2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书摘要

发 行 人:景德镇市城市建设投资集团有限责任公司
主承销商:长城证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书,发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。景德镇市国资委作为出资人仅以出资额为限承担有限责任,相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

企业及时、公平地履行信息披露义务。企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

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,包括债权代理协议、债券持有人会议规则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。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书摘要约定履行义务,接受投资者监督。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国有关法律、法规的规定及有关要求,对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,履行了勤勉尽职的义务。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案,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,包括债权代理协议、债券持有人会议规则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。

企业承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称:2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券(简称"22景城投绿色债01")。

(二)发行总额:人民币6亿元。

(三)债券期限:7年期,本期债券设置提前偿还条款,即自债券存续期第3年末起按照债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。同时,附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(五)还本付息方式:每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款,即自债券存续期第3年末起按照债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内第5个计息年度末,若投资者选择行使回售选择权,则回售部分债券的本金在当期兑付日支付。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

(六)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。

(七)发行对象: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)及持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八)债券担保:本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

(十)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券。在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十一)上市或交易流通安排:本次债券发行结束1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

注:本期债券名称变更为"2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券";本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力,原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于:《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之主承销协议》、《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议》、《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则》、《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》及《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之承销团协议》等。

释 义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有规定,下列词汇具有如下含义:

发行人/景德镇城投/公司:指景德镇市城市建设投资集团有限责任公司。

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

本期债券:指发行规模为人民币6亿元的"2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券"。

本次发行:指本期债券的发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书》。

景德镇市国资委:指景德镇市国有资产监督管理委员会。

棚改投资中心:指景德镇市棚改项目投资中心(有限合伙)

农发基金:中国农发重点建设基金有限公司

德宇集团:江西德宇集团有限公司

金岭公司:景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司

新成公司:景德镇市新成建设投资开发有限责任公司

主承销商/簿记管理人/长城证券:指长城证券股份有限公司。

资信评级机构:指东方金诚国际信用评估有限公司。

审计机构:中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)、鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)。

发行人律师、律师事务所:指上海市锦天城(南昌)律师事务所。

承销团:指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

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

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

余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部买入。

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

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

《账户监管协议》:指发行人与监管银行签署的《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》及《2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》。

债权代理人:指九江银行股份有限公司景德镇分行。

债券持有人:指通过合法方式取得本期债券之投资者。

账户及资金监管人:指九江银行股份有限公司景德镇分行、中国建设银行股份有限公司江西省分行、江西银行股份有限公司景德镇分行、中国银行股份有限公司景德镇市分行。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

国家发改委:指国家发展和改革委员会。

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

工作日:指北京市商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

报告期/近三年及一期:指2019年、2020年、2021年、2022年1-3月。

元、万元、亿元:如无特别说明,指人民币元、万元、亿元。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》:指《企业债券管理条例》。

《通知》:指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》。

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

注:1、本募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

注:2、本期债券名称变更为"2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券";本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力,原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于:《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之主承销协议》、《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议》、《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则》、《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议》及《2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之承销团协议》等。

第一条 风险提示及说明

一、与本期债券相关的风险与对策

(一)利率风险

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

(二)偿付风险

在本期债券存续期限内,受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人的经营活动可能没有带来预期的回报,从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,可能影响本期债券的按期偿付。

(三)流动性风险

本期债券发行结束后,发行人将申请其在经批准的证券交易场所上市交易,但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

(四)募投项目投资风险

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

(五)募投项目经营风险

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

二、与发行人相关的风险与对策

(一)经营管理风险

发行人作为国有控股企业,政府对组织结构、经营决策和未来发展策略等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上影响企业的运营和发展,且发行人的业务收入来源于委托代建业务、贸易业务、租赁业务等,风险转移能力较弱。

(二)项目投资风险

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

(三)资本支出及持续融资风险

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

(四)资产流动性较低的风险

截至2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末,发行人流动资产总额分别为1,577,533.51万元、2,101,773.72万元、3,056,239.22万元和3,226,365.61万元,分别占总资产的45.39%、42.40%、49.17%和50.38%。发行人资产流动性相对较低,存在一定风险。

(五)资产受限风险

截至2021年末,发行人受限资产账面价值1,637,075.68万元,占发行人2021年末净资产的64.92%。一旦未来发行人不能按期偿还债务本息,受限资产将面临被处置风险,将对发行人的正常生产经营产生不利影响。

(六)有息负债规模较大的风险

截至2021年末,发行人有息负债规模为2,947,550.74万元,占2021年末总负债的79.79%,规模较大,占比较高,发行人面临较大的偿债压力。如果未来发行人经营状况恶化,可能面临债务不能按时偿还的风险。

(七)发行人报告期内更换会计师事务所的风险

发行人2019年财务报告审计机构为中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)、2020年财务报告审计机构为鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙),2021年财务报告审计机构为中审众环会计师事务所(特殊普通合伙),发行人更换会计师事务所较为频繁,主要原因为发行人目前通过招标方式聘任会计师事务所,变更会计师事务所对公司日常经营无实质影响,不会对公司财务信息及本期债券构成重大影响

(八)监事会成员缺位的风险

根据公司章程,发行人监事会成员应为5人。截至本募集说明书摘要签署日,发行人监事会人数为4人,存在监事缺位的情况。发行人除职工监事外的监事,应由市国资委按有关程序派出,目前人事安排尚未确定。在缺位期间,公司管理层根据公司相关制度履行相关职责,保证公司的经营管理正常运行,暂未对公司的经营管理造成不利影响。若公司上述有关人员长期不到位,发行人或将面临一定的经营管理风险。

三、政策风险

(一)经济周期风险

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

(二)产业政策风险

发行人主要从事市政基础设施的投资、建设,以及土地开发整理业务,现阶段属于国家推进城镇化进程中大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方政府的产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

(三)宏观经济风险

虽然当前国内疫情防控取得显著进展,但海外疫情的全面爆发加剧了中国经济运行的内外风险,中国经济面临的挑战前所未有。从外部因素来看,疫情蔓延或导致全球经济衰退,国际贸易存在大幅下滑可能,出口压力持续存在,对外依存度较高的产业面临大冲击;同时,疫情之下全球产业链或面临重构,有可能给中国经济转型带来负面影响;再次,近期保护主义变相升级,中美关系长期发展存在不确定性,地缘政治风险仍有进一步抬升可能。在国内层面,多重挑战依然存在甚至将进一步加剧:首先,疫情防输入、防反弹压力仍然较大,对国内恢复工业生产的拖累持续存在;其次,宏观经济下行企业经营状况恶化,信用风险有加速释放可能,同时经济下行持续释放就业压力仍较大;再次,财政收支矛盾突出,政府部门杠杆率进一步攀升;最后,当前我国宏观杠杆率仍处高位,政策刺激力度受到约束。

第二条 发行条款

一、本次债券发行批准情况

(一)本次债券审批文件文号

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

(二)发行人对本次发行债券的批准情况

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

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

二、发行条款

(一)发行人:景德镇市城市建设投资集团有限责任公司

(二)债券名称:2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券(简称"22景城投绿色债01")。

(三)发行总额:人民币6亿元。

(四)债券期限:7年期,本期债券设置提前偿还条款,即自债券存续期第3年末起按照债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。同时,附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(五)发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定在本期债券存续期内的第5年末调整本期债券后2年的票面利率,即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率0~300个基点(含本数)。发行人将于本次债券的第5个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则本次债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(六)投资者回售选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后,投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整并继续持有债券。

(七)债券利率:本期债券采用固定利率形式,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(八)发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(九)发行对象: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)及持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十)债券形式及托管方式:实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十一)发行价格:本期债券面值100元人民币,平价发行。以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍,且不少于1,000元。

(十二)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年8月9日。

(十三)发行首日:本期债券发行期限的第一日,即2022年8月10日。

(十四)发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日至2022年8月11日。

(十五)起息日:自发行截止日开始计息,本期债券存续期限内每年的8月11日为该计息年度的起息日。

(十六)计息期限:本期债券的计息期限自2022年8月11日至2029年8月10日止;若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的计息期限为自2022年8月11日至2027年8月10日止

(十七)付息日:本期债券的付息日为2023年至2029年每年的8月11日;若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的付息日为2023年至2027年每年的8月11日。(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

(十八)还本付息方式:每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款,即自债券存续期第3年末起按照债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内第5个计息年度末,若投资者选择行使回售选择权,则回售部分债券的本金在当期兑付日支付。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

(十九)本金兑付日:2025年至2029年每年的8月11日,若投资者于本期债券存续期第5年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的本金兑付日为2025年至2027年每年的8月11日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

(二十)本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(二十一)承销方式:承销团余额包销。

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

(二十三)担保方式:本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十四)账户及资金监管人:九江银行股份有限公司景德镇分行、中国建设银行股份有限公司江西省分行、江西银行股份有限公司景德镇分行、中国银行股份有限公司景德镇市分行。

(二十五)债权代理人:九江银行股份有限公司景德镇分行。

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

(二十七)上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市交易流通的申请。

(二十八)税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总量及用途

本次债券拟发行规模为人民币9亿元,其中6亿元用于景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目(不含昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程),3亿元用于补充营运资金。本期债券发行规模为6亿元,其中4亿元用于景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目(不含昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程),2亿元用于补充营运资金。

表:本期债券募集资金投向具体情况

单位:万元,%

项目名称	项目总投资	扣除昌南新区景西会展中心至昌南湖段海绵城市配套设施建设工程、迎宾片区及纬二路段连接带景观综合提升改造工程的项目总投资	拟使用募集资金额度	占比
景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目	162,258.30	118,749.87	40,000.00	33.68
补充营运资金	–	–	20,000.00	–
合计	162,258.30	118,749.87	60,000.00	–

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

二、本期债券募集资金投资项目审批情况

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

三、募集资金投资项目情况介绍

(一)项目建设背景及必要性分析

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

根据景德镇"复兴千年古镇、重塑世界瓷都、保护生态家园、建设旅游名城"的战略,西河流域的生态修复工程作为重点项目,列入了景德镇市《开展"双创双修"建设项目督查工作通知》(景创字【2018】9号)"双创双修"建设工程项目库;"双创双修"规划将其列为重点片区,进行城市修补与生态修复。

西河为昌江重要支流之一,西河水系受河道堵塞、污水直排、水土流失现象严重,低洼易涝、环境品质差、基础设施配套不足等问题困扰,致使西河河流的游憩承载功能完全丧失。发行人承建的《西河下游沿线生态环境综合治理项目》以"双创双修"和旅游发展规划为指导,以治山理水为基础,在湿地修复、水域综合治理、山体水土流失综合整治等基础上,围绕西河下游沿线生态景观打造一个集休闲娱乐、运动、休闲娱乐、文化传承为一体的精品休闲旅游线路,在保护城市生态环境形成自然旅游风景区的同时创建了居民休闲、旅游的优良环境。

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

(二)项目建设内容

1、项目实施主体

募投项目实施主体为景德镇市城市建设投资集团有限责任公司。

2、项目基本情况

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

(1)西城区西河水系湿地保护修复及治理项目

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

(2)景南收费站-昌南大道沿线区域山水林湖生态保护修复工程

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

发行人位于江西省景德镇市,江西省入选国家生态文明先行示范区建设公示名单,本次募投项目的建设内容符合《绿色债券发行指引》中的"(二)低碳城镇化项目"中的"海绵城市建设"及"(十一)生态文明先行示范区实验项目"中的"环境保护、生态建设"。本项目建设内容包括湿地修复、水污染治理、水土流失综合整治、湖泊生态修复、森林康养、海绵城市(包括海绵型公园、广场、停车场等)等工程,属于《绿色产业指导目录(2019年版)》范畴。

3、项目用地情况

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

4、项目资本金及资金缺口情况

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

5、最新投资完成率和进度情况

该项目已于2020年11月开工建设,建设期为36个月。截至2021年12月末,该项目已投入资金22,177.29万元,项目施工进度为13.67%。

6、项目建设社会效益及经济效益分析

(1)社会效益

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

(2)经济效益

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

四、本期债券募投项目建设内容与收入来源分析

序号	建设内容	收入来源
	(一)西城区西河水系湿地保护修复及治理项目	
1	湿地修复、海绵型公园建设及配套工程	停车场收入、体育场馆经营收入、摄影基地特许经营、广告位特许经营、游乐项目特许经营
1.1	湿地河道生态修复工程	
1.2	海绵型公园建设工程(形成花海,打造为婚纱摄影基地)	
1.3	配套生态停车场工程	
1.4	配套游乐休闲广场建设工程(包括体育公园、游乐场及休闲娱乐区)	
2	西河水系污染治理及配套工程	停车场收入、广告位特许经营、游乐项目特许经营
2.1	水体污染综合治理	
2.2	龙舟码头建设	
2.3	配套生态停车场建设	
3	西河湾水域综合治理及配套工程	停车场收入、广告位特许经营、游乐项目特许经营
3.1	西河湾水域综合治理	
3.2	西河湾沙滩公园建设工程	
3.3	配套生态停车场建设	
	(二)景南收费站-昌南大道沿线区域山水林湖生态保护修复工程	
1	山体水土流失综合整治及配套游乐设施建设	广告位特许经营、游乐项目特许经营
1.1	山体水土流失治理	
1.2	配套游乐设施建设(飞拉达攀岩及休闲滑道建设)	
2	海绵型公园及生态停车场建设工程	停车场收入、广告位特许经营
2.1	海绵型公园	
2.2	生态停车场	
3	湖泊生态修复及生态停车场工程	停车场收入、广告位特许经营
3.1	龙山湖生态修复工程	
3.2	南门湖景观提升及配套工程	
3.3	生态停车场(含龙山湖公园和南门湖公园停车场)	
4	绿色商业综合体	商业综合体租赁、停车场收入、摄影基地特许经营、广告位特许经营
4.1	绿色建筑工程(形成明清仿古绿色建筑群,形成影视基地)	
4.2	配套生态停车场建设	
5	海绵型乡村便民广场	停车场收入、广告位特许经营
5.1	海绵型文化活动广场	
5.2	生态停车场	
6	海绵型民宿及配套工程	民宿收入、广告位特许经营
6.1	海绵型民宿及景墙外立面改造	
6.2	配套建设(含汽车旅馆)	
7	森林康养观光设施及配套建设	停车场收入、广告位特许经营
7.1	森林康养主题景观建设	
7.2	健身设施建设	
7.3	生态停车场建设	

五、本期债券募集资金投资项目的盈利性分析

(一)项目收入情况

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

运营期前三年收入分别为以上测算年基准总收入的70%、80%和90%计算,第四年达到100%,自满负荷运行后,按每年5%的增长率逐年递增。项目运营期内,项目实现总收入为324,443.43万元,扣除经营成本项目47,649.82万元以及各项营业税金及附加6,678.80万元后,项目可实现净收益为270,114.81万元,项目总投资额为162,258.30万元,项目净收益对项目总投资的覆盖率为1.66,年度收益测算见下表:

表:募投项目存续期和运营期收益测算表

单位:万元

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

续表:

单位:万元

运营期 第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	运营期合计
1,070.03	1,123.53	1,179.70	1,238.69	1,300.62	1,365.66	1,433.94	1,505.63	1,580.92	1,659.96	1,742.96	1,830.11	21,350.68
2,050.65	2,153.18	2,260.84	2,373.88	2,492.58	2,617.21	2,748.07	2,885.47	3,029.74	3,181.23	3,340.29	3,507.31	40,917.45
921.03	967.08	1,015.43	1,066.21	1,119.52	1,175.49	1,234.27	1,295.98	1,360.78	1,428.82	1,500.26	1,575.27	18,377.67
6,551.50	6,879.07	7,223.02	7,584.18	7,963.38	8,361.55	8,779.63	9,218.61	9,679.54	10,163.52	10,671.70	11,205.28	130,724.66
1,102.50	1,157.63	1,215.51	1,276.28	1,340.10	1,407.10	1,477.46	1,551.33	1,628.89	1,710.34	1,795.86	1,885.65	21,998.65
3,241.35	3,403.42	3573.59	3752.27	3939.88	4136.88	4343.72	4560.90	4788.95	5028.40	5279.82	5543.81	64,675.99
1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,531.54	1,608.11	1,688.52	1,772.95	1,861.59	1,954.67	2,052.41	2,155.03	2,262.78	26,398.36
16,260.05	17,073.05	17,926.71	18,823.04	19,764.19	20,752.40	21,790.02	22,879.52	24,023.50	25,224.68	26,485.91	27,810.21	324,443.43
2,452.65	2,558.07	2,668.25	2,783.39	2,903.75	3,029.57	3,161.09	3,298.59	3,442.35	3,592.65	3,749.83	3,914.18	47,649.82
–	–	–	–	–	–	–	114.48	1,523.00	1,599.15	1,679.11	1,763.06	6,678.80
13,807.40	14,514.98	15,258.46	16,039.65	16,860.44	17,722.83	18,628.93	19,466.45	19,058.15	20,032.88	21,056.97	22,132.97	270,114.82

六、募集资金使用计划及管理制度

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

(一)募集资金的存放

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

(二)募集资金的使用

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

(三)募集资金使用情况的监督

公司投资发展部及财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。使用募集资金的项目,公司将确保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。发行人将定期对募集资金使用情况和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目经营的重大情况,使用募集资金的部门应当立即向发行人报告,并积极采取改进措施。

七、发行人的相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能,本次债券不涉及新增地方政府债务。

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

(一)本期债券募投项目未来所产生的收益将优先用于偿还本期债券;

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

(三)如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。

八、偿债保障措施

发行人在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

(一)自身偿付能力

发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础。发行人作为景德镇市主要的土地整理与开发、城市基础设施建设主体,主营业务稳定,经营效益良好。2019-2021年度,公司分别实现营业收入109,038.94万元、267,379.79万元和303,216.02万元;利润总额20,517.50万元、42,653.55万元和24,656.76万元;净利润14,725.40万元、30,607.02万元和17,027.61万元;归属于母公司股东净利润14,188.76万元、29,325.60万元和16,612.87万元。按照计本期债券发行6亿元的规模计算,发行人近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。

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

(二)项目收益测算

本次债券拟60,000.00万元用于募投项目建设,以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为偿债来源。根据《景德镇市西河下游沿线生态环境综合治理项目可研报告》,债券存续期内收益测算明细如下表所示:

表:债券存续期内项目收益测算明细表

单位:万元

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

债券存续期内募投项目预计可共产生运营收入共计65,630.14万元,扣除税金及运营成本后的项目净收益合计共计为55,534.71万元。本期债券用于募投项目的本金60,000.00万元,按6.00%年票面利率计算,债券存续期的利息共计18,000.00万元,项目净收益能覆盖用于募投项目部分的债券本息共计78,000.00万元,债券存续期内税后收入与债券本息差额22,465.29万元,差额部分将通过发行人经营利润覆盖,最近三年发行人平均净利润为20,786.68万元,未来发行人经营保持稳定的情况下,债券存续期内净利润累计可以达到145,506.69万元,对募投项目偿债差额能实现较好覆盖。

若本期债券于第5年末行权,募投项目预计可产生运营收入共计35,396.03万元,扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为29,929.93万元。本期债券用于募投项目的本金60,000.00万元,按6.00%年票面利率计算,债券存续期的利息共计15,840.00万元,项目净收益能覆盖用于募投项目部分的债券本息共计75,840.00万元,差额部分45,910.07万元,差额部分将通过发行人经营利润覆盖,最近三年发行人平均净利润为20,786.68万元,未来发行人经营保持稳定的情况下,债券存续期内净利润累计可以达到103,933.40万元,对募投项目偿债差额能实现较好覆盖。

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

(三)景德镇市政府的大力支持

发行人作为景德镇市重要的基础设施建设主体,承担了景德镇市主要的大型基础设施建设项目,公司在资产注入、业务扶持等方面都得到了景德镇市政府的大力支持。景德镇市政府在推动公司资产质量不断改善、运营能力不断提升的同时,也给予公司适当的政府补贴,2019-2021年,发行人获得政府补助收入分别为5,655.35万元、6,587.93万元及9,879.21万元,未来随着景德镇市经济的快速发展和财政实力的显著提升,市政府给予公司的资产注入等方面的支持力度将进一步加大,为本次债券本息的偿付提供了有力保障。

(四)良好的融资能力

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

(五)其他偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额6亿元,固定利率,债券期限为7年期,本期债券设置提前偿还条款,即自债券存续期第3年末起按照债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。同时,附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券偿付本息的时间较为明确,不确定因素较少,有利于提前制定相应的偿债计划。

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

2、本期债券偿债计划人员安排

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

3、本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。同时,为确保本期债券按时付息、到期兑付,发行人制定了偿债计划和保障措施。发行人将设立偿债专户,在每年利息支付前确保付息资金划入偿债账户,在本期债券到期前确保本金兑付资金划入账户。

4、本期债券偿债资金专户安排

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

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:景德镇市城市建设投资集团有限责任公司

注册地址:江西省景德镇市昌南新区昌南发展中心五楼

法定代表人:陈鸿云

注册资本:人民币叁拾亿元整

企业类型:有限责任公司(国有控股)

经营范围:土地开发、基础设施建设及运营、基本建设、房地产开发;资产收购、资产处置、资产管理、项目投资管理、实业投资(以自有资金进行项目投资)、资本运营;陶瓷、建材、钢材的制造、销售;苗木、花卉种植和销售;公园、游览景区的建设、管理;文化、旅游、农业项目的投资、建设及运营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2021年12月31日,公司资产总额为6,215,643.63万元,负债总额为3,693,932.43万元,所有者权益(含少数股东权益)为2,521,711.20万元。2021年度,公司实现营业收入303,216.02万元,利润总额24,656.76万元,净利润17,027.61万元。2019-2021年度公司平均净利润为20,786.68万元。

截至2022年3月31日,公司资产总额为6,404,693.57万元,负债总额为3,869,904.91万元,所有者权益(含少数股东权益)为2,534,788.66万元。发行人2022年一季度实现营业收入113,016.00万元,营业利润-3,818.00万元,利润总额-4,310.96万元,净利润-4,399.48万元。

二、历史沿革

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

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

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

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

2022年5月13日,根据出资人决议,同意将景德镇市国资委持有的发行人10%的股权无偿划转给江西省行政事业资产集团有限公司,变更后景德镇市国有资产监督管理委员会持有发行人89.55%股权,江西省行政事业资产集团有限公司持有发行人9.95%股权,景德镇市棚改项目投资中心(有限合伙)持有发行人0.33%股权,中国农发重点建设基金有限公司持有发行人0.17%股权。

三、发行人股东情况

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

表:发行人股东情况

单位:亿元,%

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	景德镇市国有资产监督管理委员会	26.87	26.87	货币资金	89.55
2	江西省行政事业资产集团有限公司	2.99	2.99	货币资金	9.95
3	景德镇市棚改项目投资中心(有限合伙)	0.10	0.10	货币资金	0.33
4	中国农发重点建设基金有限公司	0.05	0.05	货币资金	0.17
合计		**30.00**	**30.00**		**100.00**

发行人控股股东和实际控制人均为景德镇市国有资产监督管理委员会。

四、发行人主要子公司情况

截至2021年末,发行人主要子公司基本情况如下表所示:

表:发行人主要子公司情况

单位:万元,%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	取得方式	业务性质
1	景德镇市陶汇投资发展有限公司	121,099.00	66.97	非同一控制下合并	土地一级开发、土石方工程
2	景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司	150,000.00	100.00	投资设立	土地开发整理、基础设施建设、房地产开发
3	景德镇市兴陶建设开发有限责任公司	50,000.00	100.00	投资设立	土地开发整理、公共服务设施建设、房地产开发
4	景德镇市新成建设投资开发有限责任公司	19,513.00	54.90	同一控制下合并	土地开发整理、基础设施建设、房地产开发
5	江西利尔奇贸易有限责任公司	50,000.00	100.00	投资设立	建筑材料及配套材料采购与销售

(一)景德镇市陶汇投资发展有限公司

景德镇市陶汇投资发展有限公司(简称"陶汇投资")成立于2014年2月13日,注册资本121,099万元,法定代表人为彭少辉。该公司经营范围为:土地一级开发,土石方工程,道路、供水、供气、管网、绿化、土地平整等基础设施建设,行政服务中心等公共服务设施建设,房地产开发,非居住房地产租赁,建设工程设计(凭相关资质经营),各类建设活动(凭相关资质经营),资产收购,资产处置,实业投资,物业管理,企业重组策划及代理,非融资性担保(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至本募集说明书摘要签署日,发行人持有陶汇投资66.97%的股权,为该公司控股股东。

截至2021年末,该公司资产总额543,714.84万元,负债总额285,773.86万元,净资产257,940.97万元。2021年度,该公司营业收入24,308.78万元,净利润1,525.65万元。

(二)景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司

景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司(简称"金岭开投")成立于2014年12月30日,是由发行人全额出资的国有企业,注册资本150,000万元,法定代表人为陈鸿云。该公司经营范围为:土地一级开发,土石方工程,土地平整,绿化工程,道路、水利、供水、供气、管网等基础设施建设;行政中心等公共服务设施建设;房地产开发;以自有资金对外实业投资;砂石采购、销售;建材、苗木花卉的采购、销售;房屋拆迁服务。(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)。截至本募集说明书摘要签署日,发行人持有金岭开投100%的股权,为该公司控股股东。

截至2021年末,该公司资产总额1,796,207.61万元,负债总额1,094,287.44万元,净资产701,920.17万元。2021年度,该公司营业收入234,462.10万元,净利润-68,786.50万元。

(三)景德镇市兴陶建设开发有限责任公司

景德镇市兴陶建设开发有限责任公司(简称"兴陶建设")成立于2018年10月9日,是由发行人全额出资的国有企业,注册资本50,000万元,法定代表人为彭少辉。该公司经营范围为:土地一级开发;道路、供水、供气、管网、绿化、土地平整等基础设施建设;行政中心等公共服务设施建设;土石方工程(不含片石开采);建材销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至本募集说明书摘要签署日,发行人持有兴陶建设100%的股权,为该公司控股股东。

截至2021年末,该公司资产总额657,579.14万元,负债总额303,985.98万元,净资产353,593.16万元。2021年度,该公司营业收入3.89万元,净利润为-3,073.67万元。近一年该公司亏损,主要为该公司处于运营初期,营业收入金额较少,费用正常开支所致。

(四)景德镇市新成建设投资开发有限责任公司

景德镇市新成建设投资开发有限责任公司(简称"新成建设")成立于2012年7月2日,注册资本19,513.00万元,法定代表人为蔡晓波。该公司经营范围为:土地一级开发,土石方工程(不含片石开采);道路、供水、供气、管网、绿化、土地平整等基础设施建设;行政中心等公共服务设施建设;房地产开发;实业投资;资本运营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。2019年11月,根据发行人与景德镇市土地储备中心签订的《企业国有产权无偿划转协议》,景德镇市土地储备中心原持有的景德镇市新成建设投资开发有限责任公司54.90%股权无偿划转至发行人。

截至2021年末,该公司资产总额590,518.31万元,负债总额378,714.40万元,净资产211,803.91万元。2021年度,该公司营业收入0万元,净利润为546.29万元。

(五)江西利尔奇贸易有限责任公司

江西利尔奇贸易有限责任公司于2019年9月2日,注册资本为50,000.00万元人民币,法定代表人为马伟轩。该公司经营范围为上一般项目:建筑材料销售,建筑装饰材料销售,金属材料销售,市政设施管理,城市绿化管理,建筑工程机械与设备租赁,礼品花卉销售,信息技术咨询服务(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2021年末,该公司资产总额213,709.01万元,负债总额153,688.85万元,净资产60,020.16万元。2021年度,该公司营业收入222,928.69万元,净利润39.28万元。

五、公司治理和组织结构

(一)公司治理情况

景德镇市城市建设投资集团有限责任公司是经景德镇市人民政府批准,依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》及其他有关法律、行政法规组建,并有完善的法人治理结构的国有企业。发行人依法设立了出资人、党委会、董事会、监事会,聘任了经营管理层,并依据《公司章程》行使各自的职权。

1、出资人

公司不设立股东会。省行政事业资产集团、农发基金和棚改投资中心同意将其持有公司的对应的表决权等股东权利由市国资委行使,市国资委行使以下权力:

(1)批准公司的章程及章程修改方案;

(2)按权限委派和更换非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员,决定有关董事、监事和高级管理人员的报酬事项;

(3)建立公司负责人业绩考核制度,并根据有关规定对公司负责人进行年度经营业绩考核和任期经营业绩考核;

(4)审议批准董事会的报告和监事会的报告;

(5)决定公司年度财务预算方案、决算方案;

(6)决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(7)对公司增加或减少注册资本作出决议;

(8)对发行公司债券作出决议;

(9)对公司合并、分立、解散、申请破产、变更公司形式等重大事项进行审核;

(10)法律、法规和《公司章程》规定的其他职权。

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

鉴于省行政事业资产集团、农发基金和棚改投资中心所持公司股权对应的表决权已由市国资委行使,故上述书面决定无需省行政事业资产集团、农发基金和棚改投资中心签字盖章及/或确认。省行政事业资产集团、农发基金和棚改投资中心对公司享有以下权力:

(1)省行政事业资产集团、农发基金和棚改投资中心不谋求对公司的控制权,不委派董事,监事,高管及相关管理人员,不参加及不干预公司的日常经营管理,仅享有其所持公司股权的收益权、处置权和知情权;

(2)依照法律、法规和公司章程的规定获取股利并转让;

(3)优先购买其他股权转让的股权;

(4)有限购买公司新增的注册资本;

(5)公司清算时,依法分得公司的剩余财产;

(6)法律、法规和本章程规定享有的其他权利。

2、党委会

公司设立党委会,由9名委员组成,其中党委书记兼董事长1名,总经理兼任党委副书记1名,专职副书记1名,党委委员、纪委书记1名,副总经理5名。党委会研究决策以下重大事项:

(1)公司贯彻执行党的路线方针政策和上级党组织重要决定的重大措施;

(2)公司党的思想建设、组织建设、作风建设、反腐倡廉建设、制度建设等方面的事项;

(3)按照管理权限决定企业人员任免、奖惩,或按一定程序向董事会、总经理推荐人选,对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见和建议;

(4)统战工作和群团工作方面的重大事项;

(5)向上级党组织请示、报告的重大事项;

(6)其他应由党委会研究决策的事项。

3、董事会

公司设董事会,董事会由5名董事成员组成(其中一名为职工董事),设董事长1名,副董事长1名,董事长为公司法定代表人。董事会成员除职工董事外,由市国资委按有关程序派出,职工董事根据有关规定由公司职工代表大会(或职工大会)选举产生。董事长、副董事长由出资人按照国有企业领导人员的任免权限从董事会成员中指定。董事任期每届三年,董事任期届满,经考核合格的可以连任。董事任期届满未及时改选或改派的,或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的,在改选出或改派的董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行董事职务。

董事会行使下列职权:

(1)执行出资人的相关规定、决定,并向其报告工作;

(2)制订公司章程的修正案,报市国资委审批;

(3)制定公司发展战略规划及年度投资、融资计划,报市国资委备案;

(4)决定公司的经营计划和投资计划;

(5)审议公司关系国有资产出资人权益的重大事项,报市国资委审批;

(6)审议公司全资及控股子公司调整、合并、分立、解散方案,报市国资委审批;

(7)决定授权范围内公司的投资、融资、资产处置和对外担保方案,并报出资人备案;

(8)审议公司年度财务预决算方案,报市国资委备案;

(9)审议公司利润分配方案和弥补亏损方案,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。

董事会对上述事项作出决定,属于公司党委会参与重大问题决策范围的,应当事先听取公司党委会的意见和建议。

4、监事会

公司设监事会,监事会由5名监事组成,由市国资委按有关程序派出,但职工监事不少于三分之一并由职工代表大会(或职工大会)选举产生。监事会设主席1名,按干部管理权限由市国资委在监事会成员中指定。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年,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)当董事和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,并对董事会会议事项提出质询或者建议;

(7)法律法规和省、市政府规定的其他职权。

5、经营管理层

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

(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;

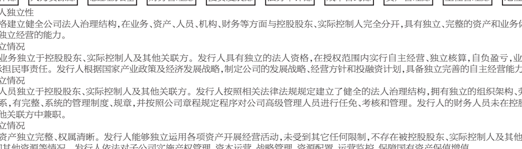
(10)总经理列席董事会会议,非董事总经理在董事会上没有表决权;

(11)法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

总经理在行使上述职权时,属于公司党委会参与重大问题决策事项范围的,应当事先听取公司党委会的意见。

(二)发行人组织结构图

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



(三)发行人独立性

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

1、业务独立情况

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

2、人员独立情况

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

3、资产独立情况

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

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

(四)发行人内部控制制度建设

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度,包括《财务审批管理办法》、《会计核算管理办法》、《人力资源管理制度》、《薪酬管理办法》、《内部控制管理办法》、《担保管理办法》、《融资管理办法》、《信息披露管理办法》、《关联交易管理办法》、《下属子公司管理制度》等,并得到了一贯有效的遵循和执行。发行人在各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时,发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要,及时修订并补充内部控制制度,提高内部控制制度的有效性和可操作性,有效地控制经营风险和财务风险,准确提供发行人的管理及财务信息,保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况简介

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

表:发行人董事、监事及高级管理人员情况表

类别	姓名	性别	职务	任职期限	是否在公司领薪
董事	陈鸿云	男	党委书记、董事长、法定代表人	3年	是
	秦烨明	男	副董事长、总经理	3年	是
	朱查顺	男	专职副书记、董事	3年	是
	虞向军	男	董事	3年	否
	李诗野	男	董事、副总经理	3年	是
监事	龚伟	男	监事会主席	3年	否
	余雷	男	监事、总经理助理	3年	是
	王海涛	男	监事	3年	否
	廖新霞	男	监事	3年	否
高级管理人员	秦烨明	男	副董事长、总经理	3年	是
	蔡晓波	男	副总经理	3年	是
	彭少辉	男	副总经理	3年	是
	李诗野	男	副总经理	3年	是
	朱查顺	男	党委专职副书记	3年	是
	邢政	男	副总经理	3年	是

七、发行人业务情况

(一)发行人主营业务状况

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

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

2019-2021年度及2022年一季度,发行人主营业务收入分别为82,754.50万元、195,215.47万元、244,133.05万元、110,510.51万元。报告期内,发行人业务情况如下:

表:发行人主营业务收入结构明细表

单位:万元,%

项目	2022年1-3月 金额	比例	2021年度 金额	比例	2020年度 金额	比例	2019年度 金额	比例
主营业务收入	110,510.51	100.00	244,133.05	100.00	195,215.47	100.00	82,754.50	100.00
政府购买服务业务	–	–	–	–	786.83	0.40	6,650.51	8.04
委托代建	79,438.39	71.88	18,570.25	7.61	31,383.54	16.08	76,103.99	91.96
租赁业务	3.80	0.01	56.28	0.02	19.86	0.01	–	–
物业服务	740.26	0.67	1,264.87	0.52	765.95	0.39	–	–
贸易业务	27,139.77	24.56	222,928.69	91.31	161,821.54	82.89	–	–
其他业务	3,188.29	2.88	1,312.96	0.54	437.75	0.22	–	–
主营业务成本	**107,410.54**	**100.00**	**243,622.86**	**100.00**	**190,505.86**	**100.00**	**79,338.68**	**100.00**
政府购买服务业务	–	–	–	–	635.55	0.33	3,546.01	4.47
委托代建	73,371.62	68.31	17,835.32	7.32	27,517.93	14.44	75,792.67	95.53
租赁业务	1.48	0.01	–	–	–	–	–	–
物业服务	649.11	0.60	1,676.56	0.69	594.39	0.31	–	–
贸易业务	27,134.28	25.26	222,844.50	91.47	161,698.15	84.88	–	–
其他业务	6,254.05	5.82	1,266.48	0.52	59.84	0.03	–	–
主营业务毛利润	**3,099.95**	**100.00**	**510.19**	**100.00**	**4,709.61**	**100.00**	**3,415.82**	**100.00**
政府购买服务业务	–	–	–	–	151.28	3.21	3,104.50	90.89
委托代建	6,066.76	195.71	734.93	144.05	3,865.61	82.08	311.32	9.11
租赁业务	2.32	0.07	56.28	11.03	19.86	0.42	–	–
物业服务	91.15	2.94	-411.69	-80.69	171.56	3.64	–	–
贸易业务	5.48	0.18	84.20	16.50	123.39	2.62	–	–
其他业务	-3,065.76	-98.90	46.48	9.11	377.91	8.02	–	–
主营业务毛利率	**2.81**		**0.21**		**2.41**		**4.13**	
政府购买服务业务	–		–		19.23		46.68	
委托代建	7.64		3.96		12.32		0.41	
租赁业务	61.05		100.00		100.00		–	
物业服务	12.31		-32.55		22.40		–	
贸易业务	0.02		0.04		0.08		–	
其他业务	-96.16		3.54		86.33		–	

2019-2021年度及2022年一季度,发行人主营业务收入分别为82,754.50万元、195,215.47万元、244,133.05万元、110,510.51万元,主营业务成本分别为79,338.68万元、190,505.86万元、243,622.86万元、107,410.54万元,主营业务毛利润分别为3,415.82万元、4,709.61万元、510.19万元、3,099.95万元,主营业务毛利率分别为4.13%、2.41%、0.21%、2.81%。总体来看,2021年度波动较大,主要原因为发行人2021年度委托代建业务收入结算减少,未产生政府购买服务业务收入,而该板块业务毛利率较高;发行人于当年开展的贸易业务收入较高,但是该板块业务毛利润及毛利率较低,因此导致发行人主营业务毛利润及毛利率降低。

(二)发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

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

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

2、发行人的竞争优势

①优越的区位优势和资源优势

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

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

景德镇的主要矿产有瓷石、高岭土、煤矿、钨矿、砂金、铜矿、萤石、硫磺、石灰石、大理石等,特别是瓷石、高岭土和煤炭蕴藏最具特色。景德镇的高岭土在国际陶瓷界都具有影响;煤炭资源也十分丰富,是江西省的三大产煤区之一。高岭土是陶瓷工业最重要的原材料,景德镇产的高岭土品质非常好,用它生产出来的景德镇瓷器,曾经代表着中国陶瓷制品的高端水平和上等品质,影响着中国甚至世界。国际上通用的高岭土学名——Kaolin来源于景德镇北部山区鹅湖镇高岭村边的高岭山。

②较强的区域垄断性

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

③充足的土地资源

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

④有力的政府支持

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

⑤良好的融资能力

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

3、发行人未来发展规划

报告期内,公司董事会及管理层围绕公司制定的发展战略和年度经营目标,积极探索有效的资产运营机制和投融资方式,通过建立完善现代企业制度,进一步整合优质国有资产,充分利用和有效整合各类公共资源及市场化资源,公司主营业务得到持续稳定发展,公司在行业的综合竞争力得到不断提升。

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

①实现产业链的延伸

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

通过产业链的延伸,在保持现有核心职能的基础上,业务循环逐步扩展,力争涵盖投融资平台"四大核心任务",即"投资建设"、"融资创新"、"城市开发"、"资产经营",在不同发展阶段,布局不同的业务发展群落。第一层面是拓展并确保核心业务的运作,确保当前的核心业务,能为企业带来稳定业务营运收入和现金流,培育相关经验和技能,确立经营概念和经营模式。当前公司的核心业务是为景德镇市的城市建设"保驾护航",满足城市发展的需要,实现城市的发展目标。第二层面是通过发展新业务,进入城市开发板块,通过新业务的快速增长,与第一层面业务形成良性循环。第三层面是开创未来的事业机会进入新兴业务板块,创造未来5-10年有生命力的业务,能够与一二层业务互动,形成独特竞争力。

②保证发展资源的可持续

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

③优化管理,提升能力

管理能力的提升,是现代企业打造百年基业的必由之路,也是公司由政府特定目的型公司向一个真正的市场化企业转型,实现可持续发展的基本前提。企业的能力除了天生的资源禀赋能力,例如与政府的关系、区位发展优势以外,竞争的主要能力都来自于后天培育,这些能力包括如:通过梳理内设部门组织架构,适应发展需要,明确管辖权属,形成线路清晰、责任明确、专业纯粹的管理脉络,并完善体制机制。完成制度流程建设阶段性目标,初步形成内控风险管理体系,做好风险防范工作。强化考核机制,落实岗位职责,以能力定位置;量化指标体系,以责任心、执行力定收入;完善激励制度,全面提高公司各管理岗位的工作绩效。加强"熟前期、懂管理、会理财"的综合性人才培养,提升干部专业技能,培育学习和创新环境,促进公司智力资源的积累。这样公司将具备较为完善的公司运作机制,对下属企业的产业规划和布局形成框架,建立起规范的公司治理结构,成为资产规模大、专业化水平强、市场影响力显著的公司,在肩负公用基础设施投资及战略性投资任务的同时,自身价值得以充分的体现,形成产业投资与资本市场的良性循环。

(三)发行人地域经济情况

1、景德镇市整体情况

景德镇市隶属于江西省,别名"瓷都",位于江西省东北部,属于黄山、怀玉山余脉、鄱阳湖平原过渡地带,处于皖(安徽)、浙(浙江)、赣(江西)三省交界处,是浙赣皖重要的交通枢纽中心城市之一。民国时期曾与广东佛山、湖北汉口、河南朱仙并称全国四大名镇。最高峰五股尖海拔1618米。河川纵横交错,第二长河流昌江,全长210公里,自北向南越境而过;最长河流乐安河,全长240公里,向北汇入鄱阳湖。属亚热带季风气候,自然资源丰富,生态环境优越,森林覆盖率达66.66%。

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

2、景德镇市近三年经济发展总体情况

近年来,伴随江西省经济的高速增长,景德镇城市化进程不断加快。凭借良好的产业基础和产业发展格局,景德镇市加快推进创新开放,产业结构不断优化,各项经济指标保持着较快的增长。2019-2021年,全市生产总值分别为926.11亿元、957.14亿元及1102.31亿元,2021年第一产业增加值70.97亿元,,增长8.7%;第二产业增加值487.45亿元,增长8.0%;第三产业增加值543.89亿元,增长9.6%。

近几年景德镇市经济发展迅速,地方建设不断完善,财政收入结构较好,2019-2021年度全市实现一般公共预算收入分别为99.69亿元、100.05亿元和101.49亿元,实现平稳增长;实现政府性基金收入分别为334.04亿元、261.16亿元和221.27亿元,实现快速增长。总体来看,景德镇市近年来经济实力逐步增强,财政实力保持稳定,对城市基础设施建设起到较好的支撑作用,持续增长的区域经济和较强的财政实力为发行人业务发展提供了较好的外部环境。

3、景德镇市特色产业情况

景德镇市的主要产业包括陶瓷产业、航空产业、汽车产业和旅游产业,着力建设"3+1+X"的产业模式。根据景德镇市政府工作报告,2018年,景德镇市在陶瓷产业方面组建了景德镇陶瓷集团、陶瓷智造工坊一期、红叶新厂基本建成,红叶陶瓷亮相平昌冬奥会,并首获美国巴拿马太平洋万国博览会金奖,溇知味公司荣获"中国质量奖提名奖",中润陶瓷亮相亚运会,名镇天下等企业亮相首届中国自主品牌博览会。航空航天产业方面,昌飞、德利、江直等整机项目进展顺利,19家航空零部件企业基本建成,昌飞成功申报江西省通航应急救援基地,赣翔通航成为全省首个具备直升机飞行驾驶私照培训资质单位,并新增两家科技协同创新体和一个海智工作站。汽车产业方面,依托北汽集团,加大昌河新产品研发力度,研发中心、发动机、新能源电池项目积极推进,零部件产业园加快建设。旅游产业方面,初步完成御窑厂遗址、浮梁古县衙创5A级景区规划编制,新增2个4A级、7个3A级景区,"陶溪川号"观光巴士旅游公交线路正式开通,花千谷、洪岩等重点旅游项目进展顺利;浮梁县获评全省旅游产业发展先进县;高岭、瑶里景区入选全省十大避暑目的地。

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

第五条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

发行人的财务数据来源于发行人2019年审计报告、2020年审计报告及2021年审计报告。中勤万信会计师事务所已对公司2019年末资产负债表,2019年度利润表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(文号:勤信审字【2020】第1796号)。鹏盛会计师事务所已对公司2020年末资产负债表,2020年度利润表和现金流量表及财务报表附注进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(文号:鹏盛A审字(2021)12号)。中审众环会计师事务所已对公司2021年末资产负债表,2021年度利润表和现金流量表及财务报表附注进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(文号:众环审字(2022)0110899号)。

未经特别说明,本募集说明书摘要中的财务数据均引自发行人上述经审计的2019年、2020年和2021年财务报表及未经审计的2022年一季度财务报表。

二、发行人的总体财务情况

(一)发行人主要财务数据

表:发行人近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总额	6,404,693.57	6,215,643.63	4,957,417.35	3,475,836.53
流动资产	3,226,365.61	3,056,239.22	2,101,773.72	1,577,533.51
非流动资产	3,178,327.96	3,159,404.41	2,855,643.62	1,898,303.03
负债总额	3,869,904.91	3,693,932.43	2,762,658.63	2,049,082.31
流动负债	1,636,166.60	1,399,970.44	826,928.74	710,178.33
非流动负债	2,233,738.31	2,293,961.99	1,935,729.89	1,338,903.99
所有者权益总额	2,534,788.66	2,521,711.20	2,194,758.72	1,426,754.22

表:发行人近三年及一期合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2022年一季度	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	113,016.00	303,216.02	267,379.79	109,038.94
营业成本	107,804.88	260,032.05	210,470.27	79,825.76
营业利润	-3,818.00	22,511.93	45,609.11	10,535.16
利润总额	-4,310.96	24,656.76	42,653.55	20,517.50
净利润	-4,399.48	17,027.61	30,607.02	14,725.40

表:发行人近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2022年一季度	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	57,366.49	-121,265.92	22,160.38	7,383.31
其中:经营活动现金流入小计	194,341.74	909,042.55	821,828.15	961,718.39
经营活动现金流出小计	136,975.25	1,030,308.47	799,667.77	954,335.08
投资活动产生的现金流量净额	-18,877.19	-479,931.22	-907,827.26	-631,343.22
其中:投资活动现金流入小计	1.09	1,400.00	19,797.75	0.17
投资活动现金流出小计	18,878.28	481,331.22	927,625.00	631,343.39
筹资活动产生的现金流量净额	-146,030.74	782,548.06	968,209.37	636,439.50
其中:筹资活动现金流入小计	134,091.00	1,499,815.57	1,512,192.26	743,775.57
筹资活动现金流出小计	280,121.74	717,267.51	543,982.89	107,336.06
现金及现金等价物净增加额	-107,541.45	181,350.93	82,542.49	12,479.59

(二)发行人主要财务指标

表:发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2022年3月末/2022年1-3月	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动比率[1]	1.97	2.18	2.54	2.22
速动比率[2]	0.81	0.85	1.11	1.07
资产负债率[3]	60.42%	59.43%	55.73%	58.95%
营业利润率[4]	-3.38%	7.42%	17.06%	9.66%
总资产收益率[5]	-0.07%	0.30%	0.73%	0.54%
净资产收益率[6]	-0.17%	0.72%	1.69%	1.23%
应收账款周转率(次)[7]	1.07	3.25	1.89	1.39
存货周转率(次)[8]	0.06	0.17	0.21	0.19
总资产周转率(次)[9]	0.02	0.05	0.06	0.04
EBITDA(万元)[10]	–	38,254.40	56,445.90	28,751.54
EBITDA利息保障倍数[11]	–	1.21	0.80	0.35

注:1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、总资产周转率=营业收入/平均总资产

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

(三)发行人基本财务情况

截至2021年12月31日,发行人资产总额为6,215,643.63万元,负债总额为3,693,932.43万元,所有者权益为2,521,711.20万元,其中归属于母公司的所有者权益为2,342,798.61万元。发行人2021年实现营业收入303,216.02万元,营业利润22,511.93万元,利润总额24,656.76万元,净利润17,027.61万元,其中归属于母公司所有者净利润16,612.87万元。发行人2021年经营活动产生现金流量净额为-121,265.92万元,投资活动产生现金流量净额为-479,931.22万元,筹资活动产生的现金流量净额为782,548.06万元,现金及现金等价物净增加额为181,350.93万元。

截至2022年3月31日,发行人资产总额为6,404,693.57万元,负债总额为3,869,904.91万元,所有者权益为2,534,788.66万元,其中归属于母公司的所有者权益为2,359,285.68万元。发行人2022年一季度实现营业收入113,016.00万元,营业利润-3,818.00万元,利润总额-4,310.96万元,净利润-4,399.48万元,其中归属于母公司所有者净利润-3,512.93万元。发行人2022年一季度经营活动产生现金流量净额为57,366.49万元,投资活动产生现金流量净额为-18,877.19万元,筹资活动产生的现金流量净额为-146,030.74万元,现金及现金等价物净增加额为-107,541.45万元。

(四)发行人偿债能力分析

发行人近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示:

表:发行人近三年及一期偿债能力指标

单位:万元

项目	2022年1-3月/2022年3月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产总计	6,404,693.57	6,215,643.63	4,957,417.35	3,475,836.53
负债总计	3,869,904.91	3,693,932.43	2,762,658.63	2,049,082.31
资产负债率	60.42%	59.43%	55.73%	58.95%
流动比率	1.97	2.18	2.54	2.22
速动比率	0.81	0.85	1.11	1.07
EBITDA	–	38,254.40	56,445.90	28,751.54
EBITDA利息保障倍数	–	1.21	0.80	0.35

从短期偿债指标来看,发行人近三年及一期流动比率分别为2.22%、2.54%、2.18%、1.97%,速动比率分别为1.07%、1.11%、0.85%、0.81%,流动比率及速动比率处于较为稳定的状态,无明显波动。

从长期偿债指标来看,发行人近三年及一期资产负债率分别为58.95%、55.73%、59.43%、60.42%,总体来看,资产负债率处于波动上升的趋势。发行人债务规模的扩大主要是由于景德镇市土地开发业务和基础设施建设任务不断加剧,为满足资金需求,发行人有效利用财务杠杆,扩大自身经营成果,债务规模相对于资产规模而言,仍处于较为合理的水平。债务资金的运用对发行人业务发展起到了积极的作用,有效推动了发行人的项目建设。近三年发行人EBITDA分别为28,751.54万元、56,445.90万元、38,254.40万元,EBITDA利息保障倍数分别为0.35、0.80、1.21。

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

截至募集说明书签署日,发行人不存在逾期未偿还债务的情况,信用记录良好。

(五)营运能力分析

发行人近三年及一期主要运营能力指标如下表所示:

表:发行人近三年及一期运营能力指标

单位:万元

项目	2022年1-3月/2022年3月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产总计	6,404,693.57	6,215,643.63	4,957,417.35	3,475,836.53
营业收入	113,016.00	303,216.02	267,379.79	109,038.94
应收账款周转率(次)	1.07	3.25	1.89	1.39
存货周转率(次)	0.06	0.17	0.21	0.19
总资产周转率(次	0.02	0.05	0.06	0.04

发行人近三年及一期应收账款周转率分别为1.39次、1.89次、3.25次、1.07次,2021年度变动较大,主要原因为发行人2021年末应收账款金额减少。发行人近三年及一期存货周转率分别为0.19次、0.21次、0.17次、0.06次,无明显波动,且处于较低水平,由于公司主要从事基础设施等重大项目的建设,具有建设周期和资金回收期较长的特点,存货周转率相对低于其他行业,符合发行人所在行业特点。发行人近三年及一期总资产周转率分别为0.04次、0.06次、0.05次、0.02次,整体偏低,主要原因是项目建设规模较大,影响了资产的周转效率,因此资产周转率偏低。未来,随着发行人业务规模的扩大和业务多元化发展,营业收入将稳步增长,该项指标将会有所改善。

(六)盈利能力分析

发行人近三年及一期主要盈利能力指标如下表所示:

表:发行人近三年及一期盈利能力指标

单位:万元

项目	2022年一季度	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	113,016.00	303,216.02	267,379.79	109,038.94
营业利润	-3,818.00	22,511.93	45,609.11	10,535.16
利润总额	-4,310.96	24,656.76	42,653.55	20,517.50
净利润	-4,399.48	17,027.61	30,607.02	14,725.40
营业利润率	-3.38%	7.42%	17.06%	9.66%
总资产收益率	-0.07%	0.30%	0.73%	0.54%
净资产收益率	-0.17%	0.72%	1.69%	1.23%

近三年及一期,发行人营业利润率分别为9.66%、17.06%、7.42%、-3.38%,总体呈波动变化。2020年度营业利润率较高主要由于当年发行人存在部分土地转让收入,该板块毛利率较高,因此当年净利润较高。2021年营业利润率降低,主要由于当年发行人贸易收入较高,该板块毛利率较低,因此在营业收入增加的同时净利润降低,因此导致2021年营业利润率较低。

近三年及一期,发行人总资产收益率分别为0.54%、0.73%、0.30%、-0.07%,净资产收益率为1.23%、1.69%、0.72%、-0.17%,总体来看收益率较低呈波动变化的趋势,主要原因是由于近年来发行人总资产、净资产规模增长较快,而盈利水平波动较大,随着资产规模的扩大和盈利水平的提升,该指标将得到有效改善。发行人项目储备充足,为其可持续发展打下了良好的基础,此外,发行人将在积极寻求利润增长点的同时,努力控制管理费用和营业费用等经营成本的增长,以保证公司盈利能力稳步提升。总体而言,发行人业务处于快速增长期,且拥有良好的净利润水平,体现了较好的成长性和盈利能力。

近三年,发行人收入构成情况如下表所示:

表:发行人近三年收入构成表

单位:万元,%

项目	2021年度 金额	占比	2020年度 金额	占比	2019年度 金额	占比
政府购买服务业务	–	–	786.83	0.29	6,650.51	6.10
委托代建业务	18,570.25	6.12	31,383.54	11.74	76,103.99	69.80
租赁业务	31,471.42	10.38	26,228.39	9.81	26,175.29	24.01
土地转让业务	27,534.00	9.08	46,273.61	17.31		
大宗商品贸易	222,928.69	73.52	161,821.54	60.52		
其他业务	2,711.66	0.89	885.88	0.33	109.15	0.10
营业收入合计	**303,216.02**	**100.00**	**267,379.79**	**100.00**	**109,038.94**	**100.00**
政府补助	9,879.21	–	6,587.93	–	5,655.35	–

近三年,发行人分别实现营业收入109,038.94万元、267,379.79万元及303,216.02万元,近三年平均营业收入为226,544.92万元。2019-2021年,发行人获得政府补助收入分别为5,655.35万元、6,587.93万元及9,879.21万元,近三年平均政府补助收入为7,374.16万元。因此,发行人近三年平均营业收入占平均营业收入与平均政府补助收入之和的比重为96.85%,即平均营业收入/(平均营业收入+平均政府补助收入)=226,544.92万元/(226,544.92万元+7,374.16万元)=96.85%,符合"偿债资金来源70%以上(含70%)必须来自自身收益"的要求。

(七)发行人现金流量分析

近三年及一期,发行人现金流结构构成如下所示:

表:发行人近三年及一期现金流情况

单位:万元

项目	2022年一季度	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	57,366.49	-121,265.92	22,160.38	7,383.31
其中:经营活动现金流入小计	194,341.74	909,042.55	821,828.15	961,718.39
经营活动现金流出小计	136,975.25	1,030,308.47	799,667.77	954,335.08
投资活动产生的现金流量净额	**-18,877.19**	**-479,931.22**	**-907,827.26**	**-631,343.22**
其中:投资活动现金流入小计	1.09	1,400.00	19,797.75	0.17
投资活动现金流出小计	18,878.28	481,331.22	927,625.00	631,343.39
筹资活动产生的现金流量净额	**-146,030.74**	**782,548.06**	**968,209.37**	**636,439.50**
其中:筹资活动现金流入小计	134,091.00	1,499,815.57	1,512,192.26	743,775.57
筹资活动现金流出小计	280,121.74	717,267.51	543,982.89	107,336.06
现金及现金等价物净增加额	**-107,541.45**	**181,350.93**	**82,542.49**	**12,479.59**

在经营活动方面,近三年及一期发行人经营活动产生的净现金流量分别为7,383.31万元、22,160.38万元、-121,265.92万元及57,366.49万元,波动较大,由于发行人主要从事城市基础设施建设业务,而该类业务通常具有规模大、时间长的特点,在进行投资建设和回收投资资金的过程中,会导致现金流入流出的起伏,发行人现金流量的这种波动符合其行业和发展阶段的特点。未来随着发行人主营业务的进一步发展,业务的回款情况将会有所改善,随之经营性现金净额将有所好转。

在投资活动方面,近三年及一期发行人投资活动产生的净现金流量分别为-631,343.22万元、-907,827.26万元、-479,931.22万元及-18,877.19万元,呈现持续净流出状态,主要是因为公司扩大工程建设,累计投资额较大,购建固定资产、无形资产和投资性房地产等长期资产支付的现金较多。

在筹资活动方面,近三年及一期发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为636,439.50万元、968,209.37万元、782,548.06万元及-146,030.74万元,其中筹资活动现金流入主要为发行人取得借款收到的现金,现金流出主要为偿付债务本息支付的现金。近年来,发行人根据承建项目资金需求,款项回收情况,融资环境等因素,加大了外部筹资力度,带动其筹资活动产生的净现金流量呈现波动性增长。此外,发行人与各金融机构保持了长期良好的合作关系,发行人可以根据业务经营的需要调整借款规模,达到现金流入和现金流出的总量平衡。

第六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AAA,该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险极低。

一、评级报告内容概要

(一)基本观点

东方金诚认为,景德镇市经济实力较强;公司主营业务区域专营性较强,得到股东和相关各方的有力支持,资产规模大幅提升,资本实力进一步增强;重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供的增信作用很强。同时,东方金诚关注到,公司面临一定的短期偿付压力,资产流动性较差,资金来源对筹资活动依赖较大。综合考虑,东方金诚认为公司的偿债能力很强,本期债券到期不能偿还的风险极低。

(二)优势

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

2、公司主要从事景德镇市基础设施建设、棚户区改造等,业务具有较强的区域专营性;

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

4、重庆三峡融资担保集团股份有限公司综合财务实力极强,对本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

(三)关注

1、随着项目建设的不断推进,公司有息债务规模快速增长,面临一定的短期偿付压力;

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高,资产流动性较弱;

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

(四)评级展望

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

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度,东方金诚将在"2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券"的存续期内密切关注景德镇市城市建设投资集团有限责任公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项,实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级期间,东方金诚将向景德镇市城市建设投资集团有限责任公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查,景德镇市城市建设投资集团有限责任公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如景德镇市城市建设投资集团有限责任公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时,东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

第七条 本期债券担保情况

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司(以下简称"三峡担保"或"担保人")提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

一、担保机构基本情况

1、担保人概况

中文名称:重庆三峡融资担保集团股份有限公司　法定代表人:李卫东　设立日期:2006-04-30

注册资本:51.00亿元　注册地址:重庆市渝北区青枫北路12号3幢　邮政编码:401121

联系人:李斌　联系电话:023-63567223　传真:023-63567500

统一社会信用代码:91500000787481580L

经营范围:许可项目:贷款担保,票据承兑担保,贸易融资担保,项目融资担保,信用证担保等融资性担保业务;再担保,债券发行担保(按许可证核定期限从事经营)。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:诉讼保全担保业务,履约担保业务,与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资。(以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营,法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营),非融资担保服务(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)。

重庆三峡融资担保集团股份有限公司原名为重庆三峡担保集团股份有限公司,成立于2006年,注册资本为510,000.00万元。作为重庆市市属国有综合金融服务平台,公司以企业融资担保及委托贷款业务为主,征信、投融资、小额贷款等业务协同发展。截至本募集说明书摘要签署日,三峡担保控股股东为重庆渝富控股集团有限公司,直接持股比例为50.00%,三峡担保实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

2、担保人业务情况

三峡担保主要从事担保、投资、委托贷款和小额贷款等四大业务。担保业务收入、利息净收入和投资收益是公司的三大收入来源。公司利息收入主要来自委托贷款业务、银行存款和子公司重庆两江新区长江三峡小额贷款有限公司的小额贷款业务,投资收益主要来源于信托计划、债券、银行理财产品等金融产品。

公司担保业务包括债券担保、借款类担保、非融资担保等,以债券担保为主。公司在保债券绝大部分为企业债,也包含部分中期票据以及少量私募债、PPN等债券品种。公司借款类担保主要为银行贷款担保。为支持中小微企业和三农的发展,2018年以来公司加大业务和产品创新力度,陆续开发推出速贷保、结算流量贷、政府采购贷等标准化产品。

3、担保人财务情况

根据天健会计师事务所(特殊普通合伙)对重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的2021年度审计报告(天健审【2022】8-123号)。截至2021年末,三峡担保资产总额为1,102,516.01万元,净资产为668,522.54万元。2021年度,三峡担保实现营业收入129,525.26万元,其中担保业务收入126,550.24万元,实现净利润37,562.06万元。

表:三峡担保主要财务数据

单位:万元

项目	2022年3月末/2022年1-3月份	2021年末/度	2020年末/度
总资产	1,081,658.71	1,102,516.01	1,086,055.12
总负债	402,308.04	433,993.47	407,040.34
所有者权益	679,350.70	668,522.54	679,014.78
归属于母公司所有者权益	637,007.41	626,482.43	634,706.13
营业收入	34,541.94	129,525.26	107,400.06
利润总额	15,301.49	53,230.16	39,675.08
净利润	12,809.42	37,562.06	29,493.37

4、担保人资信状况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司(以下简称"三峡担保"或"担保人")为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。三峡担保实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会,3家股东分别为重庆渝富控股集团有限公司、三峡资本控股有限责任公司和国开金融有限责任公司,是全国唯一具备省级地方政府、超大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。三峡担保主营业务持续发展,资产质量良好,流动性水平较好,资本规模位于国内担保公司前列。

根据大公国际资信评估有限公司于2021年8月18日出具的《重庆三峡融资担保集团股份有限公司2021年度企业信用评级报告》,大公国际资信评估有限公司通过对重庆三峡融资担保集团股份有限公司的信用状况进行分析和评估,确定重庆三峡融资担保集团股份有限公司的主体长期信用等级为AAA,评级展望为稳定。

5、担保人合规情况

中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》(银保监发〔2018〕1号)《融资担保责任余额计量办法》第二十四条:"2017年10月1日前发生的存量债券担保业务,集中度指标继续执行原有监督管理制度有关规定;2017年10月1日后发生的存量债券担保业务,集中度指标按照本办法的规定执行"。《融资担保责任余额计量办法》第十六条:"融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保,计算该类担保的集中度时,责任余额按在保余额的60%计算。

本期债券担保业务适用于《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度中关于集中度的相关要求。被担保人主体信用评级为AA级,本期债券规模上限为6亿元,对应集中度计算口径的责任余额为3.6亿元。本期债券担保未超过同一被担保人融资担保责任余额占净资产10%的指标要求,亦未超过对同一担保人及其关联方融资担保责任余额占净资产15%的指标"要求,满足监管要求。

根据《融资担保责任余额计量办法》第十五条"融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至15倍"。

截至2021年12月31日,公司融资担保责任余额为480.2亿元,扣除对其他融资担保及再担保机构的股权投资后的净资产为56.59亿元,融资担保放大倍数为8.49,符合监管要求。

6、反担保措施

本期债券反担保措施为由景德镇市城市建设投资集团有限责任公司将其拥有的2宗土地提供抵押反担保并办理抵押登记。

二、担保函主要内容

鉴于:

一、债券发行人景德镇市城市建设投资集团有限责任公司根据《企业债券管理条例》之规定,经国家发展和改革委员会注册发改企业债券[2020]337号,发行面额总计为不超过人民币6亿元(大写:陆亿元整)的企业债;

二、重庆三峡融资担保集团股份有限公司(以下简称"三峡担保"、"担保人")是根据中华人民共和国法律合法设立、有效存续的法人,根据中国有关法律、法规的规定,具有为企业债发行提供担保的法律资格。

三、担保人在出具本担保函时,已就其当时的财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行了充分披露,具有代表债券发行人清偿债务的能力。

本担保人出于真实意思,在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下:

第一条被担保的债券为5+2年期企业债,发行面额总计为不超过人民币6亿元(大写:陆亿元整)[以国家发展和改革委员会最后备案和本期债券发行的募集说明书规定的期限和金额为准]

第二条债券的到期日:本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

第三条保证的方式:担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条保证责任的承担:在本担保函项下本支债券存续期间和到期时,如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后,债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的,可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第五条保证范围:担保人保证的范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

第六条保证期间:担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人、债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的,担保人免除保证责任。

第七条财务信息披露:国家发展和改革委员会及江西省发展和改革委员会或债券持有人及债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条债券的转让或出质:债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的,担保人在本担保函第五条、第六条规定的范围和期间内继续承担本担保函项下的保证责任。

第九条主债权的变更:经国家发展与改革委员会注册,本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时,不需另行经过担保人同意,担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条加速到期:在本担保函项下的债券到期之前,担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在一定期限内提供新的保证,债券发行人不提供新的保证时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条担保函的生效:本担保函自签定之日生效,在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

第八条 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家有关部门同意本期债券注册发行的文件;

(二)《2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书》;

(三)景德镇市城市建设投资集团有限责任公司2019-2021年审计报告及2022年一季报;

(四)东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)上海市锦天城(南昌)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债权代理协议;

(七)2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议、2022年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议;

(八)2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之债券持有人会议规则;

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件:

(一)景德镇市城市建设投资集团有限责任公司

住所:江西省景德镇市昌南新区昌南发展中心五楼

法定代表人:陈鸿云　联系人:邱虎男

联系电话:0798-8528337　传真:0798-8528337　邮政编码:333000

(二)长城证券股份有限公司

住所:深圳市福田区福田街道金田路2026号能源大厦南塔楼10-19层

法定代表人:张巍　联系人:高娴

联系地址:北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦9层

联系电话:010-88366060　传真:010-88366060　邮政编码:100033

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。此外,投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会:www.ndrc.gov.cn　2、中央国债登记结算有限责任公司:www.chinabond.com.cn