2021年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书摘要

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。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

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

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

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

六、本期债券基本要素

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

（二）发行总额：人民币3亿元。

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

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入，保留两位小数。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：每年付息一次。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第4年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售权，则其回售部分债券在2024年3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第4年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

（六）债券形式：实名制记账式公司债券。

（七）发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（八）债券担保：本期债券无担保。

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

（十）认购及托管方式：投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本次债券在中央国债登记公司托管记载。投资者通过上海证券交易所认购的本次债券由中证登上海分公司登记托管。

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

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

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3亿元的“2021年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

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

景德镇市国资委：指景德镇市国有资产监督管理委员会。

棚改投资中心：指景德镇市棚改项目投资中心（有限合伙）

农发基金：中国农发重点建设基金有限公司

德宇集团：江西德宇集团有限公司

金岭公司：景德镇市城开投金岭开发投资有限责任公司

新成公司：景德镇市新成建设投资开发有限责任公司

主承销商/簿记管理人/长城证券：指长城证券股份有限公司。

资信评级机构：指东方金诚国际信用评估有限公司。

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

发行人律师、律师事务所：指上海市锦天城（南昌）律师事务所。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

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

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

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

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

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

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

债权代理人：指九江银行股份有限公司景德镇分行。

债券持有人：指通过合法方式取得本期债券之投资者。

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

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

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

国家发改委：指国家发展和改革委员会。

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

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》。

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

注：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。

第一条 债券发行依据

一、本次债券的审批文件的文号

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

二、发行人对本次发行债券的批准情况

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

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

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：景德镇市城市建设投资集团有限责任公司
住所：江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦5楼
法定代表人：高晓云　经办人：邱虎男
联系电话：0798-8528337　传真：0798-8528337　邮政编码：333000

二、承销团
（一）主承销商/簿记管理人：长城证券股份有限公司
住所：深圳市福田区福田街道金田路2026号能源大厦南塔楼10-19层
法定代表人：张巍　经办人：李苹、高娲、王超、温涛、姜佳奇
联系地址：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦9层
联系电话：010-88366060　传真：010-88366060　邮政编码：100033
（二）分销商：五矿证券有限公司
住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
法定代表人：黄海洲　经办人：彭启鸣
联系地址：北京市东城区朝阳门北大街7号五矿广场B座603
联系电话：010-64822726　传真：010-84675586　邮政编码：100010

三、托管机构
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、010-88170731　传真：010-66168715　邮政编码：100032
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
负责人：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话：021-38874800　传真：021-38874800　邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所
注册地址：上海市浦东南路528号
法定代表人：黄红元　联系人：段东兴
联系地址：上海市浦东南路528号
联系电话：021-68804232　传真：021-68802819　邮政编码：200120

五、审计机构（一）：永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址：北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层
执行事务合伙人：吕江　经办人：徐冉、梁军芳、万新
联系地址：北京市朝阳区关东店北街1号国安大厦12层
联系电话：010-65955322　传真：010-65955570　邮政编码：100020
审计机构（二）：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址：北京市西城区西直门外大街110号11层
执行事务合伙人：胡柏和　经办人：陈大、赵清野
联系地址：北京市朝阳区关东店北街1号国安大厦12层
联系电话：010-68360123　传真：010-68360123　邮政编码：100033

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司
注册地址：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元
法定代表人：崔磊　联系人：唐骊
联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元
联系电话：010-6229-9800　传真：010-62299803　邮政编码：100020

七、发行人律师：上海市锦天城（南昌）律师事务所
住所：南昌市丰和中大道912号地铁大厦8楼
负责人：李伟群　联系人：张振合
联系地址：南昌市红谷滩新区丰和中大道912号地铁大厦8楼
联系电话：0791-83906700　传真：0791-83900300　邮政编码：330038

八、账户及资金监管银行
（一）募集资金及偿债资金监管银行：九江银行股份有限公司景德镇分行
住所：江西省景德镇市昌江区西山路九江银行大厦
法定代表人负责人：郝建红　联系人：孙伟
联系地址：江西省景德镇市昌江区西山路九江银行大厦2楼营业部
联系电话：15779830613　传真：0798-2190056　邮政编码：333000
（二）募集资金监管银行：赣州银行股份有限公司景德镇分行
住所：江西省景德镇市昌江区珠山大道1786号一层7、8、9、10号商铺及二层
负责人：胡继浪　联系人：盛辉
联系地址：江西省景德镇市昌江区珠山大道1786号一层7、8、9、10号商铺及二层
联系电话：18679808088　邮政编码：333000
（三）募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司江西省分行
住所：江西省南昌市东湖区八一大道366号
负责人：万国平　联系人：彭秋晨
联系地址：江西省南昌市东湖区八一大道366号
联系电话：0791-86848105　邮政编码：330000
（四）募集资金监管银行：渤海银行股份有限公司南昌分行
住所：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道1266号翠林大厦一层101、102、103二层201、210
负责人：陈光伟　联系人：曾晨程
联系地址：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道1266号翠林大厦一层101、102、103二层201、210
联系电话：0791-86899987　邮政编码：330000

第三条 发行概要

一、发行人：景德镇市城市建设投资集团有限责任公司。

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

三、发行总额：人民币3亿元。

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

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入，保留两位小数。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第3年末调整本期债券后4年的票面利率，即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率0-300个基点（含本数）。发行人将于本次债券的第3个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

七、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

八、发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、还本付息方式：每年付息一次。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第4年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售权，则其回售部分债券在2024年3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第4年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年付息一次，分次还本，自债券发行后第3年起，逐年分别按照债券发行总额的20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

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

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

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

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年3月18日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年3月19日。

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

十五、起息日：本期债券存续期限内每年的3月22日为该计息年度的起息日。

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

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

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

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

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

二十二、担保方式：本期债券无担保。

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

二十四、债权代理人：九江银行股份有限公司景德镇分行。

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

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

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

第四条 认购与托管

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

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

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.com.cn）查阅。

机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本次债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本《2021年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书》对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券的债权代理人、账户监管人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

六、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

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

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露；

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

第七条 债券本息兑付方法

一、利息的支付

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

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

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

在本期债券存续期内，如投资者未行使回售权，则其未回售部分债券在2024年至2028年每年的3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金；如投资者行使回售权，则其回售部分债券在2024年3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）偿还发行总额20%比例的债券本金，在2024年3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）偿还回售部分的债券本金。（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：景德镇市城市建设投资集团有限责任公司
注册地址：江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦5楼
法定代表人：高晓云
注册资本：人民币叁拾亿元整
企业类型：有限责任公司（国有控股）

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

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

一、发行人概况

公司名称：景德镇市城市建设投资集团有限责任公司
注册地址：江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦5楼
法定代表人：高晓云
注册资本：人民币叁拾亿元整
企业类型：有限责任公司（国有控股）

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

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

二、历史沿革

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

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

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

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

2020年8月24日，发行人法定代表人变更为高晓云。

三、发行人股东情况

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

表8-1：发行人股东情况

单位：亿元，%

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

发行人控股股东和实际控制人均为景德镇市国有资产监督管理委员会。

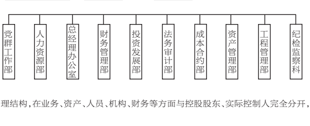
四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

景德镇市城市建设投资集团有限责任公司是经景德镇市人民政府批准，依据《中国人民共和国公司法》、《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。

（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。

（四）发行人内部控制制度建设

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

五、发行人主要子公司情况

截至2019年末，发行人主要子公司基本情况如下表所示：

表8-2：发行人主要子公司情况

单位：万元，%

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

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8-3：发行人董事、监事及高级管理人员情况表

	姓名	性别	职务	任职期限	是否在公司领薪
董事	高晓云	男	党委书记、董事长	3年	否
	陈鸿云	男	党委副书记、副董事长、总经理	3年	是
	钱江欣	男	董事	3年	否
	黄发金	男	董事	3年	否
	杜钧瑞	男	董事	3年	否
	潘福林	男	董事	3年	否
	李诗野	男	职工董事	3年	是
监事	王新龙	男	监事会主席	3年	否
	余雷	男	职工监事、投资发展部部长	3年	是
	章慧琳	女	监事	3年	否
高管	陈鸿云	男	党委副书记、副董事长、总经理	3年	是
	秦烨明	男	党委委员、副总经理	3年	是
	蔡晓波	男	党委委员、副总经理	3年	是
	彭少辉	男	副总经理	3年	是
	肖雪梅	女	党委委员、纪委书记	3年	是
	朱查顺	男	党委专职副书记	3年	是
	邢焱	男	副总经理	3年	是

（四）公务员兼职情况

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

表8-4：董、监、高公务员兼职情况表

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

第九条 发行人业务情况

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

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

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

表9-1：发行人主营业务收入结构明细表

单位：万元，%

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

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

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及追溯调整情况

（一）主要财务数据

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

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

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

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

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

单位：元

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

（二）报告期内发行人重大会计政策变更

1、2017年发行人会计政策变更

发行人2017年度无应披露的会计政策变更。

2、2018年发行人会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示“应收票据及应收账款”	财政部“财会（2008）15号”规定	应收账款、应收票据	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（2）资产负债表中“应付票据和“应付账款”合并列示“应付票据及应付账款”	财政部“财会（2008）15号”规定	应付账款、应付票据	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（3）资产负债表中“应收利息”和“应收股利”合并列示“其他应收款”	财政部“财会（2008）15号”规定	应收利息、应收股利、其他应收款	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（4）资产负债表中“应付利息”和“应付股利”合并列示“其他应付款”	财政部“财会（2008）15号”规定	应付利息、应付股利、其他应付款	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（5）“固定资产清理”并入“固定资产”列示	财政部“财会（2008）15号”规定	固定资产清理、固定资产	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（6）“专项应付款并入”并入“长期应付款”列示	财政部“财会（2008）15号”规定	专项应付款、长期应付款	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（7）“工程物资”并入“在建工程”列示	财政部“财会（2008）15号”规定	工程物资、在建工程	被并科目本期、上期均无发生，对金额无影响
（8）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示	财政部“财会（2008）15号”规定	管理费用、研发费用	研发费用本期、上期均无发生，对金额无影响
（9）在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”	财政部“财会（2008）15号”规定	财务费用	对财务费用金额无影响，补充填列本期“利息收入”6,569,983.46元、上期“利息费用”3,781,579.96元；“利息收入”3,173,004.62元
（10）所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整	财政部“财会（2008）15号”规定	无影响	无影响

3、2019年发行人会计政策变更

（1）非货币性资产交换准则、债务重组准则

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

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

（2）财务报表格式变更

2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号）。根据上述文件的规定和要求，本公司对财务报表格式进行了相应修改。

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

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

所有者权益变动表中，新增“专项储备”项目。

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

①资产负债表

单位：元

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

②利润表

单位：元

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

（三）报告期内发行人会计估计变更

1、2017年发行人会计估计变更

发行人2017年度无应披露的会计政策变更。

2、2018年发行人会计估计变更

发行人2018年度无应披露的会计估计变更。

3、2019年发行人会计估计变更

本公司在会计报告期内无会计估计变更事项。

（四）报告期内发行人前期会计差错更正

1、2017年发行人前期会计差错更正

2017年无应披露的重要前期差错更正。

2、2018年发行人前期会计差错更正

2018年无应披露的重要前期差错更正。

3、2019年发行人前期会计差错更正

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

（1）坏账准备29,313,159.29元，未计算递延所得税资产。

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

（3）与资产相关的递延收益21,447,869.44元，计入资本公积。

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

①资产负债表

单位：元

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

②利润表

单位：元

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

二、发行人的总体财务情况

（一）发行人偿债能力分析

发行人近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

表10-5：发行人近三年及一期偿债能力指标

单位：万元

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

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

从长期偿债指标来看，发行人近三年及一期资产负债率分别为46.98%、51.38%、58.95%及59.57%，总体来看，资产负债率处于上升的趋势。发行人债务规模的扩大主要是由于景德镇市土地开发业务和基础设施建设任务不断加剧，为满足资金需求，发行人有效利用财务杠杆，扩大自身经营成果，债务规模相对于资产规模而言，仍处于较为合理的水平。债务资金的运用对发行人业务发展起到了积极的作用，有效推动了发行人的项目建设。近三年及一期发行人EBITDA分别为33,238.66万元、18,189.17万元、28,751.54万元及30,784.63万元，EBITDA利息保障倍数分别为1.44、0.47、0.35及2.00，2018年波动较大，主要是2018年度发行人利润总额降低所致。

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

截至募集说明书摘要签署日，发行人不存在逾期未偿还债务的情况，信用记录良好。

（二）营运能力分析

发行人近三年及一期主要运营能力指标如下表所示：

表10-6：发行人近三年及一期运营能力指标

单位：万元

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

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

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

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

（三）盈利能力分析

发行人近三年及一期主要盈利能力指标如下表所示：

表10-7：发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

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

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

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

近三年及一期，发行人收入构成情况如下表所示：

表10-8：发行人近三年及一期收入构成表

单位：万元，%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府购买服务业务	-	-	6,650.51	6.10	18,430.22	53.37	17,176.35	57.07
委托代建业务	-	-	76,103.99	69.80	13,676.32	39.60	11,948.62	39.70
物业服务	49.07	0.08	109.15	0.10	64.68	0.19	0.00	0.00
租赁业务	18,784.09	28.80	26,175.29	24.01	2,362.73	6.84	974.32	3.24
销售商品收入	35.73	0.05						
土地转让	46,273.61	70.95						
土石方工程	76.54	0.12						
营业收入合计	65,219.04	100.00	109,038.94	100.00	34,533.95	100.00	30,099.29	100.00
政府补助	536.20	-	5,655.35	-	0.00	-	5,000.00	-

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

（四）发行人现金流量分析

近三年及一期，发行人现金流量结构构成如下表所示：

表10-9：发行人近三年及一期现金流情况

单位：万元

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

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

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

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

三、发行人近三年及一期合并资产负债表（见附表二）

四、发行人近三年及一期合并利润表（见附表三）

五、发行人近三年及一期合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券情况

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

表11-1：截至本募集说明书摘要签署日发行人发行债券明细

单位：亿元，%

债券名称	发行方式	发行金额	余额	利率	发行日期	债券期限
19景城开投债	公开发行	10.00	10.00	7.49	2019.1.7	7年
19景德城投PPN002	非公开发行	3.00	3.00	6.35	2019.9.18	3+2年
19景城01	非公开发行	5.00	5.00	6.00	2019.12.23	2+3年
20景德城投PPN001	非公开发行	2.00	2.00	5.72	2020.3.16	2+1年
20景德城投MTN001	公开发行	5.00	5.00	4.50	2020.5.13	3年
20景城01	非公开发行	10.00	10.00	5.50	2020.16.19	3+9年
20景德城投PPN002	非公开发行	3.00	3.00	5.68	2020.6.28	3+2年
20景德城投PPN003	非公开发行	2.00	2.00	5.63	2020.10.13	2+3年
20景德城投MTN002	公开发行	5.00	5.00	5.28	2020.11.10	3年
合计		45.00	45.00			

二、发行人已发行企业债的具体情况

发行人于2019年1月8日发行了2019年景德镇市城市建设开发投资有限责任公司公司债券（简称“19景城开投债”），发行规模为人民币10亿元，期限为7年，票面利率为7.49%，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即自债券发行后第3年起，逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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

第十二条 募集资金用途

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

表12-1：本期债券募集资金投向具体情况

单位：万元，%

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

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

二、本期债券募集资金投资项目审批情况

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

三、募集资金投资项目情况介绍

（一）项目建设内容

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。

3、项目用地情况

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

4、项目资本金及资金缺口情况

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

5、最新投资完成率和进度情况

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

6、项目建设社会效益及经济效益分析

（1）社会效益

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

（2）经济效益

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

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

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金的存放

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

（二）募集资金的使用

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

（三）募集资金使用情况的监督

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

五、发行人的相关承诺

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

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

（一）本期债券募投项目未来所产生的收益将优先用于偿还本期债券；

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

（三）如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保证措施

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

一、自身偿付能力

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

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

二、项目收益测算

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

表13-1：债券存续期内项目收益测算明细表

单位：万元

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

债券存续期内募投项目预计可共产生运营收入共计65,630.14万元，扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为55,534.71万元。本期债券用于募投项目的本金60,000.00万元，按7.00%年票面利率计算，债券存续期的利息共计21,000.00万元，项目净收益能覆盖用于募投项目部分的利息支出，本次用于募投项目部分的债券本息共计81,000.00万元，债券存续期内税后收入与债券本息差额25,465.29万元，差额部分将通过发行人经营利润覆盖，最近三年发行人平均净利润为15,735.17万元，未来发行人经营保持稳定的情况下，债券存续期内净利润累计可以达到110,146.19万元，对募投项目偿债差额能实现较好覆盖。

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

三、景德镇市政府的大力支持

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

四、良好的融资能力

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

五、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿付计划概况

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

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

（二）本期债券偿债计划人员安排

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

（三）本期债券偿债计划的财务安排

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

（四）本期偿债资金专户安排

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

第十四条 风险与对策

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

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

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险

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

对策：近三年发行人长期负债规模超过流动负债规模，发行人债务结构合理，资金使用期限与募投项目的工期高度匹配。因债券成功发行而增加的有息债券，规模可控，本次发行3亿元采用逐年分期还本的方式，短期内发行人一次性偿付的压力较小。发行人拥有的大量土地资产，作为一种稀缺资源，土地价值长期以来不断攀升，在必要情况下，发行人可以选择出让或处置部分土地资产来获取流动资金，为债券按时足额兑付提供保证。

发行人经营状况良好，现金流量稳定而充沛，获得地方政府的大力支持，未来预期收益可以满足本期债券兑付的要求。同时发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。发行人将加强本期债券募集资金使用的监控，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。

（三）流动性风险

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

对策：本期债券发行结束后1个月内，主承销商将协助公司向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得批准，提高本期债券流动性。此外，随着我国债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险

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

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

（五）募投项目经营风险

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

对策：

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

（六）违规使用债券资金相关风险

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

对策：

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

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险

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

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

另外，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全企业各项内部管理制度和风险控制制度，加快企业的市场化改制改革，提高运营效率，提高企业的整体运营实力。

（二）项目投资风险

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

对策：在项目投资前，发行人会对项目可行性进行详细研究和论证，从源头上整体控制项目风险。在项目建设过程中，针对项目建设规模大、投资集中的特点，发行人建立了以概算管理、招投标管理、工程质量管理为核心的基建管理体系，能够有效控制投资规模和投资成本。发行人采用公开、公平、公正的招标形式确定项目施工单位，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。发行人将进一步完善项目管理机制，加强对工程建设项目的建立，全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，对资金的使用情况实时监控，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目投资管理风险。

（三）资本支出及持续融资风险

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

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

（四）资产流动性较低的风险

截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人流动资产总额分别为311,515.35万元、579,496.21万元和1,577,533.51万元，分别占总资产的21.47%、28.92%和45.39%。发行人资产流动性相对较低，存在一定风险。

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

（五）资产受限风险

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

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

（六）有息负债规模较大的风险

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

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

（七）发行人报告期内更换会计师事务所的风险

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

对策：公司此次审计机构变更系公司正常业务开展需求。会计师事务所的变更决策程序符合《景德镇市城市建设投资集团有限责任公司章程》的相关规定。中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）具备为公司提供审计服务的经验与能力，能满足公司2019年度相关审计的要求。本次变更会计师事务所对公司日常经营无实质影响，不会对公司财务信息及本期债券构成重大影响。

三、政策风险

（一）经济周期风险

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

对策：

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

（二）产业政策风险

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

对策：

针对未来政策变动风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（三）宏观经济风险

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

对策：

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

第十五条 信用评级

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

一、评级报告内容概要

（一）基本观点

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

（二）优势

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

公司主要从事景德镇市基础设施建设、棚户区改造等，业务具有较强的区域专营性；

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

（三）关注

公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力，未来债务规模和债务率水平或将继续上升；

公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较差；

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

（四）评级展望

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

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券”的存续期内密切关注景德镇市城市建设投资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。

二、发行人信用记录

截至2019年12月31日，发行人不存在违约的情况。

第十六条 律师事务所出具的法律意见

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

一、本次发行的批准和授权

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

二、发行人的主体资格

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

三、本次发行的实质条件

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

四、发行人的设立、股东及实际控制人

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

五、发行人的独立性

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

六、发行人的业务及资信状况

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

七、关联交易及同业竞争

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

八、发行人的主要财产

发行人取得主要财产所有权或使用权的方式合法有效，除6宗土地、16处房产外，均已获得相应的权属证书或其他权属证明文件。不存在产权纠纷或其他潜在纠纷。上述受限资产属于正常经营所产生的，对发行人生产经营以及本次绿色债券发行不会产生重大不利影响。

九、发行人的重大资产变化

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

十、发行人的税务

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

十一、发行人的环境保护

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

十二、发行人募集资金的运用

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

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

十三、诉讼、仲裁或行政处罚

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

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

十四、发行人募集说明书法律风险的评价

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

十五、需要说明的其他问题

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

十六、结论意见

经律师对发行人本次债券发行的批准和授权、发行人的主体资格、本次债券的实质条件、发行人的设立股东及实际控制人、发行人的独立性、发行人的业务及资信情况、关联交易与同业竞争、发行人的主要资产、重大债权债务、发行人的税务、发行人的环境保护、募集资金的运用、诉讼、仲裁或行政处罚、发行人募集说明书法律风险的评价、本次发行的中介机构等方面进行了审核，本所律师认为，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理条例》《通知》《简化通知》《绿色债券指引》等相关法律、法规和国家发改委有关规定要求的主体资格和各项实质条件。《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，未导致法律上的歧义或曲解。发行人已通过国家发改委的注册，可以发行。

第十七条 投资者保护条款

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

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

一、债权代理协议主要条款

（一）发行人的权利与义务

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

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

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

4、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

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

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

（1）发行人不能按期支付本期债券本息；

（2）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定；

（3）出现使本期债券持有人的债权难以实现或无法实现的其他情形。

7、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债权代理人的权利和义务

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

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

3、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

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

5、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

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

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

8、非依本协议约定或法律、法规规定的方式，债券代理人不得被解聘。

9、债权代理人的费用及报酬。

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

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

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议是指由本次债券持有人组成，为决定与本次债券持有人的利益有重大关系的事项，形成统一意见而召集的临时决议机构，代表全体债券持有人的利益。债券持有人会议不是公司的权力机关或组织机构的组成部分，仅依照法律、法规的规定及本次债券发行文件的约定，就须债券持有人会议审议的事项进行审议并作出决议，不参与和违法干涉公司正常的经营活动。

（一）债券持有人会议的权利

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

（二）须债券持有人会议审议的事项

当有下列事项发生时，应召集债券持有人会议并就相关问题作出决议：

1、拟变更债券募集说明书的约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟变更债券债权代理人或者债权代理协议的主要内容、或者拟变更债券募集资金监管银行；

4、发行人不能按期支付本息；

5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响；

7、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人向债权代理人书面提议召开；

8、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

9、发行人拟改变本期债券的募集资金用途；

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

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

12、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

13、本期债券被暂停转让交易；

14、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

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

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

1、本次债券的债权代理人提议；

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

3、法律、法规规定的其他机构或人士提议。

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

（三）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集；

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

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

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

（四）债券持有人会议的表决与决议

1、债券持有人会议进行表决时，以100元债券面额为一表决权。

2、债券持有人会议采取记名书面方式进行投票表决。

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

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

第十八条其他应说明的事项

一、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门同意本期债券注册发行的文件；

（二）《2021年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券募集说明书》；

（三）景德镇市城市建设投资集团有限责任公司2015-2017年审计报告、2018年审计报告、2019年审计报告及2020年1-9月财务报表；

（四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）上海市锦天城（南昌）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

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

（七）2020年景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议、2021年第一期景德镇市城市建设投资集团有限责任公司绿色债券之账户及资金监管协议；

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

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

（一）景德镇市城市建设投资集团有限责任公司
住所：江西省景德镇市昌江区西山路新城大厦5楼
法定代表人：高晓云
联系人：邱虎男
联系电话：0798-8528337
传真：0798-8528337
邮政编码：333000

（二）长城证券股份有限公司
住所：深圳市福田区福田街道金田路2026号能源大厦南塔楼10-19层
法定代表人：张巍
联系人：高娲
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

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

1、国家发展和改革委员会：www.ndrc.gov.cn

2、中央国债登记结算有限公司：www.chinabond.com.cn