分行、宁波银行股份有限公司衢州常山小微综合支行、绍兴银行股份有限公司温州分行、浙江泰顺农村商业银行股份有限公司、温州民商银行股份有限公司、温州银行股份有限公司衢州常山小微企业营支行、中国银行股份有限公司常山县支行和杭州银行股份有限公司衢州分行。

偿债资金专户监管人：中信银行股份有限公司衢州分行。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2021年常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2021年常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金账户监管协议》：指发行人与偿债资金专户监管人签订的《2021年常山县城市投资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及偿债资金账户监管协议》。

《募集资金托管账户监管协议》：指发行人与募集资金账户监管人签订的《2022年第一期常山县城市投资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托管账户监管协议》。

债券持有人：指2022年第一期常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券的投资者。

最近三年（末）：指2018年度（末）至2020年度（末）。

最近三年（末）及一期（末）：指2018年度（末）至2021年1-9月/2021年9月末

工作日：指中国城市商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

元：如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一节　风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期债券的按时足额兑付，对投资人到期收回本息构成风险。

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而导致投资者面临一定的流动性风险。

（四）暂投项目风险

本期债券募集资金主要用于常山县城域文化旅游博览中心项目建设，发行人为确保暂投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但这些项目投资规模大、建设周期长、在建设过程中将不可避免地面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见因难或不可抗力因素可能影响到项目的建设进度及目后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

（五）债务保障措施相关风险

本期债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、投资性房地产价值波动的风险

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，发行人投资性房地产账面价值分别为0.00万元、54,631.09万元、238,351.61万元和231,345.42万元，占总资产的比重分别为0.00%、6.64%、16.08%和14.32%，主要为发行人用于出租的经营性房地产。若当地房地产市场发生较大的价格波动，发行人投资性房地产的公允价值变动损益有所波动，其持续性存在较大不确定性，将对发行人的资产规模和经营成果有较大的影响。

2、应收款项回收风险

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，发行人其他应收款账面价值分别为67,721.07 万元、102,634.43万元、193,289.67万元和227,994.59万元，占总资产的比重分别为9.76%、12.47%、13.04%和14.11%，发行人应收账款账面价值分别为32,755.68万元、37,309.14万元、94,801.29万元和84,824.58万元，占总资产的比重分别为4.72%、4.53%、6.40%和5.25%。虽然应收款项回收情况较好，且发行人拥有对往来占款和资金拆借的决策权限、程序和定价机制，但若发行人其他应收款项无法按时回收，将对发行人的资金运转产生一定影响，从而影响发行人的日常经营。

3、存货减值的风险

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，发行人存货的账面价值分别为441,895.97万元、510,720.40万元、689,270.09万元和768,859.56万元，占总资产的比重分别为63.66%、62.03%、46.51%和47.58%。发行人存货主要为开发成本，因存货对应未来应收款对象为当地国有企业和政府，相关合计金额规模较可观，但若未来发行人当地政府出现财政困境，将影响发行人按时足额收回应急款项，发行人的存货将存在减值风险。同时，发行人受托代建业务及土地整理业务存货结算周期较长，存在不能及时有效周转的风险。

4、经营活动现金流波动较大的风险

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,109.81万元、-27,014.92万元、7,906.15万元和-133,157.45万元，报告期内公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要系报告期内发行人尚处于投入期、回款较少，主营业务呈现现金净流出，存在一定的经营性现金流波动风险。

（二）经营风险

1、政府补助依赖较高的风险

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，发行人其他收益中政府补助金额分别为5,289.85万元、3,098.50万元、6,097.56万元 和5,529.72万元，占发行人利润总额比例分别为55.01%、36.50%、65.50%和63.93%，发行人对政府补助依赖较大。

2、对外担保金额较大的风险

截至2020年末，发行人对外担保余额为63,900.00万元，占发行人净资产的比例为9.67%。发行人的对外担保对象多为国有企业，担保对象区域集中，不排除担保对象的资信发生恶化，出现集中的违约，发行人进行代偿的可能，从而影响发行人的偿债能力。

3、发行人固定资产未办理产权证的风险

截至2021年9月末，发行人固定资产金额为80,654.91亿元，占发行人总资产的比例为4.99%，主要由房屋及建筑物构成。发行人固定资产中的部分房屋及建筑物未办理权证，虽然发行人计划将未办理相关权证，但存在固定资产未办理产权证的风险以及资产权属证明确认的风险。

（三）政策风险

1、政策性风险

公司主要从事土地开发和委托代建等业务，受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不可阶段，相关政策会有不同程度的调整，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

公司负责常山县城域文化旅游博览中心项目建设，但该项目的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响。如果未来经济增长放缓或出现衰退，将影响该地区的客流量，使公司的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的兑付。

第二节　发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本期发行的内部批准情况及注册情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕267号文件注册公开发行。

2020年12月30日，发行人召开董事会并通过董事会决议，同意申请发行本债券。

2020年12月31日，发行人控股股东常山县国有资产投资运营有限责任公司出具股东决定，同意发行人发行企业债券的相关提案，并授权董事会办理与本期债券发行相关的全部事宜。

（二）本期债券主要条款

发行人：常山县城市投资集团有限公司。

债券名称：2022年第一期常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称"22常山城投专项债01"）。

发行总额：人民币8.00亿元。

债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，即前3时段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。

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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券采用固定利率方式。本期债券在存续期内前五年的票面利率为Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为《2022年第一期常山县城市投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券申购和配售办法说明》公告日前五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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和超额票面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，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五个计息年度末，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300个基点（含本数）。

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个工作日将发出是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：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。

发行价格：本期债券面值100元人民币，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。

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结果和系统向机构投资者公开发行。

发行对象：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公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或入股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买债券除外）。

债券形式及托管方式：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。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年1月24日。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年1月25日。

发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2022年1月26日止。

起息日：自2022年1月26日开始计息，本期债券存续期内每年的1月26日为该计息年度的起息日。

付息期限：本期债券的付息期限自2022年1月26日起至2029年1月25日止。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1月26日至2027年1月25日。

付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的1月26日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的1月26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）。

公付日：若投资者放弃回售选择权，则本期债券的本金兑付日为2029年1月26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1月26日，未回售部分债券的本金兑付日为2029年1月26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）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息及为投资者赎回本息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者赎回登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

付款顺序：本期债券在偿产清算时的清偿顺序等同于发行人其普通债务。

拟上市交易场所：上海证券交易所、银行间市场

募集资金用途：本期债券拟募集资金总额为人民币8亿元，其中4亿元用于常山县城域文化旅游博览中心项目，4亿元用于补充营运资金。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：国开证券股份有限公司。

分销商：首创证券股份有限公司、金圆统一证券有限公司。

本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其转托关机构办理。

承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式进行承销。

信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为AA，本期债券信用级别为AAA。

信用安排：本期债券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。

重要提示：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承担。

（三）本期债券发行及上市/挂牌安排

1、本期债券发行可行回证书

簿记建档日：2022年1月24日。

发行公告刊登日期：2022年1月19日。

发行首日：2022年1月25日。

预计发行期限：2022年1月25日至2022年1月26日，共2个交易日。

2、本期债券上市安排

本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（四）债券托管风险

（一）本期债券通过承销团成员向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行部分的具体发行网点见附表一。

（二）本期债券部分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证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买债券除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注"△"的发行网点）。

（五）认购与托管

1、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。

2、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、经办人身份证明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。

3、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券中国证券登记公司上海分公司托管，其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入股证券账户，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。

4、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《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。

5、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。

二、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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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变更为无条件、不可撤销、不附任何条件的、以本期债券项下的债务变更无异议；

（1）本期债券发行与上市交易（如上市交易）的批准取得；

（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）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。

5、投资者同意中信建投证券股份有限公司为本期债券的债权代理人，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。

6、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。

7、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，所有投资者均接受该决议，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没士本期债券的投资者）均接受该决议。

第三节　募集资金运用

一、募集资金用途的基本情况

本期债券拟募集资金总额为人民币8亿元，其中4亿元用于常山县城域文化旅游博览中心项目，4亿元用于补充营运资金，具体情况如下：

表：本期债券募集资金用途一览表　　单位：万元

序号	募集资金投向	项目总投资	拟使用募集资金额度	资金使用比例	占项目总投资额比例
1	常山县城域文化旅游博览中心项目	60,070.00	40,000.00	50.00%	66.59%
2	补充营运资金	-	40,000.00	50.00%	-
	合计	60,070.00	80,000.00	100.00%	-

本期债券的存续期为7年，项目建设期为2年，项目运营期为18年。

发行人承诺：发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期企业债券本息。

二、募集资金投资项目具体情况

常山县城域文化旅游博览中心项目符合国家产业政策方向，且已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：常山县城域文化旅游博览中心项目审核情况

文件名称	文号	发文机关	时间
常山县城域文化旅游博览中心项目备案（赋码）信息表	2020-330822-07-03-131860	常山县发展和改革局	2021年4月29日
建设项目用地预审和选址审批意见书	330822202000538	常山县自然资源和规划局	2020年7月14日
建设用地规划许可证	2020浙规证083016A	常山县自然资源和规划局	2020年7月17 日
节能审查意见书	浙建节33082220201112034	常山县住房和城乡建设局	2020年11月12日
重大项目社会风险评估报告备案书	-	中共常山县委政法委员会	2020年9月30日

三、募集资金投资项目资金来源和构成情况和资金缺口

本项目总投资为60,070万元，其中包括建设投资55,270万元，建设期利息4,800万元。本次项目拟发债融资40,000万元，其余均为项目资本金，项目资本金均为发行人自有资金。截至目前，发行人项目资本金均已落实。

四、募集资金投资项目盈利情况

本期债券拟申报发行8亿元，其中用于项目的债券金额为4亿元，本期债券的发行期限为7年。按发行利率6%进行测算，债券存续期内项目使用债券资金利息金额为16,800.00 万元，本息金额合计为56,800.00万元。募投项目债券存续期内净收益为25,063.86万元，对用于项目的债券利息覆盖倍数为1.49，对用于项目的债券本金和利息之和的覆盖倍数为0.44。项目运营期内项目净收益115,807.73万元，项目总投资60,070.00万元，项目运营期内净收益对总投资的覆盖倍数为1.93。

存续期项目净收益=营业收入（不含税）+增值税销项税-经营成本-税金及附加= 25,063.86 万元，大于存续期利息总额，可见项目可以依靠运营现金流覆盖债券利息。

五、募投项目符合专项债券发行指引要求的依据

根据《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》之"一、适用范围和支持重点"列示的县城新型城镇化建设专项企业债券支持的领域，常山县慢城文化旅游博览中心项目符合指引支持的"新型文旅商业消费聚集区公共配套设施建设项目"。

六、补充营运资金说明

随着发行人重大工程项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的4亿元将用于补充公司营运资金，以满足公司在实际营运过程中对营运资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

七、募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的募集资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务融资部进行日常监督，对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

八、募集资金用途变更的程序

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别、募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策的前提下，如变更募集资金投向，用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，发行人应依法变更募集资金用途。根据《证券法》《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）》《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）》等规定，发行人应在开债券持有人会议对变更事项进行表决，经债券持有人会议法定多数通过后，按照程序规定实施变更。同时，发行人应及时进行信息披露，说明募集资金用途变更的相关情况。

第四节　发行人基本情况

一、发行人概况

名称：常山县城市投资集团有限公司

住所：浙江省衢州市常山县紫港街道文功路1号

成立时间：2001年12月21日

法定代表人：方朔强

注册资本：人民币186,724.724万元

实缴资本：人民币188,524.72万元

统一社会信用代码：91330822734503643R

办公地址：浙江省衢州市常山县紫港街道文功路1号

电话：0570-5196582

传真：0570-5196582

邮编：324200

信息披露事务责任人：王友朝

信息披露事务负责人联系方式：0570-5196582

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

所属行业：商务服务业

经营范围：城市基础设施开发、建设；房地产开发、经营；旧城改造、城中村改造、河道改造；资产管理；交通投资建设项目的投资、建设和管理；航道建设开发、管理经营；水资源开发、利用；水利水电设施开发经营；集中式供水；污水处理。（涉及许可证的凭证经营）（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）

截近三年及一期末，发行人总资产分别为694,192.38万元、823,303.84万元、1,481,933.34万元和1,615,899.52万元，总负债分别为463,421.89万元、452,549.11万元、821,337.50万元和905,443.42万元，所有者权益分别为230,770.48万元、370,754.73万元、660,595.84万元和710,456.09万元，资产负债率分别为66.76%、54.97%、55.42%和56.03%。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入90,321.55万元、76,144.53万元、106,978.08万元和72,830.45万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润为8,791.78万元、6,755.67万元、8,022.31万元和6,880.73万元。

二、发行人历史沿革

1、公司设立

经常山县人民政府办公室抄告单（编号：141号）批准，发行人于2001年12月21日在浙江省衢州市常山县注册成立；设立时的企业名称为"常山县城市投资投资有限责任公司"，设立时的注册资本为500万元，出资股东为常山县国有资产经营有限责任公司。

根据常山审计会计师事务所有限公司出具的常审验会字[2001]第111号《验资报告》，常山县城市发展投资有限责任公司注册资本500万元已全部由常山县国有资产经营有限责任公司实缴到位。

2、第一次增资

经常山县国有资产经营有限公司董事会决议、常山县国有资产管理委员会办公室《关于同意县城投公司增加注册资本的批复》（2004年4月30日）同意，发行人注册资本增加至3,000万元，其中新增注册资本以未分配利润转增2,500万元。本次增资经常山县会计师事务所审验并出具《验资报告》（常验会验字（2004）第75号）。

本次增资已于2004年9月3日完成工商变更登记。

3、第一次股东变更与第二次增资

根据常山县城投司与常山县国有资产经营有限责任公司于2010年10月29日签订的《股权转让协议》，常山县国有资产经营有限责任公司将持有的发行人100%股权以3,000万元转让给常山县城投公司，发行人成为常山县城投公司的全资子公司。

常山县财政局于2010年11月1日出具《股东决定书》，决定增加发行人注册资本和实收资本至30,000万元，增加部分以货币资金方式增资6,000万元，以债转股方式增资4,228.65万元，以资本公积转增方式增资16,771.35万元。本次增资经常山恒立会计师事务所审验并出具《验资报告》（常恒会验字（2010）第500号）。

本次股东变更及增资情况于2010年12月31日完成工商变更登记。

4、第二次股东变更

根据常山县城投司与常山县国有资产经营有限责任公司于2014年7月9日签订的《股权转让协议》，常山县城投司将持有的发行人100%股权以30,000万元转让价格全部转让给常山县国有资产经营有限责任公司。

本次股东变更已于2014年7月30日完成工商变更登记。

5、第一次企业名称变更和第三次增资

经常山县国有资产监督管理委员会办公室于2015年6月17日出具的《常山县国有资产监督管理委员会办公室关于对常山县城市发展投资有限责任公司增资等事宜的决定》（常国资办〔2015〕13号）同意，企业名称由"常山县城市发展投资有限责任公司"变更为"常山县城市投资运营有限责任公司"，并增加发行人注册资本50,000万元，增加部分以浙江常山三衢旅游发展有限公司股权注入1,000万元，以常山县城市投资有限公司股权注入38,700万元，以实物资产注入15,300万元。

本次名称变更及增资已于2015年11月27日完成工商变更登记。

6、第四次增资

2016年3月31日，常山县国有资产投资运营有限责任公司出具《股东决定》，决定增加发行人注册资本至63,000万元，以实物资产注入增资13,000万元。

本次增资已于2016年3月21日完成工商变更登记。

7、第三次股东变更和第五次增资

2017年3月2日，经公司股东决定，引入中国农发重点建设基金有限公司为发行人股东，由新股东中国农发重点建设基金有限公司以货币出资方式注入7,000万元，公司注册资本由此增至70,000万元。

本次股权变更及增资已于2017年3月9日完成工商变更登记。

8、第二次企业名称变更

2019年，经常山县人民政府办公室出具的《常山县人民政府办公室关于国有公司名称变更及股权划转的复函》同意，公司名称变更为"常山县城市投资集团有限公司"。

本次企业名称变更已于2019年5月31日完成工商变更登记。

9、第六次增资

2019年11月30日，常山县国有资产监督管理办公室出具《关于同意常山县国有资产投资运营有限责任公司对常山县城市投资集团有限公司进行增资的批复》（常国资办[2019]89号），同意以常山县国有资产投资运营有限责任公司持有的常山县木料投资有限责任公司100%股权，常山县交通发展投资有限责任公司100%股权的股权注入公司，合计30,000万元。

本次增资已于2020年3月27日完成工商变更登记。

10、公司第七次增资

2020年2月及3月，根据常山县国有资产投资运营有限责任公司批复文件，常山县国有资产投资运营有限责任公司以公债权分别对发行人增资15,000.00万元及15,024.724万元，本次增资发行人已于2020年7月31日完成工商变更登记。

11、公司第八次增资

2021年1月、2月，根据常山县国有资产投资运营有限责任公司批复文件，常山县国有资产投资运营有限责任公司以货币分别对发行人增资48,700万元及18,000万元，两次增资发行人分别于2021年2月1日、2021年3月1日完成工商变更登记。

12、第四次股东变更

2021年12月9日，经股东研究决定，同意中国农发重点建设基金有限公司将所持发行人股权力势国有资本投资运营有限公司（以下简称"国投公司"）的1,006,248.33万元股权（约占发行人的3.32%）转让给常山县国有资产投资运营有限责任公司，发行人变为非自然人投资或控股的法人独资有限责任公司，唯一股东为常山县国有资产投资运营有限责任公司。

本次股权变