

2021年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人	景德镇陶文旅控股集团有限公司
本期发行金额	本期债券募集资金 10.00 亿元，其中基础发行额为人民币 5.00 亿元，弹性配售额为人民币 5.00 亿元
担保情况	本期债券无抵押无担保
牵头主承销商	东莞证券股份有限公司
联席主承销商	华融证券股份有限公司
债权代理人	九江银行股份有限公司景德镇分行
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
发行人主体信用评级	AA+
本期债券信用评级	AA+

牵头主承销商



东莞证券股份有限公司
DONGGUAN SECURITIES CO., LTD

联席主承销商



华融证券股份有限公司
HUARONG SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年十月

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定和要求，以及国家发展改革委对本次债券的注册，并结合发行人的实际情况编制。

全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券的发行不涉及新增地方政府债务，募集资金用于本募集说明书规定用途，不用于偿还地方政府债务、不用于不产生经营性收入的公益性项目、不存在违反财预〔2017〕50 号文件的违规举债行为。

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的财务报告真实、完整。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就

相关认购情况进行披露。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

国家发展改革委对债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券债权代理协议、债券持有人会议规则、公司债券偿债基金专户监管及合作协议、公司债券资金账户监管协议、公司债券账户及资金监管协议及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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、会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、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，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在相关市场申请上市。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并且依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关市场上市流通，且具体的上市进程在时间上存在不确定性。此外，本期债券上市后的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

四、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了九江银行股份有限公司景德镇分行担任本期公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定

的《债权代理协议》。

五、2020 年 11 月 24 日，发行人公司名称由“景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司”变更为“景德镇陶文旅控股集团有限公司”，发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。发行人公司名称变更符合相关法律法规的规定，公司名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件在公司更名后继续具有法律效力。前述法律文件包括《承销协议》《募集资金账户监管协议》《偿债基金专项账户监管协议》等在内的各项申报文件以及为本期债券发行签订各类协议文本。

六、2020 年末，发行人应收账款账面价值为 323,938.17 万元，较 2019 年末增长 58.65%，其中应收景德镇市财政局的款项为 266,391.90 万元，占应收账款总额的 82.24%。不排除在本期债券存续期内出现区域经济增速放缓、财政收入下滑等情况导致发行人应收账款面临坏账损失的可能性。

七、截至 2020 年末，发行人存货账面价值为 4,366,955.04 万元，占总资产的比例为 60.79%，存货占比较大。发行人存货主要为建造合同形成的资产和土地使用权。若本期债券存续期内因宏观经济不景气造成基础设施建设进度放缓、土地价格波动等情况，不排除发行人存货资产出现大幅跌价的可能性，从而对发行人盈利水平、偿债能力产生重大不利影响。

八、近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-620,303.46 万元、-851,705.53 万元和-1,026,652.69 万元，发行人报告期内投资活动产生的现金流量净额为负主要是由于股权投资、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。投资活动现金流的持续为负可能给发行人带来一定的流动性风险。

九、截至 2021 年 3 月末，发行人获得的金融机构授信总额为 219.58 亿元，已使用额度为 188.87 亿元，未使用额度为 30.71 亿元，未使用额度相对较小。虽然目前发行人与各大金融机构合作良好，融资渠道通畅，但不排除未来因信贷政策收紧导致发行人新增授信受限，可使用授信规模缩减，进而对发行人的融资能力造成重大不利影响。

十、根据发行人公司章程规定，董事会由九名董事组成，监事会由五名监事组成，公司设总经理 1 名，副总经理 4 名。目前，发行人存在董事、监事及总经理缺位的情形，其中董事七人，监事四人，尚有两名董事和一名监事未到位，总经理职位空缺，暂由副总经理熊洪华主持公司经营工作。尽管发行人公司治理机制尚存缺陷，但公司日常经营管理正常。如若剩余董事、监事及总经理长期不到位，不排除未来会对公司正常经营产生不利影响的可能性。

十一、2021 年 3 月末，发行人因合并上市公司音飞储存（代码：603066.SH）形成的商誉资产账面价值为 89,594.53 万元，占最近一期末总资产的比例为 1.19%。目前，音飞储存经营情况良好，因而未就商誉计提减值准备。如本期债券存续期内音飞储存出现经营管理不善导致利润下滑，则发行人将面临商誉减值的风险。

十二、经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。东方金诚出具的《2021 年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券信用评级报告》披露的关注方面如下：

（1）公司在建及拟建的基础设施建设及棚户区改造项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

（2）公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动

性较差。

(3) 公司有息债务规模大幅增长，未来两年的到期债务规模较大，面临一定的集中偿付压力。

如果未来公司主体信用级别或者本期债券的信用级别发生变化，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

十三、本期债券期限为 7 年，附第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券存续期第 3 个计息年度末的偿付金额及存续期后 4 年的票面利率存在不确定性，请投资者关注“第二节 发行条款”。

目 录

第一节 风险提示及说明.....	12
第二节 发行条款.....	20
第三节 募集资金用途.....	25
第四节 发行人基本情况.....	51
第五节 发行人主要财务情况.....	113
第六节 发行人信用状况.....	173
第七节 担保情况.....	178
第八节 税项.....	179
第九节 信息披露安排.....	181
第十节 投资者保护机制.....	187
第十一节 债权代理人.....	205
第十二节 本期债券发行的有关机构.....	215
第十三节 法律意见.....	221
第十四节 其他应说明的事项.....	223
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	224
第十六节 备查文件.....	235

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/陶文旅：指景德镇陶文旅控股集团有限公司。

本期债券/21景陶债：指发行总额为人民币10亿元的2021年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券，简称“21景陶债”。

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年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

牵头主承销商、簿记管理人：指东莞证券股份有限公司（简称“东莞证券”）。

联席主承销商：指华融证券股份有限公司（简称“华融证券”）。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2019年景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司公司债券承销协议》及其补充协议。

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

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。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上交所：指上海证券交易所。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指持有2021年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券的投资者。

债权代理人：指九江银行股份有限公司景德镇分行。

偿债账户监管人：指江西银行股份有限公司景德镇分行。

募集资金监管银行：指江西银行股份有限公司景德镇分行、兴业银行股份有限公司南昌分行、北京银行股份有限公司南昌分行和中国建设银行股份有限公司江西省分行。

年度兑付款项：指本期债券应支付的到期本金及利息之和。

工作日：指在北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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

《条例》：指《企业债券管理条例》。

《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》（发改财金[2008]7号）。

463号文：指《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）。

43号文：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）。

50号文：指《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）。

87号文：指《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）。

37号文：指《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）

国家发改委/国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

市政府：指景德镇市人民政府。

市财政局：指景德镇市财政局。

市国资委：指景德镇市国有资产监督管理委员会。

东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

江西银行景德镇分行：指江西银行股份有限公司景德镇分行。

兴业银行南昌分行：指兴业银行股份有限公司南昌分行。

北京银行南昌分行：指北京银行股份有限公司南昌分行。

九江银行景德镇分行：指九江银行股份有限公司景德镇分行。

建设银行江西省分行：指中国建设银行股份有限公司江西省分行。

《承销协议》：指《2019年景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司公司债券承销协议》。

《募集资金账户监管协议》：《2019年景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司公司债券之募集资金账户监管协议》《2021年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券募集资金监管协议》及《2021年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券资金专户监管协议》。

《偿债基金专项账户监管协议》：《2019年景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》。

《债权代理协议》：指《2021年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：《2021年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

元：如无特别说明，指人民币元。

注：本募集说明书中部分计算在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（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。

（二）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在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时可能存在困难。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时兑付造成一定的影响。

（四）募投项目投资风险

发行人本次募集资金10亿元用于景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目。项目建设规模大、建设周期较长，如果在项目管理和建设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。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、利率波动风险

近三年末，公司长期借款余额分别为923,148.00万元、1,092,163.26万元和1,419,753.14万元。贷款基准利率水平的波动将会影响公司债务融资的成本。若未来中国人民银行根据宏观经济形势提高人民币贷款基准利率，这将可能增加公司的利息支出，从而影响公司的经营业绩。

未来，公司将综合采用短期融资券、银行借款、公司债等多种债务融资方式筹集资金，通过各种融资渠道的合理配置，尽量降低公司的债务融资成本。

2、有息负债规模增长较快风险

2020年末，发行人各类有息负债总额2,991,112.47万元，较2019年末的2,001,796.07万元增长了989,316.40万元。发行人负债规模的增长是为了适应发行人目前承建的棚户区改造项目的全面开展的资金需求。虽然发行人从事与民生相关的城市基础设施建设项目受到了景德镇市政府的大力支持，但是有息负债规模的大幅增长给发行人带来了较大的利息支出压力，发行人未来若不能做好资金安排，可能对本期债券和其他有息债务的还本付息造成影响。

3、资产流动性较低风险

近三年末，公司流动资产总额分别为2,670,497.33万元、4,209,406.39万元和5,767,658.49万元，占公司总资产分别为77.99%、82.14%和80.28%。从公司资产构成来看，虽然报告期内公司资产中流动资产比重较高，但是其中占比较大的是存货，近三年末，存货占总资产的比重分别为53.63%、66.16%和60.79%，这主要是因为公

司把与政府签订协议的在建工程计入到存货当中，致使存货的数值较大。存货占比的过高将会限制经营性活动的现金流入，进而导致资产流动性较差。若公司突发大额现金需求，存在因大量非流动资产无法及时变现，而流动资产流动性较低，提供的变现资金余额不足而导致的偿付风险。

4、未来资本支出较大风险

随着发行人越来越多地承担景德镇市区内的棚户区改造项目以及保障性住房建设等，公司未来的资本支出规模将不断扩大，发行人存在一定的资金压力。为满足项目建设的资金需求，发行人将积极拓宽融资渠道，通过新增利润、银行借款、资本市场筹资等多种方式解决资金来源问题。但因发行人的融资能力取决于未来公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场变化状况等多方面因素，若发行人的融资要求不能被满足或融资成本大幅提高，将对发行人发展战略的实现和经营业绩产生一定的不利影响。

5、营运能力较弱风险

近三年末，公司存货周转率分别为0.08次/年、0.09次/年和0.09次/年，总资产周转率分别为0.05次/年、0.06次/年和0.06次/年，流动资产周转率分别为0.07次/年、0.08次/年和0.08次/年，发行人营运能力总体较弱，这主要是由于发行人承接的棚户区改造项目大多采用委托代建模式造成的。但未来随着发行人旅游相关业务的开展，公司的整体运营能力将有所改善。

6、资产受限风险

截至2020年12月31日，发行人存在部分资产权利受限的情况，发行人受限资产账面价值合计1,232,737.49万元，占总资产的比例为17.16%。未来随着发行人融资渠道及规模增多，可能存在受限资产

规模增长的风险。

（二）经营风险

1、发行人经营风险与经济发展周期性风险

发行人作为景德镇市级棚户区改造项目和保障性住房建设以及国有资产运营的主体，涉及行业将逐渐多元化。如果经营过程中发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。有关公司经营情况需对以下情况予以关注：发行人所从事的棚户区改造项目建设利润空间较窄，盈利对政府补助依赖性较大；由于项目前期投入完全由公司承担，公司近年有息债务增幅较大，财务费用上升较快，进一步削弱公司的净利润；公司流动资产中存货和应收账款的占比较大，资产流动性较差。

发行人主要从事棚户区改造项目和保障性住房建设，该行业会受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，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。

2、行业监管调控政策变动的风险

发行人从事的行业处于国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用等方面会有不同程度的调整。因此在本期债券存续期内，如果政府相关政策发生改变，可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

3、其他收益波动风险

由于发行人主营业务属于关系民生的重点行业，近年来获得了政府的重点支持，近三年，发行人收到的财政补贴款分别为14,881.91万元、17,921.24万元和30,242.81万元，分别占当期净利润

的78.26%、74.20%和97.83%。未来若政府对发行人财政补助金额发生大幅波动，发行人的日常经营将受到重大影响。

4、工程施工业务风险

城市基础设施建设是发行人的主要业务，发行人在承建项目后再转包给工程建设单位施工。随着工程项目投资规模不断扩大，技术难度的日趋复杂、质量标准的不断提高、安全责任的不断加强、工程管理的成本越来越大，对发行人工程项目管理水平及技术都提出了更高的要求。

5、安全生产的风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。人为因素、设备因素、技术因素，甚至台风、地震等自然因素都可能造成影响安全因素的突发事件，对发行人经营带来不利影响。

6、合同履行风险

发行人所承接的棚户区改造项目为政府代建项目，且纳入了省级棚户区改造规划内，虽然景德镇市政府财政实力较为雄厚，但由于采取的是政府购买服务和委托代建形式，发行人自身承担了所有先期建设投入和相应风险，如果出现政府不能按期拨付工程款的情况，将对发行人代建项目的合同履行造成一定风险。

7、工程质量的风险

发行人建立了相对完善的工程管理体系，能有效监控各投资项目工程进度、质量、安全及文明施工、竣工验收等环节。但在项目建设过程中，发行人有可能因工程质量不合格、工程不能如期完成、经济合同纠纷等原因，发生后期赔偿等或有负债，从而将会增加公司的偿债负担。

（三）管理风险

1、经营管理风险

发行人从事较多基础设施建设项目，资产规模较大，在企业管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

2、安全生产的风险

中央提出全面加快城市基础设施建设，同时，在“坚持以人为本，构建和谐社会”的新形势下，国家对安全生产的要求越来越高，近年来，国家不断加强对安全生产的监管力度，相关安全生产法规愈加严格。因此，一旦发生因工伤亡的重大安全事故，发行人的社会信誉、正常的生产经营、经济效益等都将受到严重影响。安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素，虽然发行人高度重视安全生产工作，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人员伤亡和生产事故。但是，一旦未来企业发生重大安全责任事故，将在一定程度上对公司的整体经营产生不利影响。

3、法律风险

发行人所处的基础设施建设行业，在项目施工过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如招投标合同、租赁合同、材料采购合同、劳务分包合同等，由于合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任等，都有可能导

致潜在诉讼风险，影响公司正常的生产经营。

4、对下属企业的管理和控制风险

发行人拥有多家子公司，资产和业务涉及多个板块，这使得发行人在对下属子公司的管理和控制方面存在一定的风险，公司对其下属子公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制等方面的管理，是维持公司正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响公司的财务状况，或者使管理层无法做出正确的经营判断，从而影响到公司整体的正常经营水平和盈利能力。

5、投融资管理风险

发行人从事资本密集型行业，投融资规模较大，资产规模迅速扩张。未来一段时期内，发行人都将保持较大的投资和融资规模，这对发行人的投融资管理水平提出了更高的要求。如果发行人不能稳步提升自己的投融资管理能力，将可能影响到公司整体的正常经营和盈利能力。

（四）政策风险

1、产业政策变化的风险

发行人从事经营城市基础设施建设、保障房建设、国有资产经营管理等行业，属于国家大力支持和发展的产业。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、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、宏观经济政策变化的风险

发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和宏

观经济政策的影响较大，本期公司债券期限较长，如果在存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模缩小，经营收益下降，现金流量减少，从而影响本期公司债券的按期足额兑付。

3、有关地方政府债务政策变化的风险

近年来，我国政府就进一步加强地方政府性债务管理陆续出台了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23号）等一系列政策，未来如果上述政策出现变化，将对发行人的经营造成一定的影响。

第二节 发行条款

一、注册情况及注册规模

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕319号文件注册公开发行，注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

发行人已于2019年7月29日召开董事会，审议通过了关于本期债券发行的决议，并同意在债券发行完毕后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

景德镇市国有资产监督管理委员会于2019年8月6日通过《关于同意景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司公开发行企业债券的批复》（景国资发〔2019〕56号）文件批准本期债券的申请发行。

二、本期债券的主要条款

发行人：景德镇陶文旅控股集团有限公司。

债券名称：2021年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券（简称“21景陶债”）。

发行总额：本次债券发行总额为不超过人民币14亿元。本次发行为首期发行，发行总额为人民币10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

弹性配售选择权：发行人经与主承销商协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币10亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的5倍

后必须按照全额启动弹性配售。

配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制配售触发条款的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（4）申购总量达到强制配售触发条款的，本期债券按照计划发行规模 10 亿元全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

债券期限：7年期。在本期债券存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，同时设置提前偿付条款。

债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

本期债券在存续期内前 3 年的票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 3 年固定不

变。本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持前一年度票面利率。

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调票面利率，上调或下调幅度为0至300个基点（含本数）。

发行人将于本期债券第 3 年度付息日前的第 15 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，本期债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

投资者回售登记期：本期债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若债券持有人未作登记，则视为接受上述调整。

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

发行安排：本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、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。

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。

发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

发行价格：本期债券的面值为100元，平价发行。

发行期限：自2021年10月19日起至2021年10月20日止。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年10月18日。

发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年10月19日。

起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的10月19日为该计息年度的起息日。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期的第3年至第7年末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

付息日：2022年至2028年每年的10月19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）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券付息日为2022年至2024年的10月19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）。

兑付日：2024年至2028年每年的10月19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）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分的债券兑付日为2024年10

月19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）。

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

本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：本期债券牵头主承销商和簿记管理人为东莞证券股份有限公司；联席主承销商为华融证券股份有限公司。

债券担保：本期债券无抵押无担保。

债权代理人：九江银行股份有限公司景德镇分行。

偿债账户监管人：江西银行股份有限公司景德镇分行。

监管银行：江西银行股份有限公司景德镇分行、兴业银行股份有限公司南昌分行、北京银行股份有限公司南昌分行、中国建设银行股份有限公司江西省分行。

信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+级，发行人长期主体信用级别为AA+级。

流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

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款由投资者承担。

第三节 募集资金用途

一、募集资金规模及用途

本期债券募集资金 10 亿元，其中，基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元，募集资金全部用于景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

（一）如未行使弹性配售选择权，具体使用计划如下表所示：

表 3-1：本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	募集资金安排占项目总投资比例
景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目	217,025.21	50,000.00	23.04%
合计	217,025.21	50,000.00	-

（二）如行使弹性配售选择权，具体使用计划如下表所示：

表 3-2：本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券资金	募集资金安排占项目总投资比例
景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目	217,025.21	100,000.00	46.08%
合计	217,025.21	100,000.00	-

二、募集资金投资项目概况

（一）景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目

1、项目建设背景和必要性

（1）项目建设背景

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。20多年来，我国住房制度改革不断的深化，城市住房建设持续快速的发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。

2017年10月18号，中国共产党第十九次全国代表大会在北京召开，习近平主席在十九大报告提出，要做到人民生活不断改善：深入贯彻以人民为中心的发展思想，一大批惠民举措落地实施，人民获得感显著增强。脱贫攻坚战取得决定性进展，六千多万贫困人口稳定脱贫，贫困发生率从百分之十点二下降到百分之四以下。教育事业全面发展，中西部和农村教育明显加强。就业状况持续改善，城镇新增就业年均一千三百万人以上。城乡居民收入增速超过经济增速，中等收入群体持续扩大。覆盖城乡居民的社会保障体系基本建立，人民健康和医疗卫生水平大幅提高，保障性住房建设稳步推进。社会治理体系更加完善，社会大局保持稳定，国家安全全面加强。

棚户区是城市化快速发展进程中一种特有的现象，主要反映在城市建设中发展迟缓、基础设施落后、环境恶劣的片区，并且聚集了城市中大量的中低收入家庭。棚户区改造是保障性安居工程建设的重要内容，是扩内需、保增长、惠民生的重要举措，对改善城镇低收入居民的居住、生活条件，提供了有利的保障。棚户区改造作为一项巨大的民生工程和社会工程，为此国家发布了一系列政策，加快城市棚户区的改造。

① 江西高度重视保障性安居工程建设

“十一五”期间江西省坚决贯彻落实党中央提出的“住有所居”要求，大力推进城市棚户区改造和各类保障性住房建设，全省住房保障工作基本实现城镇低保住房困难家庭申请廉租住房实物配租和租赁补贴应保尽保、城镇低收入住房困难家庭申请购买经济适用住房和廉租住房租赁补贴应保尽保。“十二五”以来，省政府加大保障性住房建设力度，逐年下达年度保障性安居工程建设目标任务，在建设进度、成效方面均位于全国前列。近5年来，江西累计改造各类棚户区住房103.7万套，改造农村危房111.7万户，惠及近千万住房困难群众。其中，2017年，江西改造各类棚户区住房24.23万套，超额完成国家任务。

《江西省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》提到：提高基础设施和公共服务水平，加快地下综合管廊、海绵城市等建设，加大棚户区和城乡危房改造力度。

棚户区改造是江西省住建系统2018年十大工作之一。2018年江西将继续加大棚户区改造力度，推进政府购买棚改服务，完成改造各类棚户区住房27.8万套，进一步改善群众居住条件。

② 加快景德镇市城市转型发展

2016年以来，景德镇市着力加强城市建设“双修”工作，城市发展由量的扩展转入质的提升。“城市修补”是中央城市工作会议首次提出的新概念，是城市发展理念的更新。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年2月6日），明确提出有序实施城市修补和有机更新。“城市双修”就是城市修补、生态修复，实现城市发展模式和治理方式的转型。“生态修复、城市修补”是指用再生态的理念，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；用更新织补的理念，拆除违章建筑，修复

城市设施、空间环境、景观风貌，提升城市特色和活力。开展生态修复、城市修补是治理“城市病”、保障改善民生的重大举措，是适应经济发展新常态，大力推动供给侧结构性改革的有效途径，是城市转型发展的重要标志。

棚户区改造是修补城市缺损，提升城市品质的重要环节，大力推进城市棚户区改造将是“城市双修”中浓墨重彩之笔。“城市双修”与棚户区改造相辅相成，相得益彰，对于提升城市定位和品质、拉动区域经济增长、改善困难家庭居住条件，让改革成果惠及更广大群众，具有十分重大的意义。

《景德镇市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，至2020年景德镇市城镇常住人口保障性住房覆盖率达到23%以上，基本实现城市棚户区居民“出棚进楼”。

2016年以后景德镇市棚户区改造正式进入正轨，棚户区改造数量逐年增加，2016年完成棚户区改造8,820户。2017年完成棚户区改造13,126户，2018年计划改造城市棚户区1万户，随着棚改力度的增加，目前景德镇市安置用房已难以满足社会发展需要，截至2019年末，景德镇市商业房地产去化周期为7.2个月。

根据国务院及江西省相关文件要求，为了改善棚户区群众的居住条件，景德镇市人民政府决定对凤凰山南侧地块、九九九厂地块、艺术瓷厂3个地块共2,791户进行棚户区改造，安置房建设地点位于景德镇市观溪郡，故本项目建设是迫切的。

（2）项目建设必要性

①项目的建设有利于改善民生，是构建社会主义和谐社会的需要

民生问题，是与百姓生活息息相关的问题，最主要表现在吃穿

住行、养老就医子女教育等生活必需上面，民生问题也是人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题。关注民生、重视民生、保障民生、改善民生，是国家战略的发展动力，是科学发展的内在要求，是构建和谐社会的必由之路，它同党和政府的政策、宗旨和目标一脉相承。党的十六大以来，解决民生问题，构建和谐社会成为各级党委、政府的重要工作；党的十七大将解决城镇低收入家庭住房困难问题作为民生大事写入十七大报告；党的十八大将推动城乡发展一体化视为全党工作重中之重；十九大提出要坚持在发展中保障和改善民生。增进民生福祉是发展的根本目的。必须多谋民生之利、多解民生之忧，在发展中补齐民生短板、促进社会公平正义，在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，深入开展脱贫攻坚，保证全体人民在共建共享发展中有更多获得感，不断促进人民的全面发展、全体人民共同富裕。解决好人民群众的民生问题，特别是解决好最低生活保障线以下困难群众的居住问题，是事关国民经济和社会发展全局、实现社会主义和谐社会建设的重大问题。

安置房建设项目，是让改革红利落在老百姓头上的真实体现。景德镇市积极推进安置房建设项目工作，是以人为本、关注民生的一项具体工作，是景德镇市为民办实事的“民生工程”之一，其根本目的是着眼于民，服务于民，造福于民。在安置房建设项目的同时也能进一步优化城市总体规划布局，进一步消除因贫富悬殊、分配不公等带来的不满和社会矛盾，是景德镇市构建和谐社会的一项重要举措，对构建社会和谐的建设起到积极的助推作用。

②是实现棚户区改造的有力保障，是促进社会经济协调发展的有效途径

随着社会经济的发展，城镇总体规划、和谐社区的构建都对城镇功能的完善及基础的配套提出了更高的要求。城市中的部分区域都是基础设施不配套的平房、砖房、简易房、危险房集中区域，并且聚集了城市中大量的中低收入家庭，已成为制约城市经济发展的瓶颈之一。实施棚户区改造还有利于改善城镇，提升城镇品位，使基础设施更加完备，城镇整体功能进一步完善，也会使城镇土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城镇吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

棚户区改造区域聚集了城市中大量的中低收入家庭，改造前居住面积小，且当前房价居高不下，安置房将成为拆迁户的首选，为实现棚户区改造提供有力保障。

③加快景德镇市城区建设，推进景德镇市跨越式发展

推进景德镇市大建设、打造现代化城市，是市委、市政府顺应经济发展规律，推进景德镇市崛起作出的重大决策。为了继续强力推进“大发展、大建设、大环境”，安置房无疑是最大的前提，谁先把社会保障性质住宅工作做好、做到位，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主动。可见，安置房建设工作在城市建设中的先行作用日益明显，一是保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大；二是为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定；三是促进了房地产开发业的健康发展。

本项目是景德镇市现代化城市建设的重要组成部分。如果不抓紧做好安置房工作，必将错失加快建设发展的良机，丧失新一轮区域竞争的主动权。而且，安置房工作宜快不宜慢，时间拖得越长，风险就越大，付出的成本就越高。从这个意义上说，抓好安置房工

作，就是抓机遇、抓发展、抓融入，因此，在思想上、行动上都不能有丝毫的松懈。

④项目的建设将提供更多就业机会

安置房的建设，是让改革红利落在老百姓头上的真实体现。景德镇市积极推进安置房工作，是实现以人为本、关注民生的一项具体工作，是景德镇市为民办实事的“民生工程”之一，其根本目的是着眼于民，服务于民，造福于民。在建设安置房的同时也能进一步优化城市总体规划布局，进一步消除因贫富悬殊、分配不公等带来的不满和社会矛盾，是景德镇市构建和谐社会的一项重要举措，对构建社会和谐的建设起到积极的助推作用。由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道，解决人民的生活与就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的稳定增长，以创造更多的就业机会。

2、项目建设主体

发行人全资子公司景德镇陶阳置业有限公司为本项目建设主体。

3、项目建设内容

景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目为新建安置房项目，不涉及棚户区拆迁工作，项目总占地面积 108,908.95m²（163.36 亩），总建筑面积为 405,744.00m²。根据景德镇市珠山区人民政府出具的《珠山区人民政府关于对景德镇市凤凰山南侧棚户区改造项目房屋征收的决定》，拆迁安置对象为凤凰山南侧地块、九九九厂地块、艺术瓷厂等地块共 2,791 户棚户区居民，

采用货币安置方式，拆迁费用由货币化安置费用、提前搬迁奖励、集中签约首签奖励、附属设施补偿费用和房屋拆迁费用（工程费）构成，拆迁面积合计 260,016.00 平方米，拆迁费用合计 112,449.82 万元，具体如下表：

表 3-3：拆迁费用明细表

单位：万元

序号	项目	金额
1	住宅房屋安置费用	88,425.00
2	经营性店面房安置费用	13,318.80
3	提前搬迁奖励	1,370.84
4	集中签约首签奖励	3,188.00
5	附属设施补偿费用	2,747.18
6	房屋拆迁费用	3,400.00
合计		112,449.82

上述地块的棚户区征收工作由景德镇市珠山区政府负责，相关费用由景德镇市珠山区政府承担，景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目总投资中不包含上述拆迁费用。

景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目分观溪郡二期以及揽枫郡二期建设，安置小区建成后，可提供安置房 2,451 套，地下停车位 2,953 个，地上停车位 214 个，停车位合计 3,167 个。

（1）观溪郡二期：占地面积为 92,368.87m²（138.55 亩），总建筑面积为 358,839 m²（含地下室面积 68,812 m²，人防面积 27,550 m²），建设安置房 2,161 套，具体数据如下表：

表 3-4：观溪郡二期建设内容明细表

序号	项目	建筑形态	建筑面积（m ² ）	占该项目总建筑面积的比例	投资金额（万元）	占该项目总投资的比例
1	住宅	高层住宅楼	233,632	65.11%	118,111.26	59.75%
2	配套商业	底层商铺、非独栋建筑	22,824	6.36%	9,708.36	4.91%
3	配套公建	独栋建筑	2,176	0.61%	842.63	0.43%

3.1	社区服务用房	独栋建筑	1,324	0.37%	511.98	0.26%
3.2	消防控制中心	独栋建筑	131	0.04%	55.72	0.03%
3.3	物业服务用房	独栋建筑	521	0.15%	201.46	0.10%
3.4	公厕	独栋建筑	100	0.03%	34.80	0.02%
3.5	垃圾站	独栋建筑	100	0.03%	38.67	0.02%
4	架空层	一楼大厅、非机动车停放处、信箱等便民设施	3,845	1.07%	1,947.73	0.99%
5	地下车库	地下停车位	68,812	19.18%	34,591.48	17.50%
6	人防工程	地下人防工程	27,550	7.68%	18,110.57	9.16%
7	供电供气、给排水、广场、道路、绿化工程等	-	-	-	14,354.93	7.26%
合计			358,839	100.00%	197,666.97	100.00%

观溪郡二期共建设停车位 2,794 个，其中地下停车位 2,615 个，地上停车位 179 个，其中地上停车位位于小区广场及部分道路边，具体情况如下：

表 3-5：观溪郡二期停车位明细表

序号	车位形式	数量（个）	运营方式
1	地上停车位	179	出租
2	地下停车位	844	出租
3		1,771	出售
合计		2,794	

（2）揽枫郡二期：占地面积为 16,540.08 m²（24.81 亩），总建筑面积为 46,905.00 m²（含地下室面积 7,883 m²，人防面积 4,970 m²），建设安置房 290 套，具体数据如下表：

表 3-6：揽枫郡二期建设内容明细表

序号	项目	建筑形态	建筑面积（m ² ）	占该项目总建筑面积的比例	投资金额（万元）	占该项目总投资的比例
1	住宅	高层住宅楼	29,993	63.94%	11,012.47	56.89%
2	配套商业	底层商铺、非独栋建筑	2,625	5.60%	812.47	4.20%
3	配套公建	独栋建筑	479	1.02%	135.93	0.70%
3.1	社区服务用房	独栋建筑	198	0.42%	55.71	0.29%
3.2	消防控制中心	独栋建筑	101	0.22%	31.26	0.16%

3.3	物业服务用房	独栋建筑	120	0.26%	33.76	0.17%
3.4	公厕	独栋建筑	60	0.13%	15.19	0.08%
4	架空层	一楼大厅、非机动车停放处、信箱等便民设施	955	2.04%	352.01	1.82%
5	地下车库	地下停车位	7,883	16.81%	2,883.50	14.90%
6	人防工程	地下人防工程	4,970	10.60%	2,377.34	12.28%
7	供电供气、给排水、广场、道路、绿化工程等	-	-	-	1,784.52	9.22%
合计			46,905	100.00%	19,358.24	100.00%

揽枫郡二期共建设停车位 373 个，其中地下停车位 338 个，地上停车位 35 个，其中地上停车位位于小区广场及部分道路边，具体情况如下：

表 3-7：揽枫郡二期停车位明细表

序号	车位形式	数量（个）	运营方式
1	地上停车位	35	出租
2	地下停车位	109	出租
3		229	出售
合计		373	

4、项目审批情况

表 3-8：项目审批文件基本情况

序号	文件名称	文件文号	出具单位	印发时间	主要内容
1	《关于景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》	景发改审投资字[2018]182	景德镇市发展和改革委员会	2018 年 12 月 29 日	可研批复
2	《关于景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目规划预审的意见回复函》	景规函[2018]112 号	景德镇市城市规划局	2018 年 11 月 21 日	项目规划意见
3	《建设工程规划许可证》	建字第 [2019]044 号	景德镇市自然资源和规划局	2019 年 5 月 22 日	项目建设工程规划
4	《建设工程规划许可证》	建字第 [2019]097 号	景德镇市自然资源和规划局	2019 年 8 月 28 日	项目建设工程规划

5	《建设用地规划许可证》	地字第 [2019]010 号	景德镇市自然资源和规划局	2019 年 5 月 22 日	项目建设 用地规划
6	《建设用地规划许可证》	地字第 [2019]024 号	景德镇市自然资源和规划局	2019 年 9 月 5 日	项目建设 用地规划
7	《建设用地规划许可证》	地字第 [2019]025 号	景德镇市自然资源和规划局	2019 年 9 月 5 日	项目建设 用地规划
8	《景德镇市国土资源局关于对景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目的用地意见》	景国土资字 [2018]81 号	景德镇市国土资源局	2018 年 11 月 29 日	项目用地 预审意见
9	社会稳定风险评估备案表	-	中共景德镇市委 维护稳定领导小 组办公室	2018 年 12 月 03 日	项目社会 稳定风险 评估备案
10	建设项目环境影响登记表 （观溪郡二期）	-	建设项目环境影 响登记表备案系 统（江西省）	2019 年 1 月 08 日	环境影响 登记
11	建设项目环境影响登记表 （揽枫郡二期）	-	建设项目环境影 响登记表备案系 统（江西省）	2019 年 1 月 08 日	环境影响 登记
12	关于景德镇观溪郡小区 （二期）城市棚户区改造 安置房建设项目节能报告 的批复	景发改能审字 [2018]174 号	景德镇市发展和 改革委员会	2018 年 12 月 24 日	节能批复

5、项目投资规模及建设工期

项目总投资估算为 217,025.21 万元，其中建筑工程费 104,099.91 万元，设备购置及安装工程费 11,895.53 万元，工程建设其他费用 73,443.86 万元（含建设用地费 66,637.24 万元），预备费 6,585.91 万元，建设期利息 21,000.00 万元，具体如下表：

表 3-9：项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资额（万元）			
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	104,099.91	11,895.53	0.00	115,995.44
(一)	观溪郡二期	91,712.51	10,523.18	0.00	102,235.69
1	住宅	81,877.83	7,476.22	0.00	89,354.05
2	配套商业	5,021.28	0.00	0.00	5,021.28
3	其他配套工程	4,813.4	3,046.96	0.00	7,860.36
(二)	揽枫郡二期	12,387.40	1,372.35	0.00	13,759.75
1	住宅	10,857.42	959.78	0.00	11,817.20
2	配套商业	577.5	0.00	0.00	577.50
3	其他配套工程	952.48	412.57	0.00	1,365.05
二	工程建设其他费用			73,443.86	73,443.86
1	建设用地费	观溪郡二期土地价格按 470 万元/亩计取、揽枫郡二期土地价格按 61.19 万元/亩计取		66,637.24	66,637.24
2	建设单位管理费	按财建[2016]504 号文计取		1,420.00	1,420.00
3	建设项目前期工作咨询费	参照国家计委计价格[1999]1283 号文,并结合市场价计取		109.60	109.60

4	工程勘察费	按 15 元/平方米计算	163.38	163.38
5	工程设计费	按 40 元/平方米计算	1,622.98	1,622.98
6	建设工程监理费	参照发改价格[2007]670 号文，并结合市场价计取	2,343.21	2,343.21
7	环境影响咨询服务费	参照环境保护部 44 号令，并结合市场价计取	12	12
8	招标代理服务费	参照发改价格[2011]534 号文，并结合市场价计取	60.84	60.84
9	施工图审查费	按不超过勘察设计费的 6.5%取费	116.11	116.11
10	工程保险费	按工程费用的 0.3%取费	347.99	347.99
11	造价咨询费	参照赣价协[2015]9 号文，并结合市场价计取	610.51	610.51
三	预备费		6,585.91	6,585.91
1	基本预备费	按不超过第一、二部分和的 8%取费	6,585.91	6,585.91
四	建设期利息	年利率按 7.5%	21,000.00	21,000.00
五	总投资			217,025.21

项目建设资金分别来自发行人自有资金和发行企业债券筹资。发行人使用自有资金作为资本金投入 77,025.21 万元，占投资总额的 35.49%；发行本期企业债券筹资 14,0000 万元，占投资总额的 64.51%。

该项目分观溪郡二期以及揽枫郡二期建设，建设用地已纳入当地建设规划，并已获得景德镇市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第[2019]010 号、地字第[2019]024 号、地字第[2019]025 号）。安置房小区土地性质为出让地，用途为住宅商业，不涉及农用地占用情况，由发行人全资子公司景德镇陶阳置业有限公司以招拍挂方式取得，相关土地已完成出让手续，其中观溪郡二期项目用地的土地证已办理完毕，土地证号为赣（2020）景德镇市不动产权第 0042243 号；揽枫郡二期项目用地的土地证已办理完毕，土地证号分别为赣（2020）景德镇市不动产权第 0001201 号和赣（2019）景德镇市不动产权第 0033332 号。上述土地费用合计 66,637.24 万元，土地费用已纳入本次安置房建设项目总投资。项目用地为已经过前期开发平整的熟地，发行人完成相应手续后可直接开工建设。该项目建成后，将由发行人向当地房地产管理部门申请初始登记，登记结束后发行人取得房地产权证，安置户在支付购房款或车位款后，向当地房地产管理部门申请办理对应的不动产权证。

本项目计划建设工期为 36 个月，起止时间为：2018 年 10 月~2021 年 9 月。本项目计划运营期为项目建成后 5 年，起止时间为：2021 年 10 月~2026 年 9 月。

由于 2020 年受到肺炎疫情影响，发行人工程进展较原计划有所延后。本项目已于 2020 年 9 月正式开工，预计完工时间为 2022 年 12 月。截至目前，本次安置房建设项目已完成项目立项、用地预

审、发改批复等工作，项目建设现场已完成围墙搭建、三通一平、地基建设等内容，项目建设工作正有序开展。截至 2021 年 8 月末，募投项目已投资金额为 127,323.00 万元。

6、项目盈利性分析

(1) 项目收入

根据南昌华信投资咨询有限公司出具的《景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目收益和现金流测算报告》，本次安置房建设项目的收入主要来自于安置房销售收入、配套商业销售及出租收入、停车位销售及出租收入以及物业费收入。本项目预计正式建设期为 2020 年 9 月~2022 年 12 月，运营期为项目建成后 5 年，即 2023 年 1 月~2027 年 12 月。本次债券预计于 2021 年发行，债券存续期为 2021 年~2027 年，债券存续期包含运营期，债券存续期内经营收入和净利润与运营期内经营收入和净利润一致。以下为债券存续期及运营期收入情况：

① 安置房销售收入

本项目安置房可售面积为 263,625 m²，单价为 5,599 元/m²，销售期为三年，销售比例依次为 30%、50%、20%，则运营期内安置房销售收入共计 147,603.64 万元。

② 配套商业销售及出租收入

I、本项目配套商业可售面积 16,966 m²，单价为 23,000 元/m²，销售期为三年，销售比例依次为 30%、50%、20%，则运营期内配套商业销售收入共计 39,021.80 万元。

II、本项目配套商业出租面积 8,483 m²，单价为 60 元/m²·月，根据市场行情，出租率为第一年 30%、第二年 60%、之后按 90%测算，租金每年按 5%趋势增长，则运营期内配套商业出租收入共计为 2,478.58 万元。

③ 停车位销售及出租收入

本项目建设车位合计 3,167 个，其中观溪郡二期建设车位 2,794 个，含地下车位 2,615 个，地上车位 179 个；揽枫郡二期建设车位 373 个，含地下车位 338 个，地上车位 35 个。本项目建设车位中出售部分主要面向本项目业主，出租部分主要面向前往本项目探亲的人群及前往本项目配套商业购物、饮食的人群。

I、本项目停车位可售个数为 2,000 个，单价为 15 万元/个，销售期为三年，销售比例依次为 30%、50%、20%，则运营期内停车位销售收入共计 30,000.00 万元。

II、本项目停车位出租个数为 1,167 个，单价为 4 元/个·时，根据市场行情，出租率为第一年 30%、第二年 60%、之后按 90%测算。租金每年按 5%趋势增长，则运营期内停车位出租收入共计 5,531.37 万元。

④ 物业费收入

本项目住宅及配套商业总建筑面积为 289,074 m²，物业价格为 2 元/m²·月，则运营期内物业收入共计 2,834.30 万元。

根据上述基础数据，经计算该项目运营期总收入为 227,469.69 万元。详见下表：

表 3-10：项目财务收入测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			运营期					
				债券存续期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	
1	经营收入	227,469.69				65,787.91	110,107.18	45,975.36	2,748.21	2,851.03	
1.1	住宅出售收入	147,603.64				44,281.09	73,801.82	29,520.73			
1.2	配套商业销售收入	39,021.80				11,706.54	19,510.90	7,804.36			
1.3	停车位销售收入	30,000.00				9,000.00	15,000.00	6,000.00			
1.4	配套商业出租收入	2,478.58				183.23	384.79	606.04	636.35	668.17	
1.5	停车位出租收入	5,531.37				408.92	858.72	1,352.49	1,420.12	1,491.12	
1.6	物业收入	2,834.30				208.13	550.95	691.74	691.74	691.74	
2	税金及附加	1,819.76				526.30	880.86	367.81	21.98	22.81	
2.1	城市维护建设税 （5%）	1,137.36				328.94	550.54	229.88	13.74	14.26	
2.2	教育费附加（3%）	682.40				197.36	330.32	137.93	8.24	8.55	
3	增值税	22,746.97				6,578.79	11,010.72	4,597.54	274.82	285.10	

3.1	销项税额	22,746.97				6,578.79	11,010.72	4,597.54	274.82	285.10
3.2	进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（2）项目经营成本及费用

根据《景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目收益和现金流测算报告》，本期债券存续期内，项目经营成本及费用合计 5,581.95 万元，具体如下表所示：

表 3-11：本期债券存续期内项目经营成本及费用一览表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
经营成本及费用	0.00	0.00	1,116.39	1,116.39	1,116.39	1,116.39	1,116.39	5,581.95

（3）项目营业税金及附加

根据《景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目收益和现金流测算报告》，本期债券存续期内，项目营业税金及附加合计 1,819.76 万元，具体如下表所示：

表 3-12：本期债券存续期内营业税金及附加一览表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
营业税金及附加	0.00	0.00	526.30	880.86	367.81	21.98	22.81	1,819.76

表 3-13：项目运营期总成本费用表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			运营期					
				债券存续期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	
1	外购燃料及动力	1,000.00				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
2	工资及福利费	1,200.00				240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
3	修理费	2,881.95				576.39	576.39	576.39	576.39	576.39	
4	折旧费	36,024.50				7,204.90	7,204.90	7,204.90	7,204.90	7,204.90	
5	摊销费	46,711.13				9,342.23	9,342.23	9,342.23	9,342.23	9,342.21	
6	利息支出	31,500.00				10,500.00	8,400.00	6,300.00	4,200.00	2,100.00	
7	其他费用	500.00				100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
8	总成本费用（1+2+...7）	119,817.58				28,163.52	26,063.52	23,963.52	21,863.52	19,763.50	
	其中：1、固定成本	117,617.58				27,723.52	25,623.52	23,523.52	21,423.52	19,323.50	
	2、可变成本	2,200.00				440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	
9	经营成本（8-4-5-6）	5,581.95				1,116.39	1,116.39	1,116.39	1,116.39	1,116.39	

本期债券存续期内，募投项目累计可实现收入合计 227,469.69 万元，扣除经营成本及费用、营业税金及附加后，净收益为 220,067.98 万元。项目运营期内净收益为 220,067.98 万元，可覆盖项目总投资，对项目总投资的覆盖倍数为 1.01 倍。项目净收益对募投项目所得税后财务内部收益率为 7.51%，所得税后投资回收期为 7.22 年（含三年建设期），该项目经济效益较好，财务评价可行，且具备相对较好的经济效益。

7、景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目可比价格情况

（1）观溪郡小区（二期）周边类似住宅出售价格如下：

表 3-14：观溪郡小区（二期）周边类似住宅出售价格

单位：元/平方米

序号	楼盘名称	坐落	价格	查询来源
1	陶新家园	昌江大道 539 号	7,231.00	https://jdz.58.com/ershoufang/42455272065175x.shtml?utm_source
2	北景苑	景东大道 288 号	6,522.00	https://jdz.58.com/ershoufang/42766350482330x.shtml?utm_source
3	梦园小区	朝阳路 963 号	6,890.00	https://jdz.58.com/ershoufang/42598718757928x.shtml?utm_source
4	景城名郡	朝阳路 999 号	7,280.00	https://jdz.58.com/ershoufang/42928538364042x.shtml?utm_source
	均价		6,980.75	

（2）观溪郡小区（二期）周边类似商铺出售价格如下：

表 3-15：观溪郡小区（二期）周边类似商铺出售价格

单位：元/平方米

序号	商铺名称	坐落	价格	查询来源
1	恒大悦府临街商铺	景东大道-陶阳路	23,600.00	https://jdz.58.com/shangpu/39569656937119x.shtml?houseId
2	新厂西路临街	新厂西路	27,500.00	https://jdz.58.com/shangpu/4241251

	商铺			6692637x.shtml?houseId
3	凯旋城临街商铺	通站南路-玲珑路	27,600.00	https://jdz.58.com/shangpu/42379959697174x.shtml?houseId
4	长虹金域中央	珠山大道 287 号	26,200.00	https://jdz.58.com/shangpu/42315051995422x.shtml?houseId
	均价		26,225.00	

(3) 观溪郡小区（二期）周边类似商铺出租价格如下：

表 3-16：观溪郡小区（二期）周边类似商铺出租价格

单位：元/平方米/月

序号	商铺名称	坐落	价格	查询来源
1	服装店临街商铺	中山南路 5 号	175.00	https://jdz.58.com/shangpu/42808867623953x.shtml?iuType
2	餐饮临街商铺	浙江路 88 号	83.00	https://jdz.58.com/shangpu/42755062783769x.shtml?iuType
3	鞋店商场一楼商铺	朝阳路-李家坳路	93.24	https://jdz.58.com/shangpu/42612651252375x.shtml?houseId
4	奶茶店临街商铺	广场南路 188 号	71.43	https://jdz.58.com/shangpu/42137464319129x.shtml?houseId
	均价		105.67	

(4) 观溪郡小区（二期）周边类似停车位出售价格如下：

表 3-17：观溪郡小区（二期）周边类似停车位出售价格

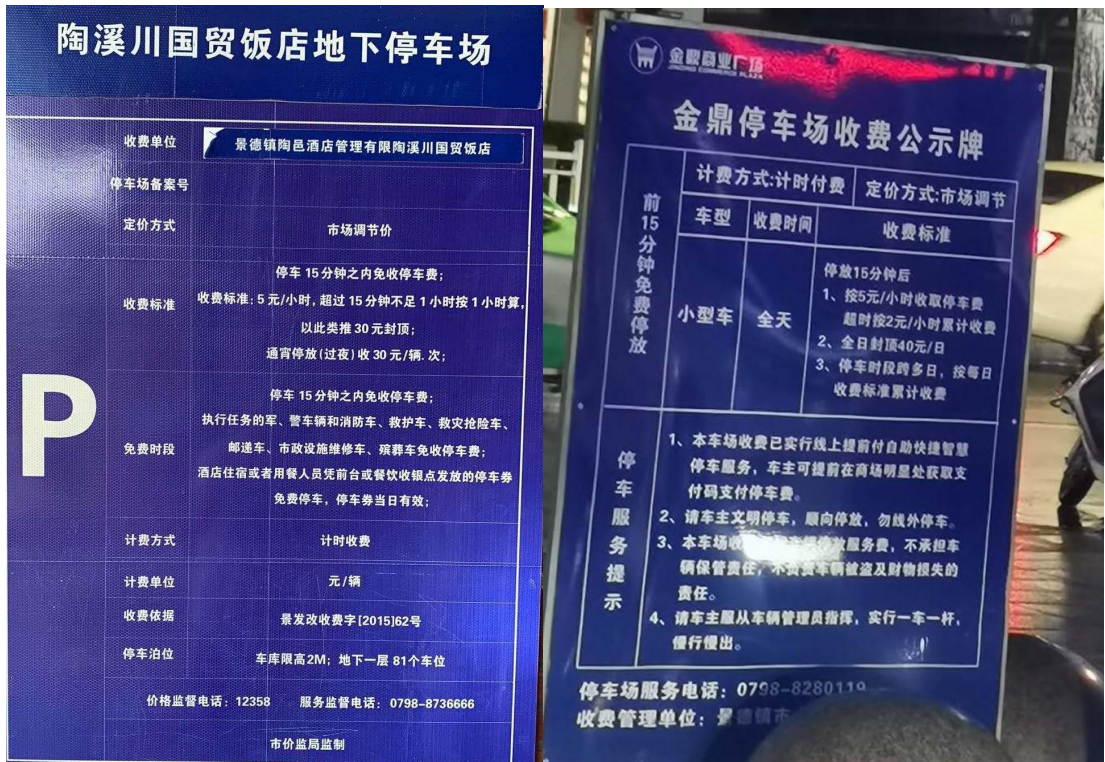
单位：元/个

序号	楼盘名称	坐落	价格	查询来源
1	盛世峰景-停车位	景东大道-陶阳路	150,000.00	http://jingdezhen.ganji.com/fangchan/42088397821351x.shtml?houseId=1465273237004290
2	华夏名都-停车位	三贤街-高岭路	140,000.00	https://fuliangxian.58.com/fangchan/42411370990753x.shtml?houseId
	均价		145,000.00	

(5) 观溪郡小区（二期）周边类似停车位出租价格如下：

由于互联网上缺少观溪郡小区（二期）周边类似停车位出租价格，项目组通过实地走访，将观溪郡小区（二期）周边类似停车位

出租价格实景拍照如下：



8、项目社会效益

（1）有利于改善民生，构建社会主义和谐社会

安置房建设项目，是让改革红利落在老百姓头上的真实体现。景德镇市积极推进安置房建设项目工作，是以人为本、关注民生的一项具体工作，是景德镇市为民办实事的“民生工程”之一，其根本目的是着眼于民，服务于民，造福于民。在安置房建设项目的同时也能进一步优化城市总体规划布局，进一步消除因贫富悬殊、分配不公等带来的不满和社会矛盾，是景德镇市构建和谐社会的一项重要举措，对构建社会和谐的建设起到积极的助推作用。

（2）促进景德镇市经济发展

住房问题是重要的民生问题；是党中央、国务院高度重视解决城市住房问题，谁先把社会保障性质住宅工作做好、做到位，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主动。该项目的建设保障了景德镇市

城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大，同时为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定；为景德镇市经济发展提供一个良好的发展平台。

（3）改善区域居民生活水平和生活质量

棚户区是城镇化建设过程中的特定历史产物，棚户区房屋建筑面积小、标准低，居住人口密度大，区内普遍缺乏基本生活设施，卫生条件极差，棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工、失地农民、外来流动人口比较集中，群众要求改造的呼声强烈，棚户区的大量存在已成为阻碍城市健康发展的瓶颈。通过改造来解决棚户区问题是实现城市快速发展、提高城市竞争力的有效手段，是改善民生的重大举措。

随着近两年房价的居高不下，安置房作为因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋，成为拆迁户的首选，为实现棚户区改造的提供有力保障。

（4）通过促进区域产业发展增加居民就业机会

本项目的建设关系到百姓的切身利益，将促进农业工业和旅游产业等协调发展提供了重要物质基础。基础设施建设将带来巨大的人流、物流和资金流，将促进景德镇市人口的进一步聚集，并对周边区域建设起到极大带动作用，投资环境将得到较大改善，带动三产尤其是旅游业的发展，促进区域产业结构优化调整，增加就业岗位和就业人数，提高从业人员的职业素养，从而起到稳定社会、促进发展的作用。

9、本期债券募投项目与观溪郡一期项目关系

2018 年末的资产清单中的“观溪郡小区项目”实际为观溪郡一期

项目，该一期项目分为两个子项目，分别为位于何家桥路西侧（昌河东苑东侧）及何家桥路西侧（昌河东苑东南侧）的观溪郡一期和位于景德镇市昌江区新风路北面（原汽车运输公司）的揽枫郡一期。由于观溪郡一期项目报批建设时，发行人尚未对后续二期项目进行规划，因此，观溪郡一期项目在 2018 年末的资产清单中未明确标明一期，而是以“观溪郡小区项目”命名。本期债券募投项目为观溪郡二期项目，观溪郡二期项目也分为两个子项目，分别为位于何家桥路西侧、朝阳路北侧的观溪郡二期和位于新风路加油站文水路东侧的揽枫郡二期。2019 年末的资产清单中已将上述两个项目进行了区分，分别披露为“观溪郡小区一期项目”和“观溪郡二期”。本期债券募投项目观溪郡二期不存在未批先建的情况，募集说明书中披露的项目进度与实际情况相符。

（二）相关承诺

为保障本期债券及时兑付及募集资金严格按照规定要求使用，发行人承诺：本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；发行人按相关要求及时披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；发行人改变债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的改变程序，并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

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

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制订专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、

使用和偿还，以保障投资者利益。

（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。公司和江西银行股份有限公司景德镇分行、兴业银行股份有限公司南昌分行、北京银行股份有限公司南昌分行、中国建设银行股份有限公司江西省分行订立债券募集资金账户监管协议，在江西银行股份有限公司景德镇分行、兴业银行股份有限公司南昌分行、北京银行股份有限公司南昌分行、中国建设银行股份有限公司江西省分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的报告，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

公司财务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。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

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。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

第四节 发行人基本情况

一、 发行人基本情况

公司名称：景德镇陶文旅控股集团有限公司

住所：江西省景德镇市珠山区珠山大道 720 号

法定代表人：刘子力

成立日期：1991 年 8 月 16 日

注册资本：229,900.00 万人民币

实缴资本：229,900.00 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91360200158792896H

联系电话：0798-8399737

传真：0798-8398188

信息披露事务负责人：吴淑萍

信息披露事务负责人职位：副总经理

信息披露事务负责人联系方式：0798-8399737

邮政编码：333000

出资人：景德镇市国有资产监督管理委员会、国开发展基金有限公司、景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）

经营范围：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）

景德镇陶文旅控股集团有限公司原名江西省陶瓷工业公司，前

身为景德镇市瓷业公司。1964 年 11 月，景德镇市瓷业公司由中共江西省委根据周恩来总理等国务院领导批示成立，并于 1968 年 12 月更名为“江西省陶瓷工业公司”。1991 年 8 月 9 日根据景德镇市人民政府文件《景德镇市人民政府关于江西省陶瓷工业公司转为经济实体的批复》（景府字[1991]247 号），公司注册资金经界定为 8,440.00 万元，由景德镇市国有资产管理局核定划拨。

2012 年根据景德镇市人民政府办公室抄告单（景府办抄字[2012]130 号）和公司章程，发行人于 2013 年 9 月 9 日由资本公积转增资本 21,560.00 万元，变更后发行人的注册资本为人民币 30,000.00 万元。（本次增资由景德镇兴瓷会计师事务所有限公司出具了景兴会验字[2013]第 124 号）。同时，公司经营范围更改为：陶瓷，陶瓷设备制造，陶瓷原燃材料销售，陶瓷新产品开发，技术咨询，产品包装运输；房地产开发、经营，市政基础设施工程（凭资质证经营）。兼营：本企业自产陶瓷，陶瓷机械设备和相关技术的出口业务，经营本公司生产所需原辅材料，机械设备，零配件和相关技术的进出口业务，承办“三来一补”业务。

公司自 2012 年转型以来，一直被景德镇市政府定位为主要的棚户区改造项目实施主体，承担着市区内各类重大棚改项目和其他陶瓷文化旅游地产开发项目。公司以“项目开发、资产管理、股权投资”为基本定位，按照“政策性定位，市场化运作”的原则，多渠道融资，将人才、资本和现代企业管理有机结合，为景德镇市提供土地开发、基础设施建设以及资本运作服务。目前公司正在从事城市基础设施建设、棚户区改造项目建设、旅游地产项目建设、矿石开采及销售等。

2015 年 12 月 25 日，经股东会决议及《关于印发〈景德镇陶瓷

文化旅游发展集团有限责任公司组建方案》的通知》（景办发[2015]34号），公司名称变更为景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司，注册资本变更为人民币 200,000.00 万元，由资本公积转增。

2017 年 11 月，景德镇市国有资产监督管理委员会、国开发展基金有限公司和景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）签订《景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司 2017 年出资人决议》，同意景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司注册资金由 200,000.00 万元增加到 229,900.00 万元，增资后公司股权比例为：景德镇市国有资产监督管理委员会出资 200,000.00 万元，持有公司 86.99% 股权；国开发展基金有限公司出资 9,900.00 万元，持有公司 4.31% 股权；景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）出资 20,000.00 万元，持有公司 8.70% 股权。

2020 年 11 月 24 日，发行人公司名称由“景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司”变更为“景德镇陶文旅控股集团有限公司”，发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（中审亚太审字[2021]020330 号），截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产总额为 7,184,188.42 万元，负债合计 3,852,335.55 万元，所有者权益合计 3,331,852.86 万元，资产负债率为 53.62%。2020 年度，发行人实现营业收入 388,975.05 万元，净利润 30,912.68 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人全资及控股的二级子公司共 15 家。

发行人组织结构合理，具有健全的内部控制管理体系，社会信誉良好，近年来与商业银行业务往来密切，无债务拖欠的过往记录。根据信用中国网站查询结果显示，截至本募集说明书出具日，发行人暂无行政处罚、失信惩戒等不良记录。

二、 发行人历史沿革

（一）发行人的设立

发行人原名江西省陶瓷工业公司，前身为景德镇市瓷业公司，景德镇市瓷业公司由中共江西省委根据周恩来总理等国务院领导批示成立。成立时企业性质为全民所有制，主营业务为陶瓷制品的生产和销售。

（二）发行人的历次变更

1、第一次更名

景德镇市瓷业公司于 1968 年 12 月更名为“江西省陶瓷工业公司”。

2、注册资本的确定

1991 年 8 月 9 日根据景德镇市人民政府文件《景德镇市人民政府关于江西省陶瓷工业公司转为经济实体的批复》（景府字[1991]247 号），公司注册资金经界定为 8,440.00 万元。

3、增加注册资本并更改经营范围

2012 年根据景德镇市人民政府办公室抄告单（景府办抄字[2012]130 号）和公司章程，发行人于 2013 年 9 月 9 日由资本公积转增资本 21,560.00 万元，变更后发行人的注册资本为人民币 30,000.00 万元。同时，公司经营范围更改为：陶瓷，陶瓷设备制造，陶瓷原燃材料销售，陶瓷新产品开发，技术咨询，产品包装运输；房地产开发、经营，市政基础设施工程（凭资质证经营）。兼营：本企业自产陶瓷，陶瓷机械设备和相关技术的出口业务，经营

本公司生产所需原辅材料，机械设备，零配件和相关技术的进出口业务，承办“三来一补”业务。

4、公司改制及相关变更

2015 年 12 月起，公司开始进行改制，由全民所有制企业改制成为有限责任公司。改制完成后，发行人成为公司制法人并依照《公司法》等法律法规要求进行了组织结构设置。景德镇市国有资产监督管理委员会由代行出资人职责的上级主管机构变为公司单一股东；公司由江西省陶瓷工业公司更名为景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司；公司注册资本增加至人民币二十亿元；公司经营范围变更为陶瓷制造、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。（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）

2016 年 2 月 25 日公司换领了由景德镇市市场监督管理局核发的新版营业执照，统一社会信用代码 91360200158792896H。

5、增加注册资本并增加股东

2017 年 11 月，景德镇市国有资产监督管理委员会、国开发展基金有限公司和景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）签订《景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司 2017 年出资人决议》，同意景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司注册资金由 20 亿元增加到 22.99 亿元，增资后公司股权比例为：景德镇市国有资产监督管理委员会出资 20 亿元，持有公司 86.99% 股权；国开发展基金有限公司出资

0.99 亿元，持有公司 4.31% 股权；景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）出资 2 亿元，持有公司 8.70% 股权。

6、变更名称

2020 年 11 月 24 日，发行人公司名称由“景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司”变更为“景德镇陶文旅控股集团有限公司”，发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。

7、住所变更

2021 年 2 月 25 日，公司住所由“江西省景德镇市珠山区朝阳路 299 号”变更至“江西省景德镇市珠山区珠山大道 720 号”，发行人已办理本次变更的工商变更登记手续。

三、 发行人股东情况

公司为国有控股有限责任公司，景德镇市国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东和实际控制人。截至本募集说明书出具之日，发行人未出现控股股东和实际控制人变更的情况，发行人控股股东及实际控制人所持有的发行人股份不存在被质押或其他受限的情况。

表 4-1：2020 年末发行人股东情况

名称	关联关系	对发行人持股比例	对发行人的表决权比例
景德镇市国有资产监督管理委员会	控股股东	86.99%	100.00%
景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）	其他股东	8.70%	0.00%
国开发展基金有限公司	其他股东	4.31%	0.00%

四、 发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司概况

截至 2020 年末，发行人全资及控股的二级子公司共 15 家，基本情况如下：

表 4-2：发行人全资及控股子公司情况一览表

序号	企业名称	持股比例	注册资本 (万元)
1	景德镇邑山瓷业有限公司	100.00%	20,000.00
2	景德镇陶阳置业有限公司	100.00%	50,000.00
3	景德镇陶欣资产管理有限公司	100.00%	500.00
4	景德镇陶欣物业服务有限公司	100.00%	600.00
5	浮梁荻湾乡村振兴有限公司	100.00%	50,000.00
6	景德镇花朝科技文化发展有限公司	100.00%	4,500.00
7	景德镇陶溪川教育发展有限公司	100.00%	10,000.00
8	景德镇市建筑设计院有限公司	100.00%	302.90
9	景德镇厚陶供应链管理有限公司	100.00%	5,000.00
10	景德镇陶溪川创业融资担保有限责任公司	100.00%	15,000.00
11	景德镇陶溪川创新投资有限公司	100.00%	50,000.00
12	景德镇陶邑文化发展有限公司	94.34%	10,600.00
13	景德镇共兴商贸有限公司	96.22%	219.60
14	景德镇文晟投资合伙企业（有限合伙）	60.00%	500.00
15	南京音飞储存设备（集团）股份有限公司	29.99%	30,070.29

注：2020 年 4 月 22 日景德镇陶文旅控股集团有限公司与江苏盛和投资有限公司和上海北项企业管理中心（有限合伙）签订股权转让协议，将江苏盛和投资有限公司持有的上市公司 62,055,800 股股份（约占上市公司总股本的 20.64%）及上海北项企业管理中心（有限合伙）持有的上市公司 28,125,000 股股份（约占上市公司总股本的 9.35%）转让给陶文旅集团，交易完成后景德镇陶文旅控股集团有限公司取得南京音飞储存设备（集团）股份有限公司 29.99% 的股权成为上市公司大股东并取得控制权，支付股权收购款 1,234,310,598.40 元。

（二）发行人主要子公司情况介绍

（1）景德镇邑山瓷业有限公司

景德镇邑山瓷业有限公司成立于 2014 年 5 月 5 日，注册资本 20,000 万元，经营范围为：陶瓷制品及配套产品的研发、生产及销售；陶瓷原材料的研发、生产及销售；产品包装；仓储服务；公路运输服务；电子商务平台服务；展览展示服务；技术咨询；品牌运营；基础设施建设；资产租赁及销售；进出口贸易；就业创业培训基地管理服务；劳动技术技能知识咨询；产教融合实训；代理水费、电费、燃气费收付服务；自有房产租赁；研学教育；旅游业务（凭相关许可经营）*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产为 452,296.07 万元，总负债为 263,761.90 万元，所有者权益为 188,534.17 万元；2020 年度实现营业收入 15,188.14 万元，净利润 983.34 万元。

（2）景德镇陶阳置业有限公司

景德镇陶阳置业有限公司由景德镇陶文旅控股集团有限公司出资成立，公司成立于 2016 年 11 月 4 日，注册资本为 50,000.00 万元，公司主要的业务范围包括房地产开发、销售；物业管理服务；停车场管理服务；建筑安装与装饰工程；日用百货、建材、装饰材料销售；市政工程、绿化工程、亮化工程（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 2020 年末，该公司总资产为 1,776,709.16 万元，总负债为 1,345,581.32 万元，所有者权益为 431,127.84 万元；2020 年度实现营业收入 129,199.54 万元，净利润 3,234.56 万元。

（3）景德镇陶欣资产管理有限公司

景德镇陶欣资产管理有限公司成立于 2017 年 4 月 1 日，注册资本 500.00 万元，经营范围为：项目投资管理；企业管理、咨询服

务；物业管理服务；园林绿化工程设计及项目配套设施设备安装；园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产和销售；餐饮管理、酒店管理；旅游景区管理服务、市政设施管理服务。（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 2020 年末，该公司总资产为 26,023.43 万元，总负债为 25,870.87 万元，所有者权益为 152.57 万元；2020 年度实现营业收入 37.20 万元，净利润-99.19 万元。

（4）景德镇陶欣物业服务有限公司

景德镇陶欣物业服务有限公司成立于 2019 年 7 月 5 日，注册资本为 600.00 万元，经营范围为：物业管理服务；停车服务；市场管理服务；生鲜配送；园林绿化工程设计及项目配套设施设备安装；园林绿化苗木种植、销售；旅游景区管理服务；房屋出租管理、维修、装饰；餐饮管理；百货销售；保洁服务、家政服务、搬家服务；机电设备维修；市政设施管理服务。（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 2020 年末，该公司总资产为 3,625.76 万元，总负债为 3,212.38 万元，所有者权益为 413.38 万元；2020 年度实现营业收入 8,621.20 万元，净利润 246.76 万元。

（5）浮梁荻湾乡村振兴有限公司

浮梁荻湾乡村振兴有限公司成立于 2018 年 9 月 20 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围为：美丽乡村建设；生态农业建设；乡村基础设施建设；新能源开发；农业综合开发；农业产业化运营；农业产品的研究开发、生产和销售；中药材种植及研发销售；花卉苗木培植销售；保健产品的研发销售；饮用水、饮料、酒类的开发、生产和销售；酒店餐饮经营；研学旅行；旅游资源开发；旅游

景点、旅游基础设施及相关配套设施的开发与建设；康养产业投资、开发；文化产业开发；农业品牌策划和推介；房地产开发；企业资产管理。（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 2020 年末，该公司总资产为 161,395.38 万元，总负债为 111,243.45 万元，所有者权益为 50,151.93 万元；2020 年度实现营业收入 2,016.70 万元，净利润 329.66 万元。

（6）景德镇花朝科技文化发展有限公司

景德镇花朝科技文化发展有限公司成立于 2014 年 12 月 16 日，注册资本 4,500.00 万元，经营范围为：陶瓷科技研发、陶瓷制造（不含使用梭式窑）、销售；陶瓷文化传播；艺术品销售；房地产开发、销售（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产为 135,695.28 万元，总负债为 135,817.45 万元，所有者权益为-122.17 万元；2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-57.14 万元。

（7）景德镇陶溪川教育发展有限公司

景德镇陶溪川教育发展有限公司成立于 2019 年 6 月 3 日，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：对教育文化产业及配套产业、旅游产业的投资、开发、建设、运营、管理；翻译服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（凭《增值电信业务经营许可证》经营）；计算机软件及网络系统工程的技术开发、技术咨询、成果转让；图文设计；组织文化艺术交流活动、承办会展；房屋、场地出租；物业服务；超市管理；书刊、电子出版物零售（凭《出版物经营许可证》经营）；文化体育用品、办公自动化设备、计算机及配

件、工艺美术品销售；产教融合实训；文化培训（凭民办学校办学许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产为 22,265.86 万元，总负债为 12,292.09 万元，所有者权益为 9,973.78 万元；2020 年度实现营业收入 211.45 万元，净利润 126.61 万元。

（8）景德镇市建筑设计院有限公司

景德镇市建筑设计院有限公司成立于 1990 年 1 月 4 日，注册资本为 302.90 万元，经营范围为：建筑工程设计，市政工程设计，岩土工程勘察服务，工程咨询、城市规划编制与设计、工程造价咨询、工程总承包、工程项目管理、工程技术服务。（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 2020 年末，该公司总资产为 5,812.30 万元，总负债为 3,234.99 万元，所有者权益为 2,577.32 万元；2020 年度实现营业收入 7,613.44 万元，净利润 507.44 万元。

（9）景德镇厚陶供应链管理有限公司

景德镇厚陶供应链管理有限公司成立于 2019 年 8 月 26 日，注册资本为 5,000.00 万元，经营范围为：供应链管理服务、建筑材料、日用百货、机械设备、机电设备、电子产品、玩具、工艺品、食品（凭食品经营许可证经营）销售；礼仪服务、公关活动策划、企业形象策划、商务咨询、企业管理咨询；信息技术开发、技术服务、技术咨询。（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 2020 年末，该公司总资产为 48,303.52 万元，总负债为 42,393.06 万元，所有者权益为 5,910.46 万元；2020 年度实现营业收

入 56,077.44 万元，净利润 902.92 万元。

（10）景德镇陶溪川创业融资担保有限责任公司

景德镇陶溪川创业融资担保有限责任公司成立于 2020 年 5 月 28 日，注册资本为 15,000.00 万元，经营范围为：一般项目：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务（凭融资担保业务经营许可证核定的项目经营）；投标担保、工程履约担保、诉讼保全担保等非融资担保业务及相关咨询服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至 2020 年末，该公司总资产为 15,007.95 万元，总负债为 5.59 万元，所有者权益为 15,002.36 万元；2020 年度实现营业收入 1.02 万元，净利润 2.36 万元。

（11）景德镇陶溪川创新投资有限公司

景德镇陶溪川创新投资有限公司成立于 2019 年 10 月 24 日，注册资本为 50,000.00 万元，经营范围为：以自有资金从事投资活动；投资管理；投资咨询；投资兴办实业；创业投资业务；企业管理；资产管理（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 2020 年末，该公司总资产为 2,524.82 万元，总负债为 28.70 万元，所有者权益为 2,496.11 万元；2020 年度实现营业收入 99.01 万元，净利润 29.33 万元。

（12）景德镇陶邑文化发展有限公司

景德镇陶邑文化发展有限公司成立于 2012 年 2 月 17 日，注册资本 10,600.00 万元，经营范围：陶瓷文化传播及特色景点游览服务；陶瓷科技研发及陶瓷制造、销售（不含使用梭式窑）；经营进出口业务；房地产开发及经营、土地开发，物业管理，房屋租赁；为

艺术表演场馆提供管理服务；餐饮服务、预包装食品销售（凭食品经营许可证经营）；广告制作与发布、活动策划、策展布展、策划设计服务、会展服务、文化创意服务；图书（凭出版物经营许可证经营）、工艺品、办公用品、陶艺设备、陶瓷原料销售；绿化工程、亮化工程、市政基础设施工程、建筑工程室内外装饰装修、水电安装工程施工、园林绿化工程设计施工、消防工程、配套设施工程设计施工；产教融合实训；健身休闲活动（凭卫生许可证经营）；第二类增值电信业务（凭《增值电信业务经营许可证》经营）；营业性演出、演出经纪、文化娱乐经纪人服务（凭许可证经营）；停车服务；日用百货销售、电子产品销售。（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 2020 年末，该公司总资产为 1,473,894.24 元，总负债为 832,529.67 万元，所有者权益为 641,364.57 万元；2020 年度实现营业收入 30,918.81 万元，净利润 3,547.83 万元。

（13）景德镇共兴商贸有限公司

景德镇共兴商贸有限公司成立于 1997 年 1 月 29 日，公司原名为景德镇共兴有限公司，注册资本为 219.60 万元，经营范围为：陶瓷，日用百货，家电销售。（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）

2016 年 2 月 1 日，根据景德镇市国有资产监督管理委员会下发的景办发〔2015〕34 号《关于将景德镇共兴商贸有限公司划拨至陶文旅集团的通知》文件，同意将原经营性江西省陶瓷工业公司持有的景德镇共兴商贸有限公司 96.22% 的股权划拨至景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司名下，以净资产入账

截至 2020 年末，该公司总资产为 376.05 万元，总负债为 131.88

万元，所有者权益为 244.17 万元；2020 年度实现营业收入 84.94 万元，净利润 29.43 万元。

（14）景德镇文晟投资合伙企业（有限合伙）

景德镇文晟投资合伙企业成立于 2019 年 2 月 1 日，注册资本为 500.00 万元，经营范围为：创业投资（以自有资金进行对外投资）、企业投资与管理、投资管理与咨询（不含金融、证券、期货、保险业务）。（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 2020 年末，该公司总资产为 502.61 万元，总负债为 0.00 万元，所有者权益为 502.61 万元；2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 1.49 万元。

（15）南京音飞储存设备（集团）股份有限公司

2020 年 6 月，发行人收购上市公司音飞储存（股票代码：603066.SH），成为其控股股东。音飞储存成立于 2002 年 6 月 17 日，注册资本为 30,070.29 万元，经营范围为：立体仓库系统及设备、货架、仓储设备、机械式停车设备、钢结构及五金制品、输送设备的设计、制造、安装、销售自产产品；信息系统集成服务；供应链管理和技术咨询、技术转让、技术服务；软件产品的研发、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定和禁止进出口的商品及技术除外）；企业管理咨询、商务信息咨询。（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）许可项目：检验检测服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网销售（除销售需要许可的商

品)；通用设备修理；专用设备修理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产为 138,529.63 万元，总负债为 39,043.66 万元，所有者权益为 99,485.98 万元；2020 年度实现营业收入 64,189.27 万元，净利润 8,698.00 万元。

（三）发行人合营和联营企业情况

截至 2020 年末，发行人合营和联营企业共 6 家，基本情况如下：

表 4-3：发行人联营或合营企业情况一览表

序号	企业名称	持股比例	注册资本 (万元)	关系
1	景德镇陶溪川文化发展有限公司	49.00%	500.00	联营企业
2	景德镇新磁场文化传播有限公司	40.00%	500.00	联营企业
3	南京音飞峰云科技有限公司	40.00%	600.00	联营企业
4	南京音科智能装备技术研究院有限公司	35.00%	1,000.00	联营企业
5	杭州综合保税区冷链管理有限公司	31.00%	1,000.00	联营企业
6	南京音创蜂群机器人有限公司	49.96%	350.03	合营企业

（1）景德镇陶溪川文化发展有限公司

景德镇陶溪川文化发展有限公司成立于 2014 年 4 月 9 日，注册资本 500 万元，经营范围：陶瓷文化交流，会展服务；陶瓷科技研发及陶瓷制造、销售；艺术品销售；投资管理、投资咨询（证券、期货、金融、保险和黄金投资咨询除外）；商务咨询与招商运营。（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 2020 年底，该公司总资产为 158.00 万元，总负债为 0.00 万元，所有者权益为 158.00 万元；2020 年度公司实现营业收入 3.86

万元，净利润-15.50 万元。

（2）景德镇新磁场文化传播有限公司

景德镇新磁场文化传播有限公司成立于 2019 年 8 月 29 日，注册资本 500 万元，经营范围：组织策划文化艺术交流活动；展览展示服务、会务服务；礼仪服务；旅游咨询；茶文化传播；茶艺咨询服务及活动策划；企业形象策划、企业营销策划、企业管理咨询、商务信息咨询、市场营销策划；多媒体设计；文化产业运营、策划及咨询；园区策划、管理运营；摄影服务；文化娱乐经纪人服务；网络技术、信息技术、软件技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；广告设计、制作、代理、发布；互联网广告服务；电脑动画设计；票务代理；办公用品、家具、茶具、茶用品、家居用品、工艺美术品、日用百货、电子产品销售；经营进出口业务；网上贸易代理；广播电视节目制作、影视节目制作（凭许可证经营）；文创产品开发、设计、销售；文创活动组织；陶瓷文化传播及特色景点游览服务；陶瓷研发、制造及销售（不含使用梭式窑）；餐饮服务，茶叶、预包装食品销售（凭食品经营许可证经营）；办公用品、陶艺设备、陶瓷原料销售；产教融合实训；服饰设计、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 2020 年底，该公司总资产为 213.22 万元，总负债为 45.71 万元，所有者权益为 167.50 万元；2020 年度公司实现营业收入 307.18 万元，净利润-24.34 万元。

（3）南京音飞峰云科技有限公司

南京音飞峰云科技有限公司成立于 2020 年 4 月 1 日，注册资本 600.00 万元，经营范围为许可项目；技术进出口；货物进出口（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，具体经

营项目以审批结果为准) 一般项目: 软件开发; 软件销售; 网络与信息安全软件开发; 计算机软硬件及辅助设备零售; 工业自动化控制系统装置销售; 工业控制计算机及系统销售; 智能机器人的研发; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

截至 2020 年底, 该公司总资产为 26.59 万元, 总负债为 49.29 万元, 所有者权益为-22.70 万元; 2020 年度公司实现营业收入 0.00 万元, 净利润-122.70 万元。

(4) 南京音科智能装备技术研究院有限公司

南京音科智能装备技术研究院有限公司成立于 2020 年 10 月 23 日, 注册资本 1,000.00 万元, 经营范围为建筑智能化系统设计; 供电业务; 建设工程设计(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, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 智能基础制造装备制造; 智能控制系统集成; 智能仓储装备销售; 人工智能应用软件开发; 人工智能基础软件开发; 国内货物运输代理; 工业机器人制造; 工业机器人安装、维修; 仓储设备租赁服务; 物料搬运装备制造; 专用设备修理; 数字视频监控系统制造; 电气设备修理; 机械电气设备制造; 太阳能发电技术服务; 光伏设备及元器件制造; 工业机器人销售; 智能机器人的研发; 电动机制造; 电力电子元器件制造; 专用设备制造(不含许可类专业设备制造); 会议及展览服务; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 钢压延加工; 装卸搬运; 数据处理和存储支持服务; 软件开发; 工业控制计算机及系统制造; 住房租赁; 智能物料搬运装备销售; 工业自动化控制系统装置制造; 物料搬运装备销售;

信息系统集成服务；金属结构制造；金属结构销售；金属工具制造；塑料包装箱及容器制造；木制容器制造；木制容器销售；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备零售；工业控制计算机及系统销售；软件销售；信息技术咨询服务；租赁服务（不含出版物出租）；智能机器人销售；服务消费机器人制造；计算机系统服务；电子元器件制造；电气机械设备销售；电子元器件与机电组件设备制造；网络技术服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年底，该公司总资产为 135.05 万元，总负债为 0.06 万元，所有者权益为 134.99 万元；2020 年度公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.01 万元。

（5）杭州综合保税区冷链管理有限公司

杭州综合保税区冷链管理有限公司成立于 2017 年 12 月 15 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围为服务；冷链管理、仓储管理、仓储服务（除化学危险品、易制毒化学品及易燃易爆物品）、物流信息咨询、物业管理、装卸服务、房屋租赁代理；技术开发、技术服务、技术咨询；智能仓储技术；批发、零售；智能仓储设备（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）、初级食用农产品（除食品、药品）；食品销售。（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 2020 年底，该公司总资产为 461.14 万元，总负债为 2,175.78 万元，所有者权益为-1,714.64 万元；2020 年度公司实现营业收入 631.88 万元，净利润-1,773.18 万元。

（6）南京音创蜂群机器人有限公司

南京音创蜂群机器人有限公司成立于 2017 年 11 月 16 日，注册

资本 350.30 万元，经营范围为机器人、智能设备研发、销售；智能物流系统的研发、设计、销售、技术咨询、技术转让、技术服务。

（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 2020 年底，该公司总资产为 114.23 万元，总负债为 35.70 万元，所有者权益为 78.53 万元；2020 年度公司实现营业收入 2.66 万元，净利润-82.28 万元。

五、 发行人治理结构及其独立性

（一）公司治理

发行人根据《公司法》制定了《公司章程》，形成了包括董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。发行人严格依照《公司法》《证券法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，稳健经营、规范运作，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善公司法人治理结构，形成了出资人、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。公司股东及出资人景德镇市国资委行使股东会职责；董事会是公司的决策机构，对出资人负责；监事会是公司的内部监督机构，对出资人负责。公司实行董事会领导下的总经理负责制，总理由董事长提名，董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责。发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要，设置了综合管理部、法务部、审计部、财务管理部、人力资源部、发展规划部、投融资部、成本合约部、总工程师室、品牌管理部、运营管理部、棚改事业部十二个职能部门。发行人《景德镇陶文旅控股集团有限公司重大事项决策制度》对公司的重大事项进行了定义，明确规定了重大事项决策程序以及对重大事项的监督，公司各部门须严

格按照规定执行。

1、出资人

公司不设立股东会，国开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一部分职权，对于已经做出的授权，出资人可以撤回或修改授权内容。

国开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，公司需提前告知国开基金和棚改投资中心：

（1）修改公司章程；

- (2) 增加或者减少注册资本；
- (3) 公司合并、分立、解散或者变更公司形式；
- (4) 设立新的子公司或引入新的股东；
- (5) 对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 10% 的负债或资产；
- (6) 在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 40%；
- (7) 其他可能对国开基金或棚改投资中心的权力产生不利影响的重大事项。

2、董事会

公司设董事会，董事会由九名董事成员组成（其中一名为职工董事），设董事长一名，副董事长一名，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。公司董事会对出资人负责，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) 制订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，报市国资委审核；

(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。

3、总经理和高管

经出资人批准，公司总经理可以由董事长兼任。公司设总经理 1 名，副总经理 4 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，可设总工程师、总经济师、总会计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、副总经理等组成公司的经营班子。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。

4、监事会

公司设监事会，由五名监事组成，由市国资委按有关程序派出，但两名职工监事由职工代表大会（或职工大会）选举产生。监事会设主席一名，按干部管理权限由市国资委在监事会成员中指定。本公司董事和总经理、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。

(二) 组织结构

发行人根据自身的定位、业务特点及业务需要在公司内部设置了综合管理部、法务部、审计部、财务管理部、人力资源部、发展规划部、投融资部、成本合约部、总工程师室、品牌管理部、运营管理部、棚改事业部十二个职能部门，并另设党委会发挥政治核心作用。各部门职责明确，分工合理，各部门之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。截至 2020 年末，公司组织结构如下图所示：

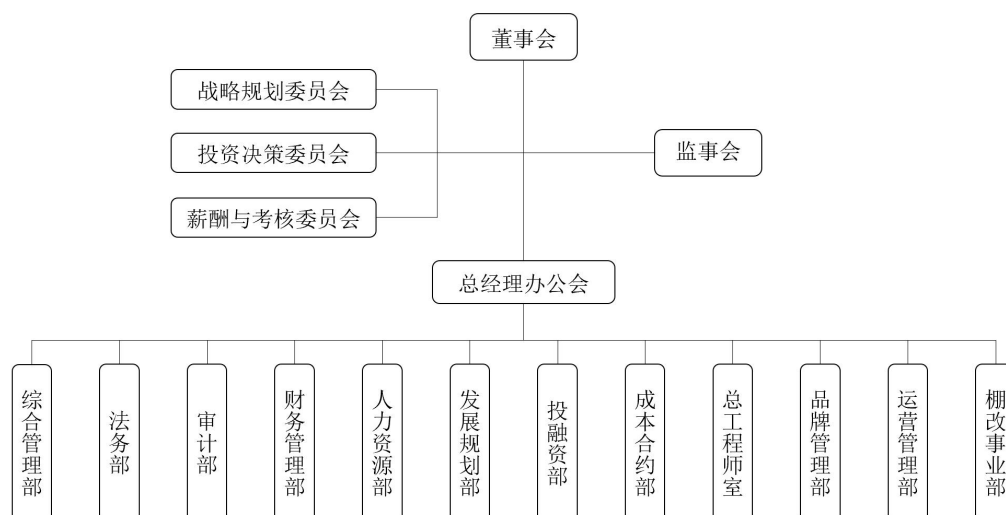


图 4-1：发行人公司组织结构图

（三）主要部门职能

1、综合管理部

主要负责公司活动的策划、组织和协调；采购办公用品；管理公司印鉴；负责公司内外宣传、推广工作，运营维护公司网站，建立维护公司信息化系统。

2、法务部

主要负责公司所有对外签订合同、协议的法律性审核，提出法律意见，并对合同进行管理；公司所有涉诉案件的处理；其他相关法律事务事项的处理。

3、审计部

主要负责制定公司内部审计相关制度和 workflows；对公司资产的安全完整状况进行审计；对公司财务收支计划、财务预算、财务决算、重大经济合同的执行情况进行审计，对重大投资方案及其经济效益进行评价；组织对发生重大违规违纪、侵害公司利益或因工作失职给公司造成严重损失等问题进行责任审计；其他审计事项。

4、财务管理部

主要负责组织集团会计核算、资金使用的监督，负责集团成本、费用的监控，负责集团生产经营效益的预测和分析，参与集团生产经营计划的编制等。

5、人力资源部

主要负责制定人力资源规划，进行年度招聘计划；负责集团各部门及子公司招聘工作；负责公司员工的日常流程管理和员工培训管理；制定员工薪酬绩效管理制度和其他人事事务等。

6、发展规划部

主要负责公司战略管理工作的具体组织工作；编制战略规划方案，监督公司战略规划的实施与调整。

7、投融资部

根据公司的发展战略，制定公司投融资规划，并负责投融资项目的筹划及储备；负责配合金融机构监督、评审等相关工作；其他投融资相关工作。

8、成本合约部

主要负责编制工程预算编制计划以及预算资料的整理、编制、分析、审核，组织与承包商及相关部门的核对工作；负责督促、协调并始终参与工程预算的核对工作；确保工程预算的准确、及时、有效，编制预算审核报告，报批报备。

9、总工程师室

主要负责审核项目开发总体计划，监督管理子公司项目设计进度计划，协助子公司完成设计管理工作；组织工程项目的重大技术课题研讨与论证；参与重点项目图纸会审与技术交底工作；审批施工组织设计及专项施工方案。

10、品牌管理部

主要负责组织制定公司宣传推广、品牌建设相关制度、并监督执行；负责公司品牌推广、宣传工作的实施，加强与各媒体机构的联络；负责公司重要事件的公关处理；其他品牌管理事务。

11、运营管理部

主要负责集团年度经营目标的执行和监督工作。部门每年将集团年度经营目标分解到各子公司，确定各子公司本年度的经营考核指标，并监督指导各子公司考核指标的完成。

12、棚改事业部

主要负责协调棚改流程及办理棚改项目资质，包括项目立项、国土、规划、建设等报审手续以及水电气暖等市政配套手续；推进棚改工作任务落实，负责棚改项目的考核指标日常监测和报送工作等其他棚改管理事务。

（四）公司内部控制制度

发行人依据《公司法》《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事、监事的决定规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合格、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制定规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制定的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

近年来，发行人根据《企业内部控制基本规范》等要求，结合公司规范化管理需要，不断加强和规范企业内部控制管理，制定并实施了公司内部控制管理体系，从工作管理制度、部门工作职责、

财务管理制度、预算管理制度、投融资管理制度、关联交易制度、信息披露制度、安全生产制度等各方面对企业日常运行进行了制度化规范。

1、财务管理制度

针对企业日常经营管理的需要，发行人建立了一套严格的财务管理制度并且严格遵行，制度具体如下：

（1）个人借款规定。借款人限制在公司内正式在编员工，不包括非正式员工，如临时聘用员工、处于试用期的员工等。借款使用范围为差旅费、办公费、活动经费等费用以及备用金。大额资金（50.00 万元以上）借款，需提前一天向财务部出纳人员说明情况，以便资金及时支付。个人借款原则上应在 15 天内办理报销手续，及时归还，无特殊原因逾期未还，财务部有权不予再借款，经领导批准后从工资中扣回借款。财务部应半年清理个人借款，各相关部门及人员应给予配合；借款人离职时必须还清个人借款，结清相关财务手续。

（2）费用报销规定。费用报销范围为招待费、差旅费、车辆有关费用、交通费、会议费、活动费用、办公低值易耗品、福利性费用、广告宣传等其他费用；差旅费报销填写出差报销支出单，并附审批后的出差任务单，其单据详见差旅管理制度；私车公用油费报销填写报支单，并附派车申请单；招待费用报销填写特需单进行报销；交通费报销须每张的士发票上写清办事地点；其他费用报销可咨询财务部后填写相关单据进行报销。费用报销必须提供有效合法的原始凭证、业务批准文件等，业务经办人员必须以高度责任心和实事求是的原则做好费用审批及报销工作，不得报销未实际发生的费用，不允许徇私舞弊、虚报瞒报。

(3) 合同及其他款项支出规定。各单位/部门在办理某项具体支付业务前, 由部门预算管理员先办理资金支出申请, 填写《报支单》, 经办单位/部门负责人审核。经办单位/部门负责人审核后, 需经办单位/部门分管领导审批。属于归口管理的资金支出, 需由归口单位/部门负责人和分管领导审核。归口管理单位/部门审核后, 由总账会计、财务部门负责人、分管领导对资金支出的具体内容进行审核。人民币 1000.00 万元 (含) 以下由部门负责人、分管领导、总经理审批, 以上须董事长审批。

(4) 预算管理原则。公司实行统一计划、分级管理的财务预算管理体制。统一计划是指公司的年度经营目标实行集中统一的管理原则; 分级管理是指各项财务预算指标统一向各子公司分解、下达; 已下达的财务预算指标由各子公司负责落实, 并向其所辖部门进行指标的再分解。

(5) 固定资产管理办法。财务部负责审核监督集团总部固定资产采购、转让、报废等; 负责审核集团下属单位重大固定资产采购、转让、报废等; 负责定期组织设备的清点, 确保帐、卡、物三相符; 负责集团总部固定资产账务处理工作。

(6) 非经营性往来占款或资金拆借管理办法。发行人发生非经营性往来占款或资金拆借事项, 履行如下决策程序: 经公司财务部门负责人审批-财务总监审批-董事长审批; 以上程序符合公司章程及《景德镇陶文旅控股集团有限公司财务管理制度》等相关规定中对企业间资金划拨的相关规定。

2、工作管理制度

为了加强公司内部管理, 保证工作部门有效运作, 提高工作效率, 公司制订了严格详尽的工作管理制度。制度对考勤管理制度、

纪律制度、印章管理制度、收文办理制度、发文办理制度、例会制度等进行了严格的界定和流程说明。这些规定和流程，明确了公司工作管理的标准、原则和程序，能够有效保证公司管理的科学性，促进公司的发展，同时可以有力地防治管理风险行为。

3、预算管理制度

公司的《预算管理办法》从岗位分工与授权批准、预算编制内容构成、预算编制、报送流程控制、预算执行、预算调整、预算分析与考核控制等方面对预算管理进行规范。通过预算的制定，公司本部及下属子公司共同分析规划企业的发展举措，确定发展方向，跟踪并反馈预算执行情况，确保经营计划的实施和战略的执行。

4、投融资管理制度

公司的《投融资管理制度》从筹集方案选择和授权审批、贷后管理、筹集偿付管理等方面对筹融资管理进行规范，以控制筹资规模，防止债务过高，保持较合理的债务结构，同时保持一定的资金存量满足日常资金需求、投资需求和到期本息资金需求，防止资金不足，确保按期偿付债务。

5、关联交易制度

公司制订了《关联交易管理办法》，明确关联交易及关联方的认定、关联交易的基本原则、关联交易的定价、关联交易的程序、关联交易的披露等规定。公司下属的所有子公司的关联交易管理均按照该规定执行。通过关联交易管理，公司建立健全了内部控制制度，规范关联交易行为，切实维护公司及全体股东的合法权益，保证各关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则。

6、信息披露制度

为维护公司投资者的合法权益，确保公司信息披露的真实性、及时性、准确性、完整性、公平性和事前保密性，规范公司的法人治理结构，结合公司实际情况，发行人制订了《信息披露事务管理制度》，规定了信息披露的管理和职责，范围和流程、信息披露的注意事项、档案管理、公司信息披露的责任划分、保密义务和法律责任等内容。

7、安全生产管理制度

公司一直致力于关注安全生产和员工健康，并根据生产流程将安全生产责任划分到部门，并根据实际操作情况责任到人。公司制定了严格的《安全生产管理制度》，设立了相关奖罚制度。公司生产建设全部经过国家安检部门和环保部门的批准和检查，近三年未出现过重大安全生产事故。

（五）发行人的独立性

公司严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与公司股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务及面向市场、自主经营的能力。

1、业务独立情况

公司在控股股东景德镇市国有资产监督管理委员会授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

2、人员独立情况

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司

总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬。

3、资产独立情况

公司拥有独立、完整的生产经营所需工作系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。公司资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，控股股东不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

4、机构独立情况

公司根据法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定设立了董事会、监事会，均依法独立行使各自职权。同时，公司根据经营需要建立了独立的内部组织结构，各部门职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。公司与控股股东及其控制的企业之间机构完全分开；不存在与控股股东及其所控制的其他企业合署办公、混合经营的情形；不存在控股股东和其它关联方干预公司机构设置的情况。

5、财务独立情况

公司按照《企业会计准则》《企业会计准则-应用指南》等规定建立了独立的财务会计核算体系，设立了独立的财务融资部门，配备了独立的财务会计人员，不存在财务会计人员在股东单位兼职的现象。公司开设了独立的银行账户，办理了独立的税务登记，依法照章纳税，与股东单位无混合纳税现象。截至 2020 年 12 月 31 日，公司不存在为股东单位及其他关联方提供重大担保的现象。

六、 现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理层人员组成情况如下表所示：

表 4-4：发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任职期间
刘子力	董事长	2016 年 2 月-2022 年 2 月
熊洪华	董事、副总经理	2016 年 5 月-2022 年 5 月
冯小苏	董事、副总经理	2021 年 8 月-2024 年 8 月
刚好	董事	2018 年 3 月-2024 年 3 月
黄清华	董事	2018 年 3 月-2024 年 3 月
陈天助	董事	2019 年 4 月-2022 年 4 月
焦猛恬	外部董事	2021 年 8 月-2024 年 8 月
汪琪	监事会主席	2021 年 3 月-2024 年 3 月
祝一鹏	监事	2016 年 2 月-2022 年 2 月
汪笑	监事	2021 年 8 月-2024 年 8 月
涂春珍	监事	2021 年 8 月-2024 年 8 月
吴淑萍	副总经理	2017 年 12 月-2023 年 12 月
胡文祥	副总经理	2021 年 8 月-2024 年 8 月
徐高球	财务总监	2017 年 12 月-2023 年 12 月

1、董事会成员

董事长：刘子力先生，1965年出生，本科学历。1985年8月参加工作，曾任景德镇市市红星瓷厂分厂管理员、劳人科、企管科科长、厂团委副书记；团市委青联副秘书长；市红旗瓷厂厂长（1999年5月兼任党委书记；2004年任市瓷局副局长）；景德镇市瓷局副局长；2011年7月任江西省陶瓷工业公司总经理、景德镇市瓷局副局长、景德镇陶邑文化发展有限公司董事长兼总经理；2016年2月至今任景德镇陶文旅控股集团有限公司董事长、党委书记，任景德镇陶邑文化发展有限公司董事长。

董事、副总经理：熊洪华先生，1968年出生，本科学历。1987年参加工作并进入江西省陶瓷工业公司，曾任江西省陶瓷工业公司劳服司副经理、经理；景德镇陶邑文化发展有限公司营销策划部部长、总经理助理、副总经理；2016年5月至今任景德镇陶文旅控股集团有限公司董事、副总经理，任景德镇陶邑文化发展有限公司总经

理，任景德镇陶溪川产业运营有限公司董事长。

董事、副总经理：冯小苏先生，1978年出生，大学学历，中共党员。2000年参加工作，2010年任共青团景德镇高等专科学校委员会副书记，2012年任共青团景德镇高等专科学校委员会书记，兼任景德镇学院团委书记、学工处处长，2019年任景德镇陶文旅控股集团有限公司副总经理、党委委员，任景德镇陶溪川教育发展有限公司执行董事。2021年8月起任景德镇陶文旅控股集团有限公司董事、副总经理。

董事：刚好女士，1985年出生，本科学历。2007年参加工作，2007年~2008年任职于上海天下互联有限公司；2008年~2009年担任景德镇明清园餐饮娱乐公司总经理；2010年~2014年担任景德镇瑶里旅游发展有限公司营销总监；2015年~2018年担任景德镇陶邑文化发展有限公司营销策划部部长、总经理助理、副总经理；2018年3月至今任景德镇陶文旅控股集团有限公司职工董事，任景德镇陶溪川产业运营有限公司总经理。

董事：黄清华先生，1980年出生，本科学历。2004年参加工作，曾任香港永宝斋北京办事处助理，深圳市文物考古鉴定所助理研究员，现为北京保利拍卖有限公司特约重要撰稿人，英国东方陶瓷学会会员，景德镇东郊学堂、唐英学社创办人，景德镇城市规划委员会委员。2018年3月至今任景德镇陶文旅控股集团有限公司董事。

董事：陈天助先生，1965年出生，本科学历。1986年参加工作，曾任景德镇市第二律师事务所律师；景德镇市涉外经济律师事务所律师；江西华镇律师事务所主任；2019年4月至今任景德镇陶文旅控股集团有限公司董事。

董事：焦猛恬先生，1962年出生，本科学历。1984年参加工作，工作于上海铁路局。1999年至2009年赴美国洛杉矶工作、学习，2009年创立景德镇高温彩釉焦窑工作室，2019年至今任景德镇市文联民协副主席、景德镇景漂协会会长。2021年8月起任景德镇陶文旅控股集团有限公司外部董事。

2、监事会成员

监事会主席：汪琪女士，1967年出生，大专学历。1987年参加工作，曾任景德镇市医药公司科员、办公室主任；景德镇市国资公司行政人事部主管、行政人事部主管部长、人力资源部部长、资产管理部部长；党群工作部部长；景德镇市国控集团党办主任、审计部部长。现任景德镇市国控集团纪检监察室主任、工会副主席及总经办主任。2021年3月起任景德镇陶文旅控股集团有限公司监事会主席。

监事：祝一鹏先生，1987年出生，本科学历。2008年参加工作，曾任中国农业银行深圳分行中小企业部客户经理；九江银行景德镇分行经理；2014年12月进入江西省陶瓷工业公司，任战略规划部经理；2016年2月起任景德镇陶文旅控股集团有限公司监事，任景德镇陶溪川创新投资有限公司董事长。

监事：汪笑女士，1985年出生，本科学历。2007年参加工作，曾任天津轧一冷轧薄板有限公司人力资源部部长、义乌市赛尔集团人力资源部人事经理助理、义乌夸克贸易有限公司总管、景德镇陶文旅控股集团有限公司人力资源部职员，2018年至今任景德镇陶文旅控股集团有限公司人力资源部部长。2021年8月起任景德镇陶文旅控股集团有限公司监事。

监事：涂春珍女士，1972年出生，大专学历。1994年参加工

作，曾任景德镇市对外贸易经济发展公司财务科科长、景德镇市瓷都外贸有限责任公司财务科科长，2014年任景德镇市城市建设开发投资有限责任公司财务管理部部长，2019年至今任景德镇市城市建设投资集团有限责任公司财务管理部副部长。2021年8月起任景德镇陶文旅控股集团有限公司监事。

3、其他高级管理人员

副总经理：吴淑萍女士，1967年出生，本科学历。1986年参加工作，1993年任交通银行景德镇分行会计主管和城东支行行长，2006年任交通银行景德镇分行业务部处长，2011年任景德镇陶邑文化发展有限公司副总经理，2017年12月起担任景德镇陶文旅控股集团有限公司副总经理。

副总经理：胡文祥先生，1975年出生，大学学历。1995年参加工作，曾任景德镇市医药公司立新药店营业员、副经理、经理，2013年进入景德镇陶邑文化发展有限公司，历任综合部职员、开发拓展部副部长、采购管理部副部长、开发拓展部部长，2016年任景德镇市山瓷业有限公司副总经理，2017年任景德镇陶文旅控股集团有限公司战略规划部部长，2018年任景德镇陶阳置业有限公司执行董事、总经理，2021年任景德镇陶阳置业有限公司党支部副书记、执行董事，2021年8月起任景德镇陶文旅控股集团有限公司副总经理。

财务总监：徐高球先生，1969年出生，江西财经大学毕业，1985-2004年任雕塑瓷厂会计，2004-2014年任法兰瓷实业有限公司财务总监，2014-2016年任景德镇陶邑文化发展有限公司财务总监，2017年12月起担任景德镇陶文旅控股集团有限公司财务总监。

发行人副总经理熊洪华、冯小苏简历请见前部分董事会成员简

历。

发行人尚有两名董事、一名监事、一名总经理未到位，存在董事、监事及总经理缺位的情况，但公司董事会、监事会及经营管理层运作良好，公司进行改制时核心管理层未有重大变动，对公司正常运作无重大不利影响。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼任的情形，均在发行人（含控股子公司）处领取报酬。

发行人对董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

根据《公务员法》《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关规定，经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。

经核查上述相关政府部门出具的委派书，并经发行人确认，发行人董事、监事及高级管理人在发行人处任职均已获得相关政府部门的批准，且未在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权或其他额外利益，未持有发行人股份和债券，符合相关法律法规的规定。

七、 发行人主要业务情况

（一）基本情况

发行人在计划经济时代一直从事陶瓷工业，在步入市场经济后，陶瓷行业的生产、销售环节逐步向东部和南部沿海转移，发行人业务规模也逐渐下降。按照景德镇市政府的振兴规划和对发行人的定位，公司自 2012 年转型以来，一直被景德镇市政府定位为主要的棚户区改造项目实施主体，承担着市区内各类重大棚改项目和其

他陶瓷文化旅游地产开发项目。公司以“项目开发、资产管理、股权投资”为基本定位，按照“政策性定位，市场化运作”的原则，多渠道融资，将人才、资本和现代企业管理有机结合，为景德镇市土地开发、基础设施建设以及资本运作等服务。目前公司正在从事基础设施建设、商品销售、物流装备制造和系统集成等业务。

（二）主要经营业务模式

发行人目前主营业务分为城市基础设施建设、商品销售、物流装备制造和系统集成板块和其他业务四大板块。公司报告期内主营业务情况明细如下：

表 4-5：发行人 2018-2020 年主营业务收入构成

单位：万元、%

板块	业务构成	2020 年		2019 年		2018 年	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市基础设施建设板块	代建及政府采购服务	129,912.25	33.63	239,087.48	87.98	129,411.91	91.30
	保障房销售	106,003.61	27.44	-	-	-	-
商品销售板块	建材销售及商品零售	100,897.71	26.12	16,377.29	6.03	4,008.52	2.83
	销售矿石	712.42	0.18	178.34	0.07	171.89	0.12
物流装备制造和系统集成板块	货架销售	10,214.71	2.64	-	-	-	-
	自动化集成	20,052.79	5.19	-	-	-	-
	服务收入	149.22	0.04	-	-	-	-
其他业务板块	建筑设计监理	7,613.12	1.97	6,014.10	2.21	-	-
	租赁收入	5,014.62	1.30	4,964.98	1.83	3,975.67	2.80
	其他	5,720.36	1.48	5,136.99	1.89	4,169.34	2.94
合计		386,290.81	100.00	271,759.18	100.00	141,737.32	100.00

表 4-6：发行人 2018-2020 年主营业务成本构成

单位：万元、%

板块	业务构成	2020 年		2019 年		2018 年	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比
城市基础设施建设板块	代建及政府采购服务	111,210.66	31.94	207,980.65	89.18	111,103.28	93.44
	保障房销售	102,034.48	29.31	-	-	-	-

商品销售板块	建材销售及商品零售	95,152.66	27.33	15,509.62	6.65	3,629.23	3.05
	销售矿石	591.75	0.17	239.25	0.10	208.82	0.18
物流装备制造和系统集成板块	货架销售	9,229.50	2.65	-	-	-	-
	自动化集成	16,446.23	4.72	-	-	-	-
	服务收入	31.30	0.01	-	-	-	-
其他业务板块	建筑设计监理	6,151.61	1.77	4,280.48	1.84	-	-
	租赁收入	3,421.98	0.98	2,161.06	0.93	1,902.20	1.60
	其他	3,894.12	1.12	3,042.46	1.30	2,062.95	1.73
合计		348,164.29	100.00	233,213.52	100.00	118,906.48	100.00

表4-7：发行人2018-2020年主营业务毛利润构成

单位：万元、%

板块	业务构成	2020 年		2019 年		2018 年	
		毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
城市基础设施建设板块	代建及政府采购服务	18,701.59	49.05	31,106.83	80.70	18,308.63	80.19
	保障房销售	3,969.13	10.41	-	-	-	-
商品销售板块	建材销售及商品零售	5,745.05	15.07	867.67	2.25	379.29	1.66
	销售矿石	120.67	0.32	-60.91	-0.16	-36.93	-0.16
物流装备制造和系统集成板块	货架销售	985.21	2.58	-	-	-	-
	自动化集成	3,606.56	9.46	-	-	-	-
	服务收入	117.92	0.31	-	-	-	-
其他业务板块	建筑设计监理	1,461.51	3.83	1,733.62	4.50	-	-
	租赁收入	1,592.64	4.18	2,803.92	7.27	2,073.47	9.08
	其他	1,826.24	4.79	2,094.53	5.43	2,106.39	9.23
合计		38,126.52	100.00	38,545.66	100.00	22,830.84	100.00

表 4-8：发行人 2018-2020 年主营业务毛利率构成

板块	业务构成	2020 年	2019 年	2018 年
城市基础设施建设板块	代建及政府采购服务业务	14.40%	13.01%	14.15%
	保障房销售	3.74%	-	-
商品销售板块	建材销售及商品零售	5.69%	5.30%	9.46%
	销售矿石	16.94%	-34.15%	-21.48%
物流装备制造和系统集成板块	货架销售	9.65%	-	-
	自动化集成	17.99%	-	-
	服务收入	79.02%	-	-
其他业务板块	建筑设计监理	19.20%	28.83%	-

	租赁收入	31.76%	56.47%	52.15%
	其他	31.93%	40.77%	50.52%
合计		9.87%	14.18%	16.11%

主营业务收入方面，2018-2020 年发行人主营业务收入分别为 141,737.32 万元、271,759.18 万元和 386,290.81 万元，主营业务收入稳步增长。从收入构成来看，城市基础设施建设板块收入占比最大，报告期内占比分别为 91.30%、87.98%和 61.07%；商品销售板块收入增长明显，业务占比由 2019 年的 6.10%增加至 2020 年的 26.30%。

主营业务成本方面，2018-2020 年发行人主营业务成本分别为 118,906.48 万元、233,213.52 万元和 348,164.29 万元，从成本构成来看，以城市基础设施建设板块成本占比最大，商品销售板块次之，与发行人主营业务收入占比相匹配。

毛利润和毛利率方面，2018-2020 年发行人主营业务毛利润分别为 22,830.84 万元、38,545.66 万元和 38,126.52 万元，主营业务毛利率分别为 16.11%、14.18%和 9.87%。从毛利润构成来看，城市基础设施建设板块仍是最大组成部分。

（三）发行人业务情况介绍

1、城市基础设施建设板块

发行人是景德镇市从事基础设施建设的主要载体之一，其城市基础设施建设业务包括棚户区改造项目建设、保障房项目建设、配套基础设施项目建设等，经营主体包括发行人本部和子公司景德镇陶邑文化发展有限公司、景德镇陶阳置业有限公司。

发行人基础设施建设业务主要有三种业务模式：委托代建模式、政府购买服务模式、自建模式。

（1）委托代建模式

在委托代建模式下，发行人与地方政府及其有关部门（如景德镇市人民政府、景德镇市建设局等）签订委托代建协议，发行人作为项目投资建设主体，负责项目融资、征地拆迁、代建管理等事宜。根据委托代建协议，项目代建投资款实行总额包干，具体包括征地拆迁费、代建管理费、建设期利息、税收、工程建设费、勘察设计费、相关报建费用和其他与项目有关的费用，以及代建项目合理利润（部分代建协议约定为总投资的 20%，其他则根据工作范围、工作难度、责任承担协商确定代建管理费）。

在会计处理上，项目投入时计入存货-工程施工，每年年末发行人根据项目建设进度向景德镇市财政局申报相关成本、收入，并以最终经核定的金额确认收入、结转成本。

（2）政府购买服务模式

发行人采用政府购买服务模式的基础设施建设项目主要为纳入江西省棚户区改造计划的棚户区改造项目。在该模式下，发行人与景德镇市房产管理局签订购买服务协议，约定景德镇市房产管理局为棚户区改造项目的购买主体，发行人为政府购买服务的承接主体，服务内容主要包括安置服务、征收改造服务、修缮服务及其他。

对于服务费用的确认，协议约定发行人根据服务完成进度申报服务费用，由景德镇市财政局审核确认，如涉及增加或减少建设服务费的情形时，则以景德镇市财政局财政评审中心确定的相关数据作为核定依据。对于服务费用的支付，协议约定资金来源于景德镇市财政性资金，在财政预算中统筹安排，并在协议期内逐年纳入未来年度财政预算支出管理。

在会计处理上，项目投入时计入存货-工程施工，每年年末发行

人根据政府购买服务协议约定向景德镇市财政局申报当年的服务费用，以最终核定的金额确认为收入，同时将对应的存货-工程施工结转至相关成本。

最近三年，发行人基础设施建设业务收入（委托代建模式和政府购买服务模式）分别为 129,411.91 万元、239,087.48 万元和 129,912.25 万元。

2020 年度，发行人基础设施建设业务收入涉及项目具体情况如下：

表 4-9：发行人 2020 年度基础设施建设业务收入明细表

单位：万元

项目名称	收入金额	成本金额	业务模式
景德镇学院搬迁工程项目	23,168.36	20,478.35	委托代建模式
中华北路棚户区改造项目	39,242.40	33,356.04	政府购买服务模式
珠山东区棚户区改造项目	67,501.49	57,376.27	政府购买服务模式
合计	129,912.25	111,210.66	

截至 2020 年末，发行人主要在建的基础设施建设项目情况如下：

表 4-10：截至 2020 年 12 月 31 日发行人主要项目情况（委托代建和政府购买服务模式）

单位：万元

序号	项目名称	业务模式	协议签订时间	交易对手方	建设期	总投资	已投资额	已确认收入	累计已回款
1	景德镇市东城老工厂棚户区改造项目	代建	2013 年	景德镇市政府	2013-2018 年	254,648.84	258,614.07	343,745.27	153,507.65
2	景德镇市老城棚户区改造项目	代建	尚未签订	景德镇市政府	2015-2019 年	102,178.00	94,869.94	-	-
3	景德镇市御窑厂地带棚户区改造项目	代建	尚未签订	景德镇市政府	2016-2019 年	127,500.00	127,496.60	-	-
4	景德镇市中心城区陶瓷老工厂搬迁改造及保护利用项目（搬迁部分）	代建	尚未签订	景德镇市政府	2016-2019 年	356,000.00	22,064.58	-	-
5	景德镇市中华北路棚户区改造项目	政府购买服务	2016 年	景德镇市房管局	2017-2020 年	199,660.00	301,019.31	195,983.00	48,595.77
6	景德镇市珠山东区棚户区改造项目	政府购买服务	2017 年	景德镇市房管局	2017-2020 年	199,310.40	300,220.93	67,501.49	15,000.00
7	景德镇市珠山环境治理棚户区改造项目	政府购买服务	2017 年	景德镇市房管局	2016-2019 年	205,400.00	275,424.64	-	-
8	景德镇市凤凰山片区棚户区改造项目	政府购买服务	2018 年	景德镇市房管局	2018-2021 年	179,690.00	231,215.83	-	-
9	景德镇市马鞍山片区城中村棚户区改造项目	代建	2019 年	昌江区政府	2019-2021 年	287,800.00	263,081.21	-	-
10	江西景德镇国家粮食储备库搬迁还建项目	代建	2018 年	景德镇市粮食局	2017-2019 年	37,325.83	22,542.10	-	-
11	景德镇明清窑作陶瓷文化遗址保护开发项目	代建	尚未签订	景德镇市政府	2018-2020 年	7,501.00	7,318.66	-	-

序号	项目名称	业务模式	协议签订时间	交易对手方	建设期	总投资	已投资额	已确认收入	累计已回款
12	景德镇彭家弄老街区综合利用项目	代建	尚未签订	景德镇市政府	2019-2020 年	18,922.00		-	-
合计						1,975,936.07	1,903,867.87	607,229.76	217,103.42

注：景德镇明清窑作陶瓷文化遗址保护开发项目与景德镇彭家弄老街区综合利用项目为同一片区的关联项目，为便于统计合并列示已投资额。

截至 2020 年末，发行人主要拟建的基础设施建设项目情况如下：

表 4-11：截至 2020 年末发行人主要拟建基础设施项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	模式	是否签订协议	总投资
1	景德镇铁路货运东站搬迁项目	代建	尚未签订协议	120,000.00
2	军民融合军粮供应站项目	代建	尚未签订协议	8,000.00

(3) 自建模式

针对保障房项目、综合体项目等，发行人主要采取自建模式。近年来，发行人对经营性项目的开发、建设、运营是其转型发展的重要途径之一。在自建模式下，发行人已完工的典型项目为景德镇近现代陶瓷工业遗产综合保护开发项目，通过对该遗址进行拆迁、修缮和改造后面向公众开放，最终以门票销售、商铺租赁、陶瓷文化品销售等形式实现经济效益。对于保障房项目，发行人主要通过保障房销售实现收入。

2019 年，发行人未实现保障房销售收入。2020 年，发行人保障房销售收入为 10.60 亿元，具体项目情况如下表所示：

表 4-12：2020 年发行人在建保障房明细表

单位：万元、年

项目名称	总投资额	已投资额	建设周期	项目属性
观溪郡一期	202,000.00	120,958.33	2017-2022	安置房
观溪郡二期	217,000.00	53,872.04	2018-2021	安置房
景瑶小区	236,000.00	123,383.85	2019-2022	安置房
观英小区	131,390.00	106,548.87	2018-2021	安置房

截至 2020 年末，发行人主要在建的自建项目情况如下：

表 4-13：截至 2020 年末发行人主要在建的自建项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	模式	开工时间	预计竣工时间	总投资	已投资额
1	景德镇陶瓷工业综合体项目（一期）	自建	2017 年	2018 年	187,900.00	72,532.96
2	陶瓷原料基地	自建	2019 年	2019 年	38,841.63	26,661.81

序号	项目名称	模式	开工时间	预计竣工时间	总投资	已投资额
3	景德镇陶瓷工业综合体项目（二期）	自建	2019 年	2019 年	167,800.00	53,695.75
4	景德镇现代陶瓷工业遗产综合保护开发续建项目	自建	2019 年	2019 年	68,430.00	40,205.44
5	景德镇观英小区棚户区改造安置房建设项目	自建	2018 年	2020 年	131,390.00	106,548.87
6	景德镇陶瓷智造工坊二期	自建	2019 年	2019 年	150,075.74	63,102.35
7	景德镇昌飞嘉园安置房建设项目（一期）	自建	2018 年	2021 年	158,869.27	63,063.18
8	浮梁县荻湾乡村振兴开发项目(一期)	自建	2019 年	2021 年	147,900.00	118,643.01
9	观溪郡小区棚户区改造安置房建设项目（一期）	自建	2017 年	2021 年	202,000.00	120,958.33
10	观溪郡小区棚户区改造安置房建设项目（二期）	自建	2018 年	2021 年	217,000.00	120,843.01
11	景北大道商居开发（望津府）项目	自建	2019 年	2021 年	157,000.00	50,485.21
12	景德镇景瑶小区城市棚户区改造安置房建设项目	自建	2019 年	2019 年	236,000.00	123,383.85
13	景德镇艺术职业大学项目	自建	2020 年	2020 年	600,000.00	21,360.10
14	中德工业 4.0 智能制造项目	自建	2019 年	2020 年	92,000.00	34,557.87
	合计				2,555,206.64	1,016,041.74

截至 2020 年末，发行人尚无拟建的自建项目。

2、商品销售板块

发行人商品销售板块业务包括建材销售、陶瓷制品销售和矿石销售等。2020 年，各类商品销售收入情况如下：

表 4-14：2020 年发行人商品销售收入明细表

单位：亿元

序号	产品种类	2020 年度
1	建材类	5.61
2	陶瓷产品类	3.51
3	矿石类	0.07
4	其他	0.97
	合计	10.16

建材销售为 2020 年新增贸易类业务，由发行人子公司景德镇厚

陶供应链管理有限公司（以下简称“厚陶供应链”）负责运营。厚陶供应链成立于 2019 年 8 月 26 日，主营包括建筑材料在内的各类商品贸易和供应链管理服务业务。

建筑材料产品销售主要采用委托采购的方式，由下游需求方向厚陶供应链提出采购需求，双方签订《销售合同》，约定交货品种、数量、时间和地点等条款，由厚陶供应链按照约定向需求方交付商品。建材销售业务的上游供应商为钢筋、水泥等建材生产商，下游客户主要为建筑公司。

2020 年度，发行人建材销售业务主要客户销售情况如下：

表 4-15：2020 年度发行人建材销售业务主要客户明细表

单位：万元

序号	客户名称	销售额
1	中国建筑第二工程局有限公司	8,086.60
2	中铁四局集团有限公司市政工程分公司	8,509.15
3	新余市和宏贸易有限公司	17,729.98
4	北京振冲工程股份有限公司	3,633.98
5	中国建筑一局（集团）有限公司	2,919.46
	合计	40,879.17

2020 年度，发行人建材销售业务主要采购情况如下：

表 4-16：2020 年度发行人建材销售业务主要供应商明细表

单位：万元

序号	供应商名称	采购额
1	新余钢铁（南昌）贸易有限公司	28,927.71
2	新余钢铁（南昌）贸易有限公司南昌销售分公司	4,290.89
3	弋阳海螺水泥有限公司	4,086.10
4	浮梁县吉盛建筑工程有限公司	2,765.70
5	景德镇南辰钢铁贸易有限公司	2,720.69
	合计	42,791.09

陶瓷制品销售业务由发行人子公司景德镇陶邑文化发展有限公

司负责运营，主要通过位于陶溪川文化街区内的陶溪川邑空间对外出售陶瓷制品。陶溪川邑空间自 2015 年 8 月开始策划，到 2016 年 3 月落地实施发展至今，已形成周末集市、线下商城、线上旗舰店、邑客先锋等经营模式。陶瓷制品销售主要采用零售模式，上游供应商为景德镇市内的各陶瓷产品生产商，下游客户主要为游客、网购客户、居民等个人。

矿石销售业务由发行人子公司景德镇陶源矿业有限公司（以下简称“陶源矿业”）运营。陶源矿业成立于 2011 年底，该公司主要负责集中整合原江西省陶瓷工业公司所持有的矿山资源以及新发现的紫砂泥矿山资源，发行人矿石开采资质情况如下：

表 4-17：发行人矿石开采资质情况表

序号	矿区名称	权属证号	矿产类别	生产规模	有效期限
1	景德镇市焦元坞矿区严家陶土矿	C3602002014087130135194	紫砂泥土矿	20 万吨/年	有效期至 2044 年 08 月 15 日止
2	景德镇陶源矿业有限公司浮东（瑶里）矿	C3602002010107120076542	釉果	3 万吨/年	有效期至 2023 年 09 月 24 日止
3	景德镇陶源矿业有限公司宁村矿	C3602002011037140109332	陶瓷土	1.25 万立方米/年	有效期至 2044 年 05 月 15 日止

报告期内，由于安全生产许可证检验等原因，发行人未对所持有矿山进行开采，发行人矿石销售业务主要为原材料贸易。最近三年，发行人矿石销售业务分别实现收入 171.89 万元、178.34 万元和 712.42 万元，规模较小。

3、物流装备制造与系统集成板块

发行人物流装备制造与系统集成板块由发行人上市公司子公司南京音飞储存设备（集团）股份有限公司（以下简称“音飞储存”）运营。音飞储存是一家以自动化系统集成仓储、货架和仓储运营服务为主营业务的物流装备制造企业。

发行人于 2020 年 6 月 2 日（以下简称“收购日”）正式完成对上市公司音飞储存的股权收购并成为其控股股东，收购股权占上市公司总股数的 29.99%。发行人 2020 年度合并财务报表仅核算音飞储存自收购日起至 2020 年 12 月 31 日期间内的经营业绩。2020 年，发行人物流装备制造与系统集成板块产生收入为 30,416.72 万元。

物流装备制造与系统集成板块主要业务及产品情况如下：

表 4-18：物流装备制造与系统集成板块主要业务及产品情况表

业务	产品	
仓储机器人系统（系统集成业务）	托盘类	托盘式堆垛机、托盘二向穿梭车、托盘四向穿梭车、穿梭母车
	料箱类	箱式堆垛机（Miniload）、箱式二向穿梭车、箱式四向穿梭车、阁楼式穿梭车
	软件	WMS 软件（iM+“库”管理系列）、WCS 软件（iC+“仓”控制系统）、iC+ECC 仓储智控平台、iM+HS（音飞小库移动管理系统）、iC+HS（音飞小仓移动控制系统）、iN+Hub（接口开放平台）、iN+EQM（设备运维平台）
	配套设备	AGV、RGV、母车提升机、托盘四向车提升机、托盘提升机、井道式提升机、箱式复合型提升机、箱式高速提升机、托盘输送机、料箱输送机、移载机、分路机等输送设备
高精密货架业务	阁楼类复杂货架	
	立体库类高位货架	
	密集存储类自动货架	
运营业务	仓储设备及系统维护、冷链运营服务、中央厨房运营服务	
互联网业务	电子商务	

针对高精密货架产品，发行人采用以订单驱动生产的经营模式。发行人首先通过市场招投标方式获取客户订单，接单后依照客户需求进行工程设计。采购部门依据工程设计部提供的需求清单进行原材料采购，生产部门进而结合产出计划和工厂产能制定作业安排。各车间按照生产作业安排组织生产，生产完成后运送至客户指定地点交货或安装。

针对系统集成业务，发行人为客户提供包括物流系统规划设

计、软件开发、设备生产或定制采购、电控系统开发、现场安装调试、客户培训和售后服务在内的全方位综合解决方案。系统集成业务流程包括投标、规划设计、采购生产、安装调试、初步验收、运行、最终验收和质保等。

4、其他业务板块

发行人其他业务板块包括酒店餐饮、建筑设计监理、房屋租赁、物业和安保服务等。

发行人酒店餐饮业务由子公司景德镇陶邑酒店管理有限公司负责运营，该板块收入主要来源于旗下陶溪川国贸饭店和陶溪川陶欣饭店两家酒店。最近三年，发行人酒店餐饮业务分别实现收入 0.35 亿元、0.40 亿元和 0.27 亿元。

陶溪川国贸饭店于 2016 年三季度开始运营，经营模式为发行人聘请酒店管理方，采取利润分成的模式共同运营。作为景德镇老城区唯一的新建四星级酒店，酒店入住率较高。随着近现代陶瓷工业遗产综合保护开发及附属项目的正式运营，该酒店入住率或将进一步提高。陶溪川国贸饭店定位为主题度假酒店，拥有各类客房 191 间，并可承接各类会议、培训、接待等活动。

陶溪川陶欣饭店于 2018 年 10 月正式开始营业，该酒店是陶文旅集团旗下首家自主经营的，集餐饮、客房、会议、娱乐、休闲为一体的准四星级精品商务型酒店。

发行人建筑设计监理业务由子公司景德镇市建筑设计院有限公司运营，主要通过向工程建造需求方提供建筑工程设计、工程项目管理等咨询服务实现收入。最近三年，发行人建筑设计监理业务收入分别为 0.00 亿元、0.60 亿元和 0.76 亿元。

房屋租赁、物业和安保服务业务由发行人子公司陶邑文化、邑

山瓷业和陶欣物业等负责运营。发行人在运营陶溪川综合体及周边商业物业的过程中，通过向商户提供房屋出租、物业和安保等服务，进而产生相关收入。最近三年，该类业务分别产生收入 0.46 亿元、0.60 亿元和 0.80 亿元。

（四）发行人所处行业分析

1、发行人所处区域经济发展情况

景德镇市，别名“瓷都”，江西省地级市，位于江西省东北部，西北与安徽省东至县交界，南与万年县为邻，西同鄱阳县接壤，东北倚安徽省祁门县，东南和婺源县毗连。介于东经 $116^{\circ}57'$ — $117^{\circ}42'$ ，北纬 $28^{\circ}44'$ — $29^{\circ}56'$ 之间，总面积5,256平方千米。

景德镇地区属丘陵地带，坐落于黄山、怀玉山余脉与鄱阳湖平原过渡地带，是典型的江南红壤丘陵区。地势由东北向西南倾斜，东北和西北部多山，群峰林立，岗峦重叠，最高峰位于与安徽休宁接壤的省界地带，海拔1,618m。场地高程一般在30.29~69.99m，最大相对高差为39.70m。地形地貌上属低丘陵及沟谷平原地带，剥蚀~堆积区。

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。

2020年，景德镇市地区生产总值(GDP)实现 957.14 亿元，按可比价计算，同比增长 3.7%。其中，第一产业增加值 68.07 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 412.84 亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 476.23 亿元，增长 4.3%。

2020年全年规模以上工业增加值同比增长4.3%；固定资产投资

同比增长8.4%；社会消费品零售总额实现467.7亿元，同比增长2.5%；出口总值达65.7亿元，同比增长3.9%。

2020年财政总收入140.27亿元，比上年增长0.6%。其中，一般公共预算收入100.05亿元，增长0.4%。一般公共预算支出235.88亿元，增长0.1%。

2020年，景德镇城市面貌焕然一新，城市功能与品质大幅提升，中心城区建成区达到101平方公里，较“十二五”增长28.8%；常住人口城镇化率达到69%，较“十二五”提升5个百分点。2020年，景德镇市全面落实稳就业各项政策，深化构建和谐劳动关系综合配套改革试点，稳定企业职工5.3万人，新增城镇就业1.77万人，零就业家庭就业安置率100%，城镇登记失业率3.12%。

2020年全年城镇人均可支配收入42,283.00元，同比增长5.3%，农村人均可支配收入19,297.00元，同比增长7.3%。

2、发行人所在行业现状和前景

（1）城市基础设施建设行业基本情况

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。

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。

城市化水平的提高与城市基础设施建设水平两者相互促进。一方面，城市基础设施的不断完善将产生集聚效应，形成众多中心城市和小城镇，从而提高城市化水平；另一方面，城市化水平的不断提高又对城市基础设施提出更高的要求，推动城市基础设施建设步伐。

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）保障性住房建设行业的基本情况

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。其中，廉租住房建设的资金来源主要为地方财政年度预算安排、土地出让净收益的10%以上、住房公积金增值收益、廉租住房租金收入以及中央补贴。公共租赁住房建设的资金来源为中长期企业债券、保险资金、信托资金、房地产信托投资基金、中央代地方发行的政府债券。对经济适用房、限价房和棚改房，除可能利用上述部分资金外，还有来自国开行的贷款、社保基金、公积金贷款、工矿企业和职工自筹以及其他社会资金参与等等。由于保障性住房项目收益率相对商业性地产项目收

益率低，为了很好地吸引社会资金参与，住建部已经出台了一系列税费优惠政策，例如：免征城镇土地使用税、印花税、租金收入免征营业税，贷款贴息等等。

在土地供给方面，国家要求各地明确保障性住房用地的计划、优先供应保障性住房用地。《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）规定“经济适用住房建设用地以划拨方式供应”；《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）规定“面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应”。《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）明确“增加租赁住房有效供应；超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应，扩大公租房保障范围”；《住房和城乡建设部国家发展改革委财政部自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（〔2019〕55号）规定“优先安排保障性住房建设”。

此外，为了解决保障性住房发展的资金瓶颈问题，国家在鼓励金融机构加大对保障性住房建设的资金支持外，还从规范保障性住房融资的角度，进行相关制度建设。根据2010年财政部下发的《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号），从2010年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于10%的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房；各地在完成当年廉租住房保障任务的前提下，可以将住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房。根据中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合下发的《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》（银发〔2011〕193号），对于政府

投资建设的公共租赁住房项目，凡是实行公司化管理、商业化运作、项目资本金足额到位、项目自身现金流能够满足贷款本息偿还要求的，各银行业金融机构应按照信贷风险管理的有关要求，直接发放贷款给予支持。

2019年，全国有力保障新开工棚户区改造建设任务316万套，同时将城镇老旧小区改造建设纳入中央预算内投资保障性安居工程专项支持范围，大力改善提升老旧小区配套基础设施和公共服务设施。2021年，保障性安居工程第一批中央计划将296.93亿元以投资补助的方式用于支持全国城镇老旧小区和棚户区改造配套基础设施建设。其中计划补助棚户区保障安居工程101.95亿元，占比34.33%；计划补助城镇老旧小区保障安居工程194.98亿元，占比65.67%。

目前，我国已建立健全基本住房保障制度，加大保障性安居工程建设力度，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题，更好保障住有所居。在保障必要用地需求，实施财税优惠，加大融资支持的基础上，转变公租房保障方式，实行实物保障与租赁补贴并举，继续加大棚户区改造。

（3）建材行业的基本情况

建材工业是国民经济的重要基础产业，在国民经济持续快速发展的强劲带动下，我国建材工业发展取得了巨大成就，全行业主要产品产量保持高速增长，生产规模不断扩大，在产业结构调整、方式转变、节能减排等方面均取得长足进步，很好地满足了国民经济和城乡建设快速发展对建材产品的需要。

目前建材行业已全面掌握了大型新型干法水泥、大型浮法玻璃、大型玻璃纤维池窑拉丝等先进生产技术，并具备了成套装备的

制造能力。12万吨超大型无碱玻璃纤维池窑拉丝及全氧燃烧技术达到国际领先水平。新型干法水泥在预分解窑节能煅烧工艺、大型原料均化、节能粉磨、自动控制和环境保护等方面，从设计、装备制造到工程建设整体都接近或达到了世界先进水平，并实现了大型成套技术装备的出口。新一代洛阳浮法技术全面达到国际先进水平，电子工业用0.4mm超薄浮法玻璃产品拥有自主知识产权，产品质量达到国际先进水平。大规格建筑陶瓷薄板、多晶硅石英陶瓷坩埚研发成功并实现产业化。5兆瓦级风力发电机玻璃钢叶片、年产千吨级的碳纤维项目均已投产。高铁用高性能无砟道制造技术、高速列车风挡玻璃等在重大工程中得到推广和应用。

根据工信部原材料工业司2020年12月11日发布的《2020年1-10月份建材行业经济运行情况》，2020年1-10月，建筑行业总体回暖，呈现小幅反弹趋势。规模以上建材工业企业营业收入4.4万亿元，利润总额3,745亿元，同比增长1.20%；生产情况基本平稳，行业增加值同比增长1.70%，重点监测的32种建材产品有20种产品产量同比增长；价格趋于小幅反弹，2020年10月末，我国建材及非金属矿工业出厂价格指数111.13，环比上涨0.72%；投资继续恢复，非金属矿采选业固定资产投资同比增长6.30%。从行业监测情况看，混凝土与水泥制品、墙体材料、建筑用石等行业的产业结构调整 and 规模化发展仍然是建材行业投资的主要驱动力。

（4）陶瓷制品行业的基本情况

陶瓷是陶器和瓷器的总称，是以粘土为主要原料以及各种天然矿物经过粉碎混炼、成型和煅烧制得的材料以及各种制品。日用陶瓷按照烧制温度，可以分为低温瓷、中温瓷和高温瓷。中低温瓷主要以色釉炻瓷为代表，高温瓷主要为白瓷、釉下五彩瓷、强化瓷

等。

进入21世纪以来，我国的陶瓷制造行业经历了一个稳定发展时期，陶瓷制品的产量和陶瓷行业企业数量都有了巨大的增长，我国的陶瓷总产量位居世界第一位，已成为世界上最大的陶瓷生产国和出口国，但陶瓷行业仍整体效率偏低，技术水平不高，缺乏品牌意识。此外，受国家节能环保政策的影响，陶瓷行业的发展模式也正在发生转变，从过去以“量增长”为主的模式转向“调整优化存量、做优做强增量”并存。未来陶瓷产业以品牌、质量、服务、技术和设计创新为核心的内涵式、创新性发展成为主导。

景德镇是“瓷器之国”的代表和象征,制瓷历史悠久，瓷器精美绝伦，闻名全球，有“瓷都”之称。景德镇生产的陶瓷以日用陶瓷为主，陶瓷工业总产值呈不断上升走势。

（5）智能仓储行业的基本情况

智能仓储是物流过程的一个环节，智能仓储的应用，保证了货物仓库管理各个环节数据输入的速度和准确性，确保企业及时准确地掌握库存的真实数据，合理保持和控制企业库存。智能仓储产业链主要分为上、中、下游三个部分。上游为设备提供商和软件提供商，分别提供硬件设备（输送机、分拣机、AGV、堆垛机、穿梭车、叉车等）和相应的软件系统（WMS、WCS系统等）；中游是智能仓储系统集成商，根据行业的应用特点使用多种设备和软件，设计建造智能仓储物流系统；下游是应用智能仓储系统的各个行业，包括烟草、医药、汽车、零售、电商等诸多行业。根据GGII数据，中国经济的持续健康发展和中国物流业的崛起为仓储业的发展提供了巨大的市场需求，加上制造业、商贸流通业外包需求的释放和仓储业战略地位的加强，未来智能仓储存在巨大市场需求，2019年中

国智能仓储市场规模达到856.5亿元。国内自动化仓储物流系统的发展目前正处于快速提升阶段，行业发展势头较好。

现代物流最大的趋势就是网络化与智能化。在制造企业内部，现代仓储配送中心往往与企业生产系统相融合，仓储系统作为生产系统的一部分，在企业生产管理中起着非常重要的作用。目前国内智能仓储市场需求依然处于增长态势，随着智能仓储行业发展政策促进、应用需求增长和相关技术不断突破，中国智能仓储行业发展成熟度逐渐提高。伴随着政府将鼓励和支持“物流行业高质量发展”，同时新一代信息技术与制造业深度融合的智能制造作为大的国家发展战略，国务院及各级地方政府相继出台了各类政策大力发展现代化物流产业，智能仓储行业已经迎来了发展的黄金期。根据GGII数据，中国经济的持续健康发展和中国物流业的崛起为仓储业的发展提供了巨大的市场需求，加上制造业、商贸流通业外包需求的释放和仓储业战略地位的加强，未来智能仓储存在巨大市场需求。2015-2019年年均复合增长率为17%，考虑到宏观经济下行和行业发展阶段，初步以10%年均复合增速测算2020-2025年市场规模，预计到2025年将达到1,517亿元，智能仓储行业市场发展前景广阔。

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的经营环境

景德镇市位于江西省东北部，下辖乐平市、浮梁县、珠山区和昌江区，全市土地面积5,270平方公里，总人口165万，是国务院首批公布的24座历史文化名城之一和国家甲类对外开放城市，中外闻名的瓷都。景德镇区位独特，交通便利，皖赣铁路、九景高速公路、206国道、景德镇机场、昌江水运构成了现代化的水、陆、空立体交通网络，向东是杭甬经济圈连接上海，向北是南京合肥经济

圈，向西是武汉经济圈，向东南是福州和闽南厦漳泉经济圈，是承接发达地区产业转型最便捷的地区之一。景德镇产业特色优势明显，工业基础扎实，目前已形成机械家电、航空汽车、化工医药、电子信息、陶瓷工业、食品工业和电力能源等支柱产业，拥有黑猫炭黑、东风药业、长虹华意、昌河汽车四家上市公司。景德镇生态环境优越，旅游资源极具特色，先后荣获“国家园林城市”、“全国绿化模范城市”和“中国人居环境范例奖”。随着中部地区承接沿海地区产业转移的逐步推进及城市交通地位的不断完善，景德镇的城市建设有了较大的发展，现已成为环鄱阳湖经济圈的重要城市，赣东北地区的重要工业基地和商品粮生产基地，也是中国唯一的直升飞机生产基地。

2、景德镇市经济、财政状况

景德镇市作为“中部崛起”发展战略的重要城市之一，以鄱阳湖生态经济发展战略为核心，加速推进新型工业化、城市化和新农村建设。2020 年，景德镇市地区生产总值(GDP)实现 957.14 亿元，按可比价计算，同比增长 3.7%。其中，第一产业增加值 68.07 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 412.84 亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 476.23 亿元，增长 4.3%。

2020 年财政总收入 140.27 亿元，比上年增长 0.6%；一般公共预算收入 100.05 亿元，增长 0.4%。一般公共预算支出 235.88 亿元，增长 0.1%。

3、发行人在行业中的地位

发行人作为景德镇市重要的基础设施建设和国有资产运营主体，承担着景德镇市区内棚户区改造及保障性住房建设和国有资产的经营管理职能，是景德镇市棚改和国有资产管理运营的重要主

体。

发行人前身景德镇市瓷业公司从上世纪60年代起即为景德镇市政府下辖的大型国有企业，负责管理景德镇市所有国有瓷厂的陶瓷生产、运输、销售以及陶瓷原料的采掘等工作。发行人规模最大时下设建国瓷厂、为民瓷厂、人民瓷厂等景德镇“十大瓷厂”在内的50余个企事业单位，在职职工人数六万余人，在景德镇市经济总量占比超过30%。进入90年代以来，由于陶瓷市场的快速变革，国有瓷厂的竞争力日趋减弱。在国有企业改制的浪潮中，许多国营瓷厂陆续关停歇业或破产，并由此产生了景德镇市特有的废弃炉窑和破旧瓷厂。进入本世纪后，市区区域不断扩大，城市建设不断发展，废旧厂区和家属区的拆迁改建问题开始列入市政府发展规划。有鉴于江西省陶瓷工业公司的历史地位和先天优势，市政府于2012年将公司定位为景德镇市的棚改及保障房建设主体，全面负责市区内的棚户区尤其是废弃陶瓷厂区和家属区的拆迁和改建工作。发行人也抓住该机遇，迅速从一个陶瓷生产企业转型为大型城市基础设施建设和国有资产运营主体。

发行人的业务范围包括棚户区改造、国有资产经营管理等行业，多项业务具有区域垄断性，其多元化的经营保证了公司稳定的收入来源。随着鄱阳湖生态经济区的建设，发行人的行业地位将会得到进一步的巩固和提升。

4、发行人在行业中的优势

作为景德镇市区内重要的棚改项目建设主体，公司承担了市内大部分棚户区改造项目，处于行业垄断地位，市场相对稳定，具有持续、稳定的盈利能力。随着鄱阳湖生态经济区建设进程的推进，公司的业务规模和垄断地位也会进一步扩大和加强。

5、政府支持优势

发行人作为国有控股企业，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理等诸多方面得到景德镇市政府的大力支持，通过政府财政补贴的方式不断为其提供持续发展的动力。同时，为支持发行人的发展，近年来景德镇市政府将下属优良资产，通过资本金注入等形式不断充实公司的权益资本。

6、发行人业务发展规划

发行人作为景德镇市级主要的棚户区改造项目和保障性住房建设主体，享有天然的垄断优势。近年来景德镇市大力开展城市基础设施建设，着重加强对于老城区尤其是老旧厂区的开发改造，这给发行人带来了难得的发展机遇。通过承建省、市各类棚改项目，发行人从景德镇市政府获得了现金、土地、政策等各方面的支持，资产和盈利规模也进入了快速发展时期。随着景德镇市城区改造的进一步推进，发行人未来将承接更多的棚改和保障性住房建设任务，资产实力有望更加壮大，成为景德镇市最重要的城市基础设施建设支柱企业之一。

另一方面，由于棚户区改造项目运营模式普遍采用委托代建的方式进行建设，发行人的收入、现金流来源高度依赖景德镇市政府，且项目建设缺乏可持续性，因此发行人近年来一直探索棚改建设的新路径。公司目前运营的景德镇近现代陶瓷工业遗产综合保护开发项目暨陶溪川陶瓷文化创意产业园项目就属于对棚改项目的大胆尝试，通过对旧厂区的改造，发行人在保护遗址的同时对其进行改造升级，建设成为具有可持续开发的经营性资产。该项目的建设为发行人后续战略转型升级提供了新思路，依托景德镇深厚的陶瓷文化底蕴和旅游优势，发行人未来将在继续开展棚户区改造业务的

同时积极开展旅游文化业务，向综合性的国有资产运营主体发展。

第五节 发行人主要财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年、2019 年及 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字（2019）010187 号、（2020）020225 号和（2021）020330 号）。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、 会计报表编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

二、 重要会计政策、会计估计和会计差错的变更

报告期内，发行人无应披露的会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正事项。

三、 发行人关于合并财务报表范围主要变化的情况

（一）2020 年 12 月 31 日纳入合并报表范围的子公司的基本情况

参见第四节、“四、发行人重要权益投资情况、（一）发行人控股子公司概况”。

（二）报告期公司合并范围的变更情况

2020 年新增		2019 年新增		2018 年新增	
公司名称	新增原因	公司名称	新增原因	公司名称	新增原因
南京音飞储存设备（集团）股份有限公司	非同一控制下企业合并	景德镇陶邑保安服务有限公司	投资设立	景德镇文旅基金管理有限公司	投资设立
龙泉望瓯文化发展有限公司	投资设立	景德镇陶邑旅游服务有限公司	投资设立	浮梁荻湾乡村振兴有限公司	投资设立
景德镇陶欣生鲜配送服务有限公司	投资设立	景德镇邑山陶瓷智造有限公司	投资设立	景德镇花朝科技文化发展有限公司	投资设立
景德镇陶溪川德信教育科技有限公司	投资设立	景德镇文晟投资合伙企业	投资设立	景德镇陶溪川产业运营有限公司	投资设立
景德镇陶溪川拍卖有限公司	投资设立	景德镇陶溪川教育发展有限公司	投资设立	-	-
景德镇陶溪川创业融资担保有限责任公司	投资设立	景德镇市建筑设计院有限公司	投资设立	-	-
景德镇厚陶能源有限公司	投资设立	景德镇厚陶贸易有限公司	投资设立	-	-
2020 年减少		2019 年减少		2018 年减少	
公司名称	减少原因	公司名称	减少原因	公司名称	减少原因
无	无	无	无	无	无

四、 发行人财务总体情况

（一）财务状况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 7,184,188.42 万元，负债总额为 3,852,335.55 万元，所有者权益为 3,331,852.86 万元，资产负债率为 53.62%。2020 年度发行人实现营业收入 388,975.05 万元，归属于母公司所有者的净利润 29,605.26 万

元。

（二）发行人主要财务数据与指标

表 5-1：发行人 2018-2020 年度合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	7,184,188.42	5,124,632.73	3,424,313.04
其中：流动资产	5,767,658.49	4,209,406.39	2,670,497.33
负债总额	3,852,335.55	2,619,444.68	1,754,457.66
其中：流动负债	1,331,804.81	646,335.00	503,093.02
所有者权益	3,331,852.86	2,505,188.06	1,669,855.38

表 5-2：发行人 2018-2020 年度合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	388,975.05	273,259.11	143,464.45
营业利润	33,200.56	26,972.41	21,566.55
利润总额	33,223.02	26,791.61	21,701.84
净利润	30,912.68	24,153.46	19,016.82

表 5-3：发行人 2018-2020 年度合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,747.74	2,172.84	1,596.53
投资活动产生的现金流量净额	-1,026,652.69	-851,705.53	-620,303.46
筹资活动产生的现金流量净额	1,082,734.41	812,087.18	714,658.78
现金及现金等价物净增加额	58,156.78	-37,445.50	95,951.85

表 5-4：发行人 2018-2020 年主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	4.33	6.51	5.31
速动比率（倍）	1.05	1.27	1.66
资产负债率	53.62%	51.11%	51.24%
应收账款周转率（次/年）	1.47	2.05	3.14
存货周转率（次/年）	0.09	0.09	0.08
总资产周转率（次/年）	0.06	0.06	0.05
净资产收益率	1.06%	1.16%	1.23%

总资产收益率	0.50%	0.57%	0.66%
--------	-------	-------	-------

- 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、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
 5、存货周转率=营业成本/平均存货
 6、总资产周转率=营业收入/平均总资产
 7、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%
 8、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

(三) 发行人财务分析

1、营运能力分析

表 5-5：发行人 2018-2020 年营运能力数据

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
应收账款（万元）	323,938.17	204,179.34	61,817.19
应收账款周转率（次/年）	1.47	2.05	3.14
存货周转率（次/年）	0.09	0.09	0.08
流动资产周转率（次/年）	0.08	0.08	0.07
总资产周转率（次/年）	0.06	0.06	0.05

- 注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额
 3、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产总额
 4、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

2018-2020 年，发行人应收账款余额分别为 61,817.19 万元、204,179.34 万元和 323,938.17 万元，存货周转率分别为 0.08、0.09 和 0.09，流动资产周转率为 0.07、0.08 和 0.08，总资产周转率为 0.05、0.06 和 0.06。截至 2020 年末，发行人应收账款中 82.24% 为应收景德镇市财政局的工程代建费，可回收性较强，未计提坏账准备。发行人的存货周转率较低，主要是因为公司目前在建的棚改等项目开发成本和工程施工规模较大，致使存货的金额较高。由于目前在建项目建设周期较长，前期投入大，发行人的流动资产周转率和总资产周转率也都处于相对较低的水平，但是随着项目陆续完工开始销售，

主营业务收入将会进一步增加，营运能力指标也在逐渐好转。

总体来看，发行人营运能力指标虽然处于相对较低的水平，但这主要是由于存货规模较大，由于在建项目主要为棚改类项目，资产变现较为容易，同时发行人的各类应收款项负担较轻，不存在账款回收压力和风险，其他资产也具有较好的流动性，发行人整体的营运水平实际上处于良性的上升趋势中。

2、盈利能力分析

表 5-6：发行人 2018-2020 年盈利能力数据

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	388,975.05	273,259.11	143,464.45
补贴收入	30,242.81	17,921.24	14,881.91
利润总额	33,223.02	26,791.61	21,701.84
净利润	30,912.68	24,153.46	19,016.82
净资产收益率	1.06%	1.16%	1.23%
总资产收益率	0.50%	0.57%	0.66%

注：1、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%。

2、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%

2018-2020 年，发行人实现营业收入分别为 143,464.45 万元、273,259.11 万元和 388,975.05 万元，2020 年营业收入较 2019 年增长较大，收入增幅较大主要是由于发行人承建的城市基建项目增多，对应的委托建设收入有所增长。2018-2020 年，发行人净利润分别为 19,016.82 万元、24,153.46 万元和 30,912.68 万元，主要由营业利润和补贴收入构成，公司经营状况良好。发行人作为景德镇市区内主要的棚改项目建设主体，承担了市内大部分棚户区改造项目，结合公司目前发展势头，未来有望实现总资产、净利润的稳定增长。

表 5-7：发行人 2018-2020 年营业收入构成表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
1.主营业务小计	386,290.81	271,759.19	141,737.32

城市基础设施建设收入	129,912.25	239,087.48	129,411.91
资产管理收入	2,132.71	2,404.92	2,564.90
保障房销售收入	106,003.61	-	-
矿石销售收入	712.42	178.34	171.89
酒店住宿餐饮收入	2,664.18	3,994.54	3,531.31
物业费收入	1,713.05	793.99	638.03
销售商品收入	100,897.71	16,377.29	4,008.52
租金收入	2,881.91	2,560.06	1,410.77
安保服务收入	1,343.14	348.47	-
建筑监理费收入	7,613.12	6,014.10	-
货架	10,214.71	-	-
自动化集成系统	20,052.79	-	-
服务收入	149.22	-	-
2.其他业务小计	2,684.24	1,499.94	1,727.13
房屋租赁业务收入	472.44	442.20	328.69
材料收入	75.66	-	-
资金占用费收入	787.28	787.01	1,096.38
其他零星收入	1,348.85	270.73	302.07
合计	388,975.05	273,259.13	143,464.45

发行人2012年转型后起步初期收入规模很小，随后经过市政府的重新定位，收入规模增长迅速。目前公司为景德镇市的主要棚户区改造项目实施主体，负责市区内各大型棚改项目，老工厂改建、拆除项目及其他各类地产开发项目。公司收入来源为城市基础设施建设收入、保障房销售收入、资产管理收入、矿石销售收入、餐饮收入、物业费收入、出租业务收入、资金占用费收入和其他零星收入，收入来源较为多元。2020年收入主要来自城市基础设施建设、保障房销售、销售商品和自动化集成系统，分别占营业收入的33.4%、27.25%、25.94%和5.16%。公司下属子公司陶源矿业新购入紫砂泥矿正在提升产能中，待未来正式投产后，有望实现每年一亿元以上的紫砂泥销售收入，将有效改善目前公司城市基建业务占比过大的情况，极大提升公司盈利水平。未来随着公司各项业务收入的稳步增长，发行人未来的各项盈利指标很可能会继续增长。总体来看，发行人盈利能力和盈利前景较好。

3、偿债能力分析

表 5-8：发行人 2018-2020 年偿债能力数据

项目	2020 年	2019 年	2018 年
资产负债率（%）	53.62	51.11	51.24
流动比率（倍）	4.33	6.51	5.31
速动比率（倍）	1.05	1.27	1.66
EBITDA(亿元)	5.97	3.43	3.08
EBITDA 利息保障倍数	1.22	1.02	1.09
EBITDA/本期发债额度（倍）	0.43	0.19	0.17

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

2018-2020年末，发行人资产负债率分别为51.24%、51.11%和53.62%。发行人近三年负债规模增长较快，但发行人股东权益增长也较快，故资产负债率仍处于合理水平。综合来看，发行人资产负债率整体水平较低，短期债务占比低，长期偿债能力较高。

2018-2020年末，发行人流动比率分别为5.31、6.51和4.33，速动比率分别为1.66、1.27和1.05，较高的流动比率主要是由于发行人有大量土地使用权和按建造合同形成的资产计入存货，扣除存货的速动比率更能反映其短期偿债能力。整体来看发行人速动比率处于合理的水平，发行人的短期偿债能力较高。

发行人近三年 EBITDA 金额总体保持上升，从 2018 年的 3.08 亿元上升至 2020 年末的 5.97 亿元，近三年平均金额为 4.16 亿元。报告期内发行人 EBITDA 持续上升，主要是由于公司业务持续发展所致。发行人作为景德镇市区内主要的棚改项目建设主体，承担了市内大部分棚户区改造项目，结合公司目前发展势头，未来有望实现 EBITDA 金额的稳定增长。2020 年末 EBITDA 金额对本期债券本

金的覆盖倍数为 0.43 倍，在公司持续发展的情况下，结合本期债券的提前部分偿还本金条款，发行人对本期债券的偿还能力较强。

近年来发行人获得的政府支持力度不断增大，自身业务规模发展迅速，经营状况良好，资产负债率控制在较低水平，流动比率、速动比率保持在较高水平，流动性较好，总体上看，发行人偿债能力较强。

4、现金流量分析

表 5-9：发行人 2018-2020 年现金流量数据

单位：万元

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动现金流入小计	672,865.65	982,409.04	258,979.22
经营活动现金流出小计	670,117.90	980,236.19	257,382.69
经营活动产生的现金流量净额	2,747.74	2,172.84	1,596.53
投资活动现金流入小计	86,964.76	63,045.89	31,439.81
投资活动现金流出小计	1,113,617.45	914,751.42	651,743.26
投资活动产生的现金流量净额	-1,026,652.69	-851,705.53	-620,303.46
筹资活动现金流入小计	1,610,720.66	1,295,321.40	820,897.73
筹资活动现金流出小计	527,986.26	483,234.22	106,238.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,082,734.41	812,087.18	714,658.78
现金及现金等价物净增加额	58,156.78	-37,445.50	95,951.85

2018-2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,596.53 万元、2,172.84 万元和 2,747.74 万元，发行人报告期内经营活动现金流入增长明显，主要原因系发行人建设的安置房陆续进入预售期，发行人预收安置房的房款导致发行人经营活动现金流入增长。预计未来发行人业务规模稳定后，项目在滚动开发的模式下，经营活动产生的现金流入和流出可基本持平或有小额结余，这也与发行人棚户区改造和保障性住房行业特点保持一致。从发行人主营业务构成来看，销售商品收入和酒店住宿餐饮收入等具有充沛现金流的收入占比未来将得到进一步提升，公司现金流情况未来将得到明显改善。总体来看，发行人经营活动产生的现金流能够较好地满

足正常生产经营的需要以及资本性支出的需要。

2018-2020 年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -620,303.46 万元、-851,705.53 万元和 -1,026,652.69 万元，主要是构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。发行人投资活动现金流出主要用于玉山瓷业综合体项目、中德工业 4.0 智能制造项目、陶瓷原料基地等自建项目投资和相关土地使用权的购买。项目建成后，预计将通过出租、自主经营、联合经营等方式实现收益，项目投资回收期将视项目情况而定，预计在 10-20 年内。

2018-2020 年发行人筹资活动产生的现金流量流入分别为 820,897.73 万元、1,295,321.40 万元和 1,610,720.66 万元，发行人筹资活动产生的现金流入增加主要原因系发行人业务资金需求旺盛，发行人融资规模持续扩张、融资渠道持续扩展。

2018-2020 年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 714,658.78 万元、812,087.18 万元和 1,082,734.41 万元，发行人融资能力较强且处于业务快速扩张期，融资需求旺盛。结合考虑发行人所处行业地位和行业现状，发行人未来仍具有较强的筹资能力。

2018-2020 年发行人现金及现金等价物净增加额分别为 95,951.85 万元、-37,445.50 万元和 58,156.78 万元，现金及现金等价物增加额呈先下降再上升趋势，主要原因系发行人前期通过银行贷款和发行债券等方式融入的资金于 2017 年和 2018 年陆续到账，上述资金随着发行人工程项目的进展陆续被使用，发行人现金及现金等价物净增加额的变动趋势和发行人货币资金余额的变动趋势保持一致。

五、资产负债结构分析

（一）资产构成分析

表 5-10：发行人 2018-2020 年末主要资产情况表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	437,505.27	6.09%	354,016.99	6.91%	393,129.04	11.48%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,770.59	0.05%	-	-	-	-
应收票据	5,705.86	0.08%	-	-	-	-
应收账款	323,938.17	4.51%	204,179.34	3.98%	61,817.19	1.81%
预付款项	442,794.35	6.16%	139,772.31	2.73%	319,344.95	9.33%
其他应收款	89,650.52	1.35%	68,935.27	1.35%	42,904.03	1.25%
存货	4,366,955.04	60.79%	3,390,682.65	66.16%	1,836,473.02	53.63%
其他流动资产	97,338.69	1.35%	51,819.83	1.01%	16,829.09	0.49%
流动资产合计	5,767,658.49	80.28%	4,209,406.39	82.14%	2,670,497.33	77.99%
可供出售金融资产	14,162.63	0.20%	10,189.53	0.20%	189.53	0.01%
长期股权投资	280.24	0.00%	144.02	0.00%	201.99	0.01%
投资性房地产	507,067.36	7.06%	286,650.16	5.59%	195,503.76	5.71%
固定资产	22,364.95	0.31%	12,346.54	0.24%	6,351.48	0.19%
在建工程	155,958.33	2.17%	102,863.38	2.01%	45,444.43	1.33%
无形资产	479,704.88	6.68%	414,247.41	8.08%	397,121.90	11.60%
商誉	89,594.53	1.25%	-	-	-	-
长期待摊费用	2,455.48	0.03%	1,767.07	0.03%	1,264.90	0.04%
递延所得税资产	865.93	0.01%	5.23	0.00%	4.17	0.00%
其他非流动资产	144,075.59	2.01%	87,013.01	1.70%	107,724.54	3.15%
非流动资产合计	1,416,529.93	19.72%	915,226.34	17.86%	753,815.71	22.01%
资产总计	7,184,188.42	100%	5,124,632.73	100.00%	3,424,313.04	100.00%

从资产构成来看，发行人资产以流动资产为主。截止 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 7,184,188.42 万元，其中流动资产 5,767,658.49 万元，占资产总额的 80.28%，主要由存货、货币资金与预付款项；非流动资产 1,416,529.93 万元，占资产总额的

19.72%，主要为投资性房地产和无形资产。

从资产结构来看，发行人报告期内资产结构较为稳定，以流动资产为主。发行人资产中占比较高的主要包括货币资金、预付款项、存货、投资性房地产和无形资产。具体情况如下：

1、货币资金

2018-2020 年末，发行人货币资金分别为 393,129.04 万元、354,016.99 万元和 437,505.27 万元，分别占当期资产总额的 11.48%、6.91%和 6.09%。报告期内发行人货币资金增长较快，主要原因系公司融资规模快速增长。

表 5-11：发行人 2018-2020 年末货币资金结构表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	8.13	75.69	1.68
银行存款	400,930.92	342,706.69	380,226.21
其他货币资金	36,566.21	11,234.61	12,901.16
合计	437,505.27	354,016.99	393,129.04

2、应收账款

2018-2020 年末，发行人应收账款余额分别为 61,817.19 万元、204,179.34 万元和 323,938.17 万元。其中 2019 年末应收账款较 2018 年末大幅增长，占当期资产总额的比例为 3.98%，主要原因系发行人建设的景德镇市中华北路棚户区改造项目、景德镇市东城老工厂棚户区改造项目和景德镇学院搬迁工程项目结算，由存货转记应收账款科目。2020 年末应收账款较 2019 年末大幅增长，占当期资产总额的比例为 4.51%，而发行人 2020 年末应收账款中 82.24%为应收景德镇市财政局的工程代建费，可回收性较强，未计提坏账准备。发行人报告期内共收回应收账款合计 299,855.90 万元，报告期末的应收账款，若有协议约定回款计划，发行人将严格按照协议约定向对

手方收回，若无协议约定回款计划，发行人将与对手方协商尽快收回。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人应收账款前五名情况如下：

表 5-12：发行人 2020 年末前五大应收账款明细表

单位：万元、%

序号	欠款单位	是否为关联方	入账科目	入账金额	占比	账龄
1	景德镇市财政局	否	应收账款	266,391.90	82.24	1 年以内
2	中铁四局集团有限公司市政工程分公司	否	应收账款	4,864.49	1.50	1 年以内
3	北京振冲工程股份有限公司	否	应收账款	2,553.40	0.79	1 年以内
4	中国建筑第二工程局有限公司	否	应收账款	1,656.60	0.51	1 年以内
5	中国建筑一局（集团）有限公司	否	应收账款	1,266.00	0.39	1 年以内
	合计			276,732.99	85.43	

3、预付款项

2018-2020 年末，发行人预付款项分别为 319,344.95 万元、139,772.31 万元和 442,794.35 万元，分别占当期资产总额的 9.33%、2.73%和 6.16%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要预付款项明细如下：

表 5-13：发行人 2020 年末主要预付款项明细表

单位：万元

序号	单位名称	金额	账龄	款项性质
1	景德镇市财政局	387,551.94	1 年以内	预付土地出让金
2	浮梁县财政局	5,409.90	1 年以内	预付土地出让金
3	中国建筑一局（集团）有限公司	13,281.70	1 年以内	预付工程款
4	中国建筑第二工程局有限公司	8,597.33	1 年以内	预付工程款
5	景德镇市土地储备中心	16,145.13	1 年以内	预付土地保证金
	合计	430,986.00	-	

发行人预付账款的集中度较高，截至 2020 年末，前五名交易对手的金额占预付款项总额的 97.33%，全部为一年期以内的款项，与发行人目前业务开展情况吻合。发行人 2020 年末预付账款较 2019 年末有所增长，主要原因系发行人 2020 年拍入部分土地，预付的土

地出让金增长所致。

4、其他应收款

2018-2020 年末，发行人其他应收款分别为 42,904.03 万元、68,935.27 万元和 89,650.52 万元，分别占当期资产总额的 1.25%、1.35%和 1.35%。发行人 2020 年末其他应收款主要为景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司和景德镇市国有资产监督管理委员会的往来款。

截至 2020 年末，发行人主要其他应收款情况如下：

表 5-14：发行人 2020 年末主要其他应收款明细表

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占比
1	景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司	否	非经营性资金拆借	33,600.00	2-3 年 3,600.00 万元，3 年以上 30,000.00 万元	37.39
2	景德镇市国有资产监督管理委员会	是	股权回购代垫款	10,965.00	1 年以内 5,170.00 万元；1-2 年 5,795.00 万元	12.20
3	珠山区国有资产经营管理有限公司	否	非经营性资金拆借	9,200.00	1 年以内 834.52 万元，1-2 年 8,365.48 万元	10.24
4	景德镇市土地储备中心	否	代垫土地整理费用	6,529.69	1 年以内 3,700.00 万元，3 年以上 2,829.69 万元	7.27
5	前海兴邦金融租赁有限责任公司	否	保证金	3,332.00	1 年以内	3.71
	合计			63,626.69		70.80

表 5-15：公司其他应收款期末金额按照经营性、非经营性分类

单位：万元

项目	金额	比例	性质
经营性	46,850.52	52.26%	日常经营性业务往来款、保证金等
非经营性	42,800.00	47.74%	非经营性占款
合计	89,650.52	100.00%	

截至2020年末，发行人非经营性其他应收款明细如下：

表 5-16：公司非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	金额	占比	是否为关联方	是否签订合同	回款安排
------	----	----	--------	--------	------

单位名称	金额	占比	是否为关联方	是否签订合同	回款安排
景德镇市国资运营投资控股集团有限公司	33,600.00	37.39%	否	是	2025 年前陆续回款
珠山区国有资产经营管理	9,200.00	10.24%	否	是	2022 年前陆续回款
有限公司					
合计	42,800.00	47.63%			

发行人非经营性其他应收款对手方主要系当地国有企业，且签署了相关合同，预计回收风险较低。

发行人建立了完善的内控体系，非经营性其他应收款均根据公司内控体系完成了相应的决策程序。发行人所有非经营性往来款均需由经办人申请，提交部门负责人核准，再由财务部和分管领导审核，最后报董事长审批。定价机制上，对政府部门及关联方的非经营性往来款暂不收取利息，对其他企业的非经营性往来款将参照市场利率执行。

发行人 2020 年末对政府及有关部门的应收账款为 267,642.38 万元，对政府及有关部门的其他应收款为 17,494.69 万元，规模合计 285,137.06 万元，占发行人 2020 年末净资产比例为 8.56%，具体情况如下：

表 5-17：发行人 2020 年末对政府及有关部门应收款项明细表

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账金额
1	景德镇市财政局	应收账款	266,391.90
2	景德镇市住房公积金管理中心	应收账款	1,250.20
3	中共江西省委宣传部	应收账款	0.28
4	景德镇市国有资产监督管理委员会	其他应收款	10,965.00
5	景德镇市土地储备中心	其他应收款	6,529.69
	合计		285,137.06

5、存货

2018-2020 年末，发行人存货分别为 1,836,473.02 万元、3,390,682.65 万元和 4,366,955.04 万元，分别占当期资产总额的 53.63%、66.16%和 60.79%。发行人存货主要为建造合同形成的资产和土地使用权，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存货明细如下：

表 5-18：发行人 2020 年末存货明细表

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	余额	比例
原材料	3,115.19	0.07
在产品	2,305.89	0.05
库存商品	57,626.47	1.32
周转材料	363.58	0.01
委托加工物资	59.61	0.00
发出商品	21,471.77	0.49
建造合同形成的资产	2,294,324.67	52.54
土地使用权	1,987,687.85	45.52
合计	4,366,955.04	100.00

截至2020年末，发行人建造合同形成的主要资产明细如下：

表 5-19：2020 年末发行人建造合同形成的主要资产明细

单位：万元

项目	项目类型	年末余额	占建造合同形成的资产比例
东城老工厂	棚改	156,699.50	6.83%
老城棚户区	棚改	100,358.98	4.37%
御窑厂地带	棚改	113,910.85	4.96%
珠山东区棚改	棚改	249,447.96	10.87%
珠山环境治理棚改	棚改	337,477.07	14.71%
凤凰山棚改	棚改	196,992.19	8.59%
马鞍山棚改	棚改	308,624.99	13.45%
观溪郡小区	安置房	71,649.28	3.12%
工艺美院搬迁	代建	76,618.55	3.34%
新厂东路南侧	商业综合体	81,326.12	3.54%
合计		1,693,105.49	73.80%

发行人存货中的土地使用权性质均为出让用地，截至2020年末发行人存货中土地使用权明细如下：

表 5-20：2020 年末发行人存货中土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议转让	景土国用（2014）第 0151 号	新厂东路 91 号	出让	商业	33,253.44	26,729.51	评估法	否	是
2	协议转让	景土国用（2014）第 0152 号	新厂东路 91 号	出让	商业	36,961.30		评估法	否	
3	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002329 号	东郊新厂原三蓄瓷用化工厂	出让	住宅商业	67,293.37	22,810.70	成本法	否	是
4	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002309 号	原雕塑瓷厂	出让	住宅商业	45,886.29	15,554.26	成本法	否	是
5	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002615 号	昌河东苑东侧	出让	住宅、其他商服	55,827.26	14,593.29	成本法	是	是
6	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0003591 号	景东大道何家桥路口 1 号地块	出让	城镇住宅	48,673.50	12,231.55	成本法	是	是
7	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0003593 号	景东大道何家桥路口 2 号地块	出让	城镇住宅	14,619.56	3,984.94	成本法	是	是
8	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002652 号	下窑路南侧	出让	城镇住宅其他商服	22,540.91	7,854.67	成本法	是	是
9	招拍挂	赣（2018）景德镇市不动产权第 0024545 号	紫晶路东侧、昌南大道北侧地块及地下空间地块	出让	商服住宅	26,898.84	15,794.22	成本法	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
10	招拍挂	赣（2018）景德镇市不动产权第 0017543 号	陶阳西路西侧 2 号	出让	商服住宅	113,132.21	64,334.68	成本法	是	是
11	招拍挂	赣（2018）景德镇市不动产权第 0013252 号	景北大道（观溪小区）西面地块一号	出让	商服住宅	19,940.16	13,169.45	成本法	是	是
12	招拍挂	赣（2019）景德镇市不动产权第 0041091 号	陶阳西路西侧 1 号地块	出让	商服住宅	38,290.20	22,489.28	成本法	是	是
13	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0043577 号	景北大道（观溪小区）西面地块二号	出让	商服住宅	9,488.19	6,333.72	成本法	否	是
14	招拍挂	正在办理中	昌河东苑东侧（新增 1 亩）	出让	商服住宅	663	178.58	成本法	否	是
15	招拍挂	正在办理中	何家桥西侧昌河东苑东侧地块东南侧地块	出让	商服住宅	8,496.53	5,219.46	成本法	否	是
16	招拍挂	正在办理中	白露大桥南侧	出让	商服住宅	86,266.46	53,935.43	成本法	否	是
17	招拍挂	赣（2019）景德镇市不动产权第 0015072 号	茶园塘（昌江大道南侧）地块	出让	商服住宅	20,572.02	18,467.94	成本法	是	是
18	招拍挂	正在办理中	新厂路北侧（原雕塑瓷厂）地块	出让	商服住宅	55,261.90	34,871.97	成本法	否	是
19	招拍挂	赣（2019）浮梁县不动产权第 0002473 号	湘湖镇古田村（珠山东市东侧）	出让	商服住宅	91,926.50	21,506.24	成本法	是	是
20	招拍挂	正在办理中	景德大道北侧下窑路东侧地块	出让	商服住宅	-	3,612.34	成本法	否	是
21	招拍挂	正在办理中	雕塑瓷厂北侧增补地块	出让	商服住宅	-	1,433.52	成本法	否	是
22	招拍挂	正在办理中	通津桥片区地块	出让	商服住宅	-	9,434.03	成本法	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
23	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0019305 号	景东大道北侧小铁路东侧地块	出让	商服住宅	28,687.04	23,764.78	成本法	否	是
24	招拍挂	正在办理中	旅游集散中心地块	出让	商服住宅	-	23,612.54	成本法	否	是
25	招拍挂	正在办理中	客运北站地块	出让	商服住宅	-	18,255.48	成本法	否	是
26	招拍挂	正在办理中	景德镇北站公交枢纽站地块	出让	商服住宅	-	14,116.53	成本法	否	是
27	招拍挂	正在办理中	陶玉路东侧环保局南侧地块	出让	商服住宅	-	9,655.75	成本法	否	是
28	招拍挂	正在办理中	景德大道北侧原三蓄化工厂宿舍地块	出让	商服住宅	-	38,752.52	成本法	否	是
29	招拍挂	正在办理中	景德镇市实验小学地块	出让	商服住宅	-	2,680.42	成本法	否	是
30	招拍挂	正在办理中	江西广播电视大学（中华南路）地块	出让	商服住宅	-	1,249.27	成本法	否	是
31	招拍挂	正在办理中	江西广播电视大学（新村西路）地块	出让	商服住宅	-	1,438.64	成本法	否	是
32	招拍挂	正在办理中	景德镇市第二十六小学地块	出让	商服住宅	-	1,870.22	成本法	否	是
33	招拍挂	正在办理中	景德镇市第十五中学地块	出让	商服住宅	-	1,088.98	成本法	否	是
34	招拍挂	正在办理中	景德镇市红星瓷厂地块	出让	商服住宅	-	24,920.31	成本法	否	是
35	招拍挂	正在办理中	森林公园地下空间地块	出让	商服住宅	-	4,904.83	成本法	否	是
36	招拍挂	正在办理中	建国瓷厂及周边	出让	商服住宅	-	47,210.49	成本法	否	是
37	招拍挂	正在办理中	八小周边地块	出让	商服住宅	-	50,199.03	成本法	否	是
38	招拍挂	正在办理中	珠山区政府周边地块	出让	商服住宅	-	31,824.56	成本法	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
39	招拍挂	正在办理中	玉路弄片区地块	出让	商服住宅	-	18,891.19	成本法	否	是
40	招拍挂	正在办理中	红光瓷厂片区地块	出让	商服住宅	-	60,020.89	成本法	否	是
41	招拍挂	正在办理中	红旗、光明瓷厂片区地块	出让	商服住宅	-	96,644.45	成本法	否	是
42	招拍挂	正在办理中	卫生学校地块	出让	商服住宅	-	10,370.91	成本法	否	是
43	招拍挂	正在办理中	陶瓷工艺美院北侧地块	出让	商服住宅	-	28,883.36	成本法	否	是
44	招拍挂	正在办理中	陶瓷工艺美院南侧地块	出让	商服住宅	-	59,479.37	成本法	否	是
45	招拍挂	正在办理中	陶阳西路西侧 3#地块	出让	商服住宅	-	6,849.43	成本法	否	是
46	招拍挂	正在办理中	御窑厂西侧、珠山中路北侧地块	出让	商服住宅	-	41,121.88	成本法	否	是
47	招拍挂	正在办理中	百花图及周边地块	出让	商服住宅	-	2.78	成本法	否	是
48	招拍挂	正在办理中	中华北路古街店铺地块	出让	商服住宅	-	10.66	成本法	否	是
49	招拍挂	正在办理中	为民瓷厂地块	出让	商服住宅	-	0.06	成本法	否	是
50	招拍挂	正在办理中	凰鸣路周边地块	出让	商服住宅	-	19.81	成本法	否	是
51	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0018830 号	中华北路第一人民医院北侧地块	出让	商业	11,305.33	8,877.21	成本法	否	是
52	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0020015 号	中华北路第一人民医院对面停车场地块	出让	商业	4,088.90	3,226.82	成本法	否	是
53	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0023572 号	中华北路第一人民医院斜对面	出让	商业	4,683.23	3,082.19	成本法	否	是
54	招拍挂	正在办理中	景北大道西侧 1 号西南侧地块	出让	商服住宅	-	3,915.33	成本法	否	是
55	招拍挂	正在办理中	陶溪川南侧新厂西路北侧	出让	商服住宅	931.53	724.81	成本法	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
56	招拍挂	正在办理中	DHA2017049 号地块	出让	商服住宅	26,250.17	27,521.50	成本法	否	是
57	招拍挂	正在办理中	陶机厂厂区地块 DHA2018080	出让	商服住宅	-	39,925.32	成本法	否	是
58	招拍挂	正在办理中	朝阳路南侧陶玉路东侧地块 (为民瓷厂西侧 1 号地块)	出让	商服住宅	-	3,836.20	成本法	否	是
59	招拍挂	正在办理中	朝阳路南侧陶玉路东侧地块 (为民瓷厂西侧 2 号地块)	出让	商服住宅	-	5,032.90	成本法	否	是
60	招拍挂	正在办理中	朝阳路南侧陶玉路东侧地块 [为民瓷厂 (玉凤瓷厂)]	出让	商服住宅	-	3,648.37	成本法	否	是
61	招拍挂	正在办理中	朝阳路南侧陶玉路东侧地块 [为民瓷厂 (东北角)]	出让	商服住宅	-	312.00	成本法	否	是
62	招拍挂	赣 (2020) 景德镇市不动产权第 0006132 号	朝阳路南侧原陶机厂北侧地块	出让	商服住宅	65,999.42	4,060.69	成本法	是	是
63	招拍挂	正在办理中	陶公寓地下空间 36201905000034	出让	商服住宅	-	5,533.37	成本法	否	是
64	招拍挂	正在办理中	陶溪川北路东侧铁路东站北侧 DHA2018077	出让	商服住宅	-	29,623.72	成本法	否	是
65	招拍挂	赣 (2020) 景德镇市不动产权第 0005261 号	陶溪川北路东侧朝阳路北侧 DHA2018076	出让	其他商服用地	25,699.24	20,399.12	成本法	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
66	招拍挂	正在办理中	朝阳路北侧童宾路东侧 DHA2018075	出让	商服住宅	-	42,840.74	成本法	否	是
67	招拍挂	正在办理中	朝阳路北侧陶溪川北路西侧 DHA2018085	出让	商服住宅	-	65,516.08	成本法	否	是
68	招拍挂	正在办理中	陶溪川北路东侧（原肉联厂） DHA2018078	出让	商服住宅	-	7,893.09	成本法	否	是
69	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0003748 号	国家粮库南侧地块（陶溪川北路西侧）	出让	城镇住宅	77,577.86	52,701.93	成本法	否	是
70	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0003747 号	陶溪川北路西侧凤凰山南侧	出让	商业	47,792.60	22,860.05	成本法	否	是
71	招拍挂	赣（2020）景德镇市不动产权第 0052682 号	朝阳路北侧陶溪川北路西侧地块（二十二小）	出让	商服住宅	92,486.50	2,588.41	成本法	否	是
72	招拍挂	正在办理中	陶机厂东侧、原宇宙瓷厂西侧地块	出让	商服住宅	2,190.42	1,496.87	成本法	否	是
73	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0001265 号	景北大道西侧（天宏花园北侧）1 号地	出让	商服住宅	67,832.32	18,240.80	成本法	是	是
74	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0001321 号	景北大道西侧（天宏花园北侧）2 号地	出让	商服住宅	26,454.80	7,044.44	成本法	是	是
75	招拍挂	赣（2017）景德镇市不动产权第 0001394 号	中厦地块北侧土地(浙江路与中山南路交叉路口北侧)	出让	其他商服用地	11,952.53	6,964.41	成本法	是	是
76	招拍挂	赣（2018）景德镇市不动产权第 0010696 号	新风路 2#-1 地块	出让	住宅商业	44,383.23	28,598.22	成本法	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
77	招拍挂	赣(2018)景德镇市不动产权第 0017961 号	珠山区示范幼儿园周边地块	出让	住宅商业	74,937.26	11,052.58	成本法	是	是
78	招拍挂	正在办理中	珠山区示范幼儿园周边地块(地下)	出让	商服住宅	-	908.21	成本法	否	是
79	招拍挂	赣(2019)景德镇市不动产权第 0015069 号	景东大道陶新家园南侧地块	出让	商服住宅	14,395.89	7,887.95	成本法	否	是
80	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第 0033042 号	珠山东路南侧艺术瓷厂地块	出让	其他商服	47,005.24	35,347.72	成本法	是	是
81	招拍挂	正在办理中	景东大道北侧地块一	出让	商服住宅	-	19,603.68	成本法	否	是
82	招拍挂	赣(2019)景德镇市不动产权第 0025067 号	景东大道北侧地块二	出让	商服住宅	30,752.03	18,675.80	成本法	否	是
83	招拍挂	赣(2021)景德镇市不动产权第 0009044 号	建设大道东侧景东大道北侧地块	出让	商服住宅	28,145.18	21,218.62	成本法	是	是
84	招拍挂	赣(2019)景德镇市不动产权第 0019478 号	昌飞吕蒙厂区家属区项目用地地块一	出让	商服住宅	137,877.44	11,397.02	成本法	否	是
85	招拍挂	正在办理中	新风路南侧地块(DHA2018073)	出让	商服住宅	-	4,050.61	成本法	否	是
86	招拍挂	赣(2019)景德镇市不动产权第 0041097 号	新风路南侧地块南侧	出让	其他商服	7,781.88	886.14	成本法	是	是
87	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第 0042243 号	何家桥路西侧朝阳路北侧地块	出让	商服住宅	92,368.85	67,919.40	成本法	是	是
88	招拍挂	赣(2019)景德镇市不动产权第 0033332 号	新风路加油站北侧水文路东侧地块一	出让	商服住宅	6,444.80	5,859.04	成本法	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
89	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第 0001201 号	新风路加油站北侧水文路东侧地块二	出让	商服住宅	9,976.77	3,845.12	成本法	是	是
90	招拍挂	赣(2019)浮梁县不动产权第 0004313 号	浮梁县城红塔路北侧地块土地(DHD2019010)	出让	商服住宅	41,146.40	10,941.56	成本法	是	是
91	招拍挂	赣(2019)浮梁县不动产权第 0004314 号	浮梁县城红塔路北侧地块土地(DHD2019011)	出让	商服住宅	40,980.50	10,897.34	成本法	是	是
92	招拍挂	赣(2019)浮梁县不动产权第 0004316 号	浮梁县城红塔路北侧地块土地(DHD2019012)	出让	商服住宅	40,220.10	10,570.11	成本法	是	是
93	招拍挂	赣(2020)浮梁县不动产权第 0001109 号	浮梁县城红塔路北侧地块土地(DHD2019013)	出让	商服住宅	43,598.60	11,456.40	成本法	否	是
94	招拍挂	赣(2019)浮梁县不动产权第 0004315 号	浮梁县城红塔路北侧地块土地(DHD2019014)	出让	商服住宅	35,256.80	9,377.27	成本法	是	是
95	招拍挂	正在办理中	艺术瓷厂东侧地块	出让	商服住宅	-	14,273.00	成本法	否	是
96	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第 0001203 号	云门公园沿街地块	出让	其他商服	7,236.35	4,777.59	成本法	是	是
97	招拍挂	正在办理中	景德镇陶瓷职工大学地块	出让	商服住宅	-	9,647.05	成本法	否	是
98	招拍挂	正在办理中	浮梁大道北侧地块(DHD2020011)	出让	商服住宅	-	13,978.66	成本法	是	是
99	招拍挂	正在办理中	浮梁大道北侧地块(DHD2020012)	出让	商服住宅	-	15,956.71	成本法	否	是
100	招拍挂	正在办理中	浮梁大道北侧地块(DHD2020013)	出让	商服住宅	-	14,963.54	成本法	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
101	招拍挂	正在办理中	浮梁大道北侧地块(DHD2020014)	出让	商服住宅	-	13,447.70	成本法	否	是
102	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第0045102号	老南河南侧原瓷校家属区东侧地块DHA2019058	出让	商服住宅	33,386.00	21,279.68	成本法	否	是
103	招拍挂	正在办理中	景东大道北侧高铁大道东侧地块	出让	商服住宅	-	30,603.69	成本法	否	是
104	招拍挂	正在办理中	高铁大道东侧站前四路北侧地块	出让	商服住宅	-	37,068.75	成本法	否	是
105	招拍挂	正在办理中	凤凰山片区3号地(DHA2020014)	出让	商服住宅	-	25,892.69	成本法	否	是
106	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第0052077号	景东大道北侧(园林东侧与出让地中间)地块DHA2020037	出让	城镇住宅	10,951.76	7,407.17	成本法	否	是
107	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第0052080号	站前四路南面(乐矿棚改房东侧)地块DHA2020038	出让	城镇住宅	70,071.81	47,242.52	成本法	否	是
108	招拍挂	赣(2020)景德镇市不动产权第0052079号	景东大道北侧(何家桥西侧与出让地中间)地块DHA2020039	出让	城镇住宅	9,263.70	6,043.03	成本法	否	是
109	招拍挂	正在办理中	新厂东路南侧(原景陶厂西侧)	出让	商服住宅	-	3,915.77	成本法	否	是
110	招拍挂	赣(2019)景德镇市不动产权第0035987号	新厂东路南侧花朝路西侧	出让	商服住宅	50,171.31	35,040.54	成本法	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地 出让金
111	招拍挂	正在办理中	景陶东侧北侧（原景陶厂西南侧）	出让	商服住宅	-	13,461.27	成本法	否	是
112	招拍挂	正在办理中	新厂东路南侧（原景陶厂北侧 1#）	出让	商服住宅	-	426.75	成本法	否	是
113	招拍挂	正在办理中	新厂东路南侧（原景陶厂北侧 2#）	出让	商服住宅	-	1,523.64	成本法	否	是
合计							1,987,687.85			

6、投资性房地产

发行人 2020 年末投资性房地产金额为 507,067.36 万元，主要系景德镇近现代陶瓷工业遗产综合保护开发项目内的 21 处房产和景德镇市中山北路古街 18 处房产、94 处独栋商业房产及 60 处陶新家园底商。景德镇近现代陶瓷工业遗产综合保护开发项目由发行人此前为景德镇市政府代建，于 2016 年完工，2017 年 1 月，景德镇市市政府为支持发行人发展，将该项目产权划拨至发行人名下，由发行人进行管理运营。该项目由清华大学规划院总体设计，以打造陶瓷+全业态、全产业链的文化产业综合体为目标，以文化产业、旅游产业为主业态，通过整合陶瓷老厂区资源，导入现代服务业经营理念，斥巨资打造“食宿行游购娱”于一体的城市创业旅游综合体，被江西省政府确定为“江西省第一批省级现代服务业集聚区”，被文化部列为“国家级文化产业示范园区”。

表 5-21：2020 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
1	赣（2020）景德镇市不动产权第 0019660 号	自购	景德镇市珠山区中华北路 209 号 1 号楼	5,954.26	商业服务	4,726.25	否
2	赣（2020）景德镇市不动产权第 0019663 号	自购	景德镇市珠山区中华北路 209 号 2 号楼	21,101.23	商业服务	15,893.82	否
3	赣（2020）景德镇市不动产权第 0019666 号	自购	景德镇市珠山区中华北路 209 号 3 号楼	1,806.58	商业服务	1,933.69	否
4	赣（2020）景德镇市不动产权第 0019696 号	自购	景德镇市珠山区中华北路 209 号 4 号楼	1,299.75	商业服务	1,559.70	否
5	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002134 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 A1 栋	7,382.50	商业	19,314.48	是
				3,011.77		2,993.79	
6	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002135 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 A2A3 栋	9,742.77	商业	26,796.24	是
7	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002136 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B1 栋	1,545.64	商业	3,710.22	是
8	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002137 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B2 栋	1,672.33	商业	4,273.21	是
9	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002138 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B3 栋	4,955.45	商业	15,137.42	是
10	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002139 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B5 栋	3,088.74	商业	7,572.90	是
11	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002142 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B6 栋	388.00	商业	966.33	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
12	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002147 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B7B8 栋	15,054.30	商业	28,763.02	是
				4,797.70		4,769.05	
13	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002144 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B9 栋	5,210.61	商业	15,661.25	是
14	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002204 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B10-1 栋	1,442.20	商业	3,591.51	是
15	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002237 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 B10-2 栋	1,060.58	商业	2,672.54	是
16	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002140 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C1 栋	3,471.46	商业	9,183.63	是
				1,900.85		1,889.50	
17	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002141 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C2 栋	4,128.15	商业	12,216.05	是
18	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002143 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C3 栋	5,331.73	商业	13,750.83	是
19	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002145 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C5 栋	656.59	商业	2,048.56	是
20	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002146 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C6 栋	2,695.09	商业	6,730.17	是
				2,198.88		2,185.75	
21	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002246 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C8-1 栋	466.27	商业	1,278.76	是
22	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002248 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C8-2 栋	412.46	商业	1,111.57	是
23	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002249 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C8-3 栋	753.50	商业	1,880.74	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
24	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002148 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C11 栋	1,868.47	商业	5,331.63	是
25	赣（2017）景德镇市不动产权第 0002149 号	划拨	朝阳路景德镇近现代陶瓷工业遗产保护开发项目 C15 栋	747.13	商业	2,098.81	是
26	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032231 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 8 号复式店	104.92	商业、金融、信息	182.14	是
27	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032199 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 9 号复式店	104.92	商业、金融、信息	182.14	是
28	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032201 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 10 号复式店	259.84	商业、金融、信息	446.66	是
29	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032203 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 11 号复式店	254.56	商业、金融、信息	437.59	是
30	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032205 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 12 号复式店	115.45	商业、金融、信息	200.42	是
31	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032207 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 13 号复式店	125.27	商业、金融、信息	217.47	是
32	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032209 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 14 号复式店	204.61	商业、金融、信息	351.72	是
33	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032210 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 15 号复式店	121.40	商业、金融、信息	210.75	是
34	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032212 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 16 号复式店	117.21	商业、金融、信息	203.48	是
35	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032213 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 17 号复式店	136.38	商业、金融、信息	235.53	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
36	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032214 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 18 号复式店	123.82	商业、金融、信息	214.95	是
37	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032216 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 19 号复式店	246.00	商业、金融、信息	422.87	是
38	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032217 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 1 栋 20 号复式店	120.50	商业、金融、信息	209.19	是
39	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032189 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 2 栋 1 号复式店	123.74	商业、金融、信息	219.14	是
40	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032190 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 2 栋 2 号复式店	134.48	商业、金融、信息	236.95	是
41	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032191 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 2 栋 3 号复式店	169.99	商业、金融、信息	299.52	是
42	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032192 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 2 栋 4 号复式店	166.23	商业、金融、信息	292.90	是
43	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032194 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 2 栋 5 号复式店	119.26	商业、金融、信息	211.21	是
44	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032196 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 2 栋 6 号复式店	176.96	商业、金融、信息	311.80	是
45	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032197 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 2 栋 7 号复式店	95.94	商业、金融、信息	169.91	是
46	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032219 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 1 号复式店	129.88	商业、金融、信息	230.02	是
47	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032221 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 2 号复式店	126.74	商业、金融、信息	224.46	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
48	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032222 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 3 号复式店	126.74	商业、金融、信息	224.46	是
49	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032223 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 4 号复式店	167.70	商业、金融、信息	295.49	是
50	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032224 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 5 号复式店	160.64	商业、金融、信息	283.05	是
51	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032226 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 6 号复式店	168.22	商业、金融、信息	296.40	是
52	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032228 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 7 号复式店	132.78	商业、金融、信息	233.96	是
53	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032230 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 8 号复式店	126.74	商业、金融、信息	224.46	是
54	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032233 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 9 号复式店	126.74	商业、金融、信息	224.46	是
55	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032236 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 6 栋 10 号复式店	290.47	商业、金融、信息	509.19	是
56	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032237 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 7 栋 1 号复式店	151.24	商业、金融、信息	258.62	是
57	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032240 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 7 栋 2 号复式店	127.04	商业、金融、信息	218.38	是
58	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032241 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 7 栋 3 号复式店	127.04	商业、金融、信息	218.38	是
59	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032243 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 7 栋 4 号复式店	144.22	商业、金融、信息	246.62	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
60	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032246 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 7 栋 5 号复式店	142.44	商业、金融、信息	243.57	是
61	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032248 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 7 栋 6 号复式店	287.67	商业、金融、信息	489.33	是
62	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032254 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 1 号店	59.18	商业、金融、信息	133.81	是
63	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032256 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 2 号店	62.56	商业、金融、信息	141.45	是
64	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032257 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 3 号店	51.25	商业、金融、信息	115.88	是
65	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032232 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 4 号店	41.19	商业、金融、信息	93.13	是
66	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032234 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 5 号店	52.40	商业、金融、信息	118.48	是
67	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032235 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 6 号店	72.69	商业、金融、信息	164.35	是
68	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032238 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 7 号店	56.11	商业、金融、信息	126.86	是
69	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032239 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 8 号店	53.08	商业、金融、信息	120.01	是
70	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032242 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 9 号店	53.08	商业、金融、信息	120.01	是
71	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032244 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 10 号店	56.11	商业、金融、信息	126.86	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
72	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032245 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 11 号店	75.56	商业、金融、信息	170.84	是
73	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032247 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 12 号店	49.53	商业、金融、信息	111.99	是
74	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032249 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 13 号店	41.19	商业、金融、信息	93.13	是
75	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032250 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 14 号店	51.25	商业、金融、信息	115.88	是
76	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032251 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 15 号店	60.53	商业、金融、信息	136.86	是
77	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032252 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 16 号店	76.16	商业、金融、信息	172.20	是
78	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032253 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 17 号店	48.72	商业、金融、信息	110.16	是
79	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032255 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 18 号店	45.68	商业、金融、信息	104.33	是
80	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032259 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 8 栋 19 号店	57.79	商业、金融、信息	131.99	是
81	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032260 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 1 号店	66.85	商业、金融、信息	152.69	是
82	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032262 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 2 号店	66.85	商业、金融、信息	152.69	是
83	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032264 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 3 号店	32.29	商业、金融、信息	73.75	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
84	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032265 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 4 号店	89.96	商业、金融、信息	205.47	是
85	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032267 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 5 号店	57.63	商业、金融、信息	131.63	是
86	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032269 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 6 号店	62.06	商业、金融、信息	141.75	是
87	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032270 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 7 号店	62.06	商业、金融、信息	141.75	是
88	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032258 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 8 号店	65.92	商业、金融、信息	150.56	是
89	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032261 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 9 号店	68.48	商业、金融、信息	156.41	是
90	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032263 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 10 号店	68.48	商业、金融、信息	156.41	是
91	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032266 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 11 号店	65.92	商业、金融、信息	150.56	是
92	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032268 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 12 号店	62.06	商业、金融、信息	141.75	是
93	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032272 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 9 栋 13 号店	60.59	商业、金融、信息	136.99	是
94	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032273 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 1 号复式店	258.12	商业、金融、信息	443.71	是
95	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032275 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 2 号复式店	253.18	商业、金融、信息	435.22	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
96	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032277 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 3 号复式店	200.98	商业、金融、信息	345.48	是
97	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032278 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 4 号复式店	125.00	商业、金融、信息	217.00	是
98	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032271 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 5 号复式店	125.00	商业、金融、信息	217.00	是
99	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032274 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 6 号复式店	132.76	商业、金融、信息	229.28	是
100	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032276 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 7 号复式店	137.94	商业、金融、信息	238.22	是
101	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032279 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 8 号复式店	137.94	商业、金融、信息	238.22	是
102	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032280 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 9 号复式店	132.76	商业、金融、信息	229.28	是
103	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032281 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 10 号复式店	125.00	商业、金融、信息	217.00	是
104	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032282 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 10 栋 11 号复式店	119.06	商业、金融、信息	206.69	是
105	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032198 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 1 号店	38.38	商业、金融、信息	86.78	是
106	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032200 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 2 号复式店	196.03	商业、金融、信息	338.54	是
107	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032202 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 3 号复式店	136.59	商业、金融、信息	235.89	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
108	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032204 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 4 号复式店	148.58	商业、金融、信息	256.60	是
109	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032206 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 5 号复式店	154.52	商业、金融、信息	266.86	是
110	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032208 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 6 号复式店	158.98	商业、金融、信息	274.56	是
111	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032211 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 7 号复式店	124.80	商业、金融、信息	216.65	是
112	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032215 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 8 号复式店	132.56	商业、金融、信息	228.93	是
113	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032218 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 9 号复式店	137.72	商业、金融、信息	237.84	是
114	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032220 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 10 号复式店	137.72	商业、金融、信息	237.84	是
115	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032225 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 11 号复式店	132.56	商业、金融、信息	228.93	是
116	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032227 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 12 号复式店	124.80	商业、金融、信息	216.65	是
117	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032229 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 11 栋 13 号复式店	124.80	商业、金融、信息	216.65	是
118	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032193 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 17 栋商业楼	3,272.13	商业、金融、信息	5,480.81	是
119	赣（2018）景德镇市不动产权第 0032195 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园东 18 栋酒店	7,119.45	商业、金融、信息	9,022.28	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
120	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027743 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 3 栋 1-3 层商场	6,618.08	商住楼	10,796.63	是
121	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027744 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 1 号复式店	124.70	商住楼	221.97	是
122	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027745 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 2 号复式店	124.70	商住楼	221.97	是
123	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027746 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 3 号复式店	132.44	商住楼	235.74	是
124	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027747 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 4 号复式店	137.60	商住楼	244.93	是
125	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027748 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 5 号复式店	137.60	商住楼	244.93	是
126	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027749 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 6 号复式店	132.44	商住楼	235.74	是
127	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027750 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 7 号复式店	124.70	商住楼	221.97	是
128	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027751 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 8 号复式店	158.84	商住楼	282.74	是
129	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027752 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 9 号复式店	154.38	商住楼	274.80	是
130	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027753 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 10 号复式店	148.44	商住楼	264.22	是
131	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027754 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 11 号复式店	136.29	商住楼	242.60	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
132	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027755 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 12 号复式店	156.49	商住楼	278.55	是
133	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027756 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 13 号复式店	152.81	商住楼	272.00	是
134	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027757 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 14 号店	51.49	商住楼	118.17	是
135	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027758 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 4 栋 15 号店	51.49	商住楼	118.17	是
136	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027759 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 1 号复式店	256.12	商住楼	453.59	是
137	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027760 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 2 号复式店	253.30	商住楼	448.59	是
138	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027761 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 3 号复式店	186.14	商住楼	331.33	是
139	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027762 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 4 号复式店	125.08	商住楼	222.64	是
140	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027763 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 5 号复式店	125.08	商住楼	222.64	是
141	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027764 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 6 号复式店	132.84	商住楼	236.46	是
142	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027765 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 7 号复式店	138.00	商住楼	245.64	是
143	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027766 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 8 号复式店	138.00	商住楼	245.64	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
144	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027767 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 9 号复式店	132.84	商住楼	236.46	是
145	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027768 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 10 号复式店	125.08	商住楼	222.64	是
146	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027770 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 5 栋 11 号复式店	119.12	商住楼	212.03	是
147	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027202 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 1 号店	60.60	商住楼	137.68	是
148	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027201 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 2 号店	62.08	商住楼	141.05	是
149	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027203 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 3 号店	65.93	商住楼	149.79	是
150	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027204 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 4 号店	68.50	商住楼	155.63	是
151	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027205 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 5 号店	68.50	商住楼	155.63	是
152	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027207 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 6 号店	65.93	商住楼	149.79	是
153	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027208 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 7 号店	62.08	商住楼	141.05	是
154	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027209 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 8 号店	62.08	商住楼	141.05	是
155	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027210 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 9 号店	57.65	商住楼	132.31	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
156	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027211 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 10 号店	89.98	商住楼	204.43	是
157	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027212 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 11 号店	32.29	商住楼	74.85	是
158	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027213 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 12 号店	64.30	商住楼	146.09	是
159	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027215 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 6 栋 13 号店	69.44	商住楼	157.77	是
160	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027216 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 1 号店	50.24	商住楼	114.75	是
161	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027217 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 2 号店	53.11	商住楼	121.30	是
162	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027218 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 3 号店	54.81	商住楼	125.19	是
163	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027219 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 4 号店	72.79	商住楼	164.58	是
164	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027220 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 5 号店	73.89	商住楼	167.07	是
165	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027221 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 6 号店	60.31	商住楼	136.36	是
166	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027222 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 7 号店	45.20	商住楼	103.24	是
167	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027224 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 8 号店	40.62	商住楼	93.71	是

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
168	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027225 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 9 号店	42.94	商住楼	99.06	是
169	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027226 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 10 号店	37.38	商住楼	86.24	是
170	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027227 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 11 号店	45.28	商住楼	103.42	是
171	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027228 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 12 号店	54.23	商住楼	123.86	是
172	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027229 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 13 号店	72.97	商住楼	164.99	是
173	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027230 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 14 号店	67.44	商住楼	152.48	是
174	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027231 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 15 号店	98.67	商住楼	223.09	是
175	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027232 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 16 号店	71.28	商住楼	161.16	是
176	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027233 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 17 号店	74.85	商住楼	169.24	是
177	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027234 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 18 号店	84.12	商住楼	190.20	是
178	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027235 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 7 栋 19 号店	59.09	商住楼	134.96	是
179	赣（2019）景德镇市不动产权第 0027236 号	划拨	景德镇城区景东大道陶新家园西 8 栋 1-2 层商场	2,894.96	商住楼	5,451.63	是
180	尚未办理	自建	新厂西路与陶玉南路交汇处	2,524.58	公寓	3,258.84	否

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
181	尚未办理	自建	新厂西路与陶玉南路交汇处	3,712.03	公寓	4,662.01	否
182	尚未办理	自建	新厂西路与陶玉南路交汇处	7,662.67	公寓	9,660.35	否
183	尚未办理	自建	新厂西路与陶玉南路交汇处	23,513.76	商业服务	51,151.61	否
184	尚未办理	自建	新厂西路与陶玉南路交汇处	26,711.26	商业	24,891.39	否
185	景房权证自管字第 5275 号	划拨	中山北路古街 11-17 号	2156.34	商业	7,273.12	否
186	景房权证自管字第 5276 号	划拨	中山北路古街 25 号	93.11	商业	314.05	否
187	景房权证自管字第 5263 号	划拨	中山北路古街 55 号	80.54	商业	271.65	否
188	景房权证自管字第 5265 号	划拨	中山北路古街 57 号附 1 号	200.78	商业	677.21	否
189	景房权证自管字第 5264 号	划拨	中山北路古街 57 号附 2 号	232.8	商业	785.21	否
190	景房权证自管字第 5277 号	划拨	中山北路古街 61 号	52.47	商业	205.59	否
191	景房权证自管字第 5268 号	划拨	中山北路古街 63 号	696.33	商业	2,348.65	否
192	景房权证自管字第 5269 号	划拨	中山北路古街 91 号	627.6	商业	2,116.83	否
193	景房权证自管字第 5278 号	划拨	中山北路古街 99 号	113.13	商业	381.58	否
194	景房权证自管字第 5262 号	划拨	中山北路古街 123 号	692.7	商业	2,336.41	否

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
195	景房权证自管字第 5270 号	划拨	中山北路古街 131 号	781.41	商业	2,635.62	否
196	景房权证自管字第 5273 号	划拨	中山北路古街 10-12 号	61.25	商业	240.00	否
197	景房权证自管字第 5266 号	划拨	中山北路古街 18 号	133.89	商业	482.00	否
198	景房权证自管字第 5274 号	划拨	中山北路古街 36 号	185.61	商业	626.04	否
199	景直房字第 3907 号	划拨	中山北路古街 44 号	614.59	商业	2,072.95	否
200	景房权证自管字第 5272 号	划拨	中山北路古街 52-58 号	289.07	商业	975.00	否
201	景房权证自管字第 5271 号	划拨	中山北路古街 82-84 号	1909.19	商业	6,439.51	否
202	景房权证自管字第 5267 号	划拨	中山北路古街 90 号	79.03	商业	266.56	否
203	赣（2020）昌南新区不动产权第 0003609 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道	18,758.61	办公	7,246.78	否
204	赣（2020）昌南新区不动产权第 0003607 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	4,729.39	公寓	2,356.32	否
205	赣（2020）昌南新区不动产权第 0003608 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	4,199.49	公寓	2,092.31	否
206	赣（2020）昌南新区不动产权第 0003611 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道	20,457.07	办公	7,900.08	否
207	赣（2020）昌南新区不动产权第 0003606 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	58,674.12	办公	22,621.36	否

序号	权证编号	取得方式	位置	建筑面积（平方米）	用途	账面价值	抵押情况
208	赣（2020）昌南新区不动产权第 0003610 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道	10,698.47	办公	4,120.89	否
209	赣（2020）昌南新区不动产权第 0004175 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	46,725.00	办公	18,104.94	否
210	赣（2020）昌南新区不动产权第 0004166 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	13,732.47	办公	5,341.05	否
211	赣（2020）昌南新区不动产权第 0004168 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	13,829.94	办公	5,377.96	否
212	赣（2020）昌南新区不动产权第 0004174 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	9,768.50	办公	3,767.68	否
213	赣（2020）昌南新区不动产权第 0004173 号	自购	景德镇市陶瓷工业园区唐英大道南侧	57,172.00	办公	22,157.22	否
合计				482,510.17		507,067.36	

由于发行人于 2020 年通过招拍挂获取较多土地，办理土地证需经过签订成交确认书、不动产公告登记、土地出让金缴纳、契税及印花税缴纳、出具规划条件、出具宗地图等步骤，流程较为繁琐，故发行人仍有较多新获取的土地尚未办理土地证，尚未办理土地证的土地暂未实现收入。发行人正积极与当地政府部门沟通加快土地证办理的相关事宜，预计于 2021 年末将办理完成大部分土地权证。

截至 2020 年末，发行人名下共有投资性房地产 213 处，账面价值合计 507,067.36 万元。其中已取得相应权证的房产 208 处，账面价值合计 413,443.16 万元，尚未办理权证的房地产 5 处，账面价值 93,624.20 万元。

7、无形资产

2018-2020 年末，发行人无形资产分别为 397,121.90 万元、414,247.41 万元和 479,704.88 万元，分别占当期资产总额的 11.60%、8.08%和 6.68%。发行人无形资产中的采矿权为子公司景德镇陶源矿业有限公司所有，其中紫砂泥土矿一处，釉果矿一处，陶瓷土矿一处。陶源矿业成立于 2011 年，并于 2013 年运营生产，由于目前陶源矿业的 3 处矿产都处于试生产阶段，仍未正式开采，根据陶源矿业会计政策，无形资产采矿权自实际开采时起，按开采量占预计总储量的比例进行摊销，因此，发行人无形资产中的采矿权报告期内未计提摊销。此外，发行人持有的矿产在预计达到可开采状态前发生的支出未抵减采矿权价值，该部分支出应在发生时计入长期待摊费用，按开采期间进行摊销计入成本，而不应在当期计提抵减采矿权账面减值。发行人已与多家公司签订矿石原料供应意向合同，待发行人对矿石进行正式开采后，矿石销售收入将为发行人带来持续稳定的现金流入。发行人持有的其他无形资产都已按照会

计准则要求进行摊销，无形资产均为与主营业务有关的经营性资产，质地优良。

表 5-22：发行人 2018-2020 年末无形资产明细表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
软件	723.49	24.83	77.95
土地使用权	97,059.20	31,421.45	32,393.85
采矿权	364,805.50	364,796.97	364,473.13
商标权和特许经营权	17,116.68	18,004.16	176.98
合计	479,704.88	414,247.41	397,121.90

表 5-23：发行人 2020 年末无形资产中的土地使用权明细

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（m ² ）	账面价值	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议转让	景土国用（2012）第 0078 号	新厂西路	出让	商业	117,462.85	29,137.91	评估法	否	是
2	招拍挂	土地不动产权第 0005076 号	龙泉市	出让	商业	-	61,269.18	成本法	否	是
3	招拍挂	宁江国用（2012）第 11388 号	松原市	出让	工业	40,003.30	411.88	成本法	否	是
4	招拍挂	皖 2019 马鞍山市不动产权第 0011101 号	马鞍山市	出让	工业	135,542.93	5,266.47	成本法	否	是
5	招拍挂	皖 2019 马鞍山市不动产权第 0011102 号	马鞍山市	出让	工业	12,983.50		成本法	否	是
6	招拍挂	苏（2018）宁溧不动产权第 0008147 号	南京市	出让	工业	39,054.93	156.56	成本法	否	是
7	招拍挂	渝（2017）永川区不动产权第 000991471 号	重庆市	出让	工业	32,986.00	346.70	成本法	否	是
8	招拍挂	房地证津字第 124011201449 号	天津市	出让	工业	26,617.00	470.50	成本法	否	是
合计							97,059.20			

表 5-24：发行人 2020 年末采矿权明细

单位：万元

矿区名称	权属证号	矿产类别	生产规模	有效期限	价值	抵押情况
景德镇市焦元坞矿区严家陶土矿	C3602002014087130135194	紫砂泥土矿	20 万吨/年	有效期至 2044 年 08 月 15 日止	277,026.38	已抵押
景德镇陶源矿业有限公司浮东（瑶里）矿	C3602002010107120076542	釉果	3 万吨/年	有效期至 2023 年 09 月 24 日止	75,358.09	已抵押
景德镇陶源矿业有限公司宁村矿	C3602002011037140109332	陶瓷土	1.25 万立方米/年	有效期至 2044 年 05 月 15 日止	12,421.03	未抵押
	合计				364,805.50	

8、商誉

发行人最近三年商誉分别为0.00万元、0.00万元和89,954.53万元，占非流动资产比重分别为0.00%、0.00%和6.32%。2020年，发行人与江苏盛和投资有限公司和上海北项企业管理中心（有限合伙）签订的股权转让协议，交易完成后景德镇陶文旅集团取得南京音飞储存设备（集团）股份有限公司29.99%的股权成为上市公司大股东并取得控制权，支付股权收购款为123,431.06万元，收购溢价为89,594.53万元。

（二）负债构成分析

表 5-25：发行人 2018-2020 年末负债情况表

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	199,250.51	5.17%	65,630.00	2.51%	30,000.00	1.71%
应付票据	46,748.57	1.21%	11,234.61	0.43%	12,901.16	0.74%
应付账款	65,284.61	1.69%	7,774.24	0.30%	1,607.16	0.09%
预收款项	363,434.24	9.43%	271,714.76	10.37%	154,245.99	8.79%

应付职工薪酬	4,111.02	0.11%	1,309.40	0.05%	290.54	0.02%
应交税费	20,749.64	0.54%	32,728.62	1.25%	19,655.60	1.12%
其他应付款	66,516.12	1.73%	35,269.23	1.35%	41,161.69	2.35%
一年内到期的非流动负债	565,710.22	14.68%	220,674.13	8.42%	243,230.88	13.86%
流动负债总计	1,331,804.81	34.57%	646,335.00	24.67%	503,093.02	28.68%
长期借款	1,419,753.14	36.85%	1,092,163.26	41.69%	923,148.00	52.62%
应付债券	744,636.63	19.33%	552,205.80	21.08%	180,736.09	10.30%
长期应付款	329,957.79	8.57%	327,336.52	12.50%	146,110.60	8.33%
预计负债	214.55	0.01%	-	-	-	-
递延收益	2,621.68	0.07%	-	-	-	-
递延所得税负债	23,346.95	0.61%	1,404.09	0.05%	1,369.95	0.08%
非流动负债总计	2,520,530.74	65.43%	1,973,109.68	75.33%	1,251,364.64	71.32%
负债总计	3,852,335.55	100.00%	2,619,444.68	100.00%	1,754,457.66	100.00%

2018-2020 年末，发行人负债总额分别 1,754,457.66 万元、2,619,444.68 万元和 3,852,335.55 万元。从构成来看，报告期内，发行人负债以非流动负债为主。公司流动负债占负债总额的比例分别为 28.68%、24.67%和 34.57%，主要由预收款项和一年内到期的非流动负债构成；公司非流动负债占负债总额的比例分别为 71.32%、75.33%和 65.43%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、短期借款

2018-2020 年末，发行人短期借款分别为 30,000.00 万元、65,630.00 万元和 199,250.51 万元，占负债总额的比例分别为 1.71%、2.51%和 5.17%。2020 年末，发行人短期借款为在九江银行、招商银行、交通银行、中国银行、华夏银行、中国工商银行、浦发银行、兴业银行、渤海银行、中国邮储及中国建设银行的借款。

2、应付票据

2018-2020 年末，发行人应付票据分别为 12,901.16 万元、

11,234.61 万元和 46,748.47 万元，占负债总额的比例分别为 0.74%、0.43%和 1.21%。报告期内发行人应付票据全部为银行承兑汇票。

3、应付账款

2018-2020 年末，发行人应付账款余额分别为 1,607.16 万元、7,774.24 万元和 65,284.61 万元，发行人 2020 年末应付账款明细如下：

表 5-26：2020 年末发行人应付账款明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
货款、材料款	25,467.40
设备款、工程款	38,987.23
费用款	205.11
其他应支付的款项	624.87
合计	65,284.61

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款明细如下：

表 5-27：截至 2020 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款明细表

单位：万元

序号	债权人	是否为关联方	金额	说明
1	新华网股份有限公司	否	200.00	款项未结算
2	中国华西工程设计建设有限公司江西分公司	否	179.50	款项未结算
3	景德镇市昌江房管所	否	165.08	款项未结算
4	景德镇市东郊房管所	否	79.75	款项未结算
5	景德镇市石狮埠房管所	否	79.84	款项未结算
合计			704.18	

4、预收款项

2018-2020 年末，发行人预收款项分别为 154,245.99 万元、271,714.76 万元和 363,434.24 万元，占负债总额的比例分别为 8.79%、10.37%和 9.43%。2018-2020 年末发行人预收款项明细如下：

表 5-28：发行人 2018-2020 年末预收款项明细表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收货款	22,150.91	473.93	161.08
预收房款	339,780.82	270,381.85	153,584.46
预收租赁费	466.53	293.78	310.01
预收工程项目费	505.04	468.66	-
其他预收费用	41.26	11.93	69.91
预收综合管理费	489.68	84.62	120.53
合计	363,434.24	271,714.76	154,245.99

5、其他应付款

2018-2020 年末，发行人其他应付款科目金额分别为 41,161.69 万元、35,269.23 万元和 66,516.12 万元，占负债总额比例分别为 2.35%、1.35%和 1.73%。2018-2020 年末发行人其他应付款科目明细如下表：

表5-29：发行人2018-2020年末其他应付款科目明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	34,338.79	18,204.01	7,156.34
应付股利	58.84	-	-
其他应付款	32,118.49	17,065.23	34,005.35
合计	66,516.12	35,269.23	41,161.69

2018-2020 年末，发行人应付利息金额分别为 7,156.34 万元、18,204.01 万元和 34,338.79 万元，为发行人企业债券利息。

2018-2020 年末，发行人其他应付款金额分别为 34,005.35 万元、17,065.23 万元和 32,118.49 万元。

6、长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款分别为 923,148.00 万元、1,092,163.26 万元和 1,419,753.14 万元，占负债总额比例分别为 52.62%、41.69%和 36.85%。2020 年末，发行人长期借款主要为发

行人及其子公司的抵质押借款。

7、应付债券

2018-2020 年，发行人应付债券分别为 180,736.09 万元、552,205.80 万元和 744,636.63 万元，占负债总额比例分别为 10.30%、21.08%和 19.33%。2020 年末发行人应付债券明细如下：

表 5-30：发行人 2020 年末应付债券明细

单位：万元

债券名称	面值	起息日	债券期限	债券余额
15 赣陶瓷债	100,000.00	2015-11-27	7	39,874.95
16 景陶 02	100,000.00	2016-11-04	3+2	81,964.45
18 景德镇专债 01	40,000.00	2018-08-27	7	39,823.02
18 景旅 01	82,000.00	2018-09-21	2+2+1	81,021.34
19 景旅 01	43,000.00	2019-03-13	2+2+1	42,925.66
19 景德陶瓷 PPN001	50,000.00	2019-05-23	3+2	49,851.82
19 景德陶瓷 PPN002	30,000.00	2019-05-31	3	29,911.09
19 景德陶瓷 PPN003	70,000.00	2019-07-03	3	69,780.89
19 景旅 02	100,000.00	2019-08-07	2+2+1	99,757.97
19 景旅 03	100,000.00	2019-09-26	2+2+1	99,983.23
20 景德陶瓷 MTN001	100,000.00	2020-03-25	3+2	99,727.54
20 景陶专项债	80,000.00	2020-04-20	7	79,416.07
20 景德陶瓷 MTN002	100,000.00	2020-04-27	3	99,542.15
20 景旅 01	134,000.00	2020-08-10	2+2+1	134,216.37
20 景德陶瓷 PPN001	50,000.00	2020-09-25	2+2+1	49,824.25
20 景德陶瓷 SCP001	50,000.00	2020-10-15	0.7397	50,015.82
小计				1,147,636.63
减：一年内到期部分年末余额				403,000.00
合计				744,636.63

8、长期应付款

2018-2020 年末，发行人长期应付款科目金额分别为 146,110.60 万元、327,336.52 万元和 329,957.79 万元，占负债总额比例分别为 8.33%、12.50%和 8.57%，具体明细如下：

表 5-31：发行人 2018-2020 年长期应付款科目明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款	61,761.97	71,122.87	16,770.00
专项应付款	268,195.82	256,213.65	129,340.60
合计	329,957.79	327,336.52	146,110.60

2018-2020 年，发行人长期应付款余额分别为 16,770.00 万元、71,122.87 万元和 61,761.97 万元，具体明细如下：

表 5-32：发行人 2018-2020 年长期应付款明细表

单位：万元

借款单位及项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
国开发展基金有限公司	14,320.00	15,545.00	16,770.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	21,209.09	31,020.00	-
远东国际租赁有限公司	27,248.31	32,185.19	-
江西金融租赁有限公司	14,283.88	20,012.07	-
江西省海济融资租赁股份有限公司	6,665.78	10,000.00	-
前海兴邦金融租赁有限责任公司	32,610.38	-	-
减：1 年内到期的长期应付款	54,575.48	37,639.39	-
合计	61,761.97	71,122.87	16,770.00

2018-2020 年，发行人专项应付款余额分别为 129,340.60 万元、256,213.65 万元和 268,195.82 万元，2020 年末发行人专项应付款明细如下：

表5-33：发行人2020年末专项应付款明细表

单位：万元

序号	项目	2019 年末	本年增加	本年减少	2020 年末
1	保障性安居工程配套基础设施建设中央专项资金	201,541.97	106,399.71	93,136.04	214,805.64
2	景德镇彭家弄老街区综合利用项目	642.16	-	-	642.16
3	御窑博物馆	22,306.02	-	-	22,306.02
4	观英小区	4,200.00	-	4,200.00	-
5	老瓷厂改造项目	4,100.00	-	-	4,100.00
6	景瑶小区	9,490.00	-	-	9,490.00
7	国家粮库项目	3,581.12	1,447.88	-	5,029.00
8	标准化厂房	89.38	1,470.62	-	1,560.00
9	观溪郡项目拨款	9,963.00	-	-	9,963.00
10	矿区勘探专项资金	300.00	-	-	300.00
	合计	256,213.65	109,318.21	97,336.04	268,195.82

（三）有息负债

1、报告期各期末有息负债情况

2020年末，发行人有息负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
短期借款	199,250.51	6.66
一年内到期的非流动负债	565,710.22	18.91
长期借款	1,419,753.14	47.47
应付债券	744,636.63	24.89
长期应付款	61,761.97	2.06
合计	2,991,112.47	100.00

2020 年末，发行人有息负债规模较上一年度末增长 98.93 亿元，增幅为 49.42%，主要系发行人为满足其经营业务发展和扩大资本投入的需要，进而扩大融资规模所致。

2、有息负债期限结构

2020年末，发行人有息负债期限结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	1 年以内（含）		1-2 年（含）		2-3 年（含）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	302,184.74	10.10	71,000.00	2.37	-	-	1,348,753.14	45.09
其中担保贷款	251,184.74	8.40	71,000.00	2.37	-	-	1,319,653.14	44.12
债券融资	402,647.13	13.46	308,264.34	10.31	207,269.70	6.93	229,455.46	7.67
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁及其他	59,775.98	2.00	3,086.85	0.10	44,355.12	1.48	14,320.00	0.48
其中担保融资	59,775.98	2.00	3,086.85	0.10	44,355.12	1.48	14,320.00	0.48
合计	764,607.85	25.56	382,351.19	12.78	251,624.82	8.41	1,592,528.60	53.24

3、报告期末存续的债券情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	16 景陶 01	2016/8/12	2019/8/12	2021/8/12	3+2	10.00	4.30	-

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
2	16 景陶 02	2016/11/4	2019/11/4	2021/11/4	3+2	10.00	6.95	8.20
3	18 景旅 01	2018/9/21	2020/9/21	2023/9/21	2+2+1	8.20	6.00	8.20
4	19 景旅 01	2019/3/13	2021/3/13	2024/3/13	2+2+1	4.30	6.00	4.30
5	19 景旅 02	2019/8/7	2021/8/7	2024/8/7	2+2+1	10.00	7.15	10.00
6	19 景旅 03	2019/9/26	2021/9/26	2024/9/26	2+2+1	10.00	7.00	10.00
7	20 景旅 01	2020/8/10	2022/8/10	2025/8/10	2+2+1	13.40	6.00	13.40
公司债券小计		-	-	-	-	65.90	-	54.10
8	19 景德镇陶瓷 PPN001	2019/5/23	2022/5/23	2024/5/23	3+2	5.00	6.50	5.00
9	19 景德镇陶瓷 PPN002	2019/5/31	-	2022/5/31	3	3.00	6.50	3.00
10	19 景德镇陶瓷 PPN003	2019/7/3	-	2022/7/3	3	7.00	6.50	7.00
11	20 景德镇陶瓷 MTN001	2020/3/25	2023/3/25	2025/3/25	3+2	10.00	5.46	10.00
12	20 景德镇陶瓷 MTN002	2020/4/27	-	2023/4/27	3	10.00	5.20	10.00
13	20 景德镇陶瓷 PPN001	2020/9/25	2022/9/25	2025/9/25	2+2+1	5.00	5.95	5.00
14	20 景德镇陶瓷 SCP001	2020/10/15	-	2021/7/12	0.7397	5.00	4.10	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	45.00	-	45.00
15	15 赣陶瓷债 7	2015/11/27	-	2022/11/27	7	10.00	5.38	4.00
16	18 景德镇专债 01	2018/8/27	-	2025/8/27	7	4.00	7.50	4.00
17	20 景陶专项债	2020/4/20	-	2027/4/20	7	8.00	6.50	8.00
企业债券小计		-	-	-	-	22.00	-	16.00
合计		-	-	-	-	132.90	-	115.10

4、信用融资与担保融资结构

单位：万元

借款类别	2020 年末金额	占比
信用借款	80,100.00	2.68%
抵押借款	659,882.00	22.06%
质押借款	697,805.88	23.33%
保证借款	339,997.44	11.37%
抵押+保证借款	65,690.51	2.20%
一年内到期的无担保债券	403,000.00	13.47%
应付债券	744,636.63	24.89%
合计	2,991,112.46	100.00%

5、短期借款

截至 2020 年末，发行人短期借款余额 199,250.51 万元，具体情况如下：

单位：万元

贷款单位	借款条件	余额
九江银行景德镇分行	土地抵押、保证	20,490.00
中国工商银行景德镇广场支行	房产及土地抵押、保证	40,000.00
远东国际租赁有限公司	机器设备抵押、保证	5,200.51
北京银行南昌东湖支行	保证借款	12,000.00
华夏银行南昌分行洪都支行	保证借款	8,000.00
交通银行景德镇城东支行	保证借款	9,360.00
九江银行珠山支行	保证借款	10,000.00
上海浦东发展银行南昌红谷支行	保证借款	10,000.00
兴业银行南昌叠山路支行	保证借款	15,000.00
兴业银行南昌分行	保证借款	5,000.00
招商银行景德镇城东支行	保证借款	8,200.00
中国银行景德镇市昌南支行	保证借款	5,000.00
中国建设银行景德镇市分行	信用借款	6,000.00
渤海银行南昌分行	信用借款	10,000.00
中国邮政储蓄银行景德镇市远东怡景支行	信用借款	15,000.00
中信银行南昌青山湖支行	信用借款	20,000.00
合计		199,250.51

6、长期借款

截至 2020 年末，发行人长期借款余额 1,419,753.14 万元，具体情况如下：

单位：万元

贷款单位	余额	抵押、质押、担保情况
国家开发银行江西省分行	138,200.00	应收账款
国家开发银行江西省分行	143,200.00	应收账款
国家开发银行江西省分行	138,700.00	应收账款
中国建设银行景德镇市分行	35,000.00	保证金质押
中国工商银行景德镇广场支行	68,705.88	应收账款
中国农业银行景德镇分行	20,700.00	应收账款

贷款单位	余额	抵押、质押、担保情况
中国农业银行景德镇分行	33,880.00	应收账款
中国农业银行景德镇分行	5,420.00	应收账款
中国农业发展银行景德镇市分行营业部	40,000.00	应收账款、土地使用权
中国建设银行景德镇珠山支行	41,000.00	股权质押、保证借款
中国工商银行景德镇广场支行	33,000.00	股权质押、保证借款
国家开发银行江西省分行	134,482.00	土地使用权、采矿权
中国农业发展银行景德镇市分行	66,000.00	土地使用权
中国农业发展银行景德镇市分行	142,100.00	土地使用权
交通银行景德镇分行	44,000.00	土地使用权
中国农业发展银行景德镇市分行	71,000.00	土地使用权
中国建设银行景德镇市分行	21,800.00	土地使用权、采矿权
交通银行景德镇分行	20,000.00	信用借款
中国农业发展银行景德镇分行营业部	40,000.00	土地使用权
国家开发银行江西省分行	92,000.00	房产抵押
中国农业银行景德镇分行营业部	13,500.00	土地使用权
中国工商银行景德镇广场支行	26,000.00	土地使用权
中国建设银行景德镇航天支行	9,000.00	土地使用权
中国邮政储蓄银行景德镇市远东怡景支行	9,100.00	信用借款
中国银行景德镇市昌南支行	27,000.00	保证借款
中国农业银行景德镇分行营业部	20,000.00	保证借款
中国农业银行景德镇分行营业部	10,000.00	保证借款
中国农业银行景德镇分行营业部	500.00	保证借款
中国银行景德镇市昌南支行	26,600.00	保证借款
中国银行龙泉市支行营业部	10,500.00	保证借款
中国农业发展银行丽水市分行	17,500.00	保证借款
中国光大银行南昌西湖支行	29,000.00	保证借款
减：一年内到期的长期借款	108,134.74	保证借款
合计	1,419,753.14	

7、长期应付款

截至 2020 年末，发行人长期应付款情况如下表所示：

单位：万元

序号	借款单位	金额	借款条件
1	国开发展基金有限公司	14,320.00	保证
2	江西金融租赁股份有限公司	14,283.88	保证
3	远东国际租赁有限公司	27,248.31	保证
4	前海兴邦金融租赁有限责任公司	32,610.38	保证
5	江西省海济融资租赁股份有限公司	6,665.78	保证
6	平安国际融资租赁（天津）有限公司	21,209.09	保证
	减：一年内到期的长期应付款	54,575.48	-

序号	借款单位	金额	借款条件
	合计	61,761.97	

（四）债务偿还压力测试分析

本次债券存续期内，发行人有息负债偿债压力测算情况如下：

表 5-34：发行人债务偿还压力测算

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	353,932.35	273,201.63	237,021.68	316,366.49	345,715.97	15,883.21	131,683.21	-
其中：银行借款偿还规模	194,050.00	76,200.51			38,100.00		115,800.00	
信托计划偿还规模								
已发行债券偿还规模	159,882.35	127,594.06	204,411.30	316,366.49	307,615.97	15,883.21	15,883.21	
其他债务偿还规模		69,407.06	32,610.38					
本期债券偿还规模	-	9,100.00	9,100.00	37,100.00	35,280.00	33,460.00	31,640.00	29,820.00
合计	353,932.35	282,301.63	246,121.68	353,466.49	380,995.97	49,343.21	163,323.21	29,820.00

备注：假设本次债券发行规模为 14 亿元，利率为 6.5%。

六、关联方、关联关系及关联交易

（一）关联方、关联关系

（1）发行人控股股东和实际控制人

截至2020年末，发行人的控股股东为景德镇市国有资产监督管理委员会，持有公司86.99%股权。另外，国开发展基金有限公司持有公司4.31%股权，景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）持有公司8.70%股权。

（2）发行人子公司、合营联营企业

发行人子公司情况参照本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”

（3）发行人的其他关联方

截至 2020 年末，发行人无需要披露的其他关联方。

（二）关联交易情况

报告期内，公司与关联方之间的应收应付款项情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	科目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
景德镇市国有资产监督管理委员会	其他应收款	10,965.00	5,795.00	0.00

七、重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保

截至2020年末，发行人对外担保总金额为48.00万元，主要为发行人二级子公司景德镇陶溪川创业融资担保有限责任公司的对外担保，具体情况如下：

表5-35：截至2020年末发行人对外担保明细表

单位：万元

担保人	被担保人	担保金额	起始时间	结束时间
景德镇陶溪川创业融资担保有限责任公司	何永臣、秦渝	24.00	2020/8/5	2021/8/4
	何耀、汪妮	24.00	2020/9/15	2022/9/14
合计		48.00		

（二）未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书出具之日，发行人无未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

（三）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他重大或有事项。

八、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计 1,232,737.49 万元，占总资产的比例为 17.16%。除此以外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。发行人受限资产具体情况如下：

表 5-36：截至 2020 年末发行人受限资产明细表

资产类别	受限资产金额（万元）	占总资产的比例	受限原因
存货-土地使用权	515,586.59	7.18%	借款抵押
投资性房地产	257,795.13	3.59%	借款抵押
在建工程	8,689.66	0.12%	借款抵押
无形资产-采矿权	352,384.47	4.91%	借款抵押
其他货币资金	36,566.10	0.51%	票据保证金
上市公司股权	61,715.53	0.86%	借款质押
合计	1,232,737.49	17.16%	

九、其他影响偿债能力的重大事项

截至募集说明书签署之日，除已披露信息外，不存在其他影响偿债能力的重大事项。

十、发行人最近三年的资产负债表（见附表二、五）

十一、发行人最近三年的利润表（见附表三、六）

十二、发行人最近三年的现金流量表（见附表四、七）

第六节 发行人信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

近三年，发行人历次主体评级情况如下：

评级类别	评级日期	信用评级	评级机构
主体评级	2021 年 6 月 29 日	AA	联合资信评估有限公司
主体评级	2020 年 6 月 24 日	AA	
主体评级	2020 年 6 月 11 日	AA	
主体评级	2019 年 6 月 21 日	AA	
主体评级	2019 年 6 月 20 日	AA	
主体评级	2019 年 1 月 18 日	AA	
主体评级	2018 年 6 月 25 日	AA	
主体评级	2018 年 5 月 30 日	AA	
主体评级	2021 年 6 月 28 日	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
主体评级	2020 年 6 月 22 日	AA	
主体评级	2020 年 3 月 9 日	AA	
主体评级	2020 年 2 月 20 日	AA	
主体评级	2019 年 12 月 13 日	AA	
主体评级	2019 年 6 月 24 日	AA	
主体评级	2019 年 4 月 16 日	AA	

近三年，发行人存在主体评级上调的情形。

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2021 年 6 月 28 日出具的“20 景陶专项债/20 景陶债”跟踪评级报告（东方金诚债跟踪评字【2021】448 号），经东方金诚评定，此次跟踪评级上调景德镇陶文旅控股集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，同时上调“20 景陶专项债/20 景陶债”信用等级为 AA+。

本次评级方法及模型为《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002201907）》，本次主体及债项评级上调理由为：东方金诚认为，跟踪期内，景德镇市地区经济保持较快增长，陶瓷、航空等主导产业发展良好，以旅游业为支撑的第三产业增速较快，经济实力仍较强；公司作为景德镇市重要的基础设施建设主体，以及景德镇国家陶瓷文化传承创新试验区的建设和运营主体，继续从事景德镇市基础设施及保障房建设等业务，区域专营性很强，在资产划拨和财政补贴等方面继续得到股东及相关各方的大力支持；得

益于股东资产划拨，公司资产规模及所有者权益大幅增长，资本实力稳步增强；跟踪期内，公司确认较大规模保障房销售收入，通过并购音飞储存新增物流装备制造与系统集成业务，主要服务于陶瓷产业链打造的商品销售业务增加较快，营业收入大幅提升，业务结构进一步优化。同时，东方金诚也关注到，公司在建及拟建的基础设施建设及棚户区改造项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较弱；公司有息债务规模大幅增长，未来两年的到期债务规模较大，面临一定的集中偿付压力。

综合分析，东方金诚上调公司主体信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定，上调“20 景陶专项债/20 景陶债”的信用等级为 **AA+**。

二、本期债券信用评级情况

（一）信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人在报告期内主体信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 **AA+**。

（二）评级观点

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很强，得到了股东及相关各方的持续大力支持；资本实力稳步增强；公司营业收入大幅增长，且通过股权并购，业务结构进一步优化。同时，东方金诚关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较弱，有息债务规模大幅增长。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。

（三）优势

1、景德镇市陶瓷、航空等主导产业发展良好，以旅游业为支撑的第三产业增速较快，经济实力较强；

2、公司作为景德镇市重要的基础设施建设主体，以及景德镇国家陶瓷文化传承创新试验区的建设和运营主体，主要从事景德镇市基础设施及保障房建设等业务，区域专营性很强，在资产划拨和财政补贴等方面得到股东及相关各方的大力支持；

3、近年来，得益于股东资产划拨，公司资产规模及所有者权益大幅增长，资本实力稳步增强；

4、2020 年，公司确认较大规模保障房销售收入，通过并购音飞储存新增物流装备制造与系统集成业务，营业收入大幅提升，主要服务于陶瓷产业链打造的商品销售业务增加较快，业务结构进一步优化。

（四）关注

1、公司在建及拟建的基础设施建设及棚户区改造项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较差；

3、公司有息债务规模大幅增长，未来两年的到期债务规模较大，面临一定的集中偿付压力。

（五）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 年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注景德镇陶文旅控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级期间，东方金诚将向景德镇陶文旅控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，景德镇陶文旅控股集团有限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。如景德镇陶文旅控股集团有限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。

三、发行人的其他资信情况

（一）企业获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 3 月末，发行人获得的金融机构授信总额为 219.58 亿元，其中已使用额度为 188.87 亿元，未使用额度为 30.71 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

银行名称	授信额度	已使用额度	剩余授信额度
国开行	70.90	64.66	6.24
农发行	51.15	40.66	10.49
建设银行	18.30	11.70	6.60
农业银行	12.10	10.50	1.60
工商银行	18.30	16.69	1.61
交通银行	7.94	7.34	0.60
九江银行	3.20	3.20	-
招商银行	1.00	0.90	0.10
中国银行	7.25	6.89	0.36
光大银行	3.10	2.90	0.20
华夏银行	0.80	0.80	-
浦发银行	1.00	1.00	-
中信银行	11.78	11.28	0.50
邮储银行	4.50	2.99	1.51
北京银行	2.27	1.37	0.90
赣州银行	4.00	4.00	-
兴业银行	2.00	2.00	-
合计	219.58	188.87	30.71

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司未曾出现债务违约的情形。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	16 景陶 01	2016/8/12	2019/8/12	2021/8/12	3+2	10.00	4.30	-	已偿还
2	16 景陶 02	2016/11/4	2019/11/4	2021/11/4	3+2	10.00	6.95	8.20	存续
3	18 景旅 01	2018/9/21	2020/9/21	2023/9/21	2+2+1	8.20	6.00	8.20	存续
4	19 景旅 01	2019/3/13	2021/3/13	2024/3/13	2+2+1	4.30	6.00	4.30	存续
5	19 景旅 02	2019/8/7	2021/8/7	2024/8/7	2+2+1	10.00	7.15	10.00	存续
6	19 景旅 03	2019/9/26	2021/9/26	2024/9/26	2+2+1	10.00	7.00	10.00	存续
7	20 景旅 01	2020/8/10	2022/8/10	2025/8/10	2+2+1	13.40	6.00	13.40	存续
公司债券小计		-	-	-	-	65.90	-	54.10	-
8	19 景德陶瓷 PPN001	2019/5/23	2022/5/23	2024/5/23	3+2	5.00	6.50	5.00	存续
9	19 景德陶瓷 PPN002	2019/5/31	-	2022/5/31	3	3.00	6.50	3.00	存续
10	19 景德陶瓷 PPN003	2019/7/3	-	2022/7/3	3	7.00	6.50	7.00	存续
11	20 景德陶瓷 MTN001	2020/3/25	2023/3/25	2025/3/25	3+2	10.00	5.46	10.00	存续
12	20 景德陶瓷 MTN002	2020/4/27	-	2023/4/27	3	10.00	5.20	10.00	存续
13	20 景德陶瓷 PPN001	2020/9/25	2022/9/25	2025/9/25	2+2+1	5.00	5.95	5.00	存续
14	20 景德陶瓷 SCP001	2020/10/15	-	2021/7/12	0.7397	5.00	4.10	5.00	存续
债务融资工具小计		-	-	-	-	45.00	-	45.00	-
15	15 赣陶瓷债	2015/11/27	-	2022/11/27	7	10.00	5.38	4.00	存续
16	18 景德镇专债 01	2018/8/27	-	2025/8/27	7	4.00	7.50	4.00	存续
17	20 景陶专项债	2020/4/20	-	2027/4/20	7	8.00	6.50	8.00	存续
企业债券小计		-	-	-	-	22.00	-	16.00	-
合计		-	-	-	-	132.90		115.10	

（四）其他与企业有关的信用情况

无。

第七节 担保情况

不适用，本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在证券交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也

无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

为了规范和加强信息披露管理，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，本公司根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与管理办法》等法律、法规的相关规定制定《景德镇陶文旅控股集团有限公司信息披露管理办法》。

一、信息披露机制

公司已制定《信息披露管理办法》，明确了融资部为信息披露的日常管理部门、公司各部门、各分支机构负责人以及各控股子公司法定代表人是本部门、本机构及本公司的信息报告第一责任人，在日常经营管理活动中，应根据信息披露制度要求，建立有效的信息采集和上报机制，确保应披露信息的可获得性，以及信息的真实性、准确性、完整性，公司明确了信息披露内容、时间节点、流程以及相关责任认定及处罚措施，确保了公司按照国家发改委的要求，及时准确地披露相关信息。

二、公司债券发行前的信息披露

本公司在本期公司债券发行日3个工作日前，通过中国货币网披露如下文件：

- （一）募集说明书；
- （二）评级报告及跟踪评级安排；
- （三）法律意见书；
- （四）财务报告；
- （五）国家发改委要求披露的其他文件。

三、公司债券存续期内定期信息披露

公司已知晓并将按照要求在债权债务登记日的次一工作日在银行间债券市场公告当期公司债券的实际发行规模、利率、期限等情

况。

公司已知晓并将在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

（一）每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（二）每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

四、公司债券存续期内重大事项披露

本公司在本期公司债券存续期间，将及时向市场公开披露可能影响公司债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

3、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

4、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

5、发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；

6、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

8、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

9、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

10、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌条件；

11、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

12、发行人的实际控制人、控股股东、董事、三分之一以上的监事及高级管理人员的变动；

13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

14、法律、行政法规、规章的规定，以及中国证监会、上交所认定的其他事项。

五、公司债券本息兑付信息披露

本公司将在本期公司债券本息兑付日前5个工作日，通过中国货币网公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，本公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

以上事项披露时间应当不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

六、信息披露的具体内容

（一）债权代理人应当出具的受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

（二）债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具年度报告，年度报告应包括以下内容：

- 1、发行人的经营状况、资产状况；
- 2、抵押资产状况以及可能影响抵押资产估值或价值的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件；
- 3、债券持有人会议召开的情况；
- 4、本期债券本息偿付情况；
- 5、本期债券跟踪评级情况；
- 6、发行人指定的负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况；

7、债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

（三）以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告：

1、由于发行人未按《募集说明书》的规定及时支付的原因，导致偿债账户内没有足够的资金划入登记托管机构指定的账户用于支付到期的本期债券利息和/或本金时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

2、发行人出现《债券持有人会议规则》规定的应当召开债券持有人会议的情形时；

3、出现对债券持有人利益有重大实质影响的其他情形。

七、未公开信息的传递、审核、披露流程

（一）定期报告传递、审核、披露流程

信息事务披露负责人按照《信息披露管理办法》规定的职责及时组织相关人员编制定期报告草案，经财务部门审核后提请公司分管领导审议后，通过主承销商向指定的交易场所进行对外披露。

（二）重大事项的传递、审核、披露程序

公司董事、监事、高级管理人员以及其他相关部门负责人在知悉重大事件发生时，应在第一时间报告董事长或分管领导和信息披露事务管理部门，董事长或分管领导接到报告后应安排信息披露事务负责人按照《信息披露管理办法》组织临时报告的披露工作。

八、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

（一）信息披露事务负责人的具体职责

1、负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事长或分管领导，持续关注投资者、媒体对公司的报道

并主动求证报道的真实情况；

2、作为信息披露事务的指定联络人，负责准备和提交监管机构要求的文件，组织完成监管机构布置的任务，负责办理公司信息对外公布等相关事宜；

3、协调和组织公司信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待投资者线上/线下调研、向投资者提供公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露

4、参加董事会会议、监事会会议和经营管理层的相关会议，了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的相关文件；

5、负责信息的保密工作，指定保密措施，内幕信息泄露时，及时采取补救措施，并报告监管机构；

6、监管机构要求履行的其他职责。

（二）信息披露职责的履职保障

公司已根据有关法律、法规的规定建立《信息披露管理办法》，并指定信息披露事务负责人负责信息披露事宜。此外，公司董事、监事、高级管理人员及其他有关部门全力配合提供信息披露所需的资料和信息，以保障信息披露工作的及时、合法、真实和完整。

九、董事会、监事会、高级管理人员等报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合信息披露事务负责人履行信息披露义务。

董事应该了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需的资料。

监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并发表意见。

董事会、监事会应当对定期报告、临时报告进行审核，说明信息披露程序是否合法合规，信息披露内容是否真实、准确、完整。

高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露事件的进展或者变化情况以及其他相关信息。

十、对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露的内容应由分管领导、信息披露事务负责人进行审核后才能予以对外披露，公司董事、监事、高级管理人员非经授权，不得对外发布未披露信息。

十一、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

如若子公司发生或可能发生影响投资者利益的重大事项时，公司将参照《信息披露管理办法》进行对外披露。

第十节 投资者保护机制

一、本期债券的偿债计划

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、足额偿付及债券回售制订了一系列工作计划。

（一）偿债计划的制度安排

本期债券发行总规模 10 亿元，为固定利息品种，每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期的第 3 年至第 7 年末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

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、足额偿付制订了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债基金、制订管理措施、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）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息及回售工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付、本金兑付及债券回售工作，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（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、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息及回售，并根据

实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入。

（四）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请九江银行股份有限公司景德镇分行为债权代理人，并签署了《2021 年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（五）设立偿债基金及专项偿债账户

发行人将设立偿债基金及专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息及回售的资金。在本期债券存续期内，根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财经[2011]1765 号）的规定，主承销商于发行人发布年度财务报表的同时，发布发行人履约情况及偿债能力年度分析报告。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息及开展回售工作，发行人为债券持有人聘请江西银行股份有限公司景德镇分行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订本期债券《偿债基金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人将在江西银行股份有限公司景德镇分行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付本金。发行人应在本期债券的每个还

本付息日前五个工作日向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前五个工作日偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

其次，江西银行股份有限公司景德镇分行应依据《偿债基金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。江西银行股份有限公司景德镇分行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至债券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，江西银行股份有限公司景德镇分行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权江西银行股份有限公司景德镇分行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的主承销商应在本期债券的每个还本付息日前五个工作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债账户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券，但如果由于经济环境变化或其他不可预见因素导致发行人可能出现违约情况时，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

（一）发行人良好的盈利能力为本期债券本息偿还提供有力支撑

随着景德镇市经济的发展、城市化进程的逐步加快，公司的业

务逐年扩张，营业收入逐年增长。2018-2020年，公司分别实现营业收入143,464.45万元、273,259.11万元和388,975.05万元，近三年平均合并净利润为24,694.32万元，归母净利润为24,249.63万元，本期债券利率低于14.28%时，近三年平均合并净利润足以支付本期债券一年的利息；本期债券利率低于14.27%时，近三年平均归母净利润足以支付本期债券一年的利息。公司盈利能力良好，净利润保持较高水平，具有较强的偿债能力。未来随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，财务状况有望得到进一步改善。

（二）良好的募集资金投向为本期债券本息偿还提供优质的现金流保障

本次债券募集资金14亿元，全部用于景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目。

1、若投资者未行使投资者回售选择权

根据《景德镇观溪郡小区（二期）城市棚户区改造安置房建设项目收益和现金流测算报告》估算项目总投资为21.70亿元，项目运营期总收入22.75亿元，总成本费用11.98亿元，利润总额10.58亿元，净利润7.04亿元，项目第8年累计债券应付本息敞口为2.76亿元，可覆盖项目债券本息。

项目总计还本付息总额17.15亿元，其中还本14.00亿元，付息3.15亿元（不含建设期利息），综合偿债备付率为1.08。募投项目良好的收益能够为本期债券本息偿还提供较好的现金流保障。

表 10-1：债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期							合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
项目收入	0.00	0.00	65,787.91	110,107.18	45,975.36	2,748.21	2,851.03	227,469.69
经营成本及费用	0.00	0.00	28,163.52	26,063.52	23,963.52	21,863.52	19,763.50	119,817.58

营业税金及附加	0.00	0.00	526.30	880.86	367.81	21.98	22.81	1,819.76
息税折旧摊销前净收益	0.00	0.00	64,145.22	108,109.93	44,491.16	1,609.84	1,711.83	220,067.98

2、若投资者在第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权

表 10-2：债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期			合计
	2021	2022	2023	
项目收入	0.00	0.00	65,787.91	65,787.91
经营成本及费用	0.00	0.00	28,163.52	28,163.52
营业税金及附加	0.00	0.00	526.30	526.30
息税折旧摊销前净收益	0.00	0.00	64,145.22	64,145.22

经测算，若投资者在第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权，在本期债券存续期内，项目累计可实现收入 65,787.91 万元，扣除运营成本和相关税费后净收益为 64,145.22 万元，预计可以覆盖本期债券部分本金及全部利息，剩余不足以覆盖的本金部分发行人将使用自有资金进行偿还。截至 2020 年末，发行人货币资金余额 437,505.27 万元，其中银行存款 400,930.92 万元，其他货币资金 36,566.21 万元。在一定程度上反映了发行人货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。发行人主营业务经营情况良好，城市基础设施建设业务、商品销售业务和仓储物流装备制造和系统集成业务 2020 年度分别实现收入 235,915.86 万元、101,610.13 万元和 30,416.72 万元。发行人是景德镇市重要的基础设施建设和国有资产运营主体，发行人主营业务具备可持续性，将为偿债资金来源提供良好的保障。

（三）良好的融资能力为本期债券还本付息及回售安排提供了

进一步保障

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。

（四）公司严格规范募集资金的使用

公司将统筹考虑发债项目的资金使用，建立一整套完整严密的资金使用审核程序，利用严格的制度来保证本次发债资金正常合规的使用。在项目的实施和运作过程中，公司将继续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，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制度，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，使得工程如期按质竣工并投入运营。

（五）设置提前偿还条款，可以缓解本期债券到期还本的压力

本期债券设置提前偿还条款，投资者行使回售选择权后，自债券存续期的第 3 年至第 7 年末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。由于本金提前偿还，发行人需要支付的利息也相应减少。设置提前偿还条款，可以使发行人避免在同一年偿还全部本金，有利于缓解债券到期还本的压力。

三、发行人违约责任

（一）违约事件

- (1) 在本次债券到期，发行人未能偿付到期应付本金；
- (2) 发行人未能偿付本次债券的到期利息；
- (3) 发行人在其资产、财产上设定抵押/质押权利导致实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，或出售其重大资产导致实质影响发行人对本次债券的还本付息义务；
- (4) 发行人已经丧失清偿能力并被法院指定接管人或已进入相关的诉讼程序；
- (5) 在本次债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、停业、清算、申请破产或进入破产程序；
- (6) 任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；
- (7) 在本次债券存续期内，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

(二) 债权代理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

- (1) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人应当作为利害关系人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- (2) 及时报告全体债券持有人；
- (3) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

(三) 违约事件发生时，债权代理人应行使以下职权：

- (1) 在知晓该行为发生之日的十个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；
- (2) 发行人未履行偿还本次债券本息的义务，债权代理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当作为利害关系人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，受托管人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

(四) 不可抗力

本期债券的不可抗力详见本募集说明书本节“五、债权代理人；(二) 债权代理协议主要内容；七) 不可抗力”。

(五) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，各方应友好协商解决；若各方协商不成的，任何一方均可向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

四、债券持有人会议机制

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请九江银行股份有限公司景德镇分行担任本次债券的债权代理人，双方签署《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券持有人会议规则》的条款和条件。

《债券持有人会议规则》主要内容如下：

第一条 为保证债券持有人的合法权益，根据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》及《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》，以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，制定债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

第二条 本规则项下专项债券系景德镇陶瓷文化旅游发展有限责任公司(下称“发行人”)依据国家发展和改革委员会(下称“国家发改委”)核准发行的 2021 年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券(下称“本次债券”)。本次债券债权代理人为九江银行股份有限公司景德镇分行或经合法变更的新的债券债权代理人(下称“债券债权人”),债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者。

第三条 债券持有人会议由全体债券持有人组成,债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开,并对本规则规定的事项依法进行审议和表决。

第四条 债券持有人会议依据相关法律法规及《2021 年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券募集说明书》(下称“《募集说明书》”)的规定行使如下权利:

(1) 就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议,但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率;

(2) 在发行人不能偿还本次债券本息时,决定委托债券债权人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息,决定委托债券债权人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序;

(3) 决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使;

(4) 根据《国有土地使用权抵押协议》与《抵押资产监管协议》,决定追加、释放、置换抵押资产或者变更担保方式;

(5) 决定变更债券债权代理人与抵押资产监管人;

(6) 决定是否同意发行人与债券债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

(7) 在法律规定许可的范围内修改本规则；

(8) 法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第五条 债券持有人进行表决时，以每一单位本次债券为一表决权。

债券持有人会议决议对全体本次债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。

第六条 债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

第七条 在本次债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 拟变更《募集说明书》的约定；

(2) 发行人不能按期支付本次债券的本息；

(3) 拟变更、解聘债券债权人、抵押资产监管人；

(4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

(5) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(6) 发行人主要或者全部业务陷入停顿；

(7) 抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押；

(8) 抵押资产发生全部毁损、灭失的，或发生部分毁损、灭失足以对抵押资产估值或价值产生重大影响的；

(9) 对抵押资产估值或价值发生重大不利影响的情形；

(10) 本次债券被暂停或终止上市交易；

(11) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(12) 单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(13) 债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第八条 本规则第七条规定的事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

本规则第七条规定的事项发生之日起十个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起五个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 会议召集人应依法根据本规则规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表 10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

第十条 召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具

法律意见：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、本规则的规定；

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

(4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

第十一条 本规则规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 日以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出。

第十二条 债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和方式；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日五天前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

第十三条 债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

第十四条 债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第

四条和第七条的规定决定。

第十五条 债券持有人会议一般应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开，各方另有提议的，原则上需经发行人同意。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

第十六条 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。

第十七条 债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

第十八条 应单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人、债券债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权代理人的询问作出解释和说明。

第十九条 经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

第二十条 召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券数、被代理人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

第二十一条 债券债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

第二十二条 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

第二十三条 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

第二十四条 债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本

次会议上进行表决。

第二十五条 债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

第二十六条 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

第二十七条 债券持有人会议决议须经代表本次债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或其代理人同意方能形成有效决议。

第二十八条 依照有关法律、《募集说明书》和本规则的规定而作出的债券持有人会议决议对全体本次债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人)都具有法律约束力。任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规及《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，

对发行人具有法律约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

第二十九条 债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次债券数及占本次债券总数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

第三十条 会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券数及占本次债券总数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

第三十一条 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

第三十二条 召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成

最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地发展改革部门及本次债券交易的场所报告。

第三十三条 发行人及债权代理人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由发行人承担；单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由该债券持有人承担；合并持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、场地、律师费等组织费用等由合并发出会议通知的债券持有人共同承担。

第三十四条 债权代理人、抵押、质押资产监管人、债券持有人和/或债券持有人受托人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用。

第三十五条 法律、行政法规和部门规章对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第三十六条 本规则项下公告的方式为：在监管部门指定的报纸和/或登记托管机构网站和国家发改委指定的网站上进行公告。

第三十七条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第三十八条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性等发生争议的，争议各方应协商解决。若协商不能解决，若各方协商不成的，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼，就本规则某一条款产生争议和纠纷并进行诉讼，不影响《信

用增进服务协议》其他条款的效力与继续履行。

第三十九条 本规则自本次债券发行首日起生效。

第十一节 债权代理人

债券持有人认购或以其他合法方式取得本期债券均视作同意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，且视作同意发行人与债权代理人签署的《2021 年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》(以下简称《债权代理协议》)项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。《债权代理协议》的全文置备于本公司与债券债权代理协议的办公场所。

一、债券债权代理人聘任及债权代理协议签订情况

1、债权代理人的名称和基本情况

名称：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：朱家诚

联系地址：江西省景德镇市昌江区西山路九江银行大厦

联系电话：13507980182

邮政编码：333000

2、债权代理人的聘任及债权代理协议签订情况

发行人与九江银行股份有限公司景德镇分行签订了《2021 年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

3、债权代理人与发行人利害关系情况

除与公司签订《债权代理协议》以及作为本期发行公司债券的主承销商之外，债权代理人与公司不存在可能影响其公正履行本期债券债权代理人职责的利害关系。

二、债权代理协议主要内容

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人依据有关法律规定、《募集说明书》《债券持有人会议规则》及本协议的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本次债券的利息和本金。

3、发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

4、在本次债券存续期间内，发行人应当根据《管理条例》《通知》《公司章程》《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

5、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权人及新债权人完成债权人工作及档案移交的有关事项，并向新债权人履行本协议项下应当向债权人履行的各项义务。

6、发行人应该指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

7、在债券持有人会议通知确定的债权登记日后两个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，发行人应在十日内以电话、传真、

特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人：

（1）甲方未按照债券登记托管机构的约定将到期的本次债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）甲方未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

（3）甲方预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

（4）甲方发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失；

（5）甲方发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

（6）甲方发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大仲裁或诉讼；

（7）本次债券被暂停交易；

（8）法律、行政法规及国家发改委规定的其他情形。

10、发行人应当按照本协议的约定向债权代理人支付代理报酬。

11、发行人应协助债权代理人办理土地使用权抵押登记手续。

（二）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本次债券之行为视为同意并接受本协议，受本协议之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本次债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有的本次债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和本协议的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议做出的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》《债券持有人会议规则》和本协议的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本次债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本次债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和乙方应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

12、在本次债券存续期间，债券持有人不得要求单独分割行使抵押权。

13、除非依本协议第 9.3 条约定程序及出现本协议第 9.1 条约定的事由，本次债券存续期间债券持有人不得撤销对乙方的授权。

（三）债权代理人的权利和义务

1、债权人代理人有权依据本协议的规定获得代理报酬。

2、债权代理人应当持续关注发行人和抵押资产的状况，发现有 4.9 条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

3、依照有关法律、法规及规定、《募集说明书》《债券持有人会议规则》《土地使用权抵押协议》和本协议的规定，所有认购或者通过合法方式获得本次债券的债权人都将成为发行人的抵押权人，所有抵押权人认购或者通过合法手段获得本次债券的行为都将视为同意授权债权代理人即乙方作为其抵押权代理人，代理所有抵押权人办理一切抵押登记有关手续。

4、债权代理人应作为本次债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

5、在本次债券付息日前五个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本次债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

6、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

7、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

8、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

9、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

10、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

11、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交与本次债券有关的全部工作及有关文件档案。

12、债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

13、债权代理人应遵守和履行本协议、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

（四）债权代理人行使受托管理事务的方式和程序

1、债权代理人通过日常事务管理、召集和召开债券持有人会议及出具受托管理事务报告的方式履行受托管理职责。

2、债权代理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为和抵押财产进行持续关注。

3、债权代理人召集和召开债券持有人会议的条件和程序按《债券持有人会议规则》的规定进行。

4、债权代理人出具受托管理事务报告的内容和要求按本协议第八条的规定进行。

5、债权代理人应根据本协议制订详细的受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。

（五）受托管理事务报告

1、债权代理人应当出具的受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券受托管理事务年度报告，年度报告应包括下列内容：

- (1) 发行人的经营状况、资产状况；
- (2) 抵押资产状况以及可能影响抵押资产估计或价值的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件；
- (3) 债券持有人会议召开的情况；
- (4) 本次债券本息偿付情况；
- (5) 本次债券跟踪评级情况；
- (6) 发行人指定的负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况；
- (7) 债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况；

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告：

(1) 由于发行人未按《募集说明书》的规定及时支付的原因，导致偿债账户内没有足够的资金划入登记托管机构指定的账户用于支付到期的本次债券利息和/或本金时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

(2) 发行人出现《债券持有人会议规则》规定的应当召开债券持有人会议的情形时；

(3) 出现对债券持有人利益有重大实质影响的其他情形。

4、在本次债券存续期间，债权代理人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件及时以公告方式告知债券持有人，并在指定的网站上公布。

(六) 变更、解聘债券债权代理人的条件和程序

1、下列情况发生时应变更债权代理人：

(1) 债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行债券受托管理职责；

(2) 债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

(3) 债权代理人不再具备任职资格；

(4) 债券持有人会议通过决议变更债权代理人。

2、新任债权代理人必须符合下列条件：

(1) 新任债权代理人符合国家发改委等相关部门的有关规定；

(2) 新任债权代理人已经披露与债券发行人的利害关系；

(3) 新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独和/或合并代表本次债券10%以上有表决权的债券持有人要求变更或解聘债权代理人的，债权代理人应召集债券持有人会议审议解除其债权代理人职务并聘请新的债权代理人的议案，变更债权代理人的议案须经代表本次债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能通过。发行人和债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和《债权代理协议》的规定完成与变更债权代理人有关的全部工作。

4、发行人和债权代理人同意：(1) 自债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起，原债权代理人在《债权代理协议》中的权利和义务终止，《债权代理协议》约定的债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担；(2) 原债权代理人的违约行为（如有）由原债权代理人承担和负责，新任债权代理人对原债权代理人的违约行为不承担责任。

（七）不可抗力

由于地震、台风、水灾、战争以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应

立即将不可抗力事故的情况通知另一方，并应在上述不可抗力事故发生之日起的十五日内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的理由及其有效证明文件，此项证明文件应由事故发生地区的公证机构出具。按事故对履行合同影响的程度，由合同各方协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同的责任，或者延期履行合同。如果出现不可抗力，合同各方应进行协商以寻求相应的解决办法，并尽量减小不可抗力造成的不利影响。

（八）违约责任

1、由于《债权代理协议》当事人的过错，造成《债权代理协议》不能履行或不能完全履行，由有过错的一方单独承担违约责任；如因《债权代理协议》当事人各方的共同过错，造成协议不能履行或者不能完成履行的，根据实际情况，由各方分别承担各自应负的违约责任，违约各方互不承担连带责任。

2、《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、行政法规、《募集说明书》及《债权代理协议》之规定追究违约方的违约责任。

（九）争议的处理和适用法律

1、《债权代理协议》受中华人民共和国法律管辖，并按中华人民共和国法律解释。

2、《债权代理协议》在履行过程中发生争议，各方应友好协商解决；若各方协商不成的，任何一方均可向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、就《债权代理协议》某一条款产生争议和纠纷并进行诉讼，不影响《债权代理协议》其他条款的效力与继续履行。

（十）协议的生效

1、《债权代理协议》经发行人和债权人签署、国家发改委核准本次债券发行且本次债券发行成功后生效。

2、《债权代理协议》有效期为自《债权代理协议》生效之日起至本次债券的全部利息和本金兑付完毕之日止。

3、《债券持有人会议规则》作为《债权代理协议》的附件，与《债权代理协议》具有同等法律效力。

第十二节 本期债券发行的有关机构

一、 发行人：景德镇陶文旅控股集团有限公司

住所：江西省景德镇市珠山区珠山大道 720 号

法定代表人：刘子力

联系人：祝一鹏

办公地址：江西省景德镇市珠山区珠山大道 720 号

联系电话：0798-8399737

传真：0798-8398188

邮政编码：333000

二、 承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人：东莞证券股份有限公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

办公地址：上海市浦东新区芳甸路 1055 号浦东嘉里城 25 楼

联系人：汤祥伟、高冰、饶宸瑞

联系电话：021-50155106

传真：021-50155082

邮政编码：201204

（二）联席主承销商：华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 8 号

法定代表人：张海文

联系人：石川、耿文强、马晓晖、吕锐峰

联系地址：北京市朝阳区朝阳门外北大街 18 号

联系电话：010-85556362

传真：010-85556405

邮政编码：100020

三、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

四、托管人：

（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 号楼

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 号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、 审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

执行事务合伙人：曾云

联系人：曾云

联系地址：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

联系电话：010-51716789

传真：010-51716789

邮政编码：100036

五、 信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：张青源

联系地址：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

联系电话：010-83436019

传真：010-62299803

邮政编码：100600

六、 债权代理人：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：朱家诚

联系地址：江西省景德镇市昌江区西山路九江银行大厦

联系电话：13507980182

邮政编码：333000

七、 偿债账户监管人：江西银行股份有限公司景德镇分行

住所：江西省景德镇市珠山区广场南路皇冠购物广场西一区1号楼

负责人：吴日驹

联系人：郑鹏飞

联系地址：江西省景德镇市珠山区广场南路皇冠购物广场西一区1号楼

联系电话：18607989963

邮政编码：333000

八、 募集资金监管银行：江西银行股份有限公司景德镇分行、兴业银行股份有限公司南昌分行、北京银行股份有限公司南昌分行、中国建设银行股份有限公司江西省分行

（一）江西银行股份有限公司景德镇分行

住所：江西省景德镇市珠山区广场南路皇冠购物广场西一区1号楼

负责人：吴日驹

联系人：郑鹏飞

联系地址：江西省景德镇市珠山区广场南路皇冠购物广场西一区1号楼

联系电话：18607989963

邮政编码：333000

（二）兴业银行股份有限公司南昌分行

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1568 号

负责人：蒋少强

联系人：许浩

联系地址：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1568 号

联系电话：15879066300

邮政编码：330000

（三）北京银行股份有限公司南昌分行

住所：江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道 1115 号

负责人：唐一鸣

联系人：王文宗

联系地址：江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道 1115 号

联系电话：18679217711

邮政编码：330000

（四）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：王德刚

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

九、 发行人律师：上海市汇业律师事务所

住所：上海市延安西路726号13楼C座

联系地址：上海市延安西路726号13楼C座

负责人：杨国胜

经办律师：汪寅崴、杨彬慧

联系电话：021-52370950

传真：021-52370960

邮政编码：200050

发行人与本期发行有关中介机构及其负责人、高级管理人员及经办

人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十三节 法律意见

本期债券的发行人律师上海市汇业律师事务所已出具法律意见书。上海市汇业律师事务所认为：

（一）发行人已经获得本次发行现阶段所必需的内部批准和授权，且已取得国家发改委的注册决定。

（二）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据中国法律法规和《公司章程》中规定的需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

（三）发行人本次发行具备《证券法》《公司法》《管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的各项实质条件，报告期内不存在重大违法违规行为。

（四）本期债券的募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，该项目已纳入景德镇市2018年和2019年棚户区改造计划，本次拟投资项目已取得了景德镇市发展和改革委员会的同意；并且，本次拟投资项目之子项目均已取得了《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

（五）本次发行涉及的主承销商、联席承销商、审计机构、律师事务所、评级机构均具备相应的主体资格及为本次发行提供相应服务的业务资格。

（六）本次发行有关投资者权益保护的文件已经相关各方有效签署，上述文件的条款合法合规、有效、充分，相关文件齐备；并且，本次发行时新签署的《债权代理协议》及《资金监管协议》效力适用于本期债券，相关协议合法合规。

（七）本次发行的《募集说明书》在本法律意见书所涉及的方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（八）发行人监事会已对董事会编制的本期债券发行文件进行了审核并出具了无异议的书面审核意见，发行人的全体董事、监事、高级管理人员已对本期债券发行文件签署了书面确认意见。

第十四节 其他应说明的事项

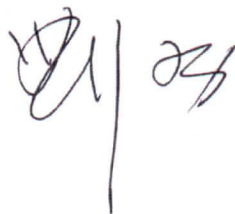
无。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



景德镇陶文旅控股集团有限公司



2021年10月11日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

全体董事签字：[Handwritten signatures of the board members]

景德镇陶文旅控股集团有限公司



2021年10月11日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

徐春玲

江其

江其

江其

景德镇陶文旅控股集团有限公司

2011年10月11日



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：

徐文成 胡文祥
吴卫华

景德镇陶文旅控股集团有限公司



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

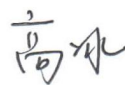
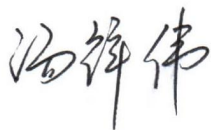
法定代表人：



项目负责人：



项目主办人：



东莞证券股份有限公司

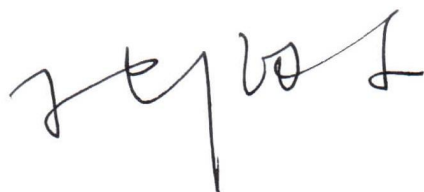
2021 年 10 月 11 日

四、主承销商声明

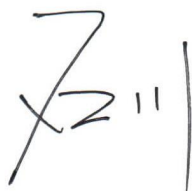
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

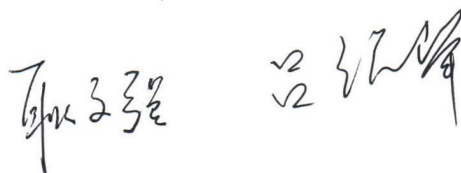
法定代表人：



项目负责人：



项目主办人：



五、债权代理人声明

本债权代理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本债权代理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本债权代理人承诺，在债权代理期间因本债权代理人拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

负责人签字：



九江银行股份有限公司景德镇分行

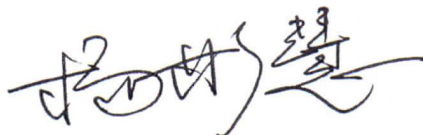


2021年10月11日

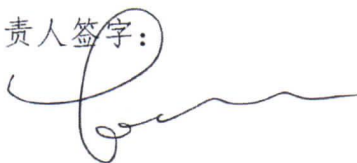
六、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：



律师事务所负责人签字：



上海市汇业律师事务所

2021年10月11日



七、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的（中审亚太审字（2019）010187 号、（2020）020225 号和（2021）020330 号）报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：



会计师事务所负责人签字：

曾云

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 10 月 11 日

八、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

签字资信评级人员（签字）：

张育源 傅强

资信评级机构负责人或被授权人（签字）：

孙明

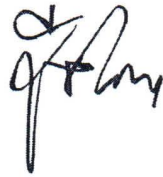
东方金诚国际信用评估有限公司



东方金诚国际信用评估有限公司 转授权书

兹授权我公司副总监俞春江（身份证号：
330224197908284112）代为审阅和签署《募集说明书》中
有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至 2021
年 12 月 31 日，其他同类转授权同时取消。

授权人：



东方金诚国际信用评估有限公司

2021年4月19日



第十六节 备查文件

一、 文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 发行人董事会同意本期债券发行的决议
- (三) 发行人股东景德镇市国资委同意本期债券发行的批复
- (四) 《2021年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券募集说明书》
- (五) 《2021年第一期景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
- (六) 《债权代理协议》
- (七) 《债券持有人会议规则》
- (八) 《偿债基金专项账户监管协议》
- (九) 《募集资金账户监管协议》
- (十) 发行人2018-2020年审计报告
- (十一) 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
- (十二) 上海市汇业律师事务所为本期债券出具的法律意见书

二、 查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、 发行人：景德镇陶文旅控股集团有限公司

联系人：刘子力

联系地址：江西省景德镇市珠山区珠山大道720号

联系电话：0798-8399737

传真：0798-8398188

邮政编码：333000

2、牵头主承销商：东莞证券股份有限公司

住所：广东省东莞市莞城区可园南路一号

联系人：汤祥伟、高冰、饶宸瑞

联系地址：上海市芳甸路1055号浦东嘉里城办公楼25楼

联系电话：021-50155106

传真：021-50155082

邮政编码：201204

网址：<http://www.dgzq.com.cn>

3、联席主承销商：华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街8号

联系人：石川、耿文强、马晓晖、吕锐峰

联系地址：北京市朝阳区朝阳门外北大街18号

联系电话：010-85556362

传真：010-85556405

邮政编码：100020

网址：<http://www.hrsec.com.cn>

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

1、国家发展和改革委员会

网址：<http://www.sdpc.gov.cn>

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

(三) 如对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。

附表一：

2021年景德镇陶文旅控股集团有限公司公司债券发行营业网点

序号	承销商成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	东莞证券股份有限公司▲	债务融资总部	上海市芳甸路 1055 号浦东嘉里城办公楼 25 层	曾照英	021-50155120
2	华融证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区金融大街 8 号	黄皓	010-85556317

附表二：发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	4,375,052,670.89	3,540,169,937.08	3,931,290,429.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,705,944.35	-	-
应收票据	57,058,597.90	-	-
应收账款	3,239,381,710.86	2,041,793,418.75	618,171,915.28
预付账款	4,427,943,528.84	1,397,723,082.20	3,193,449,538.16
应收股利	-	-	-
其他应收款	896,505,164.91	689,352,736.66	429,040,320.45
存货	43,669,550,356.59	33,906,826,456.76	18,364,730,196.64
其他流动资产	973,386,943.17	518,198,279.27	168,290,927.94
流动资产合计	57,676,584,917.50	42,094,063,910.72	26,704,973,328.40
非流动资产：			
可供出售金融资产	141,626,334.73	101,895,296.00	1,895,296.00
长期股权投资	2,802,412.17	1,440,189.53	2,109,885.23
投资性房地产	5,070,673,600.00	2,866,501,559.00	1,955,037,600.00
固定资产	223,649,527.97	123,465,370.14	63,514,821.95
在建工程	1,559,583,317.62	1,028,633,759.58	454,444,341.64
工程物资	-	-	-
无形资产	4,797,048,804.48	4,142,474,094.09	3,971,218,994.27
商誉	895,945,348.16	-	-
长期待摊费用	24,554,754.78	17,670,671.04	12,649,034.95
递延所得税资产	8,659,272.36	52,309.56	41,660.44
其他非流动资产	1,440,755,884.64	870,130,145.07	1,077,245,445.26
非流动资产合计	14,165,299,256.90	9,152,263,394.01	7,538,157,079.74
资产总计	71,841,884,174.40	51,246,327,304.73	34,243,130,408.14
流动负债：			
短期借款	1,992,505,059.50	656,300,000.00	300,000,000.00
应付票据	467,484,706.25	112,346,139.13	129,011,582.54
应付账款	652,846,061.71	77,742,374.65	16,071,577.97
预收款项	3,634,342,366.22	2,717,147,643.51	1,542,459,939.33
应付职工薪酬	41,110,164.56	13,094,038.85	2,905,379.79
应交税费	207,496,435.36	327,286,180.11	196,555,995.98
其他应付款	665,161,195.00	352,692,331.49	411,616,890.20
一年内到期的非流动负债	5,657,102,154.85	2,206,741,292.20	2,432,308,819.40
流动负债合计	13,318,048,143.45	6,463,349,999.94	5,030,930,185.21
非流动负债：			
长期借款	14,197,531,440.00	10,921,632,600.00	9,231,480,000.00

应付债券	7,446,366,289.94	5,522,058,032.00	1,807,360,894.42
长期应付款	3,299,577,895.79	3,273,365,244.93	1,461,106,016.17
预计负债	2,145,465.83	-	-
递延收益	26,216,798.25	-	-
递延所得税负债	233,469,492.43	14,040,875.00	13,699,500.00
非流动负债合计	25,205,307,382.24	19,731,096,751.93	12,513,646,410.59
负债合计	38,523,355,525.68	26,194,446,751.87	17,544,576,595.80
所有者权益：			
实收资本	2,299,000,000.00	2,299,000,000.00	2,299,000,000.00
资本公积	28,183,118,178.27	21,721,133,023.41	13,509,977,504.14
其他综合收益	642,873,866.45	-	-
盈余公积	132,897,656.40	114,427,076.83	90,409,148.88
未分配利润	1,118,039,895.99	909,877,972.63	794,093,996.49
归属于母公司股东权益合计	32,375,929,597.11	25,044,438,072.87	16,693,480,649.51
少数股东权益	942,599,051.62	7,442,480.00	5,073,162.83
所有者权益合计	33,318,528,648.72	25,051,880,552.87	16,698,553,812.34
负债和所有者权益总计	71,841,884,174.40	51,246,327,304.73	34,243,130,408.14

附表三：发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	3,889,750,496.71	2,732,591,093.96	1,434,644,522.16
其中：营业收入	3,889,750,496.71	2,732,591,093.96	1,434,644,522.16
二、营业总成本	3,911,544,329.11	2,644,312,107.10	1,425,230,653.11
其中：营业成本	3,488,893,764.93	2,333,309,636.00	1,189,191,293.50
税金及附加	44,286,363.90	37,949,447.76	26,501,434.00
销售费用	87,444,349.83	76,574,467.15	80,053,151.69
管理费用	188,776,050.22	141,683,121.19	78,476,736.04
财务费用	102,143,800.23	54,795,435.00	51,366,993.49
加：公允价值变动收益	11,960,167.96	1,365,500.00	54,798,000.00
投资收益	40,979,648.74	909,734.41	2,634,598.98
其他收益	302,679,941.86	179,212,425.70	148,819,060.00
资产减值损失	-1,820,351.95	-42,596.44	358,955.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	332,005,574.21	269,724,050.53	215,665,528.04
加：营业外收入	5,255,266.02	2,077,364.68	2,587,616.67
减：营业外支出	5,030,681.48	3,885,303.34	1,234,744.73
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	332,230,158.75	267,916,111.87	217,018,399.98
减：所得税费用	23,103,315.61	26,381,479.19	26,850,226.07
五、净利润（亏损以“-”号填列）	309,126,843.14	241,534,632.69	190,168,173.90
归属于母公司所有者的净利润	296,052,558.22	241,427,804.07	190,008,631.87
少数股东损益	13,074,284.92	106,828.61	159,542.04
六、综合收益总额	309,126,843.14	241,534,632.69	190,168,173.90
归属于母公司股东的综合收益总额	296,052,558.22	241,427,804.07	190,008,631.87
归属于少数股东的综合收益总额	13,074,284.92	106,828.61	159,542.04

附表四：发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	3,754,056,847.79	2,854,887,986.60	2,219,634,497.65
收到的税费返还	249,443,182.93	20,677,896.28	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,725,156,455.50	6,948,524,473.68	370,157,683.55
经营活动现金流入小计	6,728,656,486.22	9,824,090,356.56	2,589,792,181.20
购买商品、接受劳务支付的现金	5,771,503,673.31	5,010,018,499.45	2,126,821,027.36
支付给职工以及为职工支付的现金	162,287,247.51	94,812,169.23	45,976,582.65
支付的各项税费	294,543,654.05	298,123,137.12	139,263,714.41
支付的其他与经营活动有关的现金	472,844,466.91	4,399,408,137.04	261,765,551.97
经营活动现金流出小计	6,701,179,041.78	9,802,361,942.84	2,573,826,876.38
经营活动产生的现金流量净额	27,477,444.44	21,728,413.72	15,965,304.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	724,431,661.00	628,000,000.00	283,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	14,609,655.07	2,454,430.11	2,634,598.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	49,800.00	4,500.00	6,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,519.96	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	130,538,924.52	-	28,757,478.08
投资活动现金流入小计	869,647,560.55	630,458,930.11	314,398,077.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	9,316,689,194.99	8,514,686,265.48	6,382,432,649.11
投资所支付的现金	1,819,485,265.00	628,000,000.00	135,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	4,827,948.90	-
投资活动现金流出小计	11,136,174,459.99	9,147,514,214.38	6,517,432,649.11
投资活动产生的现金流量净额	-10,266,526,899.44	-8,517,055,284.27	-6,203,034,572.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	3,325,860,900.00	7,120,247,060.27	2,297,977,306.64
取得借款收到的现金	12,781,345,721.36	5,832,966,968.67	4,691,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	1,220,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	16,107,206,621.36	12,953,214,028.94	8,208,977,306.64
偿还债务所支付的现金	3,729,249,205.43	3,844,479,994.44	397,760,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,339,945,996.77	964,663,758.90	499,282,872.82
支付的其他与筹资活动有关的现金	210,667,355.81	23,198,454.49	165,346,632.54
筹资活动现金流出小计	5,279,862,558.01	4,832,342,207.83	1,062,389,505.36
筹资活动产生的现金流量净额	10,827,344,063.35	8,120,871,821.11	7,146,587,801.28
四、汇率变动对现金的影响	-6,726,779.76	-	-

五、现金及现金等价物净增加额	581,567,828.59	-374,455,049.44	959,518,534.05
加：期初现金及现金等价物余额	3,427,823,797.95	3,802,278,847.39	2,842,760,313.34
六、期末现金及现金等价物余额	4,009,391,626.54	3,427,823,797.95	3,802,278,847.39

附表五：发行人 2018-2020 年经审计的母公司资产负债表

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,944,939,372.05	2,310,562,125.45	3,047,386,085.28
应收账款	2,677,886,023.17	1,870,869,566.39	614,699,821.24
预付款项	153,155,218.03	17,076,924.21	82,812,750.00
其他应收款	15,716,271,514.66	6,657,258,411.41	8,185,934,286.37
存货	26,911,592,160.44	23,121,291,045.87	15,879,593,062.14
其他流动资产	-	2,000,000.00	2,000,000.00
流动资产合计	47,403,844,288.35	33,979,058,073.33	27,812,426,005.03
非流动资产：			
可供出售金融资产	100,895,296.00	101,895,296.00	1,895,296.00
长期股权投资	12,795,167,497.58	14,926,273,667.34	5,909,172,432.16
投资性房地产	545,614,400.00	300,004,259.00	-
固定资产	1,922,073.82	2,484,226.25	1,952,752.95
在建工程	139,073,342.20	129,125,298.35	-
无形资产	909,178.77	990,465.43	1,026,884.35
其他非流动资产	21,466,600.00	121,466,600.00	150,000,000.00
非流动资产合计	13,605,048,388.37	15,582,239,812.37	6,064,047,365.46
资产总计	61,008,892,676.72	49,561,297,885.70	33,876,473,370.49
流动负债：			
短期借款	1,194,900,000.00	540,000,000.00	300,000,000.00
应付票据	64,257,350.05	-	55,756,937.50
应付账款	50,028,388.27	93,022,246.68	-
应付职工薪酬	4,792,026.77	2,445,695.77	614,038.01
应交税费	179,322,251.41	306,587,772.22	192,567,110.43
其他应付款	7,121,178,825.36	5,097,044,022.95	2,586,888,819.92
一年内到期的非流动负债	4,609,647,400.00	1,773,647,400.00	2,427,808,819.40
流动负债合计	13,224,126,241.86	7,812,747,137.62	5,563,635,725.26
非流动负债			
长期借款	10,709,531,440.00	9,363,632,600.00	8,986,980,000.00
应付债券	7,446,366,289.94	5,522,058,032.00	1,807,360,894.42
长期应付款	1,748,602,544.05	2,037,519,700.00	1,001,179,700.00
递延所得税负债	25,040,571.25	-	-
非流动负债合计	19,929,540,845.24	16,923,210,332.00	11,795,520,594.42
负债合计	33,153,667,087.10	24,735,957,469.62	17,359,156,319.68
所有者权益：			
实收资本	2,299,000,000.00	2,299,000,000.00	2,299,000,000.00
资本公积	24,271,121,481.37	21,470,534,745.85	13,259,094,207.21
其他综合收益	75,121,713.75	-	-
盈余公积	132,897,656.40	110,230,021.54	90,409,148.88
未分配利润	1,077,084,738.10	945,575,648.69	868,813,694.72

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
所有者权益合计	27,855,225,589.62	24,825,340,416.08	16,517,317,050.81
负债和所有者权益总计	61,008,892,676.72	49,561,297,885.70	16,517,317,050.81

附表六：发行人 2018-2020 年经审计的母公司利润表

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,109,786,707.12	1,408,416,805.81	1,330,289,538.77
减：营业成本	938,063,118.22	1,201,026,704.57	1,126,607,855.16
税金及附加	11,099,254.92	7,628,397.85	10,159,282.89
销售费用	12,993,452.49	38,951,179.19	47,846,653.12
管理费用	89,896,841.79	92,097,927.76	40,933,304.41
财务费用	81,858,161.92	8,563,066.60	53,270,723.21
加：其他收益	238,437,287.76	149,820,541.14	145,708,270.27
投资收益	1,987,242.75	4,890,523.79	1,043,002.08
公允价值变动收益	4,475,541.00	-	-
资产减值损失	-	-	380,256.50
二、营业利润	220,775,949.29	214,860,594.77	198,603,248.83
加：营业外收入	1,354,202.54	36,058.84	506,599.00
减：营业外支出	2,730,427.56	558,531.83	1,063,072.00
三、利润总额	219,399,724.27	214,338,121.78	198,046,775.83
减：所得税费用	-	16,129,395.16	13,155,924.48
四、净利润	219,399,724.27	198,208,726.62	184,890,851.35
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	219,399,724.27	198,208,726.62	184,890,851.35

附表七：发行人 2018-2020 年经审计的母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	1,493,578,689.87	996,208,146.22	624,004,257.50
收到的税费返还	238,437,287.76	20,677,088.70	-
收到的其他与经营活动有关的现金	968,939,117.78	4,712,820,382.53	864,852,255.65
经营活动现金流入小计	2,700,955,095.41	5,729,705,617.45	1,488,856,513.15
购买商品、接受劳务支付的现金	2,272,686,998.74	3,491,403,445.04	1,126,607,855.16
支付给职工以及为职工支付的现金	42,096,109.69	35,766,607.44	8,346,805.08
支付的各项税费	136,968,137.16	109,304,529.44	63,852,873.69
支付的其他与经营活动有关的现金	225,476,452.39	2,508,657,151.03	788,012,682.31
经营活动现金流出小计	2,677,227,697.98	6,145,131,732.95	1,986,820,216.24
经营活动产生的现金流量净额	23,727,397.43	-415,426,115.50	-497,963,703.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	628,000,000.00	100,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	6,676,644.35	10,882,480.80	1,043,002.08
投资活动现金流入小计	6,676,644.35	638,882,480.80	101,043,002.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,878,319,120.59	6,414,612,864.60	6,364,154,478.75
投资所支付的现金	1,499,409,052.00	628,000,000.00	213,700,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	4,654.00	-
投资活动现金流出小计	9,377,728,172.59	7,042,617,518.60	6,577,854,478.75
投资活动产生的现金流量净额	-9,371,051,528.24	-6,403,735,037.80	-6,476,811,476.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	3,164,635,900.00	6,022,421,002.00	2,290,607,069.26
取得借款收到的现金	9,346,145,721.36	4,695,461,913.98	4,726,071,892.10
发行债券收到的现金	-	-	1,220,000,000.00
筹资活动现金流入小计	12,510,781,621.36	10,717,882,915.98	8,236,678,961.36
偿还债务所支付的现金	2,739,501,160.00	3,668,560,000.00	411,272,830.20
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	944,475,083.95	927,121,824.61	274,259,601.43
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	39,863,897.90	-
筹资活动现金流出小计	3,683,976,243.95	4,635,545,722.51	685,532,431.63
筹资活动产生的现金流量净额	8,826,805,377.41	6,082,337,193.47	7,551,146,529.73
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-520,518,753.40	-736,823,959.83	576,371,349.97
加：期初现金及现金等价物余额	2,310,562,125.45	3,047,386,085.28	2,471,014,735.31
六、期末现金及现金等价物余额	1,790,043,372.05	2,310,562,125.45	3,047,386,085.28