

2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团 有限责任公司绿色债券募集说明书



景德镇市城市建设投资集团有限责任公司

主承销商



二〇二一年三月

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，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。

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。景德镇市国资委作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国有关法律、法规的规定及有关要求，对本期债券募集说明书的真实性、准确性和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，履行了勤勉尽职的义务。

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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债

券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，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：2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券（简称“21 景城投绿色债 01”）。

（二）发行总额：人民币 3 亿元。

（三）债券期限：7 年期，本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。同时，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，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）还本付息方式：每年付息一次。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2024 年 3 月 22 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）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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。

每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（六）债券形式：实名制记账式公司债券。

（七）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。

（八）债券担保：本期债券无担保。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人的长期主体信用等级为 AA 级。

（十）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。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。

（十一）上市或交易流通安排：本次债券发行结束 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上市或交易流通申请。

注：本期债券名称更改为“2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券”；本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之主承销协议》、《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议》、《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则》、《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》及《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之承销团协议》等。

目录

目录	- 5 -
释义	- 6 -
第一条 债券发行依据	- 10 -
第二条 本期债券发行的有关机构	- 11 -
第三条 发行概要	- 19 -
第四条 认购与托管	- 24 -
第五条 债券发行网点	- 26 -
第六条 认购人承诺	- 27 -
第七条 债券本息兑付方法	- 29 -
第八条 发行人基本情况	- 31 -
第九条 发行人业务情况	- 55 -
第十条 发行人财务情况	- 84 -
第十一条 已发行尚未兑付的债券	- 140 -
第十二条 募集资金用途	- 143 -
第十三条 偿债保障措施	- 159 -
第十四条 风险与对策	- 164 -
第十五条 信用评级	- 175 -
第十六条 律师事务所出具的法律意见	- 179 -
第十七条 投资者保护条款	- 184 -
第十八条 其他应说明的事项	- 190 -
第十九条 备查文件	- 191 -

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/景德镇城投/公司：指景德镇市城市建设投资集团有限责任公司。

本次债券：指发行总额不超过人民币 9 亿元的“2021 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券”。

本期债券：指发行规模为人民币 3 亿元的“2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书》。

景德镇市国资委：指景德镇市国有资产监督管理委员会。

棚改投资中心：指景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）

农发基金：中国农发重点建设基金有限公司

德宇集团：江西德宇集团有限公司

金岭公司：景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司

新成公司：景德镇市新成建设投资开发有限责任公司

主承销商/簿记管理人/长城证券：指长城证券股份有限公司。

资信评级机构：指东方金诚国际信用评估有限公司。

审计机构：指永拓会计师事务所（特殊普通合伙）、中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师、律师事务所：指上海市锦天城（南昌）律师事务所。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商签署的《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之主承销协议》。

承销团协议：指主承销商与其他承销团成员签署的《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之承销团协议》。

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，将各自未售出的债券全部买入。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签署的《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则》。

《账户监管协议》：指发行人与监管银行签署的《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》及《2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》。

债权代理人：指九江银行股份有限公司景德镇分行。

债券持有人：指通过合法方式取得本期债券之投资者。

账户及资金监管人：指九江银行股份有限公司景德镇分行、赣州银行股份有限公司景德镇分行、中国建设银行股份有限公司江西省分行、渤海银行股份有限公司南昌分行。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

国家发改委：指国家发展和改革委员会。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

报告期/近三年及一期：指 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月。

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

《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》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《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》。

《简化通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》。

注：1、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。

注：2、本期债券名称更改为“2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券”；本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之主承销协议》、《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议》、《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则》、《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》及《2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之承销团协议》等。

第一条 债券发行依据

一、本次债券的审批文件的文号

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]337 号注册通知文件同意发行。

二、发行人对本次发行债券的批准情况

出资人批复：本期债券业经景德镇市国有资产监督管理委员会景国资发[2020]45 号文同意申请公开发行。

董事会决议：本期债券业经景德镇市城市建设投资集团有限责任公司董事会于 2020 年 7 月 1 日出具的董事会决议同意申请公开发行。

第二条本期债券发行的有关机构

一、发行人：景德镇市城市建设投资集团有限责任公司

住所：江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦 5 楼

法定代表人：高晓云

经办人：邱虎男

联系电话：0798-8528337

传真：0798-8528337

邮政编码：333000

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

法定代表人：张巍

经办人：李莘、高娟、王超、温涛、姜佳奇

联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 9 层

联系电话：010-88366060

传真：010-88366060

邮政编码：100033

（二）分销商：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01
单元

法定代表人：黄海洲

经办人：彭启鸣

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 7 号五矿广场 B 座 603

联系电话：010-64822726

传真：010-84675586

邮政编码：100010

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：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

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：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 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所系统流通场所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构（一）：永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层

执行事务合伙人：吕江

经办人：徐冉、梁军芳、万新

联系地址：北京市朝阳区关东店北街 1 号国安大厦 12 层

联系电话：010-65955322

传真：010-65955570

邮政编码：100020

审计机构（二）：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市西城区西直门外大街 110 号 11 层

执行事务合伙人：胡柏和

经办人：陈大、赵清野

联系地址：北京市朝阳区关东店北街 1 号国安大厦 12 层

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123

邮政编码：100033

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

注册地址：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：崔磊

联系人：唐骊

联系地址：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

联系电话：010-6229-9800

传真：010-62299803

邮政编码：100020

七、发行人律师：上海市锦天城（南昌）律师事务所

住所：南昌市丰和中大道 912 号地铁大厦 8 楼

负责人：李伟群

联系人：张振合

联系地址：南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号地铁大厦 8 楼

联系电话：0791-83906700

传真：0791-83900300

邮政编码：330038

八、账户及资金监管银行

(一) 募集资金及偿债资金监管银行：九江银行股份有限公司景德镇分行

住所：江西省景德镇市昌江区西山路九江银行大厦

负责人：郝建红

联系人：孙伟

联系地址：江西省景德镇市昌江区西山路九江银行大厦 2 楼营业部

联系电话：15779830613

传真：0798-2190056

邮政编码：333000

(二) 募集资金监管银行：赣州银行股份有限公司景德镇分行

住所：江西省景德镇市昌江区珠山大道 1786 号一层 7、8、9、10 号商铺及二层

负责人：胡继浪

联系人：盛辉

联系地址：江西省景德镇市昌江区珠山大道 1786 号一层 7、8、9、10 号商铺及二层

联系电话：18679808088

邮政编码：333000

（三）募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司江西省分行

住所：江西省南昌市东湖区八一大道 366 号

负责人：万国平

联系人：彭秋晨

联系地址：江西省南昌市东湖区八一大道 366 号

联系电话：0791-86848105

邮政编码：330000

（四）募集资金监管银行：渤海银行股份有限公司南昌分行

住所：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道 1266 号翠林大厦一层 101、102、103 二层 201、210

负责人：陈光伟

联系人：曾晨程

联系地址：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道 1266 号翠林大厦一层 101、102、103 二层 201、210

联系电话：0791-86899987

邮政编码：330000

第三条 发行概要

一、**发行人：**景德镇市城市建设投资集团有限责任公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券（简称“21 景城投绿色债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 3 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。同时，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，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。

六、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期内的第 3 年末调整本期债券后 4 年的票面利率，即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率 0-300 个基点(含本数)。发行人将于本次债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易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和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券的

后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

七、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人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和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或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。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，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

八、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售。

九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。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、还本付息方式：每年付息一次。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2024 年 3 月 22 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）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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。每年付息一次，分次还本，自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

十一、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。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 3 月 18 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 3 月 19 日。

十四、发行期限：本次债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2021 年 3 月 22 日。

十五、起息日：本期债券存续期限内每年的 3 月 22 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：本期债券的计息期限为自 2021 年 3 月 22 日起至 2028 年 3 月 21 日止；若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 22 日起至 2024 年 3 月 21 日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 3 月 22 日，若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十八、本金兑付日：2024 年至 2028 年每年的 3 月 22 日，若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十九、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、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为长城证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司。

二十二、担保方式：本期债券无担保。

二十三、账户及资金监管人：九江银行股份有限公司景德镇分行、赣州银行股份有限公司景德镇分行、中国建设银行股份有限公司江西省分行、渤海银行股份有限公司南昌分行。

二十四、债权代理人：九江银行股份有限公司景德镇分行。

二十五、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA，发行人的长期主体信用等级为 AA。

二十六、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将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易流通的申请。

二十七、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、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所市场向境内合格投资者公开发行人相结合的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券申购和配售方法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人部分的认购与托管。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人部分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。

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；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发行部分的认购与托管。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海

分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.com.cn）查阅。

机构投资者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期债券。

四、投资者办理认购手续时，不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、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本次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公开发行的部分，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）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本《2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书》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、本期债券的债权代理人、账户监管人依有关法律法规的规定发生合法变更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；

四、本期债券发行结束后，通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

五、投资者认购本期债券即被视为接受《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《账户监管协议》之权利及义务安排；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者

（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通的审批部门同意本期债券项下的债务转让；

（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低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进行充分的信息披露；

（五）债权代理人 and 账户监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

第七条 债券本息兑付方法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券每年的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。若投资者在债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销的，则注销部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券期限 7 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款。

在本期债券存续期内，如投资者未行使回售权，则其未回售部分债券在 2024 年至 2028 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金；如投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2024

年 3 月 22 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）偿还发行总额 20%比例的债券本金，在 2024 年 3 月 22 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）偿还回售部分的债券本金。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。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：景德镇市城市建设投资集团有限责任公司

注册地址：江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦 5 楼

法定代表人：高晓云

注册资本：人民币叁拾亿元整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：土地开发、基础设施建设及运营、基本建设、房地产开发；资产收购、资产处置、资产管理、项目投资管理、实业投资（以自有资金进行项目投资）、资本运营；陶瓷、建材、钢材的制造、销售；公园、游览景区的建设、管理；文化、旅游、农业项目的投资、建设及运营。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3,475,836.53 万元，负债总额为 2,049,082.31 万元，所有者权益（含少数股东权益）为 1,426,754.22 万元。2019 年度，公司实现主营业务收入 82,754.50 万元，利润总额 20,517.50 万元，净利润 14,725.40 万元。2017-2019 年度公司平均净利润为 15,735.17 万元。

二、历史沿革

发行人系 2014 年 1 月经景德镇市人民政府景府办抄字[2014]1 号抄告单批准，由景德镇市国有资产监督管理委员会以货币出资设立的有限责任公司，2014 年 1 月 17 日公司成立，注册资本 10,000 万元。本次出资经江西景德会计师事务所有限公司出具的赣景德验字[2014]第 036 号《验资报告》验证。

2016 年 5 月 6 日，发行人取得景德镇市市场监督管理局换发的《营业执照》，统一社会信用代码：91360200091066004R。

2017 年 12 月 15 日，根据股东会决议，发行人增加注册资本至 4.7 亿元，由景德镇市国有资产监督管理委员会增资 3.6 亿元，景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）投资注入 0.1 亿元，变更后景德镇市国有资产监督管理委员会持有发行人 97.87%股权，景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）持有发行人 2.13%股权。

2019 年 5 月 17 日，根据（景）登记内变字[2019]216 号，发行人变更公司名称为“景德镇市城市建设投资集团有限责任公司”，变更公司住所为“江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦 5 楼”，变更法定代表人为高唤虎，变更注册资本为 30 亿元，由景德镇市国有资产监督管理委员会增资 25.25 亿元，中国农发重点建设基金有限公司投资注入 0.05 亿元，变更后景德镇市国有资产监督管理委员会持有发行人 99.5%股权，景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）持有发行人 0.33%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人 0.17%股权。

2020 年 8 月 24 日，发行人法定代表人变更为高晓云。

三、发行人股东情况

发行人的主管部门为景德镇市人民政府，是根据景德镇市人民政府决定设立的市属国有控股、景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）（以下简称“棚改投资中心”）、中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）参股的有限责任公司，由景德镇市国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）代表市人民政府履行出资人职责。截至本募集说明书签署日，发行人股东结构如下表所示：

表 8-1：发行人股东情况

单位：亿元，%

序号	股东	认缴出资 额	实缴出资 额	认缴出资时间	出资 方式	认缴出资比 例
1	景德镇市国有资产监督管理委员会	29.85	18.60	2035/12/31	货币 资金	99.50
2	景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）	0.10	0.10	2017/12/6	货币 资金	0.33
3	中国农发重点建设基金有限公司	0.05	0.05	2019/3/31	货币 资金	0.17
合计		30.00	18.75			100.00

发行人控股股东和实际控制人均为景德镇市国有资产监督管理委员会。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

景德镇市城市建设投资集团有限责任公司是经景德镇市人民政府

批准，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》及其他有关法律、行政法规组建，并有完善的法人治理结构的国有企业。发行人依法设立了出资人、党委会、董事会、监事会，聘任了经营管理层，并依据《公司章程》行使各自的职权。

1、出资人

公司不设立股东会，农发基金和棚改投资中心同意将其持有公司对应的股东权利委托给市国资委代理行使，由出资人单独行使《公司法》第三十七条所列股东会各项职权，具体为下列职权：（1）批准公司的章程及章程修改方案；（2）依照国有企业领导人任职办法的规定委派、任免或建议任免公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；（3）建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度经营业绩考核和任期经营业绩考核；（4）审议批准董事会的报告和监事会的报告；（5）决定公司年度财务预算方案、决算方案；（6）决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、申请破产、变更公司形式等重大事项进行审核；（10）法律、法规和《公司章程》规定的其他职权。

出资人可以授权公司董事会行使股东会的部分职权，对于已经做出的授权，出资人可以撤回或修改授权内容。

农发基金和棚改投资中心不谋求对公司的控制权，不委派董事，不参加对公司的经营管理。对下列涉及内容，公司需提前告知农发基金和棚改投资中心：批准修改公司章程或其他章程性文件；公司注册资本的增加、减少；公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式。

2、党委会

党委会由 9 名委员组成，其中党委书记兼董事长 1 名，总经理兼任党委副书记 1 名，专职副书记 1 名，党委委员、纪委书记 1 名，副总经理 5 名。党委会研究决策以下重大事项：（1）公司贯彻执行党的路线方针政策和上级党组织重要决定的重大措施；（2）公司党的思想建设、组织建设、作风建设、反腐倡廉建设、制度建设等方面的事项；（3）按照管理权限决定企业人员任免、奖惩，或按一定程序向董事会、总经理推荐人选，对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见和建议；（4）统战工作和群团工作方面的重大事项；（5）向上级党组织请示、报告的重大事项；（6）其他应由党委会研究决策的事项。

3、董事会

公司设董事会，董事会由 7 名董事成员组成（其中一名为职工董事），设董事长 1 名，副董事长 1 名，董事长为公司法定代表人。董事会成员除职工董事外，由市国资委按有关程序派出，职工董事根据有关规定由公司职工代表大会（或职工大会）选举产生。董事长、副董事长由出资人按照国有企业领导人员的任免权限从董事会成员中指定。董事任期每届三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。

公司董事会对出资人负责。董事会在法律、法规规定和出资人授权范围内行使以下职权：（1）执行出资人的相关规定、决定，并向其报告工作；（2）制订公司章程的修正案，报市国资委审批；（3）制定公司发展战略规划及年度投资、融资计划，报市国资委备案；（4）决定公司的经营计划和投资计划；（5）审议公司关系国有资产出资人权益的重大事项，报市国资委审批；（6）审议公司全资及控股子公司调整、合并、分立、解散方案，报市国资委审批；（7）决定授权范围内公司的投资、融资、资产处置和对外担保方案，并报出资人备案；（8）审议公司年度财务预决算方案，报市国资委备案；（9）审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报市国资委审批；（10）制订公司增减注册资本金、发行公司债券的方案，报市国资委审批；（11）决定公司内部管理机构设置；（12）制定公司各项基本规章制度；（13）依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员；（14）法律法规规定和市国资委授权的其他职权。

4、监事会

公司设监事会，由 3 名监事组成，由市国资委按有关程序派出，但职工监事不少于三分之一并由职工代表大会（或职工大会）选举产生。监事会设主席 1 名，按干部管理权限由市国资委在监事会成员中指定。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届三年，监事任期届满未及时改选或改派的，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出或

改派的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事会行使下列职权：（1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时董事会会议；（6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；（7）法律法规和省、市政府和市国资委规定的其他职权。

5、经营管理层

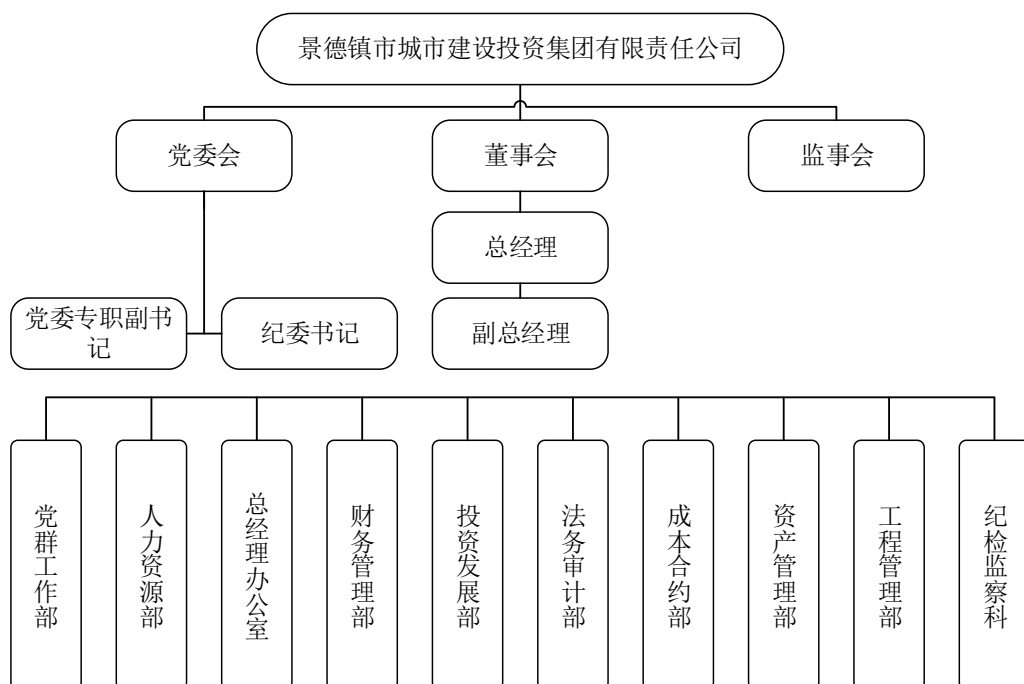
公司设总经理 1 名，副总经理 5 名，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。根据业务发展需要，经出资人批准或授权，可设财务总监、总工程师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。

总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并将实施情况向董事会作出报告；（2）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；（3）拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；（4）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；（5）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，

提交董事会审议；（6）制定公司具体管理制度；（7）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；（8）聘任或解聘除应由市国资委、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；（9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；（10）总经理列席董事会会议，非董事总经理在董事会上没有表决权；（11）法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构图

公司下设党群工作部、总经理办公室、纪检监察科、人力资源部、财务管理部、投资发展部、法务审计部、成本合约部、资产管理部、工程管理部等部门，具体组织结构及具体职责划分如下：



1、党群工作部

主要负责党组织建设，包括起草、落实各类文件和计划，检查公

司和子公司党建工作执行情况，建设、管理、发展公司的党组织队伍；负责党风廉政建设，制定公司党风廉政建设责任制和风险防控体系，做好党风廉政建设的宣传教育工作；负责政治思想宣传，学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，围绕公司中心工作，组织开展思想政治工作，全方位提高党员干部素质；负责党建综合事务，包括组织党群会议，拟定、传达有关文件，起草工作总结及领导在重要会议或场合的讲话稿；负责共青团工作，制定、实施年度工作计划，做好青年职工的思想政治工作，负责公司共青团组织建设，为青年人成长、成才搭建平台；负责工会工作；负责纪检监察工作，负责维护相关章程的执行情况，抓好党风廉政建设和反腐败工作；起草纪检监察重要文件、报告、总结；完成上级纪检监察机关和领导交办的其它工作。

2、总经理办公室

主要负责政务建设，包括建章立制、经营绩效考评、协调督办、公文管理、档案管理、工商资质管理、网络维护、品牌管理、外事企划、企业文化建设；负责日常事务管理，包括办公用品及设施管理、车辆管理、后勤管理、接待管理、印章印鉴管理、会务管理、安全与环保；负责综治安全，负责落实“谁主管谁负责”原则，积极开展矛盾纠纷排查调处工作，力争把矛盾纠纷化解在当地，协调处置各类突发性的群体性事件，确保不发生重大群体性事件和集体越级上访事件。

3、资产管理部

主要负责资产运营管理，包括对公司投资形成的有形资产、无形

资产进行管理，形成公司资产数据库；做好土地管理工作、建立台账；负责公司资产评估管理，及时掌握资产的增减变化情况；负责对公司经营性资产的运营管理工作；负责对公司建设的棚改房、安置房进行竣工交付后的运营管理工作；对公司不良资产处置提出建议方案，经批准后组织实施。负责征迁安置，包括制定征迁方案，实施征迁补偿、安置，保障房安置管理，协调公司项目建设过程中的零星拆迁工作，协调公司项目管理人员处置施工过程中因征迁产生的阻工、上访等工作。负责物业管理，负责公司所属停车场、菜市场等经营性资产的运营管理；负责公司所属安置房小区的物业管理工作；对接子公司和外聘第三方公司负责公司后续项目的物业管理工作。

4、财务管理部

主要负责会计核算管理，包括组织公司的会计核算工作，负责财务决算及利润分配的核算，负责对外提供财务报告，配合外部审计工作；负责财务预算管理，包括组织编制公司年度、季度、月度财务预算，审批公司和各子公司年度、月度、季度预算和超预算项目，负责公司与子公司预算调整管理；负责资金管理，包括负责公司的资金往来结算，负责公司资金的统一调配，负责审核公司一切银行信用结算凭单，汇总、审核公司及下属单位资金日报表，参与公司的融资活动；负责财务内控管理，包括建立公司财务内控系统，检查各子公司相关会计政策的执行情况，负责公司内部会计核算业务的稽核；负责财务分析与决策支持，包括参与公司重大事务可行性研究，并对其提出建

议，及时为总经理提供财务报表及财务分析材料；税务管理；资产核算管理。

5、成本合约部

主要负责法务、合同、内控、审计管理规划及组织体系搭建，包括建立法务、合同、内控、审计管理体系，负责公司审计、法务管理制度的制订，审核公司各项规章制度、劳资纠纷规定、协议等，处理公司法律事宜，跟踪诉讼案件进展情况，监督公司及所属企业贯彻执行国家有关政策、财经法律、法规、制度和纪律的相关情况，跟踪研究影响公司发展的法律法规。负责项目目标成本管理，包括负责项目前期估、概算管理，制定项目管理目标及考核目标负责对项目成本进行监控，对超出目标成本变动范围的情况启动预警程序；对超出子公司权限范围的设计变更、工程洽商费用、经济签证进行预审；负责对项目超出目标成本控制范围内的支出进行会签，控制目标成本的非预期超支。负责项目过程成本管理、供方管理、合同管理、风险控制管理、审计管理、项目招投标管理等工作。

6、投资发展部

主要负责融资及贷款资金管理，包括根据公司发展战略及经营需求，编制公司年度总体融资计划；负责组织编制融资管理办法及业务流程；与各金融机构建立并保持良好的合作关系，通过对公司资产和负债进行全面分析，设计融资项目和方式；负责维护公司与银行及非银行金融机构的公共关系，建立支撑公司融资的统一平台；负责贷款

资金使用的合规性及合理性，保证项目资金支付对应贷款专项用途，并符合对外披露信息的相关约定。负责投资管理，包括负责组织编制公司投资发展规划、中长期和年度投资计划及计划调整方案，负责组织编制投资管理办法及业务流程，负责对所投项目进行投后管理工作及资金的调度；根据公司发展战略，负责寻找、储备、筛选符合公司战略的投资类项目，逐步建立投资项目库，负责组织落实公司决策层对投资项目的审议意见，负责融资需要的土地或其他实物资产的注入，负责公司的招商计划落实。负责拟定公司发展战略规划。

7、人力资源部

主要负责人力资源规划与组织体系管理，包括制定公司人力资源规划，制订公司人力资源年度工作计划，制定公司人力资源制度，负责公司人力资源管理费用预算的编制与执行；负责薪酬福利管理，包括建立公司薪酬体系，指导、审批各子公司薪酬体系，审批各子公司年度薪酬预算，控制各子公司薪酬总额增长幅度，拟定公司总部经营性福利政策；负责绩效管理包括建立公司绩效管理体系，制订公司各部门和子公司组织绩效考核制度并组织实施，负责组织公司总部员工的绩效考核；负责建立、维护公司招聘体系；负责员工培训及职称管理；负责员工的劳动合同管理，负责员工入职、转正、调岗、调薪、离职等日常人事异动手续的办理，负责公司及各公司出勤管理、出差管理、奖惩管理等相关制度的制定及监督执行等。

8、工程管理部

主要负责项目报批报建，包括负责项目前期项目批复及预审，负责办理项目实施及完工相关手续，协助子公司开展项目前期报批报建工作。负责工程项目建设管理，制订公司工程建设管理规章制度；负责编制公司年度重点施工进度计划，按照年度目标责任书进行考核；协同成本合约部对工程建设项目的施工、验收、工程结决算等进行监督和管理，并对工程建设的质量、安全和现场标准化施工进行监督和管理；负责对公司工程项目和建设项目出现的困难问题进行协调管理；负责对工程项目实施过程中的重大技术问题组织专题研究提出解决方案，组织重点工程重大技术可行性和论证；代表公司对出资的建设项目行使项目业主的权利和职责；负责协调公司对外投资项目的工程建设管理工作；负责组织工程建设课题研究，负责协调各单位引进工程建设新技术、新材料、新工艺。负责工程建设档案管理。

9、法务审计部

提高公司风险防控能力，内部审计监督，规范工作流程，处理法律事务，构筑企业安全防线；促进经营管理状况的改善，实现企业经济效益的提高。

10、纪检监察科

协助党委推进全面从严治党，负责党的纪律检查工作，负责行政监察工作，协助市国资委纪检监察组检查和处理公司党员及党组人员违反党纪、政纪的案件，并按职权范围提出对案件中的党员、管理人

员的处分意见，受理各级党政组织、党员和群众在党纪、政纪、党风廉政建设方面的检举、控告及申诉，保护党员和管理人员按党章规定享有的权利及其他合法权益。

（三）发行人独立性

发行人严格建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其他关联方。发行人具有独立的法人资格，在授权范围内实行自主经营、独立核算，自负盈亏，业务机构完整，依法独立承担民事责任。发行人根据国家产业政策及经济发展战略，制定公司的发展战略、经营方针和投融资计划，具备独立完善的自主经营能力。

2、人员独立情况

发行人的人员独立于控股股东、实际控制人及其他关联方。发行人按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构，拥有独立的组织架构、劳动、人事及工资管理体系，有完整、系统的管理制度、规章，并按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人及其他关联方中兼职。

3、资产独立情况

发行人的资产独立完整、权属清晰。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其它任何限制，不存在被控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金、资产和其他资源等情况。发行人依法对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控，保障国有资产保值增值。

4、机构独立情况

发行人经营、财务、人事等均设立自己的独立机构，控股股东和实际控制人的内设机构与公司的相应部门没有上下级关系。发行人拥有自己独立的日常办公场所，不存在与控股股东、实际控制人及其他关联方混合经营、合署办公的情况。

5、财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，有独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系和独立的财务会计制度。发行人独立在银行开户，有独立的银行账号，不存在与控股股东、实际控制人及其他关联方共用银行账户的情况。

（四）发行人内部控制制度建设

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，包括《财务审批管理办法》、《会计核算管理办法》、《人力资源管理制度》、《薪酬管理办法》、《内部控制管理办法》、《担保管理办法》、《融资

管理办法》、《信息披露管理办法》、《关联交易管理办法》、《下属子公司管理制度》等，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

五、发行人主要子公司情况

截至 2019 年末，发行人主要子公司基本情况如下表所示：

表 8-2：发行人主要子公司情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	取得方式	业务性质
1	景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司	150,000.00	100.00	设立	基础设施建设
2	景德镇市兴陶建设开发有限责任公司	50,000.00	100.00	设立	基础设施建设
3	江西德宇集团有限公司	7,113.61	100.00	无偿划转	新产品、新项目研究与开发；集团管理服务
4	景德镇市新成建设投资开发有限责任公司	19,513.00	54.90	无偿划转	土地一级开发；基础设施建设

（一）景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司

景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司（简称“金岭开投”）成立于 2014 年 12 月 30 日，是由发行人全额出资的国有企业，注册资本 150,000 万元，法定代表人为陈鸿云。该公司经营范围为：土地一级

开发，土石方工程，土地平整，绿化工程，道路、水利、供水、供气、管网等基础设施建设；行政中心等公共服务设施建设；房地产开发；以自有资金对外实业投资；砂石采购、销售；建材、苗木花卉的采购及销售（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）。截至本募集说明书签署日，发行人持有金岭开投 100%的股权，为该公司控股股东。

截至 2019 年末，该公司资产总额 955,465.73 万元，负债总额 530,918.22 万元，净资产 424,547.50 万元。2019 年度，该公司营业收入 40,380.21 万元，净利润 5,264.97 万元。

（二）景德镇市兴陶建设开发有限责任公司

景德镇市兴陶建设开发有限责任公司（简称“兴陶建设”）成立于 2018 年 10 月 9 日，是由发行人全额出资的国有企业，注册资本 50,000 万元，法定代表人为余雷。该公司经营范围为：土地一级开发；道路、供水、供气、管网、绿化、土地平整等基础设施建设；行政中心等公共服务设施建设；土石方工程（不含片石开采）；建材销售（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 年末，该公司资产总额 86,602.25 万元，负债总额 14,743.03 万元，净资产 71,859.22 万元。2019 年度，该公司营业收入 0 万元，净利润为-625.82 万元。

最近两年未产生收入，主要系该公司成立时间较短，业务经营尚未进入实质运营阶段所致；近一年该公司亏损，主要为该公司未产生

收入而费用正常列支所致。

（三）江西德宇集团有限公司

江西德宇集团有限公司（简称“德宇集团”）成立于 1999 年 1 月 26 日，注册资本 7,113.61 万元，法定代表人为詹周荣。该公司经营范围为：新产品、新项目研究与开发；集团管理服务；茶叶种植、加工、销售；苗木、花卉种植和销售（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）。根据景德镇市人民政府常务会议会议纪要，2018 年末，景德镇市农牧渔业科学研究所持有德宇集团 67.01%的股份划转给发行人，发行人成为德宇集团的控股股东；2019 年 6 月，德宇集团再次进行股权变更，发行人无偿取得江西景德板鸡实业公司持有的德宇集团 32.99%的股份，变更后，发行人拥有德宇集团 100.00%股份。

截至 2019 年末，该公司资产总额 74,309.45 万元，负债总额 42,637.85 万元，净资产 31,671.60 万元。2019 年度，该公司营业收入 0 万元，净利润为 499.62 万元，主要系取得其他收益所致。

（四）景德镇市新成建设投资开发有限责任公司

景德镇市新成建设投资开发有限责任公司成立于 2012 年 7 月 2 日。2019 年 11 月，根据发行人与景德镇市土地储备中心签订的《企业国有产权无偿划转协议》，景德镇市土地储备中心原持有的景德镇市新成建设投资开发有限责任公司 54.90%股权无偿划转给发行人。该公司注册资本 19,513.00 万元，法定代表人为蔡晓波。该公司经营范围为土地

一级开发，土石方工程（不含片石开采）；道路、供水、供气、管网、绿化、土地平整等基础设施建设；行政中心等公共服务设施建设；房地产开发；实业投资；资本运营（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）。

截至 2019 年末，该公司资产总额 587,973.72 万元，负债总额 416,669.14 万元，净资产 171,304.58 万元。2019 年度，该公司营业收入 32,980.48 万元，净利润 1,285.58 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况简介

公司董事、监事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会成员及主要高级管理人员情况如下表所示：

表 8-3：发行人董事、监事及高级管理人员情况表

	姓名	性别	职务	任职期限	是否在公司领薪
董事	高晓云	男	党委书记、董事长	3 年	否
	陈鸿云	男	党委副书记、副董事长、总经理	3 年	是
	钱江欣	男	董事	3 年	否
	黄发金	男	董事	3 年	否
	杜钧瑞	男	董事	3 年	否
	潘福林	男	董事	3 年	否
	李诗野	男	职工董事	3 年	是
监事	王新龙	男	监事会主席	3 年	否
	余雷	男	职工监事、投资发展部部长	3 年	是
	章慧琳	女	监事	3 年	否

高管	陈鸿云	男	党委副书记、副董事长、总经理	3 年	是
	秦烨明	男	党委委员、副总经理	3 年	是
	蔡晓波	男	党委委员、副总经理	3 年	是
	彭少辉	男	副总经理	3 年	是
	肖雪梅	女	党委委员、纪委书记	3 年	是
	朱查顺	男	党委专职副书记	3 年	是
	邢焱	男	副总经理	3 年	是

（一）董事会成员

1、高晓云，男，1975 年出生，中国国家，研究生。2006 年起历任九江市国资委办公室副主任、主任科员、景德镇市政府办公室政策研究室副主任，政府办公室综合科科长，陶瓷工业园区党工委委员、副主任，浮梁县委常委、组织部长，陶瓷工业园区党工委副书记、管委会主任，乐平市委副书记。现任景德镇市昌南新区党工委副书记、管委会主任兼公司党委书记、董事长。

2、陈鸿云，男，1974 年出生，中国国籍，本科。1998 年起历任景德镇市珠山区委办办公室副主任、对台办主任、政研室主任，珠山区财政局副局长、发改委主任，市财政局副局长、珠山区财政局局长，珠山区区委常委、副区长，昌江区区委常委、常务副区长。现任公司党委副书记、副董事长、总经理。

3、钱江欣，男，1974 年出生，中国国籍，本科。2002 年起历任景德镇市发改委价格认证中心副主任、景德镇市国资委规划发展科主任科员。现任景德镇市国资委考核分配科科长，公司董事。

4、黄发金，男，1968 年出生，中国国籍，中央党校大学本科。1990 年 8 月参加工作，曾任乐平市礼林镇党委书记。现任景德镇市昌南新区党工委委员、管委会副主任，公司董事。

5、杜钧瑞，男，1973 年出生，中国国籍，本科。1995 年起历任景德镇市物价检查所科员、景德镇市物价局科员、副主任科员、景德镇市发改委市场调控科副科长、重大建设项目稽查办公室主任、产业协调科科长、资源节约和环境保护科科长。现任景德镇市重点工程建设办公室主任，公司董事。

6、潘福林，男，1968 年出生，中国国籍，本科。1991 年起先后任景德镇市昌江区副主任、民宗局长、地矿局长、政协综合办主任、昌南拓展区投资促进局局长。现任景德镇市昌南新区党工委委员、副主任，公司董事。

7、李诗野，男，1985 年出生，本科。2007 年起先后担任景德镇市建设市场督察站（原建设工程管理处）科员，景德镇市城市建设投资开发公司副经理，景德镇市城市建设开发投资有限责任公司工程建设部部长、景东高铁商务区项目经理部常务副经理、副总经理。现任公司职工董事。

（二）监事会成员

1、王新龙，男，1966 年出生，中国国籍，本科。1989 年起先后任职景德镇市浮梁县农牧渔业局，景德镇市招商局副科长，景德镇市经贸委副科长、科长，景德镇市国资委科长。现任景德镇市国资委副

调研员、公司监事会主席。

2、余雷，男，1987 年出生，中国国籍，本科。2013 年任职于景德镇市新成建设投资开发有限责任公司；2014 年任景德镇市城市建设投资开发有限责任公司投资发展部部长。现任公司投资发展部部长、职工监事，景德镇市兴陶建设开发有限责任公司法人代表、执行董事、总经理。

3、章慧琳，女，1991 年出生，研究生。2013 年 7 月担任江西中经会计师事务所审计岗位，2015 年 12 月担任景德镇市国有企业监事会工作办公室职员。现任公司监事。

（三）高级管理人员

1、陈鸿云，总经理、副董事长，详见本节“（一）董事”之陈鸿云。

2、秦烨明，男，1970 年出生，中国国籍，本科。1998 年起历任景德镇市建设工程质量监督站副站长、支部书记、景德镇市建设科学研究所所长、市建设工程质量检测中心主任、市建设工程交易中心主任、市公共资源交易中心主任、高新区建设环保局局长。现任公司副总经理。

3、蔡晓波，男，1978 年出生，中国国籍，本科。2009 年起任职于景德镇市城市建设投资开发公司，2012 年任景德镇市中心城昌南拓展区招商融资组副组长。现任景德镇市新成建设投资开发有限责任公司法人代表，公司副总经理。

4、彭少辉，男，1971 年出生，中国国籍，本科。2005 年起历任景德镇市教育局校建办副主任、景德镇市审计局工程决算审计中心副主任、景德镇市审计局工程决算审计中心主任。现任公司副总经理。

5、肖雪梅，女，1964 年出生，中国国籍，中央党校大学。1983 年起一直任职于景德镇市国有企业，2013 年任国信节能科技股份有限公司副总经理，2017 年任景德镇市国信工程管理有限公司董事长、总经理。现任公司纪委书记。

6、朱查顺，男，1969 年出生，中国国籍，大专。1989 年起一直在景德镇市委工作，历任办公室科员、副主任科员，信息科主任科员、副科长、主任科员、科长，网络办专职副主任。现任公司党委专职副书记。

7、邢焱，男，1974 年出生，本科。2001 年起任江西省景德镇市土地储备中心职员、科长、副主任，2019 年任景德镇市城市建设开发投资有限责任公司总经理助理。现任景德镇市城市建设投资集团有限责任公司副总经理。

（四）公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员中，存在在政府部门任职的情形，但未在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，符合国家对于公务员的相关规定。发行人董事、监事和高级管理人员在政府部门任职情况如下表所示：

表 8-4：董、监、高公务员兼职情况表

序号	姓名	是否公务员	政府任职情况
1	高晓云	是	景德镇市昌南新区党工委副书记、管委会主任
2	钱江欣	是	景德镇市国资委考核分配科科长
3	黄发金	是	景德镇陶瓷工业园区党工委委员、管委会副主任
4	潘福林	是	景德镇市昌南新区党工委委员、副主任
5	杜钧瑞	是	景德镇市重点工程建设办公室主任
6	王新龙	是	景德镇市国资委副调研员
7	何玉鹏	是	景德镇市国资委监事会工作办公室法务

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人系景德镇市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，主要承担了景德镇市昌南新区、高铁商务区及景德镇市其他区域城市基础设施及公建项目的投融资、建设任务，全市主要棚户区改造项目投融资、建设任务，并从事授权范围内的国有资产经营和资本运作，在景德镇市城市新区重大基础设施建设、保障性住房建设、强化国有资产经营管理等方面发挥着重要作用。特别是随着昌南新区的成立和加速开发，作为昌南新区的唯一建设主体，发行人将在景德镇市城市建设和经济发展中发挥更加重要的作用。

目前，发行人已发展成为集“融资、投资、建设、运营、管理”于一体的综合性企业集团。发行人充分利用政策优势，在业务模式上形成了“以城市基础设施建设为核心，以工程建设、土地开发、棚户区改造、征地拆迁安置为支撑，房地产开发、公共服务设施建设、物业管理等业务并举”的业务体系。随着景德镇市经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，具有较强的综合实力。

2017-2019 年度，发行人主营业务收入分别为 29,124.97 万元、32,106.54 万元、82,754.50 万元。报告期内，发行人业务情况如下：

表 9-1：发行人主营业务收入结构明细表

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	82,754.50	100.00	32,106.54	100.00	29,124.97	100.00
政府购买服务业务	6,650.51	8.04	18,430.22	57.40	17,176.35	58.97
委托代建	76,103.99	91.96	13,676.32	42.60	11,948.62	41.03
主营业务成本	79,338.68	100.00	18,890.80	100.00	17,959.01	100.00
政府购买服务业务	3,546.01	4.47	9,085.83	48.10	8,931.27	49.73
委托代建	75,792.67	95.53	9,804.97	51.90	9,027.74	50.27
主营业务毛利润	3,415.82	100.00	13,215.74	100.00	11,165.96	100.00
政府购买服务业务	3,104.50	90.89	9,344.39	70.71	8,245.08	73.84
委托代建	311.32	9.11	3,871.35	29.29	2,920.88	26.16
主营业务毛利率	4.13		41.16		38.34	
政府购买服务业务	46.68		50.70		48.00	
委托代建	0.41		28.31		24.45	

2017-2019 年度，发行人主营业务收入分别为 29,124.97 万元、32,106.54 万元及 82,754.50 万元，主营业务成本分别为 17,959.01 万元、18,890.80 万元及 79,338.68 万元，主营业务毛利润分别为 11,165.96 万元、13,215.74 万元及 3,415.82 万元，主营业务毛利率分别为 38.34%、41.16%及 4.13%。总体来看，2019 年度较以前年度波动较大，主要原因为发行人以前年度因项目未完工，仅按照项目施工进度确认代建服务费，随着项目的完工情况，发行人于 2019 年度将已完工的项目进行

移交，将项目的投资金额进行结转，因此导致 2019 年度委托代建业务板块较往年波动较大。

二、发行人主营业务经营模式

（一）委托代建业务

1、基础设施建设业务

发行人基础设施建设业务主要由发行人本部、子公司景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司及子公司景德镇市新成建设投资开发有限责任公司负责。

发行人基础设施建设业务的经营模式是与项目委托方签订委托代建协议，对所承担的项目进行投资建设，由委托方支付项目投入资金及代建收益，项目完成后，将委托建设的项目移交给项目委托方。根据项目的委托代建协议，项目的代建款分为代建项目投资金额和代建服务费，委托建设服务费按代建项目投资额的 18.00% 确定。

发行人作为昌南新区、高铁商务区等区域基础设施建设的唯一主体，承担了相关区域内水系治理、路网建设、市政道路等一系列项目的建设任务。截至 2019 年末，发行人已完工项目如下表所示：

表 9-2：截至 2019 年末发行人已完工项目

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
1	景南收费站及 206 国道提升改造绿化工程	4,237.80	4,656.92	4,656.92

序号	项目名称	总投资额	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
2	景鹰高速景德镇南出入口连接线工程项目	9,187.26	10,178.68	10,178.68
3	迎宾大道景观综合整治项目	6,265.07	6,952.58	6,952.58
4	西城区西河水系湿地公园一期	2,121.22	2,345.52	2,345.52
5	西城区水系综合治理项目	25,193.26	25,965.06	25,965.06
合计		47,004.61	50,098.76	50,098.76

截至 2019 年末发行人主要在建的基础设施项目工程量充足，计划总投资合计 657,244.26 万元，累计已投资合计 335,728.57 万元，后续业务持续性较好，未来随着相关项目的推进及完工，收入亦有一定保障。发行人主要在建项目情况如下表所示：

表 9-3：发行人主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已完成投资	预计建设期间	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
1	昌南拓展区北片区路网工程	99,802.00	34,737.43	2015/5-2021/12	-	-
2	景德镇市社会公共事务服务中心	24,700.00	28,829.79	2014/10-2020/9	4,230.72	4,230.72
3	高铁商务区及北站站前广场建设项目（一、二、四）	304,082.24	110,651.05	2015/9-2021/12	-	-
4	昌江区石岭小区城市棚户区改造项目	39,070.00	24,322.88	2017/3-2021/12	-	-
5	高铁商务区二期路网及配套工程项目	31,600.00	11,824.76	2017/3-2021/12	-	-
6	站前二路延伸段道路工程项目	54,054.10	49,970.73	2017/4-2021/9	-	-
7	建设大道延伸段项目工程	15,533.59	11,512.88	2017/9-2021/9	-	-
8	迎宾路市政道路配套工程	16,715.33	12,838.07	2017/6-2021/6	1,673.04	1,673.04

序号	项目名称	总投资额	已完成投资	预计建设期间	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
9	玉字亭道路改造工程项目	4,596.00	4,321.43	2016/10-2021/10	631.02	631.02
10	陶瓷文化创意新区主干道（一期、二期）路网项目	67,091.00	46,719.55	2014/6-2020/6	32,980.48	0.00
合计		657,244.26	335,728.57		39,515.26	6,534.78

2、土地开发经营与整理

发行人土地开发经营与整理业务主要由发行人本部及子公司景德镇市新成建设投资开发有限责任公司负责，采用委托代建模式，由发行人与项目委托方签订委托代建协议，发行人筹集资金对所承担的项目进行投资建设，项目完成后，将委托建设的项目移交给项目委托方。根据项目代建协议，发行人负责协议约定地块的土地征收、报批、拆迁和平整等建设内容，委托方对工程质量进行监督，并按照协议约定的支付安排和项目建设进度支付代建款。项目代建款分为项目投资款和服务管理费，项目投资金额经相关部门审核并经代建协议双方共同确认后作为其他非流动资产；服务管理费按代建项目投资额的 18.00% 确定。

发行人作为昌南新区、高铁商务区等区域基础设施建设的唯一主体，承担了相关区域内的土地开发经营与整理任务。截至 2019 年末，发行人土地开发经营与整理项目主要为景东高铁商务区土地储备整理项目和陶瓷文化创意新区商住地块土地储备整理项目，具体情况如下表所示：

表 9-4：发行人土地开发经营与整理项目情况表

单位：亩，万元

项目名称	所在区域	土地面积	总投资金额	已投金额	建设期间	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
景东高铁商务区土地储备整理项目	景德镇珠山区	4,800.00	150,000.00	81,701.67	2014/1-2020/12	10,696.23	10,696.23
陶瓷文化创意新区商住地块土地储备整理项目	景德镇昌江区	10,000.00	320,000.00	181,514.66	2014/1-2020/12	1,418.67	1,418.67
合计		14,800.00	470,000.00	263,216.33		12,114.90	12,114.90

自发行人承担土地开发经营与整理业务以来，均按照土地开发成本加成一定比例利润确认服务管理费，与土地出让金无关，发行人依法开展土地开发整理业务，严格按照国家及地方法律、法规与规范性文件的规定从事土地开发整理业务，符合国发〔2010〕19 号文、财综〔2016〕4 号文等规定，发行人土地开发经营整理业务模式合法合规。

景德镇市国土总面积 5,256 平方公里，属浅山丘陵地带。境内河川纵横交错，北部有昌江，全长 210 公里，自北向南直注鄱阳湖；南部有乐安河，全长 279 公里，经乐平市向北也汇入鄱阳湖。全市土地利用类型以林地，耕地为主，建设用地面积为 35,611 公顷，占土地面积的 6.77%，其中包括城镇用地 10,555 公顷，农村居民点用地 14,285 公顷，独立工矿用地 2,223 公顷，交通运输用地 3,868 公顷，水利设施用地 4,047 公顷。景德镇建设用地集中分布在中部和西南部，中心城区土地开发强度大，西南部是景德镇市资源枯竭型城市转型和城市扩展的重要载体，随着景德镇市城市建设的不断推进，未来几年景德镇市土

地开发经营与整理行业将获得更大的发展空间。

（二）政府购买服务业务

发行人政府购买服务业务为与委托方签订政府购买服务协议의棚户区改造项目，由发行人本部及子公司金岭公司负责，业务区域主要集中于昌江区。

发行人棚户区改造业务采用政府购买服务的经营模式，发行人与项目购买主体签订政府购买服务合同，约定合同标的概况、建设时间、政府购买服务管理范围和内容、购买条件及期限等，由发行人作为承接主体全面组织工程实施，包括项目资金筹措、物资采购、进度管控、手续报批、竣工决算等。购买主体按照合同约定的付款安排及实际工程投入和进度逐年支付政府购买服务费用，政府购买服务费用包括项目总投资和服务管理费，其中，服务管理费按照项目投资款的 18% 计算。

发行人作为景德镇市主要的棚户区改造项目建设主体，具有丰富的棚户区改造项目开发经验。截至 2019 年末，发行人已完工的棚户区改造项目的总投资为 130,471.45 万元，具体情况如下表所示：

表 9-5：截至 2019 年末发行人已完工项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
1	景德镇市 2016 年度昌江区域城中村棚户区改造项目	130,471.45	2,817.67	2,817.67

截至 2019 年末发行人在建的棚户区改造项目为 2 个，总投资为 342,627.30 万元，已完成投资 229,107.40 万元，未来随着相关项目的推进及完工，收入亦有一定保障，具体情况如下表所示：

表 9-6：发行人在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已完成投资	预计建设期间	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
1	景德镇市 2017 年度昌江片区城中村棚户区改造项目	234,007.00	149,995.28	2017/1-2020/12	27,640.07	27,640.07
2	景德镇市 2018 年度昌江片区城中村棚户区改造项目	108,620.30	79,112.12	2018/1-2021/12	11,799.34	11,799.34
合计		342,627.30	229,107.40		39,439.41	39,439.41

发行人涉及 3 个政府购买服务项目，为景德镇市 2016-2018 年度昌江区城中村棚户区改造项目，其中景德镇市 2016 年度昌江区城中村棚户区改造项目已列入江西省棚户区改造计划，景德镇市 2017 年度昌江区城中村棚户区改造项目及景德镇市 2018 年度昌江区城中村棚户区改造项目已列入国家棚户区改造计划。根据《政府采购法》、《政府购买服务管理办法》等有关规定和要求，及景德镇市人民政府的部署，发行人与景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室签订《政府购买服务协议》，政府购买服务资金来源于景德镇市政府财政性资金，将在协议期内逐年纳入年度财政预算支出管理。符合财预〔2017〕87 号文等文件有关棚户区改造工作涉及政府购买服务事项的要求，发行人政府

购买服务业务模式合法合规。

（三）安置房业务

安置房建设项目由发行人本部及子公司金岭公司负责，为发行人自营项目，未与政府部门签订协议，项目的开发资金主要来自于发行人自有资金及银行融资，发行人通过招投标形式委托其他具有相应资质的施工单位建设。项目建设完成后，发行人按政府指导价向指定拆迁户销售，销售价格由景德镇市城市棚户区改造工作领导小组确定。截至 2019 年末发行人安置房项目均处于在建状态，项目未完工暂未形成销售收入，预计在项目完工后可以产生保障房销售收入，在建项目情况如下：

表 9-7：发行人主要安置房项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已完成投资	预计建设期间
1	景德镇市 2019 年度昌江片区城中村棚户区改造及安置房项目	142,430.00	23,766.85	2019/8-2020/8
2	八五九安置房建设项目	91,602.26	56,759.33	2018/10-2020/10
3	陶瓷文化创意新区安置房建设项目	21,000.00	20,359.77	2018.1/-2020/1
合计		255,032.26	100,885.95	

三、发行人所在行业现状及前景

（一）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设现状及前景

城市基础设施建设是国民经济持续发展的先决条件，是推进城市化进程的物质基础，是加强城市综合竞争力的重要因素。推动城市基础设施建设有利于改善地区投资环境、提高居民生活质量、加强城市综合服务功能。伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%~2.2% 的增长速度，2019 年末我国城市化率已达 60.60%，城市经济占 GDP 比重达到 2/3 以上，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

2019 年国内生产总值 990,865.00 亿元，比上年增长 6.10%。全年社会固定资产投资 560,874 亿元，比上年增长 5.1%。其中，固定资产投资（不含农户）551,478 亿元，增长 5.4%。分区域看，东部地区投资比上年增长 4.1%，中部地区投资增长 9.5%，西部地区投资增长 5.6%，东北地区投资下降 3.0%。从增长百分点总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。

然而，现阶段我国城市化进程与基础设施短缺的矛盾仍然十分突出。由于城市基础设施建设资金需求大、建设周期长、运行效率低等原因，城市基础设施条件滞后于经济社会发展需要。突出表现在城市配水、排水、供气管网不能适应城市发展的需求；交通设施软、硬件不足，交通拥堵状况严重等。中小城市及小城镇城市基础设施不足表现尤为明显。为此，全国各地市均加大了城市化建设的投入力度。参

照我国经济发展增速和城市化率迅速攀升的现实情况，未来城市基础设施的供需矛盾仍然突出，城市基础设施的稳步发展越发体现出其对我国城市化进程的促进作用。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，随着中国经济的持续增长和城市化进程的推进，城市综合承载能力亟需提高，因此对城市配套的基础设施的需求将持续增加，城市基础设施建设行业的发展空间巨大。

2、景德镇市城市基础设施建设现状及前景

根据《景德镇市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，坚持以“人的城镇化”为核心，以提高质量、提升魅力为方向，进一步优化区域空间布局，促进各区域之间互联互通和资源优化配置，着力形成以市带县（市、区）、城乡一体、区域融合的发展新格局。实现国民经济和社会发展规划、城乡总体规划、土地利用规划、生态环境保护规划、城乡教育布局规划等相关规划“多规合一”，形成全市“一本规划”、“一张蓝图”、“一个平台”，推动国土空间集约、高效、可持续利用。加强规划实施和管理，提高规划的科学化、法治化、制度化水平，维护规划的严肃性、权威性和连续性。完善老城区改造拓展区建设重大工程、城乡基础设施重点工程、交通重点工程等项目的实施，按照“显山、露水、透绿、靓景、洁净”

的要求，治理“三边”和“三节点”，打造城市景观走廊。加强风景名胜区和旅游景点旅游配套设施建设，抓好旅游景区及周边环境、公路铁路沿线整治，改造提升主要景点公厕、标牌、停车场等服务设施，规范购物、餐饮等经营场所，同步开展景区周边村庄环境整治提升。大力整治沿线两侧涉及的城乡结合部、村庄和企业厂房，开展植树绿化，保护和恢复自然生态，改善公路铁路沿线景观面貌。切实推动沿街商铺进商业综合体、进店面等工程，还道于民。大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，推进海绵城市建设。

在具体文件中，《景德镇市贯彻落实〈国家生态文明试验区（江西）实施方案〉行动计划》提出，到 2018 年底，在城市双修、生态治理、绿色产业等重点领域建设一批可复制、可推广的示范工程。到 2020 年底基本建成系统完整的生态文明制度体系。

《景德镇市“双创双修”工作方案》提出，从发展目标来讲，一方面，按照“宜居、宜业、宜游”的要求，结合景德镇的生态资源优势和文化产业特色，围绕让城市环境更加优美、城市功能更加完善、城市治理更加有序、城市生活更加美好的标准，提出“打造一座与世界对话的城市，使景德镇成为展示中国文化的名片、讲述中国故事的平台、传递中国声音的窗口”的总目标；另一方面与国家创文创卫考核验收标准、城市“双修”试点要求进行对标对表，分三年确定“双创双修”的阶段性目标，2018 年全国文明城市测评进入全省前三名，

国家卫生城市基本达标，城市“双修”项目全面启动实施；2019 年全国文明城市测评力争全省第一，创卫通过省级测评考核，城市“双修”工作通过国家验收；2020 年确保成功创建全国文明城市和国家卫生城市，城乡生态修复良好，“城市病”得到有效治理。

（二）土地开发经营与整理行业的发展现状及发展趋势

1、我国土地开发经营与整理行业现状与前景

土地开发经营与整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。

“十三五”期间，每年预计有 1600 多万人进城落户，到 2020 年我国户籍人口城镇化率将达到 45%左右；协同推进四大板块、实施三大战略等均需要提供建设用地保障，预计“十三五”期间全国新增建设用地需求达到 3200 多万亩；而根据《全国土地整治规划（2016～2020 年）》（国土资发〔2017〕2 号）指出，要有序开展城乡建设用地增减挂钩，整理农村建设用地 600 万亩；稳步推进城镇建设用地整理，改造开发 600 万亩城镇低效用地。建设用地规模和质量需求与有限、地址的土地供给的矛盾预计将长期存在，因此土地整治行业仍将呈现持续增长趋势。

2、景德镇市城市土地开发经营与整理行业的现状及发展趋势

景德镇市国土总面积 5,256 平方公里，属浅山丘陵地带。境内河川纵横交错，北部有昌江，全长 210 公里，自北向南直注鄱阳湖；南部有乐安河，全长 279 公里，经乐平市向北也汇入鄱阳湖。全市土地利用类型以林地，耕地为主，建设用地面积为 35,611 公顷，占土地面积的 6.77%，其中包括城镇用地 10,555 公顷，农村居民点用地 14,285 公顷，独立工矿用地 2,223 公顷，交通运输用地 3,868 公顷，水利设施用地 4,047 公顷。建设用地集中分布在中部和西南部，中心城区土地开发强度大，西南部是该市资源枯竭型城市转型和城市扩展的重要载体。

近年来，景德镇市城市建设开展的如火如荼，城市新格局进一步形成，市容市貌发生了巨大变化。自 2015 年 10 月全市启动“五城同创”和城市环境卫生综合整治以来，市委、市政府从三个方面着手：一是按照“整洁、整齐、整治”要求，开展城市环境卫生综合整治；二是加大城市棚户区改造力度；三是做好“治山理水、显山露水”工作。通过一年的努力，城市发生了巨大变化：道路更通畅，绿地更多，路灯更多，环境更美，城市的品质和形象有了提升。

景德镇市坚持稳中求进工作总基调，坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持以推进供给侧结构性改革为主线的新的发 展高位，与推进城市建设相结合，紧紧抓住当前国家加快城市建设的机遇，进一步完善市政配套设施和公共服务设施，促进城市面貌、景观和功能的提升，推动城市建设上台阶、上水平、上品位。随着景德镇市城市建设的不断推进，未来几年景德镇市土地开发经营与整理行业将获得更大

的发展空间。

（三）棚户区改造及安置房行业的现状及前景

1、我国棚户区改造及安置房行业现状与前景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。近年来，国家相继出台相关政策，以促进棚户区改造供需的有效实施和落实，并出台相应的鼓励和税收优惠政策，促进棚户区改造项目的发展。

根据《2017 年政府工作报告》，“十二五”期间，我国共完成城镇保障性安居工程住房建设 4,013 万套，其中 2015 年基本建成城镇保障性安居工程住房 772 万套，棚户区改造 601 万套，农村危房改造 432 万户；同时，“十三五”期间，我国城镇保障性安居工程仍然维持良好的建设态势，计划完成城镇保障性安居工程住房改造 2,000 万套，其中 2016 年和 2017 年全国分别开工建设保障性安居工程住房 606 万套和 609 万套。《2018 年政府工作报告》指出 2018 年全国完成棚户区住房改造 620 多万套，农村危房改造 190 万户。《2019 年政府工作报告》指出在 2020 年将继续大力推进棚户区改造。

十三五规划纲要指出要基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房

和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。由此，新一轮棚改拉开序幕，新一轮安置房建设也将如火如荼地开展。对于棚户区改造，中央政府在财政投入、建设用地、税费和信贷等方面都给予支持，间接为棚户区改造过程中安置房的建设提供了政策支持。

2、景德镇市棚户区改造及安置房行业的现状及发展趋势

近年来，景德镇市委、市政府乘着中央和江西省大力推进棚户区改造的政策东风，将棚改工作摆上重要议事日程。认真贯彻落实“征收谁、服务谁、改变谁、造福谁”的全新理念，相继出台了《景德镇市中心城区规划区内集体土地上房屋征收与补偿安置实施办法》、《景德镇市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等政策法规，让征收工作有据可依、有章可循。走出了一条棚户区改造与加快城镇化、提升城市品味、改善民生相得益彰的新路子。

景德镇市从 2016 年起，用 3 年左右的时间完成约 300 万平方米的改造任务。随着棚改工作力度的不断加大，各项棚改任务指标的完成情况和在省内的排名均大幅提升，其中城市棚户区改造项目开工率 100%、安置房基本建成率 100%，均排名全省第一，得到了省委省政府的高度肯定。根据《2020 年景德镇市政府工作报告》，景德镇市 2019 年完成了 24 个老旧小区、8000 户城市棚户区改造。2020 年，景德镇市政府将倾力办好民生实事，继续深挖潜力、自我加压，继续完成完成 2 万户老旧小区改造工程。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是景德镇市人民政府批准成立的国有控股公司，自成立以来，坚持以景德镇市城市规划和产业政策为导向，积极推动国有资产的优化配置，不断拓宽自身经营范围，已发展成为景德镇市最主要的重大项目投资建设主体之一，承担着景德镇市昌南新区、高铁商务区及其他区域范围内的土地开发整理、基础设施建设等任务，同时也承担着全市范围内的主要棚户区改造建设任务，在景德镇城市建设中发挥着极其重要的作用，为城市建设和经济发展提供了有力保障，加之城市基础设施建设行业本身发展前景良好，发行人经营收益的稳定性和成长性亦得到有力保障。

同时，昌南新区作为发行人展业区域之一，其是景德镇市今后几年城市发展的主战场和核心区，着力打造对外开放先行区、产城融合示范区、新兴产业集聚区、生态文明引领区，使昌南新区建设成为“瓷都门户、城市客厅、产业新城、幸福家园”，构筑景德镇发展的新兴增长极。发行人作为昌南新区的唯一建设主体，将在景德镇城市建设和经济发展中起到更加重要的作用。

（二）发行人的竞争优势

1、优越的区位优势和资源优势

景德镇市国土总面积 5,256 平方公里，属浅山丘陵地带。境内河川

纵横交错，北部有昌江，全长 210 公里，自北向南直注鄱阳湖；南部有乐安河，全长 279 公里，经乐平市向北也汇入鄱阳湖。全市土地利用类型以林地，耕地为主，建设用地面积为 35,611 公顷，占土地面积的 6.77%，其中包括城镇用地 10,555 公顷，农村居民点用地 14,285 公顷，独立工矿用地 2,223 公顷，交通运输用地 3,868 公顷，水利设施用地 4,047 公顷。建设用地集中分布在中部和西南部，中心城区土地开发强度大，西南部是该市资源枯竭型城市转型和城市扩展的重要载体。

景德镇市还拥有丰富的自然资源，景德镇市山区特征明显，境内森林资源丰富，森林覆盖率达 70%。植被类型以亚热带常绿阔叶树为主，主要树种有杉木、马尾松、湿地松、苦槠、甜槠、栲树、栎类、枫香、樟树、木荷、毛竹等。分布着许多国家重点保护树种，如：南方红豆杉、银杏、闽楠、红楠、三尖杉、七叶一枝花等，现已登记挂牌保护的古树名木有 3.9 余万株，其中古树名木群 80 余个，3 万多株。景德镇有中华人民共和国国家Ⅰ、Ⅱ级保护动物有 20 余种，其中国家Ⅰ级保护动物 4 种，为云豹、金钱豹、黑麂、白颈长尾雉；国家Ⅱ级保护动物有猕猴、短尾猴、穿山甲、黑熊、大灵猫、小灵猫、白鹇、鸳鸯、红腹锦鸡等。

景德镇的主要矿产有瓷石、高岭土、煤矿、钨矿、砂金、铜矿、萤石、硫磺、石灰石、大理石等，特别是瓷石、高岭土和煤炭蕴藏最具特色。景德镇的高岭土在国际陶瓷界都具有影响；煤炭资源也十分丰富，是江西省的三大产煤区之一。高岭土是陶瓷工业最重要的原材

料，景德镇产的高岭土品质非常好，用它生产出来的景德镇瓷器，曾经代表着中国陶瓷制品的高端水平和上等品质，影响着中国甚至世界。国际上通用的高岭土学名——**Kaolin** 来源于景德镇北部山区鹅湖镇高岭村边的高岭山。

2、较强的区域垄断性

发行人作为景德镇市城市基础设施建设的主要经营主体和昌南新区的唯一建设主体，其业务均具有较强的区域垄断地位，竞争压力较小，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的收益。发行人的运作已成为景德镇市城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了发行人城市资源经营的主体角色。随着景德镇市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，发行人的业务量和效益也将同步增加。

3、充足的土地资源

依靠完善的市政建设管理平台及丰富的土地整理资源，发行人的棚户区改造保障房建设项目具有充足的土地供应。在当前土地普遍稀缺，尤其是土地供给高度紧张背景下，发行人土地资源优势愈加明显。随着景德镇市经济的快速发展，发行人的土地存货拥有很大的增值潜力。此外，发行人拥有的大量土地资源已成为其未来发展的核心资源。

4、有力的政府支持

发行人作为景德镇市政府下属的城市基础设施投资建设公司，在当地基础设施建设领域特别是昌南新区、高铁商务区等片区具有举足轻重的地位和作用，这一特殊性使发行人在成立和发展过程中始终得到政府的大力支持。为保证城市规划和城镇建设的顺利实施，景德镇市政府不仅以资产注入、财政补贴等方式支持公司的运营和发展，而且还支持发行人对相关国有资产进行统一运营和管理，增强发行人的经营能力，为提升市场竞争力及可持续发展能力打下了坚实基础。伴随着景德镇市城市发展战略的逐步实施和地方财政实力的不断壮大，景德镇市政府也将在项目资源等方面继续加大对发行人的支持力度，为其稳定发展提供了重要保障。

5、良好的融资能力

长期以来，发行人通过不断创新融资方式、拓展融资渠道，已经形成了一个较为灵活的融资网络。发行人持续壮大的资产规模和良好的主营业务收入，也为发行人与各类融资机构合作提供了有力的保障。发行人的融资合作对象涵盖了政策性银行、股份制银行等金融机构，同时实现了与证券、金融租赁等非银行投资机构多渠道融资的全面突破。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（三）发行人未来发展规划

报告期内，公司董事会及管理层围绕公司制定的发展战略和年度

经营目标，积极探索有效的资产运营机制和投融资方式，通过建立完善现代企业制度，进一步整合优质国有资产，充分利用和有效整合各类公共资源及市场化资源，公司主营业务得到持续稳定发展，公司在行业的综合竞争力得到不断提升。

未来几年是城市升值的加速期、民生改善的提升期，公司将进一步为增强城市承载功能、提升城市建设品位、改善城乡环境面貌做出积极贡献。根据景德镇市政府整体规划，在继续履行公司投资主体、融资载体和建设实体职能的基础上，公司将继续壮大资产规模，拓宽自主经营领域，不断提高盈利能力，实现国有资产整合和保值增值，在城市升值、增强城市核心竞争力、民生改善、提升人民群众幸福感等方面上取得新突破、新成就。

1、实现产业链的延伸

从城市的发展方向来看，随着城市经济从“要素驱动型”向“效率驱动型”再到“创新驱动型”的发展，基础设施硬件建设总会有饱和的周期，公司计划紧跟城市发展阶段，从服务城市基础设施硬件开发，逐渐过渡到区域综合开发，再到城市软件配套“现代服务业”经营开发，从基础设施投融资平台，逐渐演变为城市基础设施综合运营服务商，到服务城市竞争力提升的“城市发展综合服务商”。

通过产业链的延伸，在保持现有核心职能的基础上，业务循环逐步扩展，力争涵盖投融资平台“四大核心任务”，即“投资建设”、“融资创新”、“城市开发”、“资产经营”，在不同发展阶段，布

局不同的业务发展群落。第一层面是拓展并确保核心业务的运作，确保当前的核心业务，能为企业带来稳定业务营运收入和现金流，培育相关经验和技能，确立经营概念和经营模式。当前公司的核心业务是为景德镇市的城市建设“保驾护航”，满足城市发展的需要，实现城市的发展目标。第二层面是通过发展新业务，进入城市开发板块，通过新业务的快速增长，与第一层面业务形成良性循环。第三层面是开创未来的事业机会进入新兴业务板块，创造未来 5-10 年有生命力的业务，能够与一二层业务互动，形成独特竞争力。

2、保证发展资源的可持续

第一方面指的是资源储备可持续，包括项目、土地、资金、人员和智力资源储备；第二方面指的是资产结构和管理方式清晰、可持续，即做到分业经营、分类指导、分级管理；第三方面指的是资产经营的可持续，通过战略投资与资产经营的互动，加强投资分析与投资决策，加强从工程设计到实施的全程成本控制，通过有效经营管理计划与控制，保证合理资产总量和收益水平，加强经营结果与前期对比和项目后评估，建立资产处置与资产重组机制。

3、优化管理，提升能力

管理能力的提升，是现代企业打造百年基业的必由之路，也是公司由政府特定目的型公司向一个真正的市场化企业转型，实现可持续发展的基本前提。企业的能力除了天生的资源禀赋能力，例如与政府的关系、区位优势以外，竞争的主要能力都来自于后天培育，这

些能力包括如：通过梳理内设部门组织架构，适应发展需要，明确管辖权属，形成线路清晰、责任明确、专业纯粹的管理脉络，并完善体制机制。完成制度流程建设阶段性目标，初步形成内控风险管理体系，做好风险防范工作。强化考核机制，落实岗位职责，以能力定位置；量化指标体系，以责任心、执行力定收入；完善激励制度，全面提高公司各管理岗位的工作绩效。加强“熟前期、懂管理、会理财”的综合性人才培养，提升干部专业技能，培育学习和创新环境，促进公司智力资源的积累。这样公司将具备较为完善的公司运作机制，对下属企业的产业规划和布局形成框架，建立起规范的公司治理结构，成为资产规模大、专业化水平强、市场影响力显著的公司，在肩负公用基础设施投资及战略性投资任务的同时，自身价值得以充分的体现，形成产业投资与资本市场的良性循环。

五、发行人地域经济情况

（一）景德镇市整体情况

景德镇市隶属于江西省，别名“瓷都”，位于江西省东北部，属于黄山、怀玉山余脉、鄱阳湖平原过渡地带，处于皖（安徽）、浙（浙江）、赣（江西）三省交界处，是浙赣皖重要的交通枢纽中心城市之一。民国时期曾与广东佛山、湖北汉口、河南朱仙并称全国四大名镇。最高峰五股尖海拔 1618 米。河川纵横交错，第二长河流昌江，全长 210 公里，自北向南越境而过；最长河流乐安河，全长 240 公里，向北汇入鄱阳湖。属亚热带季风气候，自然资源丰富，生态环境优越，森林

覆盖率达 66.66%。

景德镇市是世界瓷都，中国直升机工业的摇篮。国务院首批公布的 24 座历史文化名城之一和国家甲类对外开放地区。民国时期曾与广东佛山、湖北汉口、河南朱仙并称全国四大名镇。

（二）景德镇市近三年经济发展总体情况

近年来，伴随江西省经济的高速增长，景德镇城市化进程不断加快。凭借良好的产业基础和产业发展格局，景德镇市加快推进创新开放，产业结构不断优化，各项经济指标保持着较快的增长。2017-2019 年，全市生产总值分别为 878.25 亿元、846.60 亿元及 926.11 亿元，2019 年第一产业增加值 61.31 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 409.56 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 455.23 亿元，增长 8.4%。

近几年景德镇市经济发展迅速，地方建设不断完善，财政收入结构较好，2017-2019 年度全市实现一般公共预算收入分别为 86.70 亿元和 89.86 亿元、99.69 亿元，实现平稳增长；实现政府性基金收入分别为 81.49 亿元、125.90 亿元和 334.04 亿元，实现快速增长。总体来看，近年来景德镇市区域经济的稳步发展为财政收入提供了较好的税源基础，一般预算收入稳步增长。

表 9-8：2017-2019 年景德镇市财政收支情况表

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
财政总收入	139.42	132.46	123.21

其中：税务部门	102.31	100.05	91.07
财政部门	37.11	32.41	32.14
总收入（一般公共预算、政府性基金、社会保险基金、国有资本经营）	513.52	291.83	239.19
一般公共预算收入合计	99.69	89.86	86.70
其中：税收收入	62.58	57.45	54.57
非税收入	37.11	32.41	32.13
政府性基金预算收入合计	334.04	125.90	81.49
全市社会保险基金预算收入合计	70.68	74.22	70.06
全市国有资本经营预算收入合计	9.11	1.85	0.94
总支出（一般公共预算、政府性基金、社会保险基金、国有资本经营）	645.52	398.89	323.35
一般公共预算支出合计	235.71	204.36	192.13
政府性基金预算支出合计	326.82	127.27	70.69
全市社会保险基金预算支出合计	73.88	65.41	59.59
全市国有资本经营预算支出合计	9.11	1.85	0.94

数据来源：景德镇市财政局网站（<http://cz.jdz.gov.cn/>）中 2017-2019 年预决算报告整理得出。

总体来看，景德镇市近年来经济实力逐步增强，财政实力保持稳定，对城市基础设施建设起到较好的支撑作用，持续增长的区域经济和较强的财政实力为发行人业务发展提供了较好的外部环境。

（三）景德镇市特色产业情况

景德镇市的主要产业包括陶瓷产业、航空产业、汽车产业和旅游产业，着力建设“3+1+X”的产业模式。根据景德镇市政府工作报告，2018 年，景德镇市在陶瓷产业方面组建了景德镇陶瓷集团、陶瓷智造工坊一期、红叶新厂基本建成，红叶陶瓷亮相平昌冬奥会，并首获美国巴拿马太平洋万国博览会金奖，濠知味公司荣获“中国质量奖提名奖”，

中润陶瓷亮相亚运会，名镇天下等企业亮相首届中国自主品牌博览会。航空航天产业方面，昌飞、德利、江直等整机项目进展顺利，19 家航空零部件企业基本建成，昌飞成功申报江西省通航应急救援基地，赣翔通航成为全省首个具备直升机飞行驾驶私商照培训资质单位，并新增两家科技协同创新体和一个海智工作站。汽车产业方面，依托北汽集团，加大昌河新产品研发力度，研发中心、发动机、新能源电池项目积极推进，零部件产业园加快建设。旅游产业方面，初步完成御窑厂遗址、浮梁古县衙创 5A 级景区规划编制，新增 2 个 4A 级、7 个 3A 级景区，“陶溪川号”观光巴士旅游公交线路正式开通，花千谷、洪岩等重点旅游项目进展顺利；浮梁县获评全省旅游产业发展先进县；高岭、瑶里景区入选全省十大避暑目的地。

未来景德镇市将加快培育壮大高新技术陶瓷及创意、航空、生物和新医药、光伏、清洁汽车及动力电池、LED 半导体照明、现代农业和有机食品等八大战略性新兴产业。

六、景德镇市其他基础设施建设主体情况

截至报告期末，景德镇市内其他基础设施建设主体主要包括景德镇市国资运营投资控股集团有限公司、景德镇陶文旅控股集团有限公司。

（一）景德镇市国资运营投资控股集团有限公司

景德镇市国资运营投资控股集团有限公司（以下简称“国资公司”）成立于 2004 年 11 月 26 日，注册资本 1,000,000 万人民币，

法定代表人吴林，经营范围为资产收购、资产处置、资产托管，股权投资、实业投资、资本运营，投资管理咨询、财务咨询、企业重组策划、代理咨询；对外担保（不含融资性担保），土地收储，城市基础设施建设，基本建设，房地产开发；基金管理（不含证券投资基金管理）；陶瓷、建材、钢材销售。（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）。主体评级为 AA+。

截至 2019 年末，国资公司总资产 716.81 亿元，总负债 427.66 亿元，所有者权益 289.15 亿元，2019 年实现营业收入 164.64 亿元，利润总额 6.09 亿元，净利润 2.96 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，国资公司存续期债券情况：

表 9-9：国资公司存续期债券情况

单位：亿元，%，年

证券名称	证券类别	发行日期	发行规模	当前余额	发行利率	发行期限
20 景控 03	一般公司债	2020-10-28	5.00	5.00	4.50	5.00
20 景控 02	一般公司债	2020-09-18	9.00	9.00	4.69	5.00
20 景国资 MTN003	一般中期票据	2020-08-21	7.00	7.00	4.46	5.00
20 景国资 SCP001	超短期融资债券	2020-07-27	8.00	8.00	3.65	0.74
20 景国资 CP002	一般短期融资券	2020-07-15	6.00	6.00	3.80	1.00
20 景国资 MTN002	一般中期票据	2020-06-22	7.00	7.00	4.46	5.00
20 景控 01	一般公司债	2020-06-08	6.00	6.00	4.50	5.00
20 景国资 CP001	一般短期融资券	2020-04-13	7.00	7.00	2.99	1.00
20 景国资 MTN001	一般中期票据	2020-04-07	6.00	6.00	4.00	5.00
20 景德 01	私募债	2020-01-20	4.00	4.00	5.45	5.00
19 景国 01	一般公司债	2019-08-14	8.00	8.00	5.65	5.00

19 景国资 MTN001	一般中期票据	2019-07-22	10.00	10.00	5.61	5.00
18 景国 01	一般公司债	2018-04-27	2.00	2.00	6.92	3.00
18 景国资 MTN001	一般中期票据	2018-04-13	8.00	8.00	6.50	5.00
18 景德 01	私募债	2018-03-16	2.00	2.00	6.90	5.00
17 景国资 MTN002	一般中期票据	2017-10-19	10.00	10.00	6.36	5.00
17 景国资 MTN001	一般中期票据	2017-07-10	2.00	2.00	6.10	5.00
16 景国资 MTN002	一般中期票据	2016-08-29	4.30	4.30	3.85	5.00
16 景德 01	一般公司债	2016-01-25	5.00	5.00	4.50	7.00
16 景国资 MTN001	一般中期票据	2016-01-20	2.50	2.50	4.20	5.00
15 景德 01	一般公司债	2015-11-19	5.00	4.40	5.30	7.00

（二）景德镇陶文旅控股集团有限公司

景德镇陶文旅控股集团有限公司（以下简称“陶文旅公司”）成立于 1991 年 8 月 16 日，注册资本 229,900 万人民币，法定代表人刘子力，经营范围为陶瓷制造、销售；投资与资产管理；文化项目、旅游项目的策划、投资、建设、运营；文物及非物质文化遗产保护；市政基础设施工程；项目投资管理；公园、游览景区管理；企业管理；产教融合实训。（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）。主体评级为 AA。

截至 2019 年末，陶文旅公司总资产 512.46 亿元，总负债 261.94 亿元，所有者权益 250.52 亿元，2019 年实现营业收入 27.33 亿元，利润总额 2.68 亿元，净利润 2.42 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，陶文旅公司存续期债券情况：

表 9-10：陶文旅公司存续期债券情况

单位：亿元，%，年

证券名称	证券类别	发行日期	发行规模	当前余额	发行利率	发行期限
20 景德陶瓷 SCP001	超短期融资债券	2020-10-15	5.00	5.00	4.10	0.74
20 景德陶瓷 PPN001	定向工具	2020-09-25	5.00	5.00	5.95	5.00
20 景旅 01	私募债	2020-08-10	13.40	13.40	6.00	5.00
20 景德陶瓷 MTN002	一般中期票据	2020-04-27	10.00	10.00	5.20	3.00
20 景陶专项债	一般企业债	2020-04-20	8.00	8.00	6.50	7.00
20 景德陶瓷 MTN001	一般中期票据	2020-03-25	10.00	10.00	5.46	5.00
19 景旅 03	私募债	2019-09-26	10.00	10.00	7.00	5.00
19 景旅 02	私募债	2019-08-07	10.00	10.00	7.15	5.00
19 景德陶瓷 PPN003	定向工具	2019-07-03	7.00	7.00	6.50	3.00
19 景德陶瓷 PPN002	定向工具	2019-05-31	3.00	3.00	6.50	3.00
19 景德陶瓷 PPN001	定向工具	2019-05-23	5.00	5.00	6.50	5.00
19 景旅 01	私募债	2019-03-13	4.30	4.30	7.30	5.00
18 景旅 01	私募债	2018-09-21	8.20	8.20	6.00	5.00
18 景德镇专债 01	一般企业债	2018-08-27	4.00	4.00	7.50	7.00
16 景陶 02	私募债	2016-11-04	10.00	8.20	6.95	5.00
15 赣陶瓷债	一般企业债	2015-11-27	10.00	4.00	5.38	7.00

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及追溯调整情况

（一）主要财务数据

发行人的财务数据来源于发行人 2015 年至 2017 年三年连审审计报告、2018 年审计报告、2019 年审计报告及 2020 年 1-9 月份未经审计的财务报表。永拓会计师事务所已对公司 2017 年末、2018 年末资产负债表，2017 年度、2018 年度利润表和现金流量表及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号：京永审字（2018）第 145001 号、京永审字（2019）第 145024 号）。中勤万信会计师事务所已对公司 2019 年末资产负债表，2019 年度利润表和现金流量表及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号：勤信审字【2020】第 1796 号）。

未经特别说明，本募集说明书中的财务数据均引自发行人上述经审计的 2017 年、2018 年和 2019 年财务报表及未经审计的 2020 年 1-9 月财务报表。

2019 年 11 月，根据景德镇市土地储备中心与发行人签订的《企业国有产权无偿划转协议》，景德镇市新成建设投资开发有限责任公司 54.9% 股权依法无偿转让给发行人，新成公司财务情况在发行人 2019 年的财务数据中进行反映，并根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》调整财务报表 2019 年期初数。

2019 年发生了前期会计差错更正事项，详见本节“（二）报告期内发行人重大会计政策变更”，本期更正上述前期重大会计差错采用追溯调整法，对 2019 年期初数列报项目进行追溯调整。

上述事项（同一控制企业合并及前期差错）对发行人 2019 年期初数的主要财务数据的追溯调整的影响如下：

单位：元

项目	调整前	调整后
资产总额	20,039,208,616.75	26,031,097,561.14
负债总额	10,295,868,919.70	14,498,993,081.44
所有者权益	9,743,339,697.05	11,532,104,479.70
营业收入	345,339,483.68	1,542,377,136.77
净利润	64,667,088.74	94,274,983.47

（二）报告期内发行人重大会计政策变更

1、2017 年发行人会计政策变更

发行人 2017 年度无应披露的会计政策变更。

2、2018 年发行人会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示“应收票据及应收账款”	财政部“财会（2008）15 号”规定	应收账款、应收票据	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（2）资产负债表中“应付票据和“应付账款”合并列示“应付票据及应付账款”	财政部“财会（2008）15 号”规定	应付账款、应付票据	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（3）资产负债表中“应收利息”和“应收股利”合并列示“其他应收款”	财政部“财会（2008）15 号”规定	应收利息、应收股利、其他应收款	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（4）资产负债表中“应付利息”和“应付股利”合并列示“其他应付款”	财政部“财会（2008）15 号”规定	应付利息、应付股利、其他应付	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响

		款	
(5) “固定资产清理”并入“固定资产”列示	财政部“财会(2008)15号”规定	固定资产清理、固定资产	被并科目本期、上期均无发生,对金额无影响
(6) “专项应付款并入”并入“长期应付款”列示	财政部“财会(2008)15号”规定	专项应付款、长期应付款	被并科目本期、上期均无发生,对金额无影响
(7) “工程物资”并入“在建工程”列示	财政部“财会(2008)15号”规定	工程物资、在建工程	被并科目本期、上期均无发生,对金额无影响
(8) 在利润表中新增“研发费用”项目,将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示	财政部“财会(2008)15号”规定	管理费用、研发费用	研发费用本期、上期均无发生,对金额无影响
(9) 在利润表中财务费用项下新增“其中:利息费用”和“利息收入”	财政部“财会(2008)15号”规定	财务费用	对财务费用金额无影响,补充填列本期“利息收入”6,569,983.46元、上期“利息费用”3,781,579.96元;“利息收入”3,173,004.62元
(10) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整	财政部“财会(2008)15号”规定	无影响	无影响

3、2019 年发行人会计政策变更

(1) 非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月分别发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》(财会【2019】8 号)、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号——债务重组〉的通知》(财会【2019】9 号)、《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会【2019】16 号),要求所有执行会计准则的企业自 2019 年 1 月 1 日起适用,不需要追溯调整。

本公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行前述新非货币性资产交换准则及新债务重组准则,上述准则的修订未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 财务报表格式变更

2019 年 4 月 30 日,财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般

企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号）。根据上述文件的规定和要求，本公司对财务报表格式进行了相应修改。

资产负债表中，将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目；将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”项目及“应付账款”项目；新增“专项储备”项目。

利润表中，将“资产减值损失”项目自“其他收益”项目前下移至“公允价值变动收益”项目后，由“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以‘-’号填列）”。

所有者权益变动表中，新增“专项储备”项目。

本公司对上述会计政策变更采用追溯调整法，对 2018 年度的财务报表列报项目进行追溯调整，具体如下：

①资产负债表

单位：元

调整前		调整后	
应收票据及应收账款	1,232,948,782.69	应收票据	-
		应收账款	1,232,948,782.69
应付票据及应付账款	525,450,947.50	应付票据	-
		应付账款	525,450,947.50

②利润表

单位：元

调整前		调整后	
营业总成本	1,254,547,147.83	营业总成本	1,239,915,685.34
资产减值损失	14,631,462.49	资产减值损失	-14,631,462.49

（三）报告期内发行人会计估计变更

1、2017 年发行人会计估计变更

发行人 2017 年度无应披露的会计政策变更。

2、2018 年发行人会计估计变更

发行人 2018 年度无应披露的会计估计变更。

3、2019 年发行人会计估计变更

本公司在会计报告期内无会计估计变更事项。

（四）报告期内发行人前期会计差错更正

1、2017 年发行人前期会计差错更正

2017 年无应披露的重要前期差错更正。

2、2018 年发行人前期会计差错更正

2018 年无应披露的重要前期差错更正。

3、2019 年发行人前期会计差错更正

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，对本公司的重大会计差错进行了更正。

（1）坏账准备 29,313,159.29 元，未计算递延所得税资产。

（2）投资性房地产公允价值变动收益 64,422,323.93 元，未计算递延所得税负债。

(3) 与资产相关的递延收益 21,447,869.44 元，计入资本公积。

本期更正上述前期重大会计差错采用追溯调整法，对 2018 年度的财务报表列报项目进行追溯调整，具体如下：

① 资产负债表

单位：元

调整前		调整后	
递延所得税资产	-	递延所得税资产	7,328,289.82
递延所得税负债	-	递延所得税负债	16,105,580.98
递延收益	-124,316,697.61	递延收益	-102,868,828.17
资本公积	10,294,636,836.84	资本公积	9184401767.4

② 利润表

单位：元

调整前		调整后	
所得税费用	44,975,974.45	所得税费用	56,569,172.61

二、发行人的总体财务情况

(一) 发行人主要财务数据

表 10-1：发行人近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总额	4,163,772.17	3,475,836.53	2,003,920.86	1,450,848.27
其中：流动资产合计	2,457,240.98	1,577,533.51	579,496.21	311,515.35
非流动资产合计	1,706,531.19	1,898,303.03	1,424,424.65	1,139,332.92

负债总额	2,480,541.90	2,049,082.31	1,029,586.89	681,651.72
其中：流动负债合计	719,173.63	710,178.33	215,612.94	124,937.31
非流动负债合计	1,761,368.27	1,338,903.99	813,973.95	556,714.41
所有者权益总额	1,683,230.27	1,426,754.22	974,333.97	769,196.55

表 10-2：发行人近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	65,219.04	109,038.94	34,533.95	30,099.29
营业成本	22,324.40	79,825.76	19,504.38	18,180.47
营业利润	24,323.10	10,535.16	9,454.51	26,682.11
利润总额	22,059.03	20,517.50	9,106.51	31,605.18
净利润	14,765.00	14,725.40	6,466.71	26,013.41

表 10-3：发行人近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-240,776.21	7,383.31	-272,763.30	-76,988.87
其中：经营活动现金流入小计	505,286.92	961,718.39	391,165.17	164,845.42
经营活动现金流出小计	746,063.13	954,335.08	663,928.47	241,834.30
投资活动产生的现金流量净额	-155,688.85	-631,343.22	-242,455.99	-709,739.35
其中：投资活动现金流入小计	-	0.17	446.48	1.53
投资活动现金流出小计	155,688.85	631,343.39	242,902.47	709,740.88
筹资活动产生的现金流量净额	565,104.11	636,439.50	497,825.07	836,575.41
其中：筹资活动现金流入小计	787,014.45	743,775.57	543,998.69	866,362.99
筹资活动现金流出小计	221,910.33	107,336.06	46,173.62	29,787.58
现金及现金等价物净增加额	168,639.05	12,479.59	-17,394.22	49,847.19

(二) 发行人主要财务指标

表 10-4：发行人近三年主要财务指标

项目	2020 年 1-9 月 /2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率 ¹	3.42	2.22	2.69	2.49
速动比率 ²	1.47	1.07	2.48	2.49
资产负债率 ³	59.57%	58.95%	51.38%	46.98%
营业利润率 ⁴	37.29%	9.66%	27.38%	88.65%
总资产收益率 ⁵	0.39%	0.54%	0.37%	2.45%
净资产收益率 ⁶	0.95%	1.23%	0.74%	5.63%
应收账款周转率 ⁷	0.50	1.39	-	1.54
存货周转率 ⁸	0.02	0.19	0.89	-
总资产周转率 ⁹	0.02	0.04	0.02	0.03
EBITDA（万元） ¹⁰	30,784.63	28,751.54	18,189.17	33,238.66
EBITDA 利息保障倍数 ¹¹	2.00	0.35	0.47	1.44

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、总资产周转率=营业收入/平均总资产

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

（三）发行人基本财务情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 3,475,836.53 万元，负债合计 2,049,082.31 万元，所有者权益合计 1,426,754.22 万元。发行人 2019 年度实现营业收入 109,038.94 万元，营业利润 10,535.16 万元，利润总额 20,517.50 万元，净利润 14,725.40 万元，其中归属于母公司所有者净利润 14,188.76 万元。发行人 2019 年度经营活动产生现金流量净额为 7,383.31 万元，投资活动产生现金流量净额为-631,343.22 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 636,439.50 万元，现金及现金等价物净增加额为 12,479.59 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总额为 4,163,772.17 万元，负债总额为 2,480,541.90 万元，所有者权益为 1,683,230.27 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 1,606,145.61 万元。发行人 2020 年 1-9 月份实现营业收入 65,219.04 万元，营业利润 24,323.10 万元，利润总额 22,059.03 万元，净利润 14,765.00 万元，其中归属于母公司所有者净利润 16,395.55 万元。发行人 2020 年 1-9 月份经营活动产生现金流量净额为-240,776.21 万元，投资活动产生现金流量净额为-155,688.85 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 221,910.33 万元，现金及现金等价物净增加额为 168,639.05 万元。

（四）发行人偿债能力分析

发行人近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

表 10-5：发行人近三年及一期偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月/ 2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总计	4,163,772.17	3,475,836.53	2,003,920.86	1,450,848.27
负债总计	2,480,541.90	2,049,082.31	1,029,586.89	681,651.72
资产负债率	59.57	58.95%	51.38%	46.98%
流动比率	3.42	2.22	2.69	2.49
速动比率	1.47	1.07	2.48	2.49
EBITDA	30,784.63	28,751.54	18,189.17	33,238.66
EBITDA 利息保障倍数	2.00	0.35	0.47	1.44

从短期偿债指标来看，发行人近三年及一期流动比率分别为 2.49、2.69、2.22 及 3.42，速动比率分别为 2.49、2.48、1.07 及 1.47，流动比率处于较为稳定的状态，无明显波动。2019 年速动比率降低，主要是由于发行人于 2019 年将无形资产中的土地使用权转入存货科目，导致存货金额增加，因此速动比率降低。

从长期偿债指标来看，发行人近三年及一期资产负债率分别为 46.98%、51.38%、58.95%及 59.57%，总体来看，资产负债率处于上升的趋势。发行人债务规模的扩大主要是由于景德镇市土地开发业务和基础设施建设任务不断加剧，为满足资金需求，发行人有效利用财务杠杆，扩大自身经营成果，债务规模相对于资产规模而言，仍处于较为合理的水平。债务资金的运用对发行人业务发展起到了积极的作用，

有效推动了发行人的项目建设。近三年及一期发行人 EBITDA 分别为 33,238.66 万元、18,189.17 万元、28,751.54 万元及 30,784.63 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.44、0.47、0.35 及 2.00，2018 年波动较大，主要是 2018 年度发行人利润总额降低所致。

整体来看，虽然由于自身业务规模发展迅速，发行人近年来增加了负债规模，但是整体上来看发行人偿债能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还债务的情况，信用记录良好。

（五）营运能力分析

发行人近三年及一期主要运营能力指标如下表所示：

表 10-6：发行人近三年及一期运营能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月/ 2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总计	4,163,772.17	3,475,836.53	2,003,920.86	1,450,848.27
营业收入	65,219.04	109,038.94	34,533.95	30,099.29
应收账款周转率	0.50	1.39	-	1.54
存货周转率	0.02	0.19	0.89	-
总资产周转率	0.02	0.04	0.02	0.03

发行人近三年及一期应收账款周转率分别为 1.54 次、0.00 次、1.39 次及 0.50，变动较大，主要原因为发行人 2017 年和 2018 年末应收账款余额均为 0，2019 年合并新城公司，应收账款增加，因此导致应收账款周转率波动较大。

发行人近三年及一期存货周转率分别为 0.00 次、0.89 次、0.19 次及 0.02 次，变动较大，主要原因为发行人 2016 年和 2017 年存货均为 0，2018 年存货小幅增加，导致存货周转率增加。2019 年由于发行人将未来计划开发的土地纳入存货科目核算，存货规模扩张较大，从而导致存货周转率下降较多，由于公司主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货周转率相对低于其他行业，符合发行人所在行业特点。

发行人近三年及一期总资产周转率分别为 0.03 次、0.02 次、0.04 次及 0.02 次，整体偏低，主要原因是项目建设规模较大，影响了资产的周转水平，因此资产周转率偏低。未来，随着发行人业务规模的扩大和业务多元化发展，营业收入将稳步增长，该项指标将会有所改善。

（六）盈利能力分析

发行人近三年及一期主要盈利能力指标如下表所示：

表 10-7：发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	65,219.04	109,038.94	34,533.95	30,099.29
营业利润	24,323.10	10,535.16	9,454.51	26,682.11
利润总额	22,059.03	20,517.50	9,106.51	31,605.18
净利润	14,765.00	14,725.40	6,466.71	26,013.41
营业利润率	37.29%	9.66%	27.38%	88.65%
总资产收益率	0.39%	0.54%	0.37%	2.45%
净资产收益率	0.95%	1.23%	0.74%	5.63%

近三年及一期，发行人营业利润率分别为88.65%、27.38%、9.66%及37.29%，总体呈波动变化。2018年营业利润下降主要是由于当年营业成本上升，导致营业利润下降所致。2019年营业利润率继续下降，主要是由于发行人于2019年将已完工的项目移交给委托方，2019年营业收入大幅增加，而此部分项目在以前年度已随着完工进度将大部分代建服务费确认完毕，导致该部分业务毛利率大幅下降，从而导致2019年整体的营业利润率继续下降。

近三年及一期，发行人总资产收益率分别为2.45%、0.37%、0.54%及0.39%。净资产收益率为5.63%、0.74%、1.23%及0.95%，总体来看收益率较低呈波动变化的趋势，主要原因是由于近年来发行人总资产、净资产规模增长较快，而盈利水平波动较大，未来随着土地整理项目、基础设施建设项目及棚改项目业务规模的扩大及盈利水平的提升，该指标将得到有效改善。发行人项目储备充足，为其可持续发展打下了良好的基础，此外，发行人将在积极寻求利润增长点的同时，努力控制管理费用和营业费用等经营成本的增长，以保证公司盈利能力稳步提升。总体而言，发行人业务处于快速增长期，且拥有良好的净利润水平，体现了较好的成长性和盈利能力。

近三年及一期，发行人收入构成情况如下表所示：

表 10-8：发行人近三年及一期收入构成表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府购买服务业务	-	-	6,650.51	6.10	18,430.22	53.37	17,176.35	57.07
委托代建业务	-	-	76,103.99	69.80	13,676.32	39.60	11,948.62	39.70
物业服务	49.07	0.08	109.15	0.10	64.68	0.19	0.00	0.00
租赁业务	18,784.09	28.80	26,175.29	24.01	2,362.73	6.84	974.32	3.24
销售商品收入	35.73	0.05						
土地转让	46,273.61	70.95						
土石方工程	76.54	0.12						
营业收入合计	65,219.04	100.00	109,038.94	100.00	34,533.95	100.00	30,099.29	100.00
政府补助	536.20	-	5,655.35	-	0.00	-	5,000.00	-

近三年及一期，发行人分别实现营业收入30,099.29万元、34,533.95万元、109,038.94万元及65,219.04万元，近三年平均业务收入为57,890.73万元。2017-2019年，发行人获得政府补助收入分别为5,000.00万元、0.00万元及5,655.35万元，近三年平均政府补助收入为3,551.78万元。因此，发行人近三年平均营业收入占平均营业收入与平均政府补助收入之和的比重为94.22%，即平均营业收入/（平均营业收入+平均政府补助收入）=57,890.73万元/（57,890.73万元+3,551.78万元）=94.22%，符合“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

（七）发行人现金流量分析

近三年及一期，发行人现金流量结构构成如下所示：

表 10-9：发行人近三年及一期现金流情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	--------------	---------	---------	---------

经营活动产生的现金流量净额	-240,776.21	7,383.31	-272,763.30	-76,988.87
其中：经营活动现金流入小计	505,286.92	961,718.39	391,165.17	164,845.42
经营活动现金流出小计	746,063.13	954,335.08	663,928.47	241,834.30
投资活动产生的现金流量净额	-155,688.85	-631,343.22	-242,455.99	-709,739.35
其中：投资活动现金流入小计	-	0.17	446.48	1.53
投资活动现金流出小计	155,688.85	631,343.39	242,902.47	709,740.88
筹资活动产生的现金流量净额	565,104.11	636,439.50	497,825.07	836,575.41
其中：筹资活动现金流入小计	787,014.45	743,775.57	543,998.69	866,362.99
筹资活动现金流出小计	221,910.33	107,336.06	46,173.62	29,787.58
现金及现金等价物净增加额	168,639.05	12,479.59	-17,394.22	49,847.19

在经营活动方面，近三年及一期发行人经营活动产生的净现金流量分别为-76,988.87万元、-272,763.30万元、7,383.31万元及-240,776.21万元，波动较大，由于发行人主要业务为基础设施建设投资，而该投资通常具有规模大、时间长的特点，在进行投资和收回投资的年度，会导致企业现金流量的起伏，发行人现金流量的这种波动符合其行业和发展阶段的特点。未来随着发行人主营业务的进一步扩大，业务的回款情况将会有所改善，随之经营性现金净额将有所好转。

在投资活动方面，近三年及一期发行人实现投资活动产生的净现金流量分别为-709,739.35万元、-242,455.99万元、-631,343.22万元和-155,688.85万元，呈现持续净流出状态，主要是因为公司扩大工程建设，累计投资额较大，购建固定资产、无形资产和投资性房地产等长期资产支付的现金较多。

在筹资活动方面，近三年及一期发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 836,575.41 万元、497,825.07 万元、636,439.50 万元和 565,104.11 万元，其中筹资活动现金流入主要为发行人取得借款收到的现金，现金流出主要为偿付债务本息支付的现金。近年来，发行人根据承建项目资金需求，款项回收情况，融资环境等因素，加大了外部筹资力度，带动其筹资活动产生的净现金流入规模呈波动性增长。此外，发行人与各金融机构保持了长期良好的合作关系，发行人可以根据业务经营的需要调整银行借款规模，达到现金流入和现金流出的总量平衡。

三、发行人资产负债结构分析

（一）发行人资产结构分析

表 10-10：发行人近三年及一期资产构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	352,709.46	8.47	178,136.31	5.12	143,910.26	7.18	164,303.43	11.32
应收票据	50.00	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	102,880.16	2.47	157,264.78	4.52	-	-	-	-
预付款项	200,847.29	4.82	109,079.93	3.14	273,537.20	13.65	86,266.44	5.95
其他应收款	366,901.83	8.81	294,683.70	8.48	97,617.12	4.87	57,401.73	3.96
存货	1,398,128.48	33.58	815,498.28	23.46	43,732.65	2.18	-	-
其他流动资产	35,723.76	0.86	22,870.52	0.66	20,698.99	1.03	3,543.74	0.24
流动资产合计	2,457,240.98	59.01	1,577,533.51	45.39	579,496.21	28.92	311,515.35	21.47
长期应收款	9,103.45	0.22	4,438.14	0.13	726.29	0.04	-	-

长期股权投资	1,300.00	0.03	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	293,772.11	7.06	340,045.72	9.78	178,256.55	8.90	171,783.18	11.84
固定资产	99,282.73	2.38	102,821.31	2.96	18,004.63	0.90	11,469.52	0.79
在建工程	367,376.33	8.82	105,056.23	3.02	70,509.27	3.52	22,978.50	1.58
无形资产	56,037.98	1.35	525,137.56	15.11	422,365.02	21.08	416,840.41	28.73
长期待摊费用	1,021.51	0.02	932.17	0.03	-	-	-	-
其他非流动资产	877,242.49	21.07	818,215.84	23.54	734,361.74	36.65	516,261.31	35.58
递延所得税资产	1,394.59	0.03	1,656.06	0.05	201.14	0.01	-	-
非流动资产合计	1,706,531.19	40.99	1,898,303.03	54.61	1,424,424.65	71.08	1,139,332.92	78.53
资产总计	4,163,772.17	100.00	3,475,836.53	100.00	2,003,920.86	100.00	1,450,848.27	100.00

从资产规模来看，近三年及一期末发行人资产总额分别为1,450,848.27万元、2,003,920.86万元、3,475,836.53万元和4,163,772.17万元，2018年末、2019年末及2020年9月末发行人资产总额分别比上一年末增长553,072.59万元、1,471,915.67万元及687,935.64万元，增长率分别为38.12%、73.45%、19.79%。发行人资产总量呈增长态势，主要由于近几年发行人合并范围内新增子公司。

从资产结构来看，近三年及一期末发行人流动资产合计分别为311,515.35万元、579,496.21万元、1,577,533.51万元及2,457,240.98万元，占资产总额的比重分别为21.47%、28.92%、45.39%及59.01%，2019年发行人流动资产占比升高，主要原因为发行人将原计入无形资产的土地使用权计入存货科目中。近三年及一期末发行人非流动资产合计分别为1,139,332.92万元、1,424,424.65万元、1,898,303.03万元及1,706,531.19万元，占资产总额的比重分别为78.53%、71.08%、54.61%及40.99%。

发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项和存货等科目构成，非流动资产主要由投资性房地产、在建工程、固定资产、无形资产和其他非流动资产构成。

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 164,303.43 万元、143,910.26 万元、178,136.31 万元和 352,709.46 万元，占总资产的比例分别为 11.32%、7.18%和 5.12%和 8.47%。为了维持日常经营活动，发行人保持适当规模的货币资金，主要包括银行存款和其他货币资金，其他货币资金为定期存单质押。2020 年 9 月末，发行人货币资金较 2019 年末增加 174,573.15 万元，增幅 98.00%，主要系发行人于 2020 年分别发行 20 景德城投 PPN002、20 景城 01、20 景德城投 MTN001、20 景德城投 PPN001 等债券，导致货币资金增加。

截至 2019 年末，发行人受限货币资金余额共计 13,518.16 万元，其中 13,000 万元为定期存单质押、518.16 万元为项目履约保证金。

2、应收款项

（1）应收账款

发行人应收账款主要是应收工程款。近三年及一期末，发行人应收账款分别为 0 万元、0 万元、157,264.78 万元和 102,880.16 万元，占总资产的比例分别为 0%、0%、4.52%和 2.47%。2017 年末和 2018 年末应收账款已经全部收回，余额为 0。截至 2019 年末及 2020 年 9 月末，

发行人应收账款账面价值分别为 157,264.78 万元和 102,880.16 万元，为子公司景德镇市新成建设投资开发有限责任公司应收景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室的委托代建业务款。

表 10-11：2019 年末应收账款主要构成情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联方	账面价值	占应收账款账面价值的比例	款项性质
景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室	否	157,264.78	100.00	业务款
合计	-	157,264.78	100.00	-

（2）其他应收款

发行人其他应收款主要是与政府相关单位及相关业务公司的往来款。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 57,401.73 万元、97,617.12 万元、294,683.70 万元和 366,901.83 万元，占总资产的比例分别为 3.96%、4.87%、8.48%和 8.81%。2018 年末，发行人的其他应收款比 2017 年末增加 40,215.39 万元，增长 70.06%，主要系公司与相关业务公司工程项目建设往来款增加所致；2019 年末，发行人的其他应收款比 2018 年末增加 197,066.58 万元，增长 201.88%，主要系发行人 2019 年合并范围内新增子公司，导致其他应收款项增加。2020 年 9 月末，发行人的其他应收款比 2019 年末增加 72,218.13 万元，增长 24.51%，主要系对景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室的代垫工程款增加所致。

表 10-12：2019 年末发行人其他应收款坏账准备情况表

单位：万元，%

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大且单项计提坏账准备的其他应收款	266,117.08	88.32	5,498.09	2.01	260,618.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	34,882.52	11.58	912.81	2.62	33,969.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	308.33	0.10	213.33	69.19	95.00
合计	301,307.94	100.00	6,624.24	2.20	294,683.70

截至 2019 年末，发行人已根据各款项的具体情况计提了 6,624.24 万元坏账准备，计提较为充分。

截至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值为 294,683.70 万元，主要是公司与相关业务公司及政府相关单位的往来款项，主要应收对象为景德镇市中心城昌南拓展区建设管理办公室等。截至 2019 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名具体情况如下表所示：

表 10-13：2019 年末发行人其他应收款前五名明细表

单位：万元，%

单位名称	款项性质	账面价值	账龄	占其他应收款期末账面价值合计数的比例	未来回款计划	经营性/非经营性
景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室	项目往来款	245,106.51	1 年以内；1-2 年；2-3 年	83.18	按约定回款	经营性

景德镇昌源环发贸易有限公司	项目往来款	10,000.00	1-2 年	3.39	按约定回款	经营性
江西中景集团有限公司	项目往来款	5,181.91	2-3 年	1.76	按约定回款	经营性
景德镇市城市建设投资开发公司	项目往来款	3,557.81	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	1.21	按约定回款	经营性
景德镇市土地储备中心	项目往来款	3,465.00	1-2 年	1.18	按约定回款	经营性
合计		267,311.23		90.71		

(3) 应收款项分析

截至2019年末，发行人应收款项账面价值为451,948.48万元，分类如下：

表 10-14：发行人应收款项分类情况

单位：万元

类别	账面价值	占比
经营性	448,001.66	99.15%
非经营性	3,856.82	0.85%
总计	451,858.48	100.00%

其中非经营性款项为应收景德镇市城市建设资金管理领导小组办公室1,856.82万元及应收江西景德镇陶瓷工业园区财政局2,000.00万元。

截至2019年末，发行人政府性应收款规模为409,693.11万元，占净资产的比例为28.72%，具体明细如下：

表 10-15：截至 2019 年末政府性应收款项情况

单位：万元

客户名称	账面价值	款项性质	形成原因	会计科目
景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室	157,264.78	经营性	项目款	应收账款
景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室	245,106.51	经营性	项目往来款	其他应收款
景德镇市土地储备中心	3,465.00	经营性	项目往来款	其他应收款
景德镇市城市建设资金管理领导小组办公室	1,856.82	非经营性	资金调度	其他应收款
江西景德镇陶瓷工业园区财政局	2,000.00	非经营性	资金调度	其他应收款
合计	409,693.11			

发行人非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序如下：公司对外非经营性往来占款或资金拆借需由借款方向经办部门提出申请，业务部门负责人审核后报经财务部门复核，财务部门经办人员复核后转上报公司主管财务和融资的高级管理人员批复，再报总经理审批，最后由董事长进行审批。

发行人非经营性往来占款或资金拆借的定价机制如下：公司对外非经营性往来占款或资金拆借的定价依据为根据借款的期限，在借款时点银行贷款基准利率的基础上，参考市场同期可比利率，由双方共同确定借款的利率水平。

3、预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项分别为 86,266.44 万元、273,537.20 万元、109,079.93 万元和 200,847.29 万元，占总资产的比例分别为 5.95%、13.65%、3.14%和 4.82%。2019 年末预付款项较 2018 年末降低 164,457.27 万元，降幅 60.12%，主要系发行人 2019 年部分购

地款完成结算所致。2020 年 9 月末预付款项较 2019 年末增加 91,767.37 万元，增幅 84.13%，主要系发行人预付购地款增加及公司承建项目增加导致预付项目资金增加所致。发行人预付款项主要是预付地块出让金、未完成决算的棚改资金及预付征拆迁资金。截至 2019 年末，发行人的预付对象主要为景德镇市城市建设资金管理领导小组办公室、景德镇市昌江区棚改办公室等景德镇市政府部门，具体情况如下表所示：

表 10-16：2019 年末发行人预付款项前五名明细表

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	未结算原因	占预付款项总额比例
景德镇市城市建设资金管理领导小组办公室	非关联方	35,054.77	2-3 年，3 年以上	棚改资金未完成决算	32.14
景德镇市昌江区棚改办公室	非关联方	19,427.71	1 年以内	棚改资金未完成决算	17.81
昌江区棚改办（招商银行项目指挥部）景德镇学院片区	非关联方	7,856.62	1 年以内	征迁资金	7.20
浮梁县土地储备中心	非关联方	6,000.00	3 年以上	购地款	5.50
昌江区棚改办（招商银行项目指挥部）快乐山庄片区	非关联方	5,149.93	1 年以内	征迁资金	4.72
合计	-	73,489.03	-	-	67.37

4、存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 0 万元、43,732.65 万元、815,498.28 万元和 1,398,128.48 万元，占总资产的比例分别为 0%、2.18%、23.46%和 33.58%。2018 年末，发行人存货较 2017 年末增加 43,732.65 万元，主要系 2018 年合并德宇集团以及子公司金岭公司所致；2019 年末，发行人存货较 2018 年末增加 771,765.63 万元，主要系发行

人改变部分土地使用权的使用用途而将其由无形资产调整入开发成本核算以及在建项目投入增加所致，该等土地具备开发、转让条件，发行人拥有土地的收益权及处置权，未来拟对其进行开发及出让，可以为发行人带来商业价值。2020 年 9 月末，发行人存货较 2019 年末增加 582,630.20 万元，增幅 71.44%，主要为新增地块，后续用于公司自营项目建设。截至 2019 年末存货构成明细如下：

表 10-17：截至 2019 年末发行人存货明细

单位：万元

项目	账面价值
自制半成品及在产品	196.12
消耗性生物资产	25,708.50
未完工的建造合同成本	789,593.66
合计	815,498.28

截至 2019 年末，发行人存货中土地使用权账面价值为 641,317.33 万元，均在未完工的建造合同成本中列示，土地使用权明细详见“第十条发行人财务情况/三、发行人资产情况分析/（一）土地使用权信息披露”。

发行人未完工的建造合同成本中的主要工程项目明细如下：

表：10-18 发行人未完工的建造合同成本中的主要工程项目明细

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资金额	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
----	------	------	-------	-----------	-----------

序号	项目名称	总投资额	已投资金额	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
1	景德镇市 2019 年度昌江片区城中村棚户区改造及安置房项目	142,430.00	23,766.85	-	-
2	八五九安置房建设项目	91,602.26	56,759.33	-	-
3	陶瓷文化创意新区安置房建设项目	21,000.00	20,359.77	-	-
4	景德镇“窑坞印象”文旅城项目	90,700.00	10,929.03	-	-
合计		345,732.26	111,814.98	-	-

5、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 171,783.18 万元、178,256.55 万元、340,045.72 万元和 293,772.11 万元，占总资产的比例分别为 11.84%、8.90%、9.78%和 7.06%。2018 年末，发行人投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 6,473.37 万元，主要系原有投资性房地产项目评估增值所致；2019 年末，发行人投资性房地产账面价值较 2018 年末增加 161,789.17 万元，增幅 90.76%，主要系部分自用房产因持有目的改变调整核算科目所致。2020 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2019 年末减少 46,273.61 万元，降幅 13.61%，主要系景德镇自然资源局向发行人回购部分地块所致。

6、固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 11,469.52 万元、18,004.63 万元、102,821.31 万元和 99,282.73 万元，占总资产的比例分别为 0.79%、0.90%、2.96%和 2.38%。发行人固定资产主要由房屋建筑

物、办公家具、运输工具、电子设备等构成。2018 年末，发行人固定资产较 2017 年末增加 6,535.11 万元，主要系发行人合并范围内子公司增加、在建工程转入以及购置办公家具和电子设备所致；2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 84,816.68 万元，增幅 471.08%，主要系发行人合并范围内子公司增加、在建工程转入所致。

表 10-19：截至 2019 年末发行人固定资产明细

单位：万元，%

项目	2019 年末	
	账面价值	占比
房屋建筑物	102,443.21	99.63
办公家具	60.10	0.06
电子设备	71.37	0.07
运输设备	246.64	0.24
合计	102,821.31	100.00

7、在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 22,978.50 万元、70,509.27 万元、105,056.23 万元和 367,376.33 万元，占总资产的比例分别为 1.58%、3.52%、3.02%和 8.82%。2018 年末，发行人在建工程较 2017 年末增加 47,530.77 万元，主要系在建高铁商务区等项目增加投入以及新增在建项目所致；2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加 34,546.96 万元，主要系景德镇市西城区生态修复综合开发项目等项目增加投入以及新增景德镇市昌南发展中心、景德镇市青少年文化培训基地项目等在建项目所致。2020 年 9 月末，发行人在建工程

较 2019 年末增加 262,320.09 万元，增幅 249.69%，主要系景德镇市国际陶瓷文创小镇产城一体化综合开发项目（一期）项目、景德镇市名坊园陶瓷旅游开发项目投入增加所致。

表 10-20：截至 2019 年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面金额	总投资
陶瓷文化交流培训基地	自营	2019.6-2021.6	否	2,091.92	58,836.59
景德镇市西城区生态修复综合开发项目	自营	2018.12-2022.5	否	58,213.81	164,669.62
景德镇市西瓜洲污水处理厂扩容提标改造工程	自营	2019.3-2021.3	否	2,559.63	13,831.76
景德镇发展中心（三期）项目	自营	2019.11-2021.11	否	2,127.87	29,767.00
“人工智能+5G”城市会客厅项目	自营	2019.7-2020.12	否	3,675.08	9,359.00
景德镇发展中心（一期）	自营	2019.6-2022.6	否	4,531.01	134,242.00
景德镇市昌南发展中心	自营	2019.8-2020.11	否	10,220.60	16,082.00
景德镇市青少年文化培训基地项目	自营	2019.11-2021.11	否	11,151.85	39,220.00
景德镇市国际陶瓷文创小镇产城一体化综合开发项目（一期）项目	自营	2019.11-2021.12	否	6,901.23	168,689.29
其他小额	自营	-	否	3,583.23	-
合计				105,056.23	

8、无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为 416,840.41 万元、422,365.02 万元、525,137.56 万元和 56,037.98 万元，占总资产的比例分别为 28.73%、21.08%、15.11%和 1.35%。2018 年末，发行人无形资产账面价值较 2017 年末增加 5,524.61 万元，主要系支付相关税费导致

原购置土地成本增加以及合并德宇集团增加土地使用权所致；2019 年末，发行人无形资产账面价值较 2018 年末增加 102,772.54 万元，主要系 2019 年发行人新购入地块所致。2020 年 9 月末，发行人无形资产较 2019 年末减少 469,099.57 万元，降幅 89.33%，主要系原计入无形资产的大部分土地拟用于开发建设，转入存货所致。

9、其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 516,261.31 万元、734,361.74 万元、818,215.84 万元和 877,242.49 万元，占总资产的比例分别为 35.58%、36.65%、23.54%和 21.07%，其他非流动资产增加主要为建设项目的增加。2018 年末、2019 年末、2020 年 9 月末发行人其他非流动资产分别较上年增加 218,100.43 万元、83,854.10 万元及 59,026.65 万元，增长比例分别为 42.24%、11.42%及 7.21%，主要系新建项目及项目投入增加所致。

截至 2019 年末，发行人其他非流动资产明细如下表所示：

表 10-21：2019 年末发行人其他非流动资产中主要工程项目明细

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资金额	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
1	景德镇市 2016 年度昌江区城中村棚户区改造项目	130,471.45	130,471.45	2,817.67	2,817.67
2	景德镇市 2017 年度昌江片区城中村棚户区改造项目	234,007.00	149,995.28	27,640.07	27,640.07
3	景德镇市 2018 年度昌江片区城中村棚户区改造项目	108,620.30	79,112.12	11,799.34	11,799.34

序号	项目名称	总投资额	已投资金额	报告期内已确认收入	报告期内已收回款项
4	景东高铁商务区土地储备整理项目	150,000.00	81,701.67	10,696.23	10,696.23
5	陶瓷文化创意新区商住地块土地储备整理项目	320,000.00	181,514.66	1,418.67	1,418.67
6	昌南拓展区北片区路网工程	99,802.00	34,737.43	0.00	0.00
7	景德镇市社会公共事务服务中心	24,700.00	28,829.79	4,230.72	4,230.72
8	高铁商务区及北站站前广场建设项目（一、二、四）	304,082.24	110,651.05	-	-
9	昌江区石岭小区城市棚户区改造项目	39,070.00	24,322.88	-	-
10	站前二路延伸段道路工程项目	54,054.10	49,970.73	-	-
合计		1,464,807.09	871,307.06	58,602.70	58,602.70

（二）发行人负债结构分析

表 10-22：发行人近三年及一期负债构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	160,500.00	6.47	29,416.00	1.44	18,000.00	1.75	-	-
应付票据	39,624.11	1.60	-	-	-	-	-	-
应付账款	89,850.87	3.62	97,815.82	4.77	14,471.58	1.41	1,262.55	0.19
预收款项	31,575.63	1.27	20,875.94	1.02	3,253.25	0.32	658.60	0.10
应付职工薪酬	9.84	0.00						
应交税费	44,769.07	1.80	42,224.42	2.06	14,458.95	1.40	9,437.64	1.38
其他应付款	165,386.10	6.67	332,813.15	16.24	104,249.17	10.13	102,118.52	14.98
一年内到期的非流动负债	187,458.00	7.56	187,033.00	9.13	61,180.00	5.94	11,460.00	1.68
流动负债合计	719,173.63	28.99	710,178.33	34.66	215,612.94	20.94	124,937.31	18.33
长期借款	1,201,632.00	48.44	1,063,117.00	51.88	794,750.00	77.19	552,320.00	81.03
应付债券	380,000.00	15.32	180,000.00	8.78	-	-	-	-

项目	2020 年 9 月末		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	190,531.35	7.68	104,475.51	5.10	19,266.29	1.87	-	-
递延收益	-12,807.91	-0.52	-10,701.34	-0.52	-12,431.67	-1.21	-	-
递延所得税负债	2,012.82	0.08	2,012.82	0.10	12,389.32	1.20	4,394.41	0.64
非流动负债合计	1,761,368.27	71.01	1,338,903.99	65.34	813,973.95	79.06	556,714.41	81.67
负债合计	2,480,541.90	100.00	2,049,082.31	100.00	1,029,586.89	100.00	681,651.72	100.00

近年来，随着发行人经营规模的不断扩大，发行人的负债规模随之增长。近三年及一期末，发行人负债总额分别为 681,651.72 万元、1,029,586.89 万元、2,049,082.31 万元和 2,480,541.90 万元，其中，流动负债总额分别为 124,937.31 万元、215,612.94 万元、710,178.33 万元和 719,173.63 万元，分别占当期负债总额的 18.33%、20.94%、34.66%和 28.99%；非流动负债总额分别为 556,714.41 万元、813,973.95 万元、1,338,903.99 万元和 1,761,368.27 万元，分别占当期负债总额的 81.67%、79.06%、65.34%和 71.01%。

其中流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为 0 万元、18,000.00 万元、29,416.00 万元和 160,500.00 万元，占总负债的比例分别为 0%、1.75%、1.44%和 6.47%。2018 年末发行人短期借款金额较 2017 年末增加 18,000.00 万元，主要系发行人新增中信银行借款所致。2019 年末发

行人短期借款金额较 2018 年末增加 11,416.00 万元，增幅为 63.42%，主要系发行人新增北京银行借款所致。2020 年 9 月末，发行人短期借款金额较 2019 年末增加 131,084.00 万元，增幅为 445.62%，主要系发行人新增工商银行、北京银行短期借款增加所致。

2、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 1,262.55 万元、14,471.58 万元、97,815.82 万元和 89,850.87 万元，占总负债的比例分别为 0.19%、1.41%、4.77%和 3.62%。报告期内，发行人应付账款增长较快，主要系随着发行人业务规模迅速扩大应付工程款增长较快及合并范围内增加子公司所致。

2018 年末发行人应付账款较 2017 年末增加 13,209.03 万元，增幅为 1,046.22%；2019 年末发行人应付账款金额较 2018 年末增加 83,344.24 万元，主要系发行人 2019 年合并范围内新增子公司所致。2020 年 9 月末，发行人应付账款较 2019 年末降低 7,964.95 万元，降幅 8.14%，主要系结清对江西省建工集团有限责任公司的部分工程款所致。截至 2019 年末，发行人应付账款前五名明细如下表所示：

表 10-23：2019 年末发行人应付账款前五名明细表

单位：万元，%

单位名称	是否关联方	金额	占应付账款总额的比例	款项性质
江西省建工集团有限责任公司	否	47,379.83	48.44	工程款
上海绿地建设（集团）有限公司	否	16,136.00	16.50	工程款

江西省龙峰建设有限公司	否	5,287.98	5.41	工程款
中国二十冶集团有限公司	否	4,866.80	4.98	工程款
上海城建市政工程（集团）有限公司	否	4,694.57	4.80	工程款
合计	-	78,365.18	80.13	-

3、其他应付款

发行人其他应付款主要是与政府相关单位之间的项目往来款及履约保证金等。近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 102,118.52 万元、104,249.17 万元、332,813.15 万元和 165,386.10 万元，占总负债的比例分别为 14.98%、10.13%、16.24%和 6.67%。2018 年末、2019 年末发行人其他应付款金额较上年分别增加 2,130.65 万元及 228,563.98 万元，增长比例分别为 2.09%及 219.25%，主要系发行人 2019 年合并范围内新增子公司所致。2020 年 9 月末，公司其他应付款较 2019 年末减少 167,427.05 万元，降幅 50.31%，主要系景德镇市财政局将注资款转入实收资本。

表 10-24：2019 年末发行人其他应付款前五名明细表

单位：万元，%

单位名称	是否关联方	金额	占其他应付款总额的比例	款项性质
景德镇市财政局	否	215,013.29	64.60	拟注资款及专项资金
景德镇市中心城昌南拓展区建设办公室	否	36,537.90	10.98	资金调度款
景德镇市新区办征迁资金专户	否	32,300.00	9.71	拆迁保证金
景德镇昌源环发贸易有限公司	否	10,000.00	3.00	工程款

景德镇市昌江区二亭南山下 (桃树林吕蒙段)棚改项目部	否	3,379.58	1.02	项目保证金
合计	-	297,230.77	89.31	-

4、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 11,460.00 万元、61,180.00 万元、187,033.00 万元和 187,458.00 万元，占总负债的比例分别为 1.68%、5.94%、9.13%和 7.56%。2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月发行人一年内到期的非流动负债分别增加 47,972.00 万元、125,853.00 万元及 425.00 万元，增幅分别为 433.86%、205.71%及 0.23%，报告期内，发行人一年内到期的非流动负债大幅增加，主要系随着资产扩张和业务开展，对外借款增加所致。各报告期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下表所示：

表 10-25：发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款	30,000.00	23,000.00	5,000.00
保证借款	2,300.00	7,100.00	800.00
质押借款	83,600.00	13,480.00	3,460.00
质押保证借款	10,200.00	5,300.00	2,200.00
抵押借款	16,500.00	2,000.00	-
抵押保证借款	14,333.00	-	-
抵押质押借款	17,400.00	9,600.00	-
保证抵押质押借款	12,700.00	700.00	-
合计	187,033.00	61,180.00	11,460.00

5、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 552,320.00 万元、794,750.00 万元、1,063,117.00 万元和 1,201,632.00 万元，占总负债的比例分别为 81.03%、77.19%、51.88%和 48.44%，2018 年末及 2019 年末发行人长期借款较上年末增加 242,430.00 万元及 268,367.00 万元，增幅分别为 43.89%及 33.77%。报告期内，发行人长期借款持续增加，主要系随着业务规模扩大，在建项目融资需求增加，发行人增加长期银行借款所致。

表 10-26：各报告期末发行人长期借款明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款	-	-	23,000.00
保证借款	49,400.00	39,700.00	46,800.00
质押借款	192,650.00	202,550.00	139,720.00
质押保证借款	155,300.00	107,500.00	112,800.00
质押抵押借款	278,000.00	295,400.00	160,000.00
质押抵押保证借款	178,600.00	69,300.00	70,000.00
抵押借款	172,500.00	80,300.00	-
抵押保证借款	36,667.00		
合计	1,063,117.00	794,750.00	552,320.00

6、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 0 万元、0 万元和 180,000.00 万元和 380,000.00 万元，占总负债的比重分别为 0%、0%、

8.78%和 15.32%。2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末增加 180,000.00 万元，主要为发行“19 景德 01”5 亿元、“19 景城开投债”10 亿元、“19 景德城投 PPN002”3 亿元。2020 年 9 月末，发行人应付债券较 2018 年末增加 200,000.00 万元，主要为发行“20 景城 01”10 亿元、“20 景德城投 MTN001”5 亿元、“20 景德城投 PPN001”2 亿元、“20 景德城投 PPN002”3 亿元。

表 10-27：截至 2020 年 9 月末发行人发行债券情况

单位：亿元

债券名称	债券期限	利率	发行金额	债券余额
2019 年景德镇市城市建设开发投资有限责任公司公司债券	2019/1/8 至 2026/1/8	7.49%	10.00	10.00
景德镇市城市建设开发投资有限责任公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	2019/9/28 至 2024/9/28	6.35%	3.00	3.00
景德镇市城市建设开发投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）	2019/12/25 至 2024/12/25	6.00%	5.00	2.00
景德镇市城市建设开发投资有限责任公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	2020/03/16 至 2023/03/06	5.72%	2.00	2.00
景德镇市城市建设开发投资有限责任公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	2020/06/28 至 2025/06/28	5.68%	3.00	3.00
景德镇市城市建设开发投资有限责任公司 2020 年度第一期中期票据	2020/05/13 至 2023/05/13	4.50%	5.00	5.00
2020 年景德镇市城市建设开发投资有限责任公司债券	2020/06/23 至 2032/06/23	5.50%	10.00	10.00
合计	-	-	38.00	35.00

7、长期应付款

发行人长期应付款主要为融资租赁产生的长期应付款和收到的棚

改专项债资金。近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 0 万元、19,266.29 万元、104,475.51 万元和 190,531.35 万元，占总负债的比例分别为 0%、1.87%、5.10%和 7.68%。2018 年末发行人长期应付款金额较 2017 年末增加 19,266.29 万元，主要系 2018 年新增与平安国际融资租赁（天津）有限公司的融资性售后回租所致；2019 年末发行人长期应付款金额较 2018 年末增加 85,209.22 万元，主要系当年新增对徽银融资租赁、中航融资租赁以及江西金租等融资租赁机构的借款所致；2020 年 9 月末发行人长期应付款金额较 2019 年末增加 86,055.84 万元，主要系当年新增对长江金租融资租赁、江苏金租融资租赁、华融金租融资租赁、上实融资租赁等融资租赁机构的借款所致。截至 2019 年末，具体构成情况如下表所示：

表 10-28：截至 2019 年末发行人长期应付款构成情况

单位：万元，%

项目	金额	占比
融资租赁款	77,932.88	74.59
专项应付款	26,542.63	25.41
合计	104,475.51	100.00

四、资产情况分析

（一）土地使用权信息披露

发行人土地使用权主要分布于存货、无形资产及投资性房地产科目具体情况如下：

表 10-29：2019 年末发行人存货中土地使用权明细表

单位：平方米，万元，元/平方米

序号	土地证编号	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	取得方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金	是否足额缴纳土地出让金
1	景土国用（2015）第6062号	800库地块（石岭村淘金岭）	其他商服、其他住宅	出让	141,078.30	42,173.01	2,989.33	实际成本	出让	是	是	是
2	赣（2017）景德镇市不动产第0028863号	昌南拓展区A-7-1地块	城镇住宅用地	出让	76,035.80	46,318.93	6,091.73	实际成本	出让	是	是	是
3	赣（2017）浮梁县不动产第0002635号	名人岛地块（浮梁县洪源镇西河北面）	其他商服用地	出让	133,334.10	77,191.72	5,789.35	实际成本	出让	是	是	是
4	赣（2017）景德镇市不动产第0033589号	梧桐大道北侧瓷苑路东侧一号地块	城镇住宅用地	出让	61,999.92	47,788.81	7,707.88	实际成本	出让	是	是	是
5	赣（2019）景德镇市不动产第0018558号	梧桐大道北侧瓷苑路东侧二号地块	城镇住宅用地	出让	52,260.89	39,748.44	7,605.77	实际成本	出让	是	是	是
6	赣（2017）景德镇市不动产第0033663号	梧桐大道北侧瓷苑路西侧三号地块	城镇住宅用地	出让	32,127.24	22,436.93	6,983.77	实际成本	出让	是	是	是
7	赣（2019）景德镇市不动产第0019394号	梧桐大道北侧瓷苑路西侧四号地块	城镇住宅用地	出让	12,904.18	12,789.11	9,910.83	实际成本	出让	否	是	是

8	赣（2017）景德镇市不动 产证明第0033667号	纬二路北段（景兴 大道）东侧一号地 块	其他商服用 地	出让	67,805.06	50,949.21	7,514.07	实际成本	出让	是	是	是
9	赣（2019）景德镇市不动 产权第0018559号	纬二路北段（景兴 大道）东侧二号地 块	其他商服用 地	出让	102,800.00	76,825.95	7,473.34	实际成本	出让	是	是	是
10	赣（2019）景德镇市不动 产权第0032387号	昌南大道南侧纬二 路西侧地块	商服用地	出让	87,227.79	61,446.83	7,044.41	实际成本	出让	否	是	是
11	赣（2019）景德镇市不动 产权第0019391号	昌南大道南侧纬二 路东侧地块	商业用地	出让	61,056.83	45,933.31	7,523.04	实际成本	出让	否	是	是
12	赣（2019）景德镇市不动 产权第0018560号	纬二路西侧植物园 东侧地块	其他商服用 地	出让	42,328.98	29,864.27	7,055.28	实际成本	出让	是	是	是
13	赣（2019）景德镇市不动 产权第0019393号	光明大道东北侧地 块	城镇住宅用 地	出让	57,742.36	36,318.26	6,289.71	实际成本	出让	否	是	是
14	赣（2019）景德镇市不动 产权第0019392号	景兴大道东侧纬一 路北侧地块	城镇住宅用 地	出让	35,915.63	29,146.55	8,115.28	实际成本	出让	是	是	是
15	赣（2019）景德镇市不动 产权第0032380号	昌南拓展区二号线 与昌南大道交界处 地块	其他商服用 地	出让	40,576.08	22,385.99	5,517.04	实际成本	出让	否	是	是
	合计				1,005,193.16	641,317.32				-		

表 10-30：2019 年末发行人无形资产中土地使用权明细表

单位：平方米，万元，元/平方米

序号	土地证编号	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	取得方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金	是否足额缴纳土地出让金
1	赣（2020）景德镇市不动产权第0000833号	高铁大道西侧15亩商业地块	出让	其他商服用地	10,298.31	6,437.68	6,251.20	实际成本	出让	否	是	是
2	赣（2020）景德镇市不动产权第0000830号	高铁大道西侧站前三路北侧地块	出让	其他商服用地	41,998.48	25,869.46	6,159.62	实际成本	出让	否	是	是
3	赣（2020）景德镇市不动产权第0000829号	高铁大道东侧站前三路北侧地块	出让	城镇住宅用地	55,887.60	30,974.48	5,542.28	实际成本	出让	否	是	是
4	赣（2020）景德镇市不动产权第0000832号	景泰路西侧规划公园地块	出让	城镇住宅用地	19,267.00	10,829.04	5,620.51	实际成本	出让	否	是	是
5	赣（2020）景德镇市不动产权第0000835号	迎宾大道南侧紫晶路西侧地块	出让	城镇住宅用地	45,780.46	27,624.35	6,034.09	实际成本	出让	否	是	是
6	赣（2020）景德镇市不动产权第0001650号	光明大道北侧经八路东侧地块	出让	城镇住宅用地	61,303.37	31,409.48	5,123.61	实际成本	出让	否	是	是
7	赣（2020）景德镇市不动产权第0000836号	西山路东侧国税局南侧地块	出让	城镇住宅用地	12,091.46	7,487.78	6,192.62	实际成本	出让	否	是	是
8	赣（2020）浮梁（罗家）	陶瓷工业园区红叶	出让	工业用地	13,655.40	163.45	119.70	实际成本	出让	否	否	否

	不动产权第0000020号	路南侧										
9	赣（2019）浮梁（罗家） 不动产权第0000135号	陶瓷工业园区杭瑞 高速北侧	出让	工业用地	147,415.20	6,601.59	447.82	实际成本	出让	否	是	是
10	赣（2019）浮梁（罗家） 不动产权第0000136号	陶瓷工业园区杭瑞 高速北侧	出让	工业用地	123,298.60	5,523.00	447.94	实际成本	出让	否	是	是
11	赣（2019）浮梁（罗家） 不动产权第0000153号	陶瓷工业园区唐英 大道南侧	出让	其他商服 用地	69,905.88	34,044.92	4,870.11	实际成本	出让	否	是	是
12	赣（2019）浮梁（罗家） 不动产权第0000152号	陶瓷工业园区唐英 大道北侧	出让	其他商服 用地	27,729.71	22,783.89	8,216.42	实际成本	出让	否	是	是
13	景土国用2014第0006	昌南大道北侧海峰 美芦东侧	出让	商住	133,334.29	51,739.07	3,880.40	实际成本	出让	是	是	是
14	赣（2019）景德镇市不动 产权第0034737号	西瓜洲菜地（南河 护堤以北）（污水 处理厂一期地块）	出让	公共设施 用地	58,027.57	1,425.09	245.59	实际成本	出让	否	是	是
15	赣（2020）景德镇市不动 产权第0000828号	206国道北侧安泰 小区南侧地块	出让	其他商服 用地	32,957.57	14,405.57	4,370.94	实际成本	出让	否	是	是
16	赣（2020）景德镇市不动 产权第0000831号	高铁商务区站前一 路北侧地下空间 （站前广场地块）	出让	其他商服 用地	68,405.80	23,550.90	3,442.82	实际成本	出让	否	是	是
17	赣（2020）景德镇市不动 产权第0001644号	昌南拓展区纬二路 以北（社会公共事	出让	其他商服 用地	53,311.43	28,696.27	5,382.76	实际成本	出让	否	是	是

		务服务中心地块)										
18	赣（2020）浮梁（罗家） 不动产权第0000002号	陶瓷工业园区206 国道东侧原鼎鼎陶 瓷地块	出让	其他商服 用地	61,184.00	15,752.58	2,574.62	实际成本	出让	否	是	是
19	赣（2020）浮梁（罗家） 不动产权第0000003号	陶瓷工业园区206 国道西侧原佳宝公 司地块	出让	其他商服 用地	26,488.20	6,951.88	2,624.52	实际成本	出让	否	是	是
20	赣（2020）浮梁（罗家） 不动产权第0000010号	陶瓷工业园区唐英 大道北侧原广龙陶 瓷地块	出让	其他商服 用地	27,912.70	8,147.45	2,918.90	实际成本	出让	否	是	是
21	权证尚在办理中	瓷都大道11号	出让	科研用地	126,343.74	58,513.97	4,631.33	实际成本	出让	否	是	是
22	权证变更过程中	瓷都大道11号	划拨	农用地	7,361.50	313.54	60.27	评估	划拨	否	否	否
			出让	农用地	44,662.00			实际成本	出让	否	是	是
23	权证尚在办理中	得雨龙山生态路地 块	出让	农用地	112,100.56	358.84	32.01	实际成本	出让	否	是	是
24	权证变更过程中	瓷都大道11号	划拨	科研用地	112,960.31	1,379.60	122.13	评估	划拨	否	否	否
25	权证变更过程中	得雨生态园与八五 九之间	划拨	工业用地	28,549.64	335.75	117.60	评估	划拨	否	否	否
26	权证尚在办理中	纬一路南侧经三路 西侧地块	出让	其他商服 用地	154,760.12	100,551.20	6,497.23	实际成本	出让	否	是	是

	合计				1,676,990.91	521,870.89						
--	----	--	--	--	--------------	------------	--	--	--	--	--	--

（二）投资性房地产信息披露

1、土地使用权

表 10-31：2019 年末发行人投资性房地产中土地使用权明细表

单位：平方米，万元，元/平方米

序号	土地证编号	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	取得方式	是否抵质押	是否缴纳土地出让金	是否足额缴纳土地出让金
1	赣（2016）景德镇市不动产权第0000123号	昌南大道北侧（A6-1地块）	其他商服用地	出让	61,747.54	46,273.61	7,494.00	公允价值	出让	是	是	是
2	赣（2016）景德镇市不动产权第0000122号	景东大道北侧恒大东侧地块	其他商服用地	出让	51,836.19	45,646.95	8,806.00	公允价值	出让	是	是	是
3	赣（2016）景德镇市不动产权第0000124号	生态路南侧	其他商服用地	出让	32,644.73	22,603.99	6,902.00	公允价值	出让	是	是	是
	合计	-	-		146,228.46	114,524.55				-		

2、土地及地上建筑物

表 10-32：2019 年末发行人投资性房地产中土地及地上建筑物明细表

单位：平方米，万元，元/平方米

序号	房屋用途	建筑物名称	建筑面积	账面金额	单价	入账方式	是否抵押	是否出租
1	商业	创意中心	14,787.53	33,856.68	22,895.43	按公允价值	是	是
2	商业	新城大厦	35,957.48	31,484.37	8,756.00	按公允价值	是	是
3	商业	昌江区实验学校	23,350.60	31,437.99	13,463.46	按公允价值	否	是
4	商业	新区重点高中	60,834.48	50,954.88	8,375.99	按公允价值	否	是
5	商业	昌南拓展区社会地下停车场	32,769.80	26,059.91	7,952.42	按公允价值	否	是
6	商业	百树学校	39,748.80	51,727.34	13,013.56	按公允价值	否	是
合计			207,448.69	225,521.17				

注：上述房产中均未办理房产证，原因为：第 1、2 号由于土地已抵押，暂时无法办理房产证；第 3、4 号目前正在办理过程中；第 5、6 号尚未完成竣工结算，暂时未办理房产。

(三) 未办妥权证的资产情况

单位：万元

资产名称	会计科目	账面价值	尚未办妥权证的原因
瓷都大道 11 号 1 号地块	无形资产	58,513.97	权证尚在办理中
瓷都大道 11 号 2 号地块	无形资产	313.54	权证变更过程中
得雨龙山生态路地块	无形资产	358.84	权证尚在办理中
瓷都大道 11 号 3 号地块	无形资产	1,379.60	权证变更过程中
得雨生态园与八五九之间地块	无形资产	335.75	权证变更过程中
纬一路南侧经三路西侧地块	无形资产	100,551.20	权证办理过程中
创意中心	投资性房地产	33,856.68	因土地已抵押，暂无法办理房产证
新城大厦	投资性房地产	31,484.37	因土地已抵押，暂无法办理房产证
昌江区实验学校	投资性房地产	31,437.99	正在办理中
新区重点高中	投资性房地产	50,954.88	正在办理中
昌南拓展区社会地下停车场	投资性房地产	26,059.91	尚未完成竣工决算
百树学校	投资性房地产	51,727.34	尚未完成竣工决算
高铁商务区及北站站前广场商铺及办公用房	固定资产	2,838.51	权证尚在办理中
灯光球场房产	固定资产	57,870.77	权证尚在办理中
德宇生物研究中心大楼及其附属物	固定资产	3,586.10	权证尚在办理中
龙山生态基地	固定资产	1,503.60	权证尚在办理中
种禽场值班室及烘房	固定资产	23.17	权证尚在办理中
猪场值班室	固定资产	12.18	权证尚在办理中
办公值班室	固定资产	10.32	权证尚在办理中
景德镇德宇生态园	固定资产	459.48	权证尚在办理中
生猪养殖场	固定资产	74.71	权证尚在办理中
种禽养殖场	固定资产	84.83	权证尚在办理中
合计		453,437.74	

（四）在建工程信息披露

截至 2019 年末，发行人在建工程情况如下：

表 10-33：截至 2019 年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面金额	总投资
陶瓷文化交流培训基地	自营	2019.6-2021.6	否	2,091.92	59,155.09
景德镇市西城区生态修复综合开发项目	自营	2018.12-2022.5	否	58,213.81	164,669.62
景德镇市西瓜洲污水处理厂扩容提标改造工程	自营	2019.3-2021.3	否	2,559.63	13,831.76
景德镇发展中心（三期）项目	自营	2019.11-2021.11	否	2,127.87	29,767.00
“人工智能+5G”城市会客厅项目	自营	2019.7-2020.12	否	3,675.08	9,359.00
景德镇发展中心（一期）	自营	2019.6-2022.6	否	4,531.01	134,242.00
景德镇市昌南发展中心	自营	2019.8-2020.11	否	10,220.60	16,082.00
景德镇市青少年文化培训基地项目	自营	2019.11-2021.11	否	11,151.85	39,220.00
景德镇市国际陶瓷文创小镇产城一体化综合开发项目（一期）项目	自营	2019.11-2021.12	否	6,901.23	168,689.29
其他小额	自营		否	3,583.23	
合计				105,056.23	

（五）其他资产分析

发行人不存在 2010 年 6 月后新注入公司的公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文以及发改办财金[2010]2881 号文的相关规定。

五、负债情况分析

（一）有息负债明细

截至 2019 年末，发行人有息债务总额为 1,537,498.88 万元，其中，长期借款为 1,063,117.00 万元，应付债券为 180,000.00 万元，一年内到期的非流动负债为 187,033.00 万元，短期借款为 29,416.00 万元，长期应付款 77,932.88 万元（融资租赁贷款）。报告期末发行人有息负债科目分布情况如下表所示：

表 10-34：2019 年末发行人有息负债明细表

单位：万元

序号	借款单位	贷款银行	借款类型	贷款本金	贷款余额	贷款利率	贷款期限	担保方式
1	景德镇城投	光大银行	银行借款	30,000.00	29,700.00	5.39%	2016/4/22 -2026/1/13	保证
2	景德镇城投	中航信托	信托借款	70,000.00	69,300.00	5.39%	2016/4/28 -2021/4/28	质押+抵押+ 保证
3	景德镇城投	农发行	银行借款	100,000.00	96,700.00	5.635%	2016/1/29 -2034/1/27	质押+抵押
4	景德镇城投	农发行	银行借款	120,000.00	113,700.00	5.145%	2017/12/12 -2037/12/11	质押+抵押
5	景德镇城投	交通银行	银行借款	50,000.00	49,000.00	5.782%	2018/3/29 -2028/3/20	抵押
6	景德镇城投	工商银行	银行借款	10,000.00	7,800.00	4.9%	2016/9/30 -2026/9/26	质押
7	景德镇城投	工商银行	银行借款	50,000.00	43,800.00	4.8%	2016/9/30 -2026/9/26	质押
8	景德镇城投	工商银行	银行借款	60,000.00	55,800.00	5.39%	2018/7/3 -2033/6/24	质押
9	景德镇城投	市农行	银行借款	18,000.00	16,200.00	5.047%	2017/11/30	质押

	投						-2033/11/29	
10	景德镇城投	市农行	银行借款	50,000.00	45,050.00	5.047%	2017/11/30 -2033/11/29	质押
11	景德镇城投	市农行	银行借款	10,000.00	8,980.00	5.635%	2018/7/31 -2033/11/29	质押
12	景德镇城投	市农行	银行借款	39,400.00	37,900.00	5.145%	2019/5/27 -2033/11/29	质押
13	景德镇城投	建设银行	银行借款	17,000.00	17,000.00	5.635%	2018/9/20 -2027/10/19	抵押
14	景德镇城投	进出口银行	银行借款	25,000.00	24,000.00	5.88%	2018/12/27 -2026/11/20	抵押
15	景德镇城投	中信银行	银行借款	15,000.00	15,000.00	5.22%	2019/7/30 -2020/7/30	保证
16	景德镇城投	广发银行	银行借款	10,000.00	9,500.00	5.65%	2019/9/18 -2021/9/17	抵押
17	景德镇城投	平安租赁	银行借款	20,000.00	13,153.12	5.80%	2018/12/18 -2022/6/18	无
18	景德镇城投	企业债	债券	100,000.00	100,000.00	7.49%	2019/1/8 -2026/1/7	信用
19	景德镇城投	19年第一期PPN	债券	30,000.00	30,000.00	5.5%	2019/3/26 -2020/3/27	信用
20	景德镇城投	19年第二期PPN	债券	30,000.00	30,000.00	6.35%	2019/9/18 -2024/9/19	信用
21	景德镇城投	中航租赁	融资租赁	20,000.00	16,558.07	6.50%	2019/4/17 -2022/4/17	保证
22	景德镇城投	私募公司债	债券	50,000.00	50,000.00	6%	2019/12/24 -2024/12/25	信用
23	景德镇城投	徽银金租	融资租赁	20,000.00	19,804.39	6.79%	2019/12/18 -2022/12/17	保证
24	景德镇城投	九江银行	银行借款	20,000.00	20,000.00	6.3%	2019/12/30 -2022/12/27	保证
25	金岭公司	光大兴陇信托	信托借款	50,000.00	48,500.00	5.4245%	2017/5/5 -2020/5/5	质押
26	金岭公司	光大银行	银行借款	9,400.00	9,400.00	5%	2017/9/8 -2020/9/8	质押

27	金岭公司	光大银行	银行借款	2,820.00	2,820.00	5%	2017/9/12 -2020/9/11	质押
28	金岭公司	农发行	银行借款	35,000.00	34,000.00	4.495%	2017/3/24 -2037/3/23	保证+质押
29	金岭公司	农发行	银行借款	80,000.00	73,500.00	5.145%	2017/7/25 -2037/7/24	保证+质押
30	金岭公司	农发行	银行借款	85,000.00	85,000.00	5.145%	2018/10/31 -2038/7/23	质押+抵押
31	金岭公司	农发行	银行借款	80,000.00	80,000.00	5.145%	2019/6/21 -2033/6/20	抵押
32	金岭公司	交通银行	银行借款	20,000.00	20,000.00	5.7%	2019/7/30 -2022/6/21	保证+抵押
33	金岭公司	江西金租	融资租赁	15,000.00	10,732.30	5.70%	2019/4/15 -2022/4/15	保证
34	金岭公司	远东租赁	融资租赁	3,600.00	916.00	6.00%	2019/4/28 -2020/3/28	保证
35	金岭公司	北京银行	银行借款	10,000.00	10,000.00	4.785%	2019/10/21 -2020/10/10	保证
36	金岭公司	农商银行	银行借款	2,000.00	2,000.00	6.175%	2019/11/7 -2022/11/6	保证
37	新成公司	兴业银行	银行借款	60,000.00	58,000.00	5.225%	2017/1/6 -2022/1/5	保证+质押
38	新成公司	光大银行	银行借款	30,000.00	9,500.00	5.225%	2015/6/30 -2020/6/29	抵押
39	新成公司	农发行	银行借款	27,000.00	13,000.00	5.635%	2015/6/30 -2023/6/29	保证+质押+ 抵押
40	新成公司	农发行	银行借款	113,000.00	109,000.00	5.635%	2016/3/16 -2034/3/7	保证+质押+ 抵押
41	新成公司	交通银行	银行借款	50,000.00	31,000.00	5.235%	2016/5/27 -2021/12/8	保证+抵押
42	德宇集团	远东租赁	融资租赁	10,400.00	8,060.00	8.00%	2019/4/28 -2022/4/28	保证
43	德宇集团	远东租赁	融资租赁	6,000.00	4,575.00	7.00%	2019/4/30 -2022/4/30	保证
44	德宇集团	远东租赁	融资租赁	6,000.00	5,050.00	7.00%	2019/5/16	保证

							-2022/5/16	
45	德宇集团	光大银行	银行借款	1,000.00	1,000.00	5.3%	2019/9/25 -2020/9/24	保证
46	德宇集团	农商银行	银行借款	1,000.00	1,000.00	5.655%	2019/8/21 -2020/8/20	保证
47	德宇集团	农商银行	银行借款	1,000.00	1,000.00	5.655%	2019/12/31 -2020/12/30	保证
48	德宇集团	九江银行	银行借款	500.00	500.00	5.655%	2019/9/26 -2020/9/26	保证
合 计				1,663,120.00	1,537,498.88			

截至 2019 年末，发行人不存在超过同期银行贷款基准利率 2 倍的负债，满足“高利融资金额占总资产的比例不能超过 9%，2014 年 9 月 26 日后的高利融资不得超过总资产 4%”的要求。

（二）债务偿还压力测算明细

以 2019 年末有息负债情况为基础，在本期债券存续期内，发行人有息负债偿债压力测算情况如下表所示：

表10-35：本期债券存续期内有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	216,449.00	243,502.31	187,939.96	90,697.61	169,680.00	103,980.00	86,980.00	57,580.00
其中：银行借款偿还规模	136,333.00	95,380.00	153,147.00	67,080.00	69,680.00	83,980.00	86,980.00	57,580.00
已发行债券借款偿还规模	30,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	100,000.00	20,000.00	0.00	0.00

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
其他债务偿还规模	50,116.00	128,122.31	14,792.96	3,617.61	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券利息偿付	0.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	1,680.00	1,260.00	840.00	420.00
本期债券本金偿付	0.00	0.00	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
合计	216,449.00	245,602.31	190,039.96	98,797.61	177,360.00	111,240.00	93,820.00	64,000.00

注：假设本期债券发行规模为 3 亿元，利率为 7%。

通过上表可以看出，本期债券存续期内，发行人有息负债压力总体较为均衡，其中，2021 年和 2022 年金额相对较大，而这两年本期债券处于付息期，无须还本，本期债券的发行条款设置有利于平滑发行人未来有息负债偿还压力。

六、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司对外担保余额合计 6,000.00 万元，具体如下：

表 10-36：2019 年末发行人对外担保情况明细表

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保起始日	担保到期日	反担保措施
1	景德镇市陶汇投资发展有限公司	6,000.00	保证	2019/7/22	2022/7/22	无
合计		6,000.00				

七、受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产账面价值为 816,276.46 万元，占净资产的 57.21%，受限资产科目分布情况如下：

表 10-37：发行人 2019 年末受限资产结构情况

单位：万元

项目	2019 年末	受限原因
货币资金	13,518.16	保证金
存货	539,562.94	抵押借款
无形资产	60,869.50	抵押借款
投资性房地产	179,865.60	抵押借款
其他非流动资产	22,460.27	抵押借款
合计	816,276.46	-

截至 2019 年末，发行人受限资产明细情况如下：

表 10-38：发行人 2019 年末受限资产明细情况

单位：万元

序号	抵质押人	抵质押权人	资产类型	账面价值	借款余额	起止日期
1	景德镇城投	招商银行	其他货币资金	88.16	-	2019.5.9-2020.11.9
2	金岭公司	光大银行	其他货币资金	3,000.00	2,820.00	2017.09.12-2020.09.11
3	金岭公司	光大银行	其他货币资金	10,000.00	9,400.00	2017.09.08-2020.09.08
4	金岭公司	招商银行	其他货币资金	430.00	-	2019.05.23-2020.10.01
5	景德镇城投	中航信托	投资性房地产	31,484.37	69,300.00	2016.04.28-2021.04.28
6	景德镇城投	农发行	投资性房地产	148,381.23	109,000.00	2016.3.16-2034.3.7
9	金岭公司	交通银行	其他非流动资产	22,460.27	31,000.00	2015.05.27-2021.12.08

10	景德镇城投	广发银行	存货	29,146.55	9,500.00	2019.9.18-2020.9.17
11	景德镇城投	交通银行	存货	77,191.72	49,000.00	2018.03.29-2028.03.20
12	景德镇城投	进出口银行	存货	50,949.21	24,000.00	2018.12.27-2026.11.20
13	景德镇城投	建设银行	存货	47,788.81	17,000.00	2018.9.20-2027.10.19
14	景德镇城投	农发行	存货	22,436.93	85,000.00	2018.10.31-2038.7.23
15	景德镇城投	农发行	存货	46,318.93	113,700.00	2017.12.12-2037.12.11
16	景德镇城投	农发行	存货	146,438.66	80,000.00	2019.6.21-2033.6.20
17	景德镇城投	农发行	存货	42,173.02	96,700.00	2016.01.29-2034.01.27
18	金岭公司	交通银行	存货	56,759.33	20,000.00	2019.07.30-2022.06.21
19	新成公司	光大银行	无形资产	60,869.50	9,500.00	2015.06.30-2020.06.29
20	新成信康置业	农发行	存货	20,359.77	13,000.00	2015.06.30-2023.06.29
合计				816,276.46	738,920.00	

截至 2019 年末，发行人其他非流动资产科目下部分未完工和回款的项目存在未来应收款项以及相关权益被质押用于借款的情形，主要涉及的项目如下：

表 10-39：2019 年发行人其他非流动资产受限情况

单位：万元

项目名称	期末账面价值	入账科目
景德镇市 2017 年度昌江片区城中村棚户区改造项目 A 区域	126,594.58	其他非流动资产
景德镇市 2017 年度昌江片区城中村棚户区改造项目 B 区域		
昌南拓展区北片区路网建设项目	12,725.70	其他非流动资产
景德镇市 2016 年度昌江片区城中村棚户区改造项目	112,234.00	其他非流动资产
景德镇市 2018 年度昌江片区城中村棚户区改造项目	55,500.22	其他非流动资产
合计	307,054.50	

八、关联交易情况

（一）发行人关联方

1、控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人为景德镇市国有资产监督管理委员会，持股比例为 99.50%。

2、发行人子公司

表 10-40：截至 2019 年末发行人子公司概况

单位：万元，%

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	主营业务	层级
1	景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司	100.00	100.00	150,000.00	土地开发整理、基础设施建设、房地产开发。	一级
2	江西德宇集团有限公司	100.00	100.00	7,113.61	新产品、新项目研究与开发；集团管理服务。	一级
3	景德镇市兴陶建设开发有限责任公司	100.00	100.00	50,000.00	土地开发整理、基础设施建设、房地产开发。	一级
4	景德镇市驰城杭萧绿色建筑有限公司	81.25	81.25	8,000.00	钢结构制作、安装；装配式新型建材生产、加工、销售等。	一级
5	景德镇市金仁资产管理有限责任公司	100.00	100.00	10,000.00	实业投资；投资项目管理；物业管理；自有资产租赁等。	一级
6	景德镇市兴昌建筑工程有限公司	100.00	100.00	1,200.00	房屋建筑工程、市政公用工程、土石方工程、建筑装饰装修工程等。	一级
7	景德镇市新成建设投资开发有限责任公司	54.90	54.90	19,513.00	土地一级开发，土石方工程（不含片石开采）；道路、供水、供气、管网、绿化、土地平整等基础设施建设；行	一级

					政中心等公共服务设施建设；房地产开发；实业投资；资本运营。	
8	景德镇市新成信康置业有限责任公司	100.00	100.00	1,000.00	房地产开发、土石方工程;建材销售。	二级
9	景德镇金润物业服务服务有限公司	100.00	100.00	205.00	物业管理服务；园艺维护；住宿餐饮服务。	二级
10	江西得雨茶业有限公司	100.00	100.00	1,000.00	茶叶生产、销售；散装食品批发和零售；农副产品加工、销售；进出口贸易等	二级
11	景德镇神州瓷业文化有限公司	100.00	100.00	30,000.00	陶瓷文化创意；旅游服务（凭旅游服务许可经营）；房地产开发、经营；物业管理；土木工程建筑；室外装饰；基础设施建设；绿化工程；花卉苗木的种植、销售；住宿服务。	二级
12	江西利尔奇贸易有限责任公司	100.00	100.00	10,000.00	建筑材料及其相关配套原辅材料的采购与销售;装饰材料的采购与销售;建筑材料及相关领域的资产经营;园林绿化及市政设施养护;建筑设备租赁;苗木花卉的采购与销售;与以上业务相关的技术咨询、信息服务。	二级

3、其他主要关联方

表 10-41：截至 2019 年末发行人其他主要关联方

序号	企业名称	与本发行人的关系
1	景德镇华维瓷业有限公司	法人为本公司董事

（二）关联方交易

1、关联方交易情况

报告期内，发行人与关联方不存在关联交易情况。

2、关联方往来情况

表 10-42：截至 2019 年末发行人关联方往来情况

单位：万元

关联方	会计科目	业务性质	占预付款项比例	年末余额
景德镇华维瓷业有限公司	预付款项	股权收购款	1.34%	1,460.00

3、关联方担保

表 10-43：截至 2019 年末发行人关联方担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额
景德镇城投	金岭公司	34,000.00
景德镇城投及新城公司	金岭公司	73,500.00
景德镇城投	金岭公司	916.00
景德镇城投	金岭公司	10,000.00
景德镇城投	金岭公司	20,000.00
景德镇城投	金岭公司	2,000.00
景德镇城投	新城公司	31,000.00
景德镇城投	新城公司	13,000.00
景德镇城投	新城公司	109,000.00
景德镇城投	新城公司	58,000.00
景德镇城投	德宇集团	1,000.00
景德镇城投	德宇集团	1,000.00
景德镇城投	德宇集团	1,000.00
景德镇城投	德宇集团	500.00
金岭公司	景德镇城投	20,000.00
金岭公司	景德镇城投	19,804.39

金岭公司	景德镇城投	16,558.07
新城公司	景德镇城投	15,000.00
新城公司	景德镇城投	29,700.00
新城公司	景德镇城投	69,300.00
合计	--	525,278.46

4、关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情况。

七、发行人近三年及一期合并资产负债表（见附表二）

八、发行人近三年及一期合并利润表（见附表三）

九、发行人近三年及一期合并现金流量表（见附表四）

第十一条已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 45 亿元，包括“19 景城开投债”、“19 景德城投 PPN002”、“19 景城 01”、“20 景德城投 PPN001”、“20 景德城投 MTN001”、“20 景城 01”、“20 景德城投 PPN002”、“20 景德城投 PPN003”、“20 景德城投 MTN002”，详细信息如下：

表 11-1：截至本募集说明书签署日发行人发行债券明细

单位：亿元，%

债券名称	发行方式	发行金额	余额	利率	发行日期	债券期限
19 景城开投债	公开发行	10.00	10.00	7.49	2019.1.7	7 年
19 景德城投 PPN002	非公开发行	3.00	3.00	6.35	2019.9.18	3+2 年
19 景城 01	非公开发行	5.00	5.00	6.00	2019.12.23	2+3 年
20 景德城投 PPN001	非公开发行	2.00	2.00	5.72	2020.3.16	2+1 年
20 景德城投 MTN001	公开发行	5.00	5.00	4.50	2020.5.13	3 年
20 景城 01	非公开发行	10.00	10.00	5.50	2020.6.19	3+9 年
20 景德城投 PPN002	非公开发行	3.00	3.00	5.68	2020.6.28	3+2 年
20 景德城投 PPN003	非公开发行	2.00	2.00	5.63	2020.10.13	2+3 年
20 景德城投 MTN002	公开发行	5.00	5.00	5.28	2020.11.10	3 年
合计		45.00	45.00			

二、发行人已发行企业债的具体情况

发行人于 2019 年 1 月 8 日发行了 2019 年景德镇市城市建设开发投资有限责任公司公司债券（简称“19 景城开投债”），发行规模为人

人民币 10 亿元，期限为 7 年，票面利率为 7.49%，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

“19 景城开投债”募集资金 10 亿元，拟 40%用于补充流动资金，60%用于景德镇市景东高铁商务区及北站站前广场建设项目（三期），项目投资总额为 9.49 亿元。发行人严格按照上述用途使用募集资金。

二、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2019 年末，发行人融资租赁情况如下表所示：

表 11-2：发行人融资租赁情况

单位：万元

贷款银行	借款金额	余额	利率	借款日	到期日	借款条件
远东国际 租赁	22,400.00	8,060.00	8.00%	2019/4/28	2022/4/28	保证
		5,050.00	7.00%	2019/5/16	2022/5/16	保证
		4,575.00	7.00%	2019/4/30	2022/4/30	保证
	3,600.00	916.00	6.00%	2019/4/28	2020/3/28	保证
中航租赁	20,000.00	16,558.07	6.50%	2019/4/17	2022/4/17	保证
平安租赁	20,000.00	13,153.12	5.80%	2018/12/18	2022/6/18	无
江西金租	15,000.00	10,732.30	5.70%	2019/4/15	2022/4/15	保证
徽银金租	20,000.00	19,804.39	6.79%	2019/12/18	2022/12/17	保证
合计	101,000.00	78,848.88	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人信托贷款情况如下表所示：

表 11-3：发行人信托贷款情况

单位：万元

贷款银行	借款金额	余额	利率	借款日	到期日	借款条件
光大兴陇信托	50,000.00	48,500.00	5.42%	2017/5/5	2020/5/5	质押
中航信托	70,000.00	69,300.00	5.39%	2016/4/28	2021/4/28	保证+质押+抵押
合计	120,000.00	117,800.00	-	-	-	-

除上述情况外，截至 2019 年末，发行人及其子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种，亦不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总量及用途

本次债券获批规模为人民币 9 亿元，其中 6 亿元用于景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目（不含昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程），3 亿元用于补充营运资金。本期债券发行规模为 3 亿元，其中 2 亿元用于景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目（不含昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程），1 亿元用于补充营运资金。

表 12-1：本期债券募集资金投向具体情况

单位：万元，%

项目名称	项目总投资	扣除昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程的项目总投资	拟使用募集资金额度	占比
景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目	162,258.30	118,749.87	20,000.00	16.84
补充营运资金	-	-	10,000.00	-
合计	162,258.30	118,749.87	30,000.00	-

发行人承诺，本次债券募集资金不用于昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程建设。

二、本期债券募集资金投资项目审批情况

景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目总投资 162,258.30 万元，已于 2020 年 3 月 18 日获得景德镇市昌南新区经济发展局出具的《关于“景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目”可行性研究报告的批复》（昌新经发字[2020]39 号）。

三、募集资金投资项目情况介绍

（一）项目建设背景及必要性分析

景德镇历史悠久、文化传统深厚，是享誉世界的千年古城、陶瓷之都。陶瓷工业造就了景德镇市的辉煌，而工业化的无序发展也极大地破坏了景德镇的生态环境，水系污染、洪水泛滥及山体水土流失现象严重。面对日益恶化的生态环境和因资源枯竭所带来的经济社会发展困局，景德镇产业转型与升级已迫在眉睫。市政府提出利用景德镇“千年瓷都”的历史积淀和“六山二湖”的区位优势，在对环境进行生态治理的基础上进一步发展大旅游产业的思路应运而生。景德镇市城市建设投资集团有限责任公司作为景德镇最重要的城市基础设施建设主体，承担起了景德镇市生态环境治理及旅游基础设施建设与产业运营的重任。

根据景德镇“复兴千年古镇、重塑世界瓷都、保护生态家园、建设旅游名城”的战略，西河流域的生态修复工程作为重点项目，列入了景德镇市《开展“双创双修”建设项目督查工作通知》（景创字【2018】9 号）“双创双修”建设工程项目库；“双创双修”规划将其列为重点打造、修复及改造的生态旅游休闲区域。

西河为昌江重要支流之一，西河水系受河道堵塞、污水直排、水土流失现象严重，低洼易涝、环境品质差、基础设施配套不足等问题长期困扰，致使西河流域的游憩承载功能完全丧失。发行人承建的《西河下游沿线生态环境综合治理项目》以“双创双修”和旅游发展规划为指导，以治山理水为基础，在湿地修复、水域综合治理、山体水土流失整治等基础上，围绕西河下游沿线呈开字型布局集游览、运动、休闲娱乐、文化传承为一体的精品休闲旅游线路，在保护城市生态环境形成自然旅游风景区的同时创建了居民休闲、旅游的优良环境。

该项目的建成，优化了城市建设和生态环境保护之间的资源配置，进一步提升了景德镇市的旅游环境，将自然生态美和景德镇历史文化美结合在一起，推进了景德镇城市旅游的发展，是经济效益、社会效益和生态效益的最佳结合，生态环境的改善与景德镇千年古镇的陶瓷文化底蕴相得益彰，对景德镇市旅游板块的发展具有战略性的意义，也将为景德镇“打造一座与世界对话的城市”展示出一张靓丽名片。

（二）项目建设内容

1、项目实施主体

募投项目实施主体为景德镇市城市建设投资集团有限责任公司。

2、项目基本情况

本期债券募投项目为景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目，建设地点位于景德镇市西河下游沿线，本项目共包含 4 个子项目，本期债券募集资金只用于其中两个子项目，分别为西城区西河水系湿地保护修复及治理项目、景南收费站-昌南大道沿线区域山水林湖生态

保护修复工程。

（1）西城区西河水系湿地保护修复及治理项目

本项目用地面积 1,334,844.25 m²，建筑面积 13,274 m²。建设内容及规模主要包含修复湿地河道 98,683 m²、建设海绵型公园 691,081 m²、西河水系污染治理 10,975 m²、西河湾水域综合治理 86,667 m²、生态停车场 4,318 m²，并在修复治理后的西河水系配套建设体育公园 8,876 m²、游乐场 16,628 m²、休闲娱乐区 12,419 m²、西河湾沙滩公园 94,267 m²、摄影基地等休闲娱乐设施。

（2）景南收费站-昌南大道沿线区域山水林湖生态保护修复工程

本项目用地面积 2,060,567.01 m²，建筑面积 66,020 m²。项目建设内容及规模主要包含山体水土流失综合整治 327,664 m²、湖泊生态修复 285,335 m²、绿色商业综合体 49,520 m²、海绵型广场 27,900 m²、海绵型民宿 16,500 m²、海绵型公园 662,910.1 m²、森林康养观光设施 28,100.48 m²、生态（海绵型）停车场 11,200 m²，并在整治修复后的区域内配套建设飞拉达攀岩、休闲滑道 2000m、影视基地等体育休闲娱乐设施等。

发行人位于江西省景德镇市，江西省入选国家生态文明先行示范区建设公示名单，本次募投项目的建设内容符合《绿色债券发行指引》中的“（二）绿色城镇化项目”中的“海绵城市建设”及“（十一）生态文明先行示范区实验项目”中的“环境保护、生态建设”。本项目建设内容包括湿地修复、水污染治理、水土流失综合整治、湖泊生态修复、森林康养、海绵城市（包括海绵型公园、广场、停车场等）

等工程，属于《绿色产业指导目录（2019 年版）》范畴。

3、项目用地情况

本项目总用地面积为 409.27 万平方米，本次债券募集资金使用部分占地面积为 339.54 万平方米。本项目涉及到的生态修复工程、水体治理工程不涉及用地，既有市政道路升级改造不占用新的用地指标，上述部分土地无需办理土地证。项目配套修建的商铺、停车场、民宿等经营性项目将待后续条件成熟后完成土地证的办理。项目所占土地不涉及征地、拆迁工作，不涉及农用地，不存在农用地转非农用地情况。

4、项目资本金及资金缺口情况

本项目总投资为 162,258.30 万元，项目资本金为 48,677.49 万元，占项目总投资的 30%。本次债券募集资金拟用于除昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程外的项目建设，该部分项目总投资为 118,749.87 万元，项目资本金为 35,624.96 万元，占比 30%，项目资金缺口为 60,000.00 万元，将通过本次债券发行予以解决，剩余部分资金来自于发行人的自有资金。

5、最新投资完成率和进度情况

该项目拟于 2020 年 11 月开工建设，建设期为 36 个月。截至 2020 年 9 月末，该项目暂无资金投入。目前项目正处于前期工作阶段，项目主要完成了项目实施方案设计、可行性研究报告、项目评估及决策等前期准备工作，正在开展地质勘测、建筑建设工程施工图设计等工

作。

6、项目建设社会效益及经济效益分析

（1）社会效益

本项目的建设投向了生态修复等领域，优化了城市建设和生态环境保护之间的资源配置，将更多的资金投向修复城市中被破坏的自然环境和地形地貌，改善生态环境质量。另一方面，项目的实施有效地缓解了“脏、乱、差”的城市病，改善了景德镇市容市貌，营造了“显山露水”的生态格局，生态环境的改善与景德镇千年古镇的陶瓷文化底蕴相得益彰，为“打造一座与世界对话的城市”展示出一张靓丽名片。整个城市生态环境的改善，进一步提升了景德镇市的旅游环境，将自然生态美和景德镇历史文化美结合在一起，推进了景德镇城市旅游的发展，是经济效益和社会效益、生态效益的最佳结合。

（2）经济效益

本项目将产生停车场收入、民宿收入、体育场馆经营收入、明清仿古绿色建筑租金收入、摄影基地特许经营收入、广告位特许经营收入及其他经营性项目收入。经测算，该项目在运营期内可实现收入 324,443.43 万元，净收益 270,114.82 万元；在存续期内可实现收入 65,630.14 万元，净收益 55,534.71 万元，经济效益良好。

四、本期债券募投项目建设内容与收入来源分析

序号	建设内容	收入来源
（一）西城区西河水系湿地保护修复及治理项目		
1	湿地修复、海绵型公园建设及	停车场收入、体育场馆经营收入、摄影基

	配套工程	地特许经营、广告位特许经营、游乐项目 特许经营
1.1	湿地河道生态修复工程	
1.2	海绵型公园建设工程（形成花 海，打造为婚纱摄影基地）	
1.3	配套生态停车场工程	
1.4	配套游乐休闲广场建设工程 （包括体育公园、游乐场及休 闲娱乐区）	
2	西河水系污染治理及配套工 程	停车场收入、广告位特许经营、游乐项目 特许经营
2.1	水体污染综合治理	
2.2	龙舟码头建设	
2.3	配套生态停车场建设	
3	西河湾水域综合治理及配套 工程	停车场收入、广告位特许经营、游乐项目 特许经营
3.1	西河湾水域综合治理	
3.2	西河湾沙滩公园建设工程	
3.3	配套生态停车场建设	
（二）景南收费站-昌南大道沿线区域山水林湖生态保护修复工程		
1	山体水土流失综合整治及配 套游乐设施建设	广告位特许经营、游乐项目特许经营
1.1	山体水土流失治理	
1.2	配套游乐设施建设（飞拉达攀 岩及休闲滑道建设）	
2	海绵型公园及生态停车场建 设工程	停车场收入、广告位特许经营
2.1	海绵型公园	
2.2	生态停车场	
3	湖泊生态修复及生态停车场 工程	停车场收入、广告位特许经营
3.1	龙山湖生态修复工程	
3.2	南门湖景观提升及配套工程	

3.3	生态停车场(含龙山湖公园和南门湖公园停车场)	
4	绿色商业综合体	
4.1	绿色建筑工程(形成明清仿古绿色建筑群, 形成影视基地)	商业综合体租赁、停车场收入、摄影基地 特许经营、广告位特许经营
4.2	配套生态停车场建设	
5	海绵型乡村便民广场	
5.1	海绵型文化活动广场	停车场收入、广告位特许经营
5.2	生态停车场	
6	海绵型民宿及配套工程	
6.1	海绵型民宿及景墙外立面改造	民宿收入、广告位特许经营
6.2	配套建设(含汽车旅馆)	
7	森林康养观光设施及配套建设	
7.1	森林康养主题景观建设	停车场收入、广告位特许经营
7.2	健身设施建设	
7.3	生态停车场建设	

五、本期债券募集资金投资项目的盈利性分析

(一) 项目收入情况

项目建成后, 收入来源包括停车场收费、民宿收入、体育场馆经营收入、明清仿古绿色建筑租金收入、摄影基地特许经营收入、广告特许经营收入、其他项目特许经营收入等。

(1) 停车场收入

本项目停车场面积约 22,718 平方米, 停车位 878 个, 小车停车位 848 个, 大车停车位 30 个。

参照景德镇市同类型停车场收费标准，本项目小车停车位按 5 元/小时估算，每个停车位周转率为 6 次/天，因此小车按 30 元/天估算；本项目大车停车位主要使用者为过夜货车，过夜货车按 50 元/次，周转率按 1 次/天，因此过夜货车按 50 元/天。

表 12-2：停车场分布情况

所属项目	停车场项目	小车面积 (m ²)	个数	收费 标准 (元/ 天)	小车 收入 (万 元)	大车 面积 (m ²)	个 数	收费 标准 (元/ 天)	大车 收入 (万 元)
西城区西河水系湿地修复及治理项目	游乐休闲广场	1118	45	30	0.13			50	0.00
	西河湾沙滩公园	1200	48		0.14				0.00
	体育公园	1400	56		0.17				0.00
	龙舟码头停车场	600	24		0.07				0.00
昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程	昌南新区停车场	6000	240		0.72				0.00
景南收费站-昌南大道区域生态综合整治及城乡融合提升工程	生态植物园	400	16		0.05				0.00
	龙山湖公园	1200	48		0.14				0.00
	明清仿古绿色建筑商业综合体	2000	80		0.24				0.00
	南门湖公园	1500	60		0.18				0.00
	乡村便民广场	550	22		0.07	550	11		0.06
	汽车旅馆	240	10		0.03	960	19		0.10
	昌南休闲带停车场	5000	200		0.6				
	小计	21208	848		2.54	1510	30		0.15
	总计	22718	879		2.70				
	全年	970.55							

年运营收入估算 970.55 万元。

（2）民宿收入

通过对既有建筑进行改造，将提供约 200 间房，本项目依据淡季（11 月-3 月），旺季（4 月-10 月）分别估算，淡季 200 元/间，旺季 300 元/间，年运营收入估算 1860 万元。

（3）体育场馆经营收入

本项目建成后，将建成羽毛球馆、篮球馆、乒乓球馆、摔跤馆、攀岩馆等投入使用，可获得日常经营收入、赛事收入、培训收入等，年运营收入估算 835.40 万元。

表 12-3：体育场馆经营收入估算表

序号	场馆	规模	收入类型	收入标准	年收入 (万元)
1	羽毛球馆	10 个	日常经营收入	35 元/小时场，日均运营 7 小时/天	73.5
			培训收入	按 600 元/人，全年 300 人	18
			赛事收入	按日常经营收入的 10% 估算	7.35
2	乒乓球馆	10 个	日常经营收入	25 元/场.小时，日均运营 7 小时/天	52.5
			培训收入	按 300 元/人，全年 200 人	6
			赛事收入	按日常经营收入的 10% 估算	5.25
3	篮球馆	6 个	日常经营收入	每天运营两场，按 300 元/场估算	108
			培训收入	按 800 元/人，全年 500 人	40
			赛事收入	按日常经营收入的 10% 估算	10.8
4	摔跤馆	3276.4m ²	日常经营收入	50 元/人，每天 100 人	150
			培训收入	按 500 元/人，全年 200 人	10
			赛事收入	按日常经营收入的 10% 估算	15
5	攀岩	900m ²	日常经营收入	100 元/人，每天 100 人	300

	馆		培训收入	按 600 元/人，全年 150 人	9
			赛事收入	按日常经营收入的 10% 估算	30
	合计				835.4

(4) 明清仿古绿色建筑租金收入测算：包含明清古建筑博物馆、特色风情美食街、禅意茶室、特色客栈、陶瓷文化研学基地、休闲娱乐购物区。本项目建筑面积 49,520 平米，按 100 元/平米·月估算租金，租金为 5,942.4 万元/年。

(5) 摄影基地特许经营收入测算：

本项目建设成将形成风景宜人花海、银杏林、绿道以及独具特色的明清古建筑群等，是拍摄婚纱、影视拍摄、休闲摄影的绝佳去处。本项目建成后拟承包给文化传媒企业、影视企业、摄影公司等，授予其在本项目范围的特许经营权，特许经营权租金为 1,000 万元/年。

(6) 广告位特许经营收入测算：本项目建设成后将在景南收费站出入口、景西收费站出入口、城市主干道、明清古建筑群落、游乐广场、体育场馆、沿河栈道、公园、城市绿道等项目范围内设置广告位。将项目范围内的广告特许经营权授予广告传媒公司投资经营，特许经营权租金为 2,940 万元/年。

(7) 其他经营性项目收入测算：本项目中其他经营性项目包含休闲滑道、景观塔、游乐场、游船运营（含游艇）、西河湾沙滩公园等。拟采用社会资本方运营，授权其特许经营权，此类收入根据市场行情，为 1,200 万元/年。

运营期前三年收入分别为以上测算年基准总收入的 70%、80%和

90%计算，第四年达到 100%，自满负荷运行后，按每年 5%的增长率逐年递增。项目运营期内，项目实现总收入为 324,443.43 万元，扣除经营成本项目 47,649.82 万元以及各项营业税金及附加 6,678.80 万元后，项目可实现净收益为 270,114.81 万元，项目总投资额为 162,258.30 万元，项目净收益对项目总投资的覆盖率为 1.66，年度收益测算见下表：

表 12-4：募投项目存续期和运营期收益测算表

单位：万元

项目	建设期 (3 年)	运营期					债券存续 期合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
停车场	-	679.38	776.44	873.49	970.55	1,019.07	4,318.93
民宿	-	1,302.00	1,488.00	1,674.00	1,860.00	1,953.00	8,277.00
体育场馆	-	584.78	668.32	751.86	835.40	877.17	3,717.53
明清古建筑群落	-	4,159.68	4,753.92	5,348.16	5,942.40	6,239.52	26,443.68
摄影基地	-	700.00	800.00	900.00	1,000.00	1,050.00	4,450.00
广告位	-	2,058.00	2,352.00	2,646.00	2,940.00	3,087.00	13,083.00
其他经营性项目	-	840.00	960.00	1,080.00	1,200.00	1,260.00	5,340.00
收入合计	-	10,323.84	11,798.68	13,273.51	14,748.35	15,485.76	65,630.14
经营成本		1,594.28	1,822.03	2,049.79	2,277.55	2,351.78	10,095.43
增值税金及附加		-	-	-	-	-	-
净收益合计		8,729.56	9,976.65	11,223.72	12,470.80	13,133.98	55,534.71

续表：

单位：万元

运营期												运营期 合计
第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	
1,070.03	1,123.53	1,179.70	1,238.69	1,300.62	1,365.66	1,433.94	1,505.63	1,580.92	1,659.96	1,742.96	1,830.11	21,350.68
2,050.65	2,153.18	2,260.84	2,373.88	2,492.58	2,617.21	2,748.07	2,885.47	3,029.74	3,181.23	3,340.29	3,507.31	40,917.45
921.03	967.08	1,015.43	1,066.21	1,119.52	1,175.49	1,234.27	1,295.98	1,360.78	1,428.82	1,500.26	1,575.27	18,377.67
6,551.50	6,879.07	7,223.02	7,584.18	7,963.38	8,361.55	8,779.63	9,218.61	9,679.54	10,163.52	10,671.70	11,205.28	130,724.66
1,102.50	1,157.63	1,215.51	1,276.28	1,340.10	1,407.10	1,477.46	1,551.33	1,628.89	1,710.34	1,795.86	1,885.65	21,998.65
3,241.35	3,403.42	3,573.59	3,752.27	3,939.88	4,136.88	4,343.72	4,560.90	4,788.95	5,028.40	5,279.82	5,543.81	64,675.99
1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,531.54	1,608.11	1,688.52	1,772.95	1,861.59	1,954.67	2,052.41	2,155.03	2,262.78	26,398.36
16,260.05	17,073.05	17,926.71	18,823.04	19,764.19	20,752.40	21,790.02	22,879.52	24,023.50	25,224.68	26,485.91	27,810.21	324,443.43
2,452.65	2,558.07	2,668.25	2,783.39	2,903.75	3,029.57	3,161.09	3,298.59	3,442.35	3,592.65	3,749.83	3,914.18	47,649.82
-	-	-	-	-	-	-	114.48	1,523.00	1,599.15	1,679.11	1,763.06	6,678.80
13,807.40	14,514.98	15,258.46	16,039.65	16,860.44	17,722.83	18,628.93	19,466.45	19,058.15	20,032.88	21,056.97	22,132.97	270,114.82

六、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金申请，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司投资发展部及财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资

回报情况进行监督检查。如出现影响项目经营的重大情况，使用募集资金的部门应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

七、发行人的相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

为进一步充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人关于本期债券募投项目做出以下承诺：

（一）本期债券募投项目未来所产生的收益将优先用于偿还本期债券；

（二）按相关要求披露本期债券募集资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。

（三）如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人在充分分析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，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

一、自身偿付能力

发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础。发行人作为景德镇市主要的土地整理与开发、城市基础设施建设主体，主营业务稳定，经营效益良好。2017-2019 年度，公司分别实现营业收入 30,099.29 万元、34,533.95 万元和 109,038.94 万元；利润总额 31,605.18 万元、9,106.51 万元和 20,517.50 万元；净利润 26,013.41 万元、6,466.71 万元和 14,725.40 万元；归属于母公司股东净利润 26,013.41 万元、6,466.71 万元和 14,188.76 万元。按预计本期债券发行 3 亿元的规模计算，发行人近三年平均净利润能够覆盖一年的利息。

未来几年，随着发行人代建项目的不断推进，基础设施建设收入将逐年快速增加，发行人经营业绩和偿债能力将获得很大提升。总体来看，发行人主营业务突出，盈利模式明确，发展前景良好，为本期债券本息的偿付奠定坚实的基础。

二、项目收益测算

本次债券拟 60,000.00 万元用于募投项目建设，以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为偿债来源。根据《景德镇市西河下游沿线

生态环境综合治理项目可研报告》，债券存续期内收益测算明细如下表所示：

表 13-1：债券存续期内项目收益测算明细表

单位：万元

项目	建设期 (3 年)	运营期					债券存续 期合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
停车场	-	679.38	776.44	873.49	970.55	1,019.07	4,318.93
民宿	-	1,302.00	1,488.00	1,674.00	1,860.00	1,953.00	8,277.00
体育场馆	-	584.78	668.32	751.86	835.40	877.17	3,717.53
明清古建筑群落	-	4,159.68	4,753.92	5,348.16	5,942.40	6,239.52	26,443.68
摄影基地	-	700.00	800.00	900.00	1,000.00	1,050.00	4,450.00
广告位	-	2,058.00	2,352.00	2,646.00	2,940.00	3,087.00	13,083.00
其他经营性项目	-	840.00	960.00	1,080.00	1,200.00	1,260.00	5,340.00
收入合计	-	10,323.84	11,798.68	13,273.51	14,748.35	15,485.76	65,630.14
经营成本		1,594.28	1,822.03	2,049.79	2,277.55	2,351.78	10,095.43
增值税金及附加		-	-	-	-	-	-
净收益合计		8,729.56	9,976.65	11,223.72	12,470.80	13,133.98	55,534.71

债券存续期内募投项目预计可共产生运营收入共计 65,630.14 万元，扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为 55,534.71 万元。本期债券用于募投项目的本金 60,000.00 万元，按 7.00% 年票面利率计算，债券存续期的利息共计 21,000.00 万元，项目净收益能覆盖用于募投项目部分的利息支出，本次用于募投项目部分的债券本息共计 81,000.00 万元，债券存续期内税后收入与债券本息差额 25,465.29 万元，差额部分将通过发行人经营利润覆盖，最近三年发行人平均净利润为

15,735.17 万元，未来发行人经营保持稳定的情况下，债券存续期内净利润累计可以达到 110,146.19 万元，对募投项目偿债差额能实现较好覆盖。

发行人流动性良好，盈利能力较好，具有较强的偿债能力，进一步融资空间较大，其自身较好的盈利及偿债能力可保障本次债券的兑付。

三、景德镇市政府的大力支持

发行人作为景德镇市重要的基础设施建设主体，承担了景德镇市主要的大型基础设施建设项目，公司在资产注入、业务扶持等方面都得到了景德镇市政府的大力支持。景德镇市政府在推动公司资产质量不断改善、运营能力不断提升的同时，也给予公司适当的政府补贴，2017-2019年，发行人获得政府补助收入分别为5,000.00万元、0.00万元及5,655.35万元。未来随着景德镇市经济的快速发展和财政实力的显著提升，市政府给予公司的资金和资产注入等方面的支持力度将进一步加大，为本次债券本息偿付提供了有力保障。

四、良好的融资能力

发行人具有良好的资信和较强的融资能力，与多家金融机构保持了良好的合作关系，在贷款方面获得了大力支持。发行人在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将通过银行的资金拆借予以解决。

五、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券按年付息，固定利率，债券期限为 7 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。同时，本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金，按照自债券存续期第 4 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿债计划人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，并制定了详细的本期债券还本付息计划，以避免因人员更迭或财务人员疏忽造成不能按时还本付息的情况。本期债券的专门人员自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）本期债券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、募集资金使用项目的特点，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、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

（四）本期偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人已聘请九江银行股份有限公司景德镇分行作为本期债券偿债资金专户监管银行，与该行签订了《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》，并为本期债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前5个工作日提取偿债资金存入偿债账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

第十四条 风险与对策

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使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。

对策：近三年发行人长期负债规模超过流动负债规模，发行人债

务结构合理，资金使用期限与募投项目的工期高度匹配。因债券成功发行而增加的有息债券，规模可控，本次发行 3 亿元采用逐年分期还本的方式，短期内发行人一次性偿付的压力较小。发行人拥有的大量土地资产，作为一种稀缺资源，土地价值长期以来不断攀升，在必要情况下，发行人可以选择出让或处置部分土地资产来获取流动资金，为债券按时足额兑付提供保证。

发行人经营状况良好，现金流量稳定而充沛，获得地方政府的大力支持，未来预期收益可以满足本期债券兑付的要求。同时发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。发行人将加强本期债券募集资金使用的监控，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。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请其在经批准的证券交易场所上市交易，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流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，主承销商将协助公司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，争取尽快

获得批准，提高本期债券流动性。此外，随着我国债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险

发行人本次募集资金投入项目为景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目，项目建设规模大、建设周期长，如果在项目建设和管理过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

（五）募投项目经营风险

本次募集资金投资项目完工后，项目主要现金流入来自停车位收入、民宿收入、体育场馆收入、广告收入等。假如届时相关市场行情或相应政策发生变化，客户群体需求不及预期，将对发行人的现金流入金额和盈利能力产生重要影响。

对策：

发行人将在项目建设过程中严格做好建设项目成本控制及质量管理工作，提升建设项目的市场吸引力，使停车位使用、民宿收入、体育场馆经营等收入达到预期水平，确保项目取得预期现金流量。

（六）违规使用债券资金相关风险

在本次债券存续期内，如果发行人违规使用债券资金，可能会导致未来偿债能力的不确定性。

对策：

发行人将加强募集资金使用监管措施，包括事前计划、事中审批和事后检查等措施，确保按照募集说明书约定使用募集资金。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险

发行人作为国有控股企业，政府对组织结构、经营决策和未来发展策略等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响企业的运营和发展，且发行人的主营业务收入来源于基础设施建设收入、棚户区改造收入、土地开发经营与整理收入，风险转移能力较弱。

对策：作为景德镇市城市基础建设的投资、建设主体，发行人有明显的竞争优势，一直受到景德镇市政府的大力扶持和政策支持。发行人将针对经营环境的变化，不断改革和优化企业的管理制度，建立起适合企业业务特点的组织架构和管理制度，使企业的管理始终与经营环境的变化相适应。

另外，发行人将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社会资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全企业各项内部管理制度和风险控制制度，加快企业的市场化改制改革，提高运营效率，提高企业的整体运营实力。

（二）项目投资风险

发行人主要投资项目集中在基础设施建设等领域，总体投资规模较大，建设周期较长。由于投资规模大、施工强度高、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算；如果在管理和技术上出现重大失误，可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

对策：在项目投资前，发行人会对项目可行性进行详细研究和论证，从源头上整体控制项目风险。在项目建设过程中，针对项目建设规模大、投资集中的特点，发行人建立了以概算管理、招投标管理、工程质量管理为核心的基建管理体系，能够有效控制投资规模和投资成本。发行人采用公开、公平、公正的招标形式确定项目施工单位，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。发行人将进一步完善项目管理机制，加强对工程建设项目的建立，全过程跟踪

审计，采取切实措施控制资金支付，对资金的使用情况实时监控，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目投资管理风险。

（三）资本支出及持续融资风险

发行人所从事的基础设施和棚户区改造为资本密集型行业，对资金的需求较大。目前发行人承接了较多的城市基础设施建设工程，未来资本性支出较大。随着发行人主营业务的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将继续扩张，未来对资金的需求也将大幅增加，对发行人的融资带来了新的要求。一旦公司融资条件发生不利的变化，将影响发行人的融资规模及成本，甚至出现资金周转困难等情况，从而影响工程建设进度，影响发行人收入的实现及现金流回流，对本期债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

对策：发行人将在资本支出项目上贯彻量入为出的原则，并严格遵守相关投资决策管理规定和审批程序，同时，发行人将从以下方面化解持续融资风险：本期债券的发行将提升公司在资本市场的参与度并给公司带来长期、低成本的资金；景德镇市政府将继续从资金、政策等方面给予发行人有力支持；公司目前保持着良好的资信记录，与各类金融机构开展了广泛合作，公司将进一步拓展融资渠道，降低融资成本，减少对单一融资渠道的依赖。

（四）资产流动性较低的风险

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人流动资产总额分

别为 311,515.35 万元、579,496.21 万元和 1,577,533.51 万元，分别占总资产的 21.47%、28.92%和 45.39%。发行人资产流动性相对较低，存在一定风险。

对策：发行人从事的棚改业务和基础设施建设业务均属于资本密集型行业，具有固定资产投入大，回收期长的特点，公司的资产流动性不高是行业特征。发行人的非流动资产主要为在建项目投资，随着未来项目逐渐完工和收回成本、实现利润，这些项目产生的资金将会不断回流，发行人的资产流动性将得到改善。

（五）资产受限风险

截至 2019 年末，发行人受限资产账面价值 816,276.46 万元，占发行人 2019 年末净资产的 57.21%。一旦未来发行人不能按期偿还债务本息，受限资产将面临被处置风险，将对发行人的正常生产经营产生不利影响。

对策：发行人将加强对土地和货币资金的管理，制定有息负债的本息偿付计划，关注抵押资产的价值变化，如发现问题将及时采取相应措施，确保将潜在损失降到最低。未来随着在建项目的投入逐渐收回，发行人将逐步办理土地使用权等资产的解抵押手续。此外，发行人将加强经营管理，提升自身盈利能力，保障到期债务偿还，以降低资产抵押风险。

（六）有息负债规模较大的风险

截至 2019 年末，发行人有息负债规模为 1,537,498.88 万元，占 2019 年末总负债的 75.03%，规模较大，占比较高，发行人面临较大的偿债压力。如果未来发行人经营状况恶化，可能面临债务不能按时偿还的风险。

对策：首先，发行人将注重控制债务增长速度，定期进行偿债压力测试，制定债务偿还计划，控制债务风险水平；其次，发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高自我调剂能力，为有息负债的按时偿还创造条件；再次，发行人将组织专门人员对债务资金使用情况进行了核查，以切实保证募集资金的安全高效使用。

（七）发行人报告期内更换会计师事务所的风险

发行人 2017、2018 年度财务报表审计机构为北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙），北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）已连续为公司服务多年，考虑公司业务发展情况和整体审计的需要，经发行人董事会提议，将 2019 年财务报告审计机构变更为具备证券、期货业务资格的中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）。

对策：公司此次审计机构变更系公司正常业务开展需求。会计师事务所的变更决策程序符合《景德镇市城市建设投资集团有限责任公司章程》的相关规定。中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）具备为公司提供审计服务的经验与能力，能满足公司 2019 年度相关审计的

要求。本次变更会计师事务所对公司日常经营无实质影响，不会对公司财务信息及本期债券构成重大影响。

三、政策风险

（一）经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：

近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力；同时，借助多元化的产业布局合理安排投资，最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

（二）产业政策风险

发行人主要从事市政基础设施的投资、建设，以及土地开发整理业务，现阶段属于国家推进城镇化进程中大力支持发展的行业。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。国家宏观经济政策和产业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。

对策：

针对未来政策变动风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，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。

（三）宏观经济风险

虽然当前国内疫情防控取得显著进展，但海外疫情的全面爆发加剧了中国经济运行的内外风险，中国经济面临的挑战前所未有。从外部因素来看，疫情蔓延或导致全球经济衰退，国际贸易存在大幅下滑可能，出口压力持续存在，对外依存度较高的产业面临较大冲击；同时，疫情之下全球产业链或面临重构，有可能给中国经济转型带来负面影响；再次，近期保护主义变相升级，中美关系长期发展存在不确定性，地缘政治风险仍有进一步抬升可能。从国内方面看，多重挑战依然存在甚至将进一步加剧：首先，疫情防输入、防反弹压力仍然较大，对国内复工复产的拖累持续存在；其次，宏观经济下行企业经营状况恶化，信用风险有加速释放可能，同时还将导致居民就业压力明显加大；再次，经济增长放缓财政收入大幅下滑但财政支出加大，政

府部门尤其是地方政府的收支平衡压力进一步凸显；最后，当前我国宏观杠杆率仍处于高位，政策刺激力度加大或加剧债务风险。

对策：

在经济遭遇前所未有冲击的背景下，宏观政策坚持底线思维。4月17日政治局会议在坚持打好三大攻坚战、加大“六稳”工作力度基础上，进一步提出“保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转”的“六保”方向。财政政策将更加有效，赤字率有望进一步提升，新增专项债额度或进一步扩大，发行特别国债也已提上日程，未来随着外部形势的演变和内部压力的进一步体现，不排除有更大力度的刺激政策。不过从中长期来看，中国市场潜力巨大，改革走向纵深将持续释放制度红利，中国经济中长期增长前景依旧可期。

第十五条信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人的长期主体信用等级为 AA 级，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险很低。

一、评级报告内容概要

（一）基本观点

东方金诚认为，景德镇市经济实力较强；公司主营业务区域专营性较强，得到股东和相关各方的有力支持，资产规模大幅提升，资本实力进一步增强。同时，东方金诚关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较差，有息债务规模大幅增长，资金来源对筹资活动依赖很大。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（二）优势

景德镇市陶瓷工业历史悠久，航空等产业基础良好，旅游产业快速发展，经济实力较强；

公司主要从事景德镇市基础设施建设、棚户区改造等，业务具有较强的区域专营性；

公司作为景德镇市重要的基础设施建设主体，在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持，资产规模大幅提升，资本实力得到进一步增强。

（三）关注

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，未来债务规模和债务率水平或将继续上升；

公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较差；

公司经营性净现金流易受往来款及项目结算款影响而呈现波动，投资性净现金流持续为负，资金来源对筹资活动现金流依赖很大。

（四）评级展望

预计景德镇市经济将保持增长，公司主营业务将保持较强的区域专营性，能够持续得到股东及相关各方的有力支持，评级展望为稳定。

二、跟踪评级安排

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 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券”的存续期内密切关注景德镇市城市建设投资有限责任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，东方金诚将向景德镇市城市建设投资集团有限责任公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，景德镇市城市建设投资集团有限责任公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如景德镇市城市建设投资集团有限责任公司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、发行人银行授信情况

表 15-1：截至 2020 年 9 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	兴业银行	90,000.00	87,600.00	2,400.00
2	光大银行	61,000.00	59,550.00	1,450.00
3	农发行	687,000.00	620,850.00	66,150.00
4	交通银行	130,000.00	99,400.00	30,600.00
5	工商银行	170,000.00	145,900.00	24,100.00
6	农业银行	120,000.00	104,540.00	15,460.00
7	建设银行	52,000.00	51,000.00	1,000.00
8	进出口银行	55,000.00	51,000.00	4,000.00
9	中信银行	14,000.00	14,000.00	0.00
10	广发银行	25,000.00	24,000.00	1,000.00
11	农商银行	24,500.00	24,500.00	0.00
12	九江银行	20,500.00	20,500.00	0.00
13	北京银行	121,000.00	81,000.00	40,000.00
14	华夏银行	8,000.00	8,000.00	0.00
15	裕民银行	15,000.00	15,000.00	0.00
16	国开行	20,000.00	20,000.00	0.00
17	中国银行	30,800.00	30,800.00	0.00
18	厦门银行	30,000.00	23,000.00	7,000.00
合计	-	1,673,800.00	1,480,640.00	193,160.00

三、发行人信用记录

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在违约的情况。

第十六条律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人上海市锦天城（南昌）律师事务所已出具法律意见书。上海市锦天城（南昌）律师事务所认为：

一、本次发行的批准和授权

发行人已就本次发行取得内部权力机构的批准，该等批准的决议程序、内容符合《公司法》《证券法》《管理条例》等法律法规及《公司章程》的规定，合法有效；发行人董事会对管理层办理本次发行相关事宜的授权范围、程序合法有效；景德镇市国资委对董事会及经理层办理本次发行相关事宜的授权范围、程序合法有效；本次发行已通过国家发改委的注册。本期债券发行结束后，债券的上市尚需发行人根据国家有关规定向合法证券交易场所的主管部门提出交易流通申请。

二、发行人的主体资格

发行人是在中国境内依法设立且有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，持有的《企业法人营业执照》在有效期内，不存在法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定的解散、终止或被吊销企业法人营业执照等影响正常存续和正常经营的情形，具备实施本次发行的主体资格。

三、本次发行的实质条件

发行人申请发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》及《简化通知》等法律、法规、规范性文件规定的债券发行的各项实质条件。

四、发行人的设立、股东及实际控制人

发行人股东具备对发行人进行出资的主体资格，已按《公司章程》的规定部分实缴出资，符合《公司法》等相关法律、法规的规定。发行人的控股股东和实际控制人为景德镇市国资委。

五、发行人的独立性

发行人在业务、资产、人员、机构、财务方面独立于控股股东，具有面向市场自主经营的能力，实施独立核算并承担风险和责任，具备独立性。

六、发行人的业务及资信状况

发行人的经营范围和经营方式符合法律、法规、规范性文件以及公司章程的规定，并已在工商管理部门登记。发行人主营业务突出，不存在影响其未来持续经营的法律障碍，发行人主体信用等级较高，资信状况良好。

七、关联交易及同业竞争

发行人与关联方不存在关联交易情况；不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情况；发行人已制定《关联交易管理制度》，明确了关联交易的公允决策程序；发行人与关联方之间不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产

发行人取得主要财产所有权或使用权的方式合法有效，除 6 宗土地、16 处房产外，均已获得相应的权属证书或其他权属证明文件。不存在产权纠纷或其他潜在纠纷。上述受限资产属于正常经营所产生的，

对发行人生产经营以及本次绿色债券发行不会产生重大不利影响。

九、发行人的重大资产变化

发行人自设立以来，不存在合并、分立、减少注册资本的情形。发行人设立至今的历次增加注册资本均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已履行必要的法律手续。发行人的历次增资详见法律意见书第二部分第四条“发行人的设立、股东及实际控制人”。经发行人书面确认，截至法律意见书出具之日，发行人没有拟进行资产置换、资产剥离、资产出售等行为的计划。

十、发行人的税务

发行人依法纳税，执行的税种、税率符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人近三年依法纳税，不存在需披露的重大税收违法行为。

十一、发行人的环境保护

发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，近三年不存在重大环保违法、违规行为和被环境保护部门行政处罚的情形。

十二、发行人募集资金的运用

发行人本期债券发行募集资金拟投资项目符合国家产业政策和行业发展规划，已取得必要的批复核准，用于募投项目的募集资金未超过项目总投资的 80%，合法合规，符合《绿色债券指引》、《管理条例》第十二条第（五）项、《通知》第三条第（一）款第 1 项及《简化通知》第二条第（四）项的规定。

前次企业债券发行人已使用募集资金的用途与其发行的募集说明书披露一致，不存在擅自改变募集资金用途而未纠正的情形，符合相关法律法规及规范性文件的规定。不存在违反证券法规定，改变公开发行业债券募集资金的用途的情况。

十三、诉讼、仲裁或行政处罚

发行人及其合并范围内子公司不存在可能影响本次发行的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，发行人及其合并范围内子公司未被列入失信被执行人名单。

发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人不存在可能影响本次发行的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十四、发行人募集说明书法律风险的评价

发行人为本期债券编制的《募集说明书》的格式和内容符合国家发改委的规定，《募集说明书》引用的法律意见书的内容不会导致法律上的歧义或曲解。

十五、需要说明的其他问题

本期债券所涉及的各中介机构均合法设立、有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的资格。

十六、结论意见

经律师对发行人本次债券发行的批准和授权、发行人的主体资格、本次债券的实质条件、发行人的设立股东及实际控制人、发行人的独立性、发行人的业务及资信情况、关联交易与同业竞争、发行人的主

要资产、重大债权债务、发行人的税务、发行人的环境保护、募集资金的运用、诉讼、仲裁或行政处罚、发行人募集说明书法律风险的评价、本次发行的中介机构等方面进行了审核，本所律师认为，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理条例》《通知》《简化通知》《绿色债券指引》等相关法律、法规和国家发改委有关规定要求的主体资格和各项实质条件。《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，未导致法律上的歧义或曲解。发行人已通过国家发改委的注册，可以发行。

第十七条投资者保护条款

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，发行人聘请了九江银行股份有限公司景德镇分行作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议》，并制定《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则》。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债权代理协议》，认可本协议双方依据本协议之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受本协议相关约定之约束。

一、债权代理协议主要条款

（一）发行人的权利与义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。

4、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

5、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

6、发行人出现下列情形之一时，应在3个工作日内通知债权代理人。按照债券监管部门、交易流通场所相关规则要求需进行信息披露的，发行人应当在规定的期限内向债券持有人披露：

- (1) 发行人不能按期支付本期债券本息；
- (2) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定；
- (3) 出现使本期债券持有人的债权难以实现或无法实现的其他情形。

7、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(二) 债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当以法律、法规为依据，恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎的原则，严格遵守本协议的有关约定，为债券持有人的利益处理代理事务，不得利用作为债权代理人而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

2、债权代理人接受本次债权代理工作，不表明其对本次债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证，本次债券的投资风险，由认购债券的投资者自行承担。

3、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

4、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

5、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

6、当发行人不能按时偿付本息及出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，应及时提醒发行人，并告知债券持有人。

7、如发生确实不能继续承担债权代理工作的事由，债权代理人可以申请辞任，但应当遵循本协议约定的辞任程序。

8、非依本协议约定或法律、法规规定的方式，债券代理人不得被解聘。

9、债权代理人的费用及报酬。

发行人应当向债权代理人支付报酬，无债权代理报酬。本期债券存续期内的第1个计息年度的债权代理报酬由债权代理人在本期债券募集款项中扣除收取，本期债券存续期内第N年（ $N>1$ ）的债权代理报酬由发行人于第N-1个计息年度的付息日划入债权代理人账户。

召开债券持有人会议所发生的会议场地费、律师费、公告费等公共费用由发行人承担，参会人员各自发生的费用由各自承担。

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议是指由本次债券持有人组成，为决定与本次债券持有人的利益有重大关系的事项，形成统一意见而召集的临时决议机构，代表全体债券持有人的利益。债券持有人会议不是公司的权力机

关或组织机构的组成部分，仅依照法律、法规的规定及本次债券发行文件的约定，就须债券持有人会议审议的事项进行审议并作出决议，不参与和违法干涉公司正常的经营活动。

（一）债券持有人会议的权利

债券持有人会议依据法律、法规之规定及本次债券发行文件的约定，可就与本次债券持有人的利益有重大关系的事项进行审议和表决，并形成决议。

（二）须债券持有人会议审议的事项

当有下列事项发生时，应召集债券持有人会议并就相关问题作出决议：

- 1、拟变更债券募集说明书的约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券债权人或者债权代理协议的主要内容、或者拟变更债券募集资金监管银行；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响；
- 7、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人向债权人代理人书面提议召开；
- 8、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 9、发行人拟改变本期债券的募集资金用途；

10、政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的；

11、发生《债权代理协议》约定的重大违约事件或可能构成重大违约事件的事实或情形；

12、债权人书面提议召开债券持有人会议；

13、本期债券被暂停转让交易；

14、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

15、根据法律、行政法规、国家发改委、本次债券流通交易场所的相关规则、以及《募集说明书》、《债权代理协议》的约定应当召开债券持有人会议的其他情形。

债券持有人会议由债权人负责召集。债权人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人自行召集债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于10%。下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

1、本次债券的债权人提议；

2、持有或合并持有本次债券10%以上(含10%)未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

3、法律、法规规定的其他机构或人士提议。

上述机构或人士在提议召开债券持有人会议时，应有明确的可供会议审议表决的提案。

（三）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权人代理人负责召集；

2、债权人代理人应在发出或收到提议之日起30日内召集债券持有人会议，并应于会议召开前15日以公告形式向债券持有人会议登记日登记在册的全体债券持有人及有关出席人员发出会议通知。会议通知至少应注明会议召开的时间、地点、议程、出席人员、召开方式、表决事项等内容；

若债权人代理人在规定时间内不负责召集或不发出召开会议通知，单独或合并持有本次债券10%以上(含10%)未偿还债券面值的债券持有人，可要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议登记日由债券持有人会议召集人确定，债券登记日在册的债券持有人有权出席债券持有人会议。

（四）债券持有人会议的表决与决议

1、债券持有人会议进行表决时，以100元债券面额为一表决权。

2、债券持有人会议采取记名书面方式进行投票表决。

3、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

4、债券持有人会议的各项提案或同一提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

第十八条其他应说明的事项

一、**税务说明：**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、**流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门同意本期债券注册发行的文件；
- （二）《2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书》；
- （三）景德镇市城市建设投资集团有限责任公司 2015-2017 年审计报告、2018 年审计报告、2019 年审计报告及 2020 年 1-9 月财务报表；
- （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）上海市锦天城（南昌）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议；
- （七）2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议、2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议；
- （八）2020 年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则；

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

（一）景德镇市城市建设投资集团有限责任公司

住所：江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦 5 楼

法定代表人：高晓云

联系人：邱虎男

联系电话：0798-8528337

传真：0798-8528337

邮政编码：333000

（二）长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

法定代表人：张巍

联系人：高娟

联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 9 层

联系电话：010-88366060

传真：010-88366060

邮政编码：100033

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。此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会：www.ndrc.gov.cn

2、中央国债登记结算有限公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2021 年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司
绿色债券发行网点表

地点	序号	承销商	联系地址	联系人	电话
北京	1	长城证券股份有限公司▲	深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层	汪乐	0755-83516222
北京	1	五矿证券有限公司▲	北京市东城区朝阳门北大街 7 号五矿广场 B 座 603	彭启鸣	010-64822726

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

资产	2020 年 9 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	352,709.46	178,136.31	143,910.26	164,303.43
应收票据	50.00	-	-	-
应收账款	102,880.16	157,264.78	-	-
预付款项	200,847.29	109,079.93	273,537.20	86,266.44
其他应收款	366,901.83	294,683.70	97,617.12	57,401.73
存货	1,398,128.48	815,498.28	43,732.65	-
其他流动资产	35,723.76	22,870.52	20,698.99	3,543.74
流动资产合计	2,457,240.98	1,577,533.51	579,496.21	311,515.35
非流动资产：				
长期应收款	9,103.45	4,438.14	726.29	-
长期股权投资	1,300.00	-	-	-
投资性房地产	293,772.11	340,045.72	178,256.55	171,783.18
固定资产	99,282.73	102,821.31	18,004.63	11,469.52
在建工程	367,376.33	105,056.23	70,509.27	22,978.50
无形资产	56,037.98	525,137.56	422,365.02	416,840.41
长期待摊费用	1,021.51	932.17	-	-
递延所得税资产	1,394.59	1,656.06	201.14	-
其他非流动资产	877,242.49	818,215.84	734,361.74	516,261.31
非流动资产合计	1,706,531.19	1,898,303.03	1,424,424.65	1,139,332.92
资产总计	4,163,772.17	3,475,836.53	2,003,920.86	1,450,848.27
流动负债：				
短期借款	160,500.00	29,416.00	18,000.00	-
应付票据	39,624.11	-	-	-

资产	2020 年 9 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款	89,850.87	97,815.82	14,471.58	1,262.55
预收款项	31,575.63	20,875.94	3,253.25	658.60
应付职工薪酬	9.84	-	-	-
应交税费	44,769.07	42,224.42	14,458.95	9,437.64
其他应付款	165,386.10	332,813.15	104,249.17	102,118.52
一年内到期的 非流动负债	187,458.00	187,033.00	61,180.00	11,460.00
流动负债合计	719,173.63	710,178.33	215,612.94	124,937.31
非流动负债：				
长期借款	1,201,632.00	1,063,117.00	794,750.00	552,320.00
应付债券	380,000.00	180,000.00	-	-
长期应付款	190,531.35	104,475.51	19,266.29	-
递延收益	-12,807.91	-10,701.34	-12,431.67	-
递延所得税负 债	2,012.82	2,012.82	12,389.32	4,394.41
非流动负债合计	1,761,368.27	1,338,903.99	813,973.95	556,714.41
负债合计	2,480,541.90	2,049,082.31	1,029,586.89	681,651.72
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	187,451.85	47,000.00	47,000.00
资本公积	1,181,022.58	1,027,318.90	813,273.54	616,337.65
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	58,647.73	83,188.52	67,097.09	68,817.53
盈余公积	6,143.69	6,143.69	3,667.97	2,698.18
未分配利润	60,331.61	43,936.06	33,011.72	34,343.19
归属于母公司 所有者权益合计	1,606,145.61	1,348,039.01	964,050.33	769,196.55
少数股东权益	77,084.66	78,715.21	10,283.64	-
所有者权益合计	1,683,230.27	1,426,754.22	974,333.97	769,196.55
负债和所有者权益 总计	4,163,772.17	3,475,836.53	2,003,920.86	1,450,848.27

附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	65,219.04	109,038.94	34,533.95	30,099.29
其中：营业收入	65,219.04	109,038.94	34,533.95	30,099.29
二、营业总成本	41,946.83	96,604.06	31,521.67	20,994.83
其中：营业成本	22,324.40	79,825.76	19,504.38	18,180.47
税金及附加	2,849.45	5,649.59	772.07	799.40
销售费用	0.24	-	-	4.14
管理费用	11,634.42	10,169.45	10,842.81	2,975.81
财务费用	5,138.32	959.27	-609.71	63.78
其中：利息费用	-	2,716.07	-	378.16
利息收入	-	2,606.87	657.00	317.30
资产减值损失	1,050.89	3,508.78	1,012.11	-1,028.76
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	1,609.05	6,442.23	17,577.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,323.10	10,535.16	9,454.51	26,682.11
加：营业外收入	540.62	10,488.27	0.00	5,001.53
减：营业外支出	2,804.69	505.93	348.00	78.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,059.03	20,517.50	9,106.51	31,605.18
减：所得税费用	7,294.03	5,792.10	2,639.80	5,591.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,765.00	14,725.40	6,466.71	26,013.41
（一）按经营持续性分类	14,765.00	14,725.40	6,466.71	26,013.41

项目	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、持续经营净利润	14,765.00	14,725.40	6,466.71	26,013.41
2、终止经营净利润	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类	14,765.00	14,725.40	6,466.71	6,466.71
1、归属于母公司股东的净利润	16,395.55	14,188.76	6,466.71	26,013.41
2、少数股东损益	-1,630.55	536.64	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	14,370.99	-1,720.44	63,814.82
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	14,370.99	-1,720.44	63,814.82
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	14,370.99	-1,720.44	63,814.82
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-		
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-		
5.外币财务报表折算差额	-	-		
6.其他	-	14,370.99	-1,720.44	63,814.82
归属少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	14,765.00	29,096.39	4,746.27	89,828.24
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	16,395.55	28,559.74	4,746.27	89,828.24

项目	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于少数股东的综合收益总额	-1,630.55	536.64	-	-

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	70,130.95	76,060.44	36,295.81	71,432.09
收到的税费返还	-		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	435,155.98	885,657.95	354,869.37	93,413.33
经营活动现金流入小计	505,286.92	961,718.39	391,165.17	164,845.42
购买商品、接受劳务支付的现金	32,799.48	84,410.09	270,742.17	14,351.88
支付给职工以及为职工支付的现金	1,329.21	1,311.21	889.38	747.97
支付的各项税费	4,785.39	898.12	514.70	4,296.47
支付其他与经营活动有关的现金	707,149.05	867,715.65	391,782.22	222,437.97
经营活动现金流出小计	746,063.13	954,335.08	663,928.47	241,834.30
经营活动产生的现金流量净额	-240,776.21	7,383.31	-272,763.30	-76,988.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-		-	-
取得投资收益收到的现金	-		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.17	-	1.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-		446.48	-
投资活动现金流入小计	-	0.17	446.48	1.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154,388.85	631,343.39	242,902.47	709,740.88
投资支付的现金	1,300.00		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-		-	-

项目	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-		-	-
投资活动现金流出小计	155,688.85	631,343.39	242,902.47	709,740.88
投资活动产生的现金流量净额	-155,688.85	-631,343.22	-242,455.99	-709,739.35
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	117,728.45	240,830.57	-	37,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	656,286.00	480,545.00	368,300.00	341,220.00
发行债券收到的现金	-			
收到其他与筹资活动有关的现金	13,000.00	22,400.00	175,698.69	488,142.99
筹资活动现金流入小计	787,014.45	743,775.57	543,998.69	866,362.99
偿还债务支付的现金	190,888.54	97,383.38	38,150.00	29,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,045.00	7,354.61	7,023.62	387.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	19,976.79	2,598.08	1,000.00	-
筹资活动现金流出小计	221,910.33	107,336.06	46,173.62	29,787.58
筹资活动产生的现金流量净额	565,104.11	636,439.50	497,825.07	836,575.41
四、汇率变动对现金的影响	-		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	168,639.05	12,479.59	-17,394.22	49,847.19
加：期初现金及现金等价物余额	164,618.15	152,138.56	148,304.48	98,457.29
六、期末现金及现金等价物余额	333,257.20	164,618.15	130,910.26	148,304.48