2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

发 行 人:景德镇市古镇投资管理有限公司
主承销商:中信建投证券股份有限公司
(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、发行人董事会声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺：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，并及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺：截至募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商中信建投证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、债权代理人声明

本次债券的债权代理人江西银行股份有限公司景德镇分行承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债权代理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债权代理人承诺，在债券存续期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债权代理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

中国证监会和上海证券交易所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。《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》及债券债权代理人报告将置备于债券债权代理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

七、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及其摘要存在任何疑问，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。

投资者在评价和购买本次债券时，应审慎考虑募集说明书第一节所述的各项风险提示及说明。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21古镇专项债01”）。

（二）发行总额：期债券计划发行规模为不超过人民币7亿元，基础发行额为4.00亿元，弹性配售额为3.00亿元。

（三）债券期限：7年期，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，并且同时设置本金提前偿付条款。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。

在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第3年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后4年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第3年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

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

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

（六）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（七）上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（八）信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

（九）债券担保：本期债券由景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

重要影响事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、有息负债规模较大风险

截至2020年末，公司有息负债余额为251,872.11万元。随着主营业务的发展，公司债务规模增长迅速，目前有息债务规模较大，尤其是短期债务占比较高，与项目较长的建设周期不匹配，存在一定的偿债压力，债务结构有待优化。

二、存货占比过大的风险

存货是发行人总资产占比中较大的一部分。截至2018年末、2019年末及2020年末，公司存货余额分别为160,263.77万元、157,931.67万元和158,395.73万元，占流动资产的比例分别为58.85%、61.55%和48.21%。发行人存货占比过大，主要为安置房项目等，其变现能力将直接影响公司的资产流动性和偿债能力。

三、短期偿债压力较大风险

根据测算，发行人将于2022年集中到期34,210.00万元债务，届时发行人短期偿债压力较大，如无充足的资金安排，可能对发行人产生一定的不利影响。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/古镇公司：指景德镇市古镇投资管理有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币7亿元的“2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券”。

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、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差上限，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最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/簿记管理人：指中信建投证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

专项账户监管协议：指发行人与江西银行股份有限公司景德镇分行签订的《2019年景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券账户及资金监管协议》。

债权代理协议：指发行人与债权代理人江西银行股份有限公司景德镇分行签订的《关于2019年景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指《2019年景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。

债券持有人：指本期债券的投资者。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

江西省发展改革委：指江西省发展和改革委员会。

景德镇市政府/市政府：指景德镇市人民政府。

监管银行/债权代理人/江西银行：指江西银行股份有限公司景德镇分行。

审计机构：指中汇华会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）。

中汇华：指中汇华会计师事务所（特殊普通合伙）。

众华：指众华会计师事务所（特殊普通合伙）。

信用评级机构/中诚信：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

发行人律师/豫章律所：指江西豫章律师事务所。

担保人：指景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司。

担保函：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

《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》。

《公司章程》：指《景德镇市古镇投资管理有限公司章程》。

元：指人民币元。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本次债券相关的风险

（一）债券投资风险

1、利率风险

受国际环境变化、国家宏观经济以及国家金融政策的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于具体交易流通审批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合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，存在一定的交易流动性风险。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果由于不可控制的因素，如国家政策法规或市场环境等发生变化，发行人的经营活动可能不能带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，可能会对本期债券到期时的兑付造成一定的影响。

（二）与行业及政策有关的风险

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

（三）与发行人有关的风险

1、市场风险

发行人对景德镇市的开发建设，依赖于景德镇市经济发展和招商引资的规模。而景德镇市地处中国经济最活跃的省份，在招商引资上面临很多直接、有力的对手，给其带来了一定的竞争压力。未来景德镇市发展和城市基础建设前景具有一定不确定性。

2、运营风险

发行人作为景德镇市主要的国有企业，目前主营业务单一，其收入主要来自售房收入和混凝土销售收入，经营风险相对集中。公司经营受当地政府政策的影响，因此政府政策可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

3、有息负债规模较大风险

截至2020年末，公司有息负债余额为251,872.11万元。随着主营业务的发展，公司债务规模增长迅速，目前有息债务规模较大，尤其是短期债务占比较高，与项目较长的建设周期不匹配，存在一定的偿债压力，债务结构有待优化。

4、存货占比过大的风险

存货是发行人总资产占比中较大的一部分。截至2018年末、2019年末及2020年末，公司存货余额分别为160,263.77万元、157,931.67万元和158,395.73万元，占流动资产的比例分别为58.85%、61.55%和48.21%。发行人存货占比过大，主要为安置房项目等，其变现能力将直接影响公司的资产流动性和偿债能力。

5、发行人短期偿债压力较大风险

根据测算，发行人将于2022年集中到期34,210.00万元债务，届时发行人短期偿债压力较大，如无充足的资金安排，可能对发行人产生一定的不利影响。

二、针对本次债券风险的对策

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

第二节 发行条款

一、本次债券发行的基本情况

本期债券于2019年3月5日经公司董事会决定同意发行；于2019年11月26日经股东会审议同意发行。

本期债券已经国家发展改革委“发改企业债券〔2020〕78号”文件批准公开发行。

二、本次债券主要条款

发行人：景德镇市古镇投资管理有限公司。

债券名称：2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21古镇专项债01”）。

发行总额：本期债券计划发行规模为不超过人民币7亿元，基础发行额为4.00亿元，弹性配售额为3.00亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为7.00亿元，基础发行额为4.00亿元，弹性配售额为3.00亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模7.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额3.00亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额3.00亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模7.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额3.00亿元进行配售。

债券期限：本期债券为7年期，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，并且同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。

在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后4年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第3年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后4年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第3年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

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

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行可选择调整债券存续期后4年债券的票面利率。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度的付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上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。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第4至第7个计息年度末分别按照每百元本金值的20%偿还债券本金。

还本付息方式：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。

在本期债券存续期内3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第4至第7个计息年度末分别按照每百元本金值的20%偿还债券本金。

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

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

发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年6月28日。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年6月29日。

发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2021年6月30日止。

起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月30日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限为自2021年6月30日至2028年6月30日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年6月30日至2024年6月30日。

付息日：2022年至2028年每年的6月30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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为2022年至2024年每年的6月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

兑付日：2024年至2028年每年的6月30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年的6月30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）。

本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的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的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为国泰君安证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

债券担保：本期债券由景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

募集资金投向：本期债券募集资金不超过人民币7亿元，其中4.2亿元用于景德镇市中心城区停车场建设工程项目，2.8亿元用于补充流动资金。

税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

三、本次债券上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

四、债券发行网点

（一）本次债券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）公开发行部分，其具体发行网点见附表一。

（二）本次债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

（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（http://www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、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卡或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）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规和登记托管机构有关规定进行债券的转让和质押。

六、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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受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）本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点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。

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人依据相关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

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

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意江西银行股份有限公司景德镇分行作为监管银行，与发行人签订《2019年景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券专项账户监管协议》；同意江西银行股份有限公司景德镇分行作为债权代理人，与发行人签订《关于2019年景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（六）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，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。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

八、其他应说明的事项

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金金额

本期发行经发行人有权机构审议通过。

本期债券计划发行总规模不超过人民币7亿元。

二、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

三、本期募集资金的运用计划

（一）发债资金投向概况

本期债券基础发行额3亿元，其中1.8亿元用于景德镇市中心城区停车场建设工程项目，1.2亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为7亿元，其中4.2亿元用于景德镇市中心城区停车场建设工程项目，2.8亿元用于补充营运资金。具体用途及金额如下表所示：

表3-1：募集资金投向明细表

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	基础发行额下拟使用募集资金额度	占项目总投资的比例	行使弹性配售选择权时下拟使用募集资金额度	占项目总投资的比例
1	景德镇市中心城区停车场建设工程项目	123,500.00	18,000.00		42,000.00	34.01%
2	补充流动资金	–	12,000.00	–	28,000.00	–
合计		–	30,000.00	–	70,000.00	–

注：项目总投资额包含所需缴纳的土地出让金，合计需缴纳土地出让金约为3.3亿元。

1、项目批复

该募投项目经景德镇市发改委出具的《江西省企业投资项目备案登记信息表》（统一项目代码：2018-360203-54-03-027459）、景德镇市国土资源局出具的《关于景德镇市中心城区停车场建设工程项目用地预审意见》、景德镇市城市规划局出具的《关于景德镇市中心城区停车场建设工程项目选址意见》（景规函[2018]113号）及景德镇市委员会政法委员会出具的《社会稳定风险评估评备案表》等批准。项目批文完备，合法合规。具体批文情况如下表所示：

表3-2：募集资金投向批文

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
江西省企业投资项目备案登记信息表	统一项目代码：2018-360203-54-03-027459	景德镇珠山区发展和改革委员会	2018年11月7日
关于景德镇市中心城区停车场建设工程项目用地预审意见	–	景德镇市国土资源局	2018年12月11日
关于景德镇市中心城区停车场建设工程项目选址意见	景规函[2018]113号	景德镇市城市规划局	2018年11月20日
社会稳定风险评估评备案表	–	景德镇市委员会政法委员会	2019年2月

注：（1）根据江西省生态环境厅发布的关于《江西省生态环境厅关于印发<江西省免于环境影响评价管理建设项目目录（试行）>的通知》（赣环评〔2019〕30号），本项目属于免于环境影响评价管理建设项目，故未出具相应的环境影响评价批复。

（2）江西省吉伟工程咨询有限公司出具的《景德镇市中心城区停车场建设工程节能评估报告》显示，此次项目综合能耗为361.6吨标准煤，根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委第44号令）第六条的有关规定，该项目无需单独进行节能审查，故未取得节能批复。

2、项目建设概况

该项目投资主体为发行人。项目总投资金额为12.35亿元，拟从本期债券中投入4.2亿元。项目在景德镇市中心城区范围内规划拟建14个停车场，具体建设地点：妇幼保健院停车场、国贸停车场（广场南路）、新枫路十八渡加油站东侧停车场、里村粮库及竟成岭停车场（新厂西路）、景东招商场改造停车场（陶阳中路与新厂西路交叉口）、昌江广场停车场、陶阳路停车场（陶阳南路）、五小停车场（中华北路）、八小停车场（沿江东路）、麻石弄停车场（麻石上弄）、太白园停车场（曙光路）、二中西侧停车场（沿江东路，房管局城防改造用地）、人民公园停车场、陶瓷城停车场（迎宾大道）。

本项目为景德镇市中心城区停车场建设工程，在景德镇市中心城区区域内共建设14个停车场，总用地面积为110亩，总建筑面积为141000平方米，停车泊位7050个。

3、项目建设背景及必要性

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

4、项目进度

本项目2018年10月至2018年11月完成可行性研究、初步规划设计阶段等前期工作，至2021年9月前全面建设竣工验收。截至2020年末，项目已投入44,860.17万元，占投资总额的36.32%。

5、募投项目收益及资金回流情况

根据建设单位的初步运营设想，停车场建成后采用落杆式刷卡收费及全自动智能平面移动类停车库收费。根据对目前国内及景德镇市停车设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前景德镇市停车场目前的经营状况，考虑我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，对本项目的经营收入进行具体分析。

项目收入构成

本项目收入由以下部分组成：

（1）停车服务收入：该项目将建成7050个停车泊位的公共停车场，每个泊位日均停车时间约12小时，运营期内停车收费按照3元/小时计算，按照90%的经营负荷计算，预计年停车服务收入8,337.33万元，从2022年开始产生收入。

（2）广告位出租收入：该项目将在停车场内外设置1890个户外和户内广告位用于出租，大型户外广告位140个及小型户内广告位1750个，运营期内户外广告位年均出租按照19.2万元/年/个，1.2m2的户内广告位年均出租按照0.9万元/年/个，年均广告位出租收入约为4,263万元，从2022年开始产生收入。

（3）商业出租收入：该项目将21150平方米的商业建筑用于出租，第三年每平方米商业按90元/月出租，第四年至第十八年租金每年增长10%，从2022年开始产生收入。

2、成本费用

项目成本费用主要包括经营成本、运营费用、利息费用、经营税金及附加等构成：

（1）经营成本

经营成本：经营成本为建设及运营过程中的外购动力费、人员工资、维修及系统维护费用等开支，年均1,264.65万元，具体如下：

外购动力费：根据停车设备用电量标准，年用电约为1000万度电，电价按1元/度的标准支付，本项目外购动力费合计1,000万元。

工资福利费：根据市场行情，分层、分档核定标准，年均收入（含福利）3.52万/人•年，按33人编制，本项目工资福利费合计116.28万元。

维修及系统维护费用：维修及系统维护费用按营业收入的1%计提，每年为168.37万元。

（2）利息费用：项目融资42,000万元，贷款利息6%，单利计息，每年付息，从第3年至第7年每年还本8,400万元。

表3-3：借款还本付息计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	期初借款余额		42000.00	42000.00	42000.00	33600.00	25200.00	16800.00	8400.00
2	本年借款	42000.00	42000.00						
3	本年应计利息	12600.00	2520.00	2520.00	2520.00	2016.00	1512.00	1008.00	504.00
4	本年还本付息	54600.00	2520.00	2520.00	10920.00	10416.00	9912.00	9408.00	8904.00
	其中：还本	42000.00			8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
	付息	12600.00	2520.00	2520.00	2520.00	2016.00	1512.00	1008.00	504.00
5	期末借款余额		42000.00	42000.00	33600.00	25200.00	16800.00	8400.00	0.00
6	偿还能力	54741.16	2520.00	2520.00	9896.10	9904.08	9925.47	9961.59	10013.92
6.1	利润	31117.40			5171.34	5683.33	6208.71	6748.84	7305.17
6.2	折旧	7855.76			1571.15	1571.15	1571.15	1571.15	1571.15
6.3	摊销	3168.01			633.60	633.60	633.60	633.60	633.60
6.4	利息	12600.00	2520.00	2520.00	2520.00	2016.00	1512.00	1008.00	504.00

（3）经营税金及附加：经营税金及附加按各期计提11%的增值税，按增值税的7%及3%的比例计提城建税及教育费附加。年均1,440.02万元。

3、利润估算

根据测算的销售收入和成本费用，计算期内项目税前总利润为人民币178,721.67万元，所得税44,680.42万元，税后利润为人民币134,041.25万元。

表3-4：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

序号	项目	税率	债券存续期合计数	合计	计算期																	
					2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	营业收入		75552.39	275510.00			14656.11	14861.69	15087.82	15336.57	15610.2	15911.18	16242.27	16606.46	17007.08	17447.75	17932.49	18465.71	19052.25	19697.44	20407.15	21187.83
1.1	停车服务收入（万元）		41686.65	133397.28			8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33	8337.33
	价格（元/小时）						3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	数量（万小时/年）		15439.5	49406.40			3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9	3087.9
	使用率						90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	商业物业出租收入（万元）		12550.74	73904.72			2055.78	2261.36	2487.49	2736.24	3009.87	3310.85	3641.94	4006.13	4406.75	4847.42	5332.16	5865.38	6451.92	7097.11	7806.82	8587.5
	出租单价（元/年）						1080	1188	1306.8	1437.48	1581.23	1739.35	1913.29	2104.61	2315.08	2546.58	2801.24	3081.37	3389.5	3728.45	4101.3	4511.43
	出租面积（平方米）						21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150	21150
	出租率						90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	广告位出租收入																					
1.3.1	户外广告位出租收入（万元）		13440	43008.00			2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688
	出租单价（万元/年）						19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2
	广告位数量						140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
1.3.2	1.2㎡小型广告位出租收入（万元）		7875	25200.00			1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575	1575
	出租单价（万元/年）						0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	广告位数量						1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750
2	税金与附加		9141.84	33336.71			1773.39	1798.26	1825.63	1855.73	1888.83	1925.25	1965.31	2009.38	2057.86	2111.18	2169.83	2234.35	2305.32	2383.39	2469.27	2563.73
2.1	增值税	11%	8310.76	30306.10			1612.17	1634.79	1659.66	1687.02	1717.12	1750.23	1786.65	1826.71	1870.78	1919.25	1972.57	2031.23	2095.75	2166.72	2244.79	2330.66
2.2	城市维护建设税	7%	581.75	2121.44			112.85	114.43	116.18	118.09	120.2	122.52	125.07	127.87	130.95	134.35	138.08	142.19	146.7	151.67	157.14	163.15
2.3	教育附加费	3%	249.32	909.18			48.37	49.04	49.79	50.61	51.51	52.51	53.6	54.8	56.12	57.58	59.18	60.94	62.87	65	67.34	69.92
3	营运成本		6336.93	20615.57			1262.84	1264.9	1267.16	1269.65	1272.38	1275.39	1278.7	1282.34	1286.35	1290.76	1295.6	1300.94	1306.8	1313.25	1320.35	1328.16
4	净收益（营业收入-税金及附加-营运成本）		60073.62	221557.72			11619.88	11798.53	11995.03	12211.19	12448.99	12710.54	12998.26	13314.74	13662.87	14045.81	14467.06	14930.42	15440.13	16000.8	16617.53	17295.94

注：根据《关于进一步完善景德镇市机动车停放服务收费政策的通知》（景发改收费字[2017]174号），目前景德镇市的停车场收费在2-4元/小时，结合景德镇市发改委《关于景德镇市古镇投资管理有限公司申请制定中心城区停车场收费标准的复函》（景发改收费字[2018]24号）的精神，故此次收费按照3元/小时测算。

表3-5：利润及利润分配表

单位：万元、年

序号	项目	合计	计算期（年）																	
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	营业收入	275510.02			14656.11	14861.69	15087.82	15336.57	15610.20	15911.18	16242.27	16606.46	17007.08	17447.75	17932.49	18465.71	19052.25	19697.44	20407.15	21187.83
2	营业税金及附加	33336.71			1773.39	1798.26	1825.63	1855.73	1888.83	1925.25	1965.31	2009.38	2057.86	2111.18	2169.83	2234.35	2305.32	2383.39	2469.27	2563.73
3	总成本费用	63451.63			5987.59	5485.65	4983.91	4482.40	3981.14	3480.15	3483.46	3487.10	3491.10	3495.51	3500.36	3505.69	3511.56	3518.01	3525.10	3532.91
4	补贴收入																			
5	利润总额（1-2-3+4）	178721.67			6895.13	7577.77	8278.29	8998.45	9740.23	10505.79	10793.50	11109.98	11458.12	11841.06	12262.30	12725.67	13235.37	13796.04	14412.78	15091.19
6	弥补以前年度亏损																			
7	应纳税所得额（5-6）	178721.67			6895.13	7577.77	8278.29	8998.45	9740.23	10505.79	10793.50	11109.98	11458.12	11841.06	12262.30	12725.67	13235.37	13796.04	14412.78	15091.19
8	所得税	44680.42			1723.78	1894.44	2069.57	2249.61	2435.06	2626.45	2698.37	2777.50	2864.53	2960.27	3065.58	3181.42	3308.84	3449.01	3603.20	3772.80
9	净利润（5-8）	134041.25			5171.34	5683.33	6208.71	6748.84	7305.17	7879.34	8095.12	8332.49	8593.59	8880.80	9196.73	9544.25	9926.53	10347.03	10809.59	11318.40

表3-6：项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）																	
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	现金流入	214217.59			14656.11	14861.69	15087.82	15336.57	15610.20	15911.18	16242.27	16606.46	17007.08	17447.75	17932.49	18465.71	19052.25	19697.44	20407.15	95540.25
1.1	营业收入	214217.59			14656.11	14861.69	15087.82	15336.57	15610.20	15911.18	16242.27	16606.46	17007.08	17447.75	17932.49	18465.71	19052.25	19697.44	20407.15	21187.83
1.2	补贴收入																			
1.3	回收固定资产余值																			74352.42
1.4	回收流动资金																			
2	现金流出	166074.15	61750.00	61750.00	3036.23	3063.16	3092.78	3125.37	3161.22	3200.65	3244.02	3291.73	3344.21	3401.94	3465.44	3535.29	3612.12	3696.64	3789.62	3891.89
2.1	建设投资	123500.00	61750.00	61750.00																
2.2	流动资金																			
2.3	经营成本	16653.82			1262.84	1264.90	1267.16	1269.65	1272.38	1275.39	1278.70	1282.34	1286.35	1290.76	1295.60	1300.94	1306.80	1313.25	1320.35	1328.16
2.4	营业税金及附加	25920.33			1773.39	1798.26	1825.63	1855.73	1888.83	1925.25	1965.31	2009.38	2057.86	2111.18	2169.83	2234.35	2305.32	2383.39	2469.27	2563.73
3	所得税前净现金流量	172410.14	-61750.00	-61750.00	11619.88	11798.53	11995.04	12211.20	12448.98	12710.54	12998.25	13314.74	13662.87	14045.82	14467.06	14930.42	15440.12	16000.80	16617.53	91648.36
4	累计所得税前净现金流量		-61750.00	-123500.00	-111880.12	-100081.60	-88086.56	-75875.36	-63426.37	-50715.83	-37717.58	-24402.85	-10739.98	3305.84	17772.90	32703.32	48143.44	64144.24	80761.77	172410.14
5	调整所得税	44680.42			1723.78	1894.44	2069.57	2249.61	2435.06	2626.45	2698.37	2777.50	2864.53	2960.27	3065.58	3181.42	3308.84	3449.01	3603.20	3772.80
6	所得税后净现金流量	127729.72	-61750.00	-61750.00	9896.10	9904.08	9925.47	9961.59	10013.92	10084.09	10299.88	10537.24	10798.34	11085.55	11401.48	11749.00	12131.28	12551.78	13014.34	87875.57
7	累计所得税后净现金流量		-61750.00	-123500.00	-113603.90	-103699.82	-93774.35	-83812.76	-73798.84	-63714.75	-53414.87	-42877.63	-32079.29	-20993.74	-9592.26	2156.75	14288.03	26839.82	39854.15	127729.72

4、项目存续期净收益不能覆盖债券本息的资金缺口偿还来源及相关安排

根据募投项目可研报告的测算情况，债券存续期内，募投项目收入为75,552.39万元，营运成本为6,336.92万元，税金及附加为9,141.84万元，扣除营运成本、税金及附加后，项目收益为60,073.63万元。债券存续期内，项目的收益可以覆盖债券的本息（利率按照6%测算，债券存续期内利息合计7,560万元）。根据发行人目前的经营情况，在募投项目出现特殊情况，无法足额覆盖发行人债券本金的情况下，发行人拟通过如下三种方式筹集偿债资金来源：

首先，依托于自身经营情况筹集偿还债券本金的资金，根据2018年至2020年，发行人三年平均净利润为5,530.21万元，根据公司的经营情况，未来将具有持续盈利能力，可在一定程度上保障发行人偿债资金来源。

其次，发行人拥有大量的易于变现的房产，出现极端情况时，发行人可及时变现相关资产筹集偿债资金，确保本期债券如期兑付。

再次，因本期债券由发行人控股股东提供担保，如出现极端情况，在发行人无法偿付债券本金的情况下，发行人可向股东申请资金，用于偿付债券本金，待未来经营资金到账后，再偿付股东。

四、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专项账户。

（二）募集资金的使用

发行人已按照国家相关法律、法规的要求和《公司章程》的规定，制定了完善的资金管理制度。在经营过程中，发行人将严格按照国家发展改革委批准的投向和募集说明书中披露的用途使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委批准的用途使用募集资金，监管银行必须拒绝发行人的提款要求。

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，由使用部门或子公司提出使用募集资金的报告。禁止对发行人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。同时，发行人将设立偿债资金账户，用于归集偿还本期债券的本金和利息。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议记录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

发行人将通过多种方式规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

六、发行人承诺

发行人承诺本期债券募集资金投资项目收入将优先用于偿还本期债券；在本期债券存续期内，将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划及募集资金投资项目进展情况。如需要变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

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

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：景德镇市古镇投资管理有限公司
成立日期：2011年8月25日
注册资金：62,696万元人民币
实缴资本：26,000万元人民币
统一社会信用代码：913602005816120127
邮政编码：333001
联系电话：0798-8206333
传真：0798-8531999
法定代表人：胡景平
公司类型：其他有限责任公司
住所：江西省景德镇市珠山区景东大道尚东国际北侧
信息披露事务负责人及其职位：林蓓，财务总监
信息披露事务负责人联系方式：0798-8206322

经营范围：以自有资产进行实业投资、城市基础设施建设；房地产开发；陶瓷文化传播；机械设备、建材销售；商务咨询服务，酒店管理；仓储服务（不含化学危险品）；房屋租赁、物业管理、停车服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，发行人经审计的资产总计72.87亿元，负债合计30.34亿元，所有者权益（净资产）合计42.54亿元，资产负债率为41.64%；2020年度发行人实现营业收入3.43亿元，实现净利润0.68亿元。

二、发行人历史沿革

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的股东为景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司、中国农发重点建设基金有限公司和深圳正盈基金管理中心（有限合伙），持股比例分别为67.14%、16.91%和15.95%。

发行人控股股东为景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司，实际控制人为景德镇市国资委。

表4-1：发行人募集说明书签署日股东及持股情况表

单位：万元

股东名称	出资方式	出资价值	股权占比（%）
景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司	货币	42,097.00	67.14
中国农发重点建设基金有限公司	货币	10,599.00	16.91
深圳正盈基金管理中心（有限合伙）	货币	10,000.00	15.95
合计		62,696.00	100.00

四、发行人的公司治理和组织结构

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

五、发行人与下属公司的投资关系

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

六、发行人纳入合并报表的主要子公司情况

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

截至募集说明书发布日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表4-2：发行人董监高人员情况表

姓名	职位	兼职单位	兼任职务	是否兼职领薪
胡景平	董事长兼总经理	景德镇市国资运营投资控股集团有限公司	副董事长	否
吴高健	董事兼副总经理	景德镇市古镇混凝土有限公司	董事长	否
童小英	董事兼副总经理	景德镇市古镇历思联行物业服务有限公司	董事长	否
李晓东	董事	景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司	董事兼副总经理	否，未在发行人处领取薪水
谢玮	董事	景德镇市古镇商旅文商业运营管理有限公司	总经理	否
方琼	监事会主席	景德镇合盛产业投资发展有限公司行政管理部主任、景德镇盛雅酒店管理有限公司总经理	无	否
韩巍	监事	无	无	无
严佳	监事	景德镇市古镇商旅文商业运营管理有限公司	副总经理	否
林蓓	财务总监	无	无	无

（一）发行人董事

董事长：胡景平，男，1968年7月出生，汉族，研究生学历，律师、经济师，中共党员。历任景德镇华意电气总公司法律顾问室法律顾问、主任，华意电器总公司资产管理部部长、督查处处长，景德镇华意电器总公司总经理助理，景德镇市国有资产经营管理有限公司副总经理。现任景德镇市古镇投资管理有限公司董事长及总经理，兼任景德镇市国资运营投资控股集团有限公司副董事长。

董事：吴高健，男，1965年6月出生，汉族，大专学历，中共党员。历任华意压缩机厂基建科长、华意总公司技改处长、华意总公司技改处长兼规划处长、华意压缩总公司行政二支部书记、华意压缩公司技改处长兼规划处长，华意房地产总经理助理，江西长虹工程部长、党支部书记、江西美菱工程总监、党支部书记、兼华意工程筹建组长。现任景德镇古镇投资管理有限公司任总工程师、现兼任常务副总经理。

董事：童小英，女，1963年出生，本科学历，中共党员。曾就职于景德镇市煤气公司（原称景德镇华润燃气有限公司）、景德镇市开门子房地产有限公司。现任景德镇市古镇投资管理有限公司党总支委员、副总经理，兼任古镇历思联行物业服务有限公司董事长。

董事：李晓东，男，1967年出生，汉族，本科学历，中共党员。景德镇陶瓷学院毕业，高级经济师职称。历任景德镇市经济管理干部培训中心教务科长、景德镇市中小企业信用担保中心副主任，景德镇市中小企业担保中心主任，景德镇市华信建设投资有限公司副总经理。现任景德镇市古镇投资管理有限公司董事，景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司副总经理、董事。

董事：谢玮，女，1975年出生，汉族，研究生学历，中共党员。历任江西化纤化工有限责任公司（江西江维高科股份有限公司）团委书记、政治部副部长、公司办副主任、公司办主任、董事会秘书、销售处处长、进出口处处长等职务。现任景德镇市古镇投资管理有限公司党支部副书记，工会主席、景德镇市古镇商旅文商业运营管理有限公司董事长。

（二）发行人监事

监事会主席：方琼，女，1984年12月生，汉族，大学本科学历，中共党员，造价员、BIM造价师、基金从业资格证。2006年7月参加工作，曾任景德镇市金艺广告公司设计部经理，景德镇市国信置业有限公司工程管理部造价员，景德镇市国有资产经营管理有限公司总经理办公室行政主管，景德镇市华信建设投资有限公司综合部部长，景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司工会委员会委员，景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司项目管理部副部长，景德镇市国资运营投资控股集团有限责任公司项目管理部负责人，景德镇市国信工程管理有限公司董事，现任景德镇合盛产业投资发展有限公司行政管理部主任，兼任景德镇盛雅酒店管理有限公司总经理，景德镇市古镇投资管理有限公司监事会主席。

监事：韩巍，男，1981年12月出生，汉族。江西广播电视大学毕业，历任景德镇市古镇投资管理有限公司风险控制部副部长。现任景德镇市古镇投资管理有限公司监事、风险控制部部长。

监事：严佳，女，1988年出生，汉族，本科学历，中共党员。江西理工大学毕业，历任景德镇市古镇投资管理有限公司监事、综合管理部部长。现任古镇商旅文商业运营管理公司监事、副总经理。

（三）高级管理人员

总经理：胡景平，请参考董事长介绍。

副总经理：吴高健，请参考董事介绍。

副总经理：童小英，请参考董事介绍。

财务总监：林蓓，女，1984年出生，汉族，本科学历，中共党员。四川农业大学毕业，历任武汉爱思开汇能燃气集团主办会计、景德镇市古镇投资管理有限公司财务部部长、景德镇市古镇投资管理有限公司总经理助理。现任景德镇市古镇投资管理有限公司财务总监。

截至2020年12月31日，发行人董事、监事、高级管理人员中除监事会主席李华喜外，无其他公务员兼职情况。以上兼职人员兼职事宜，均已取得任职单位的认可，且未出现重复领取薪资的行为。

八、发行人主营业务情况

发行人主要负责景德镇市老城区保护利用工程的建设、经营、管理及老城区棚户区改造等相关工作，目前承担了老城区保护与利用（御窑景巷）、中渡口至瓷都大桥棚户区改造（古镇·天御）、沿江东路棚户区改造（古镇·公元）、天主教堂区域保护性修缮、三闾庙历史文化街区保护、沿江东路棚户区改造安置房小区二期（古镇恒尚、古镇景元）、中心城区停车场建设、城区老工业区生活社区改造等项目的建设。自成立以来，发行人充分发挥自身优势，为景德镇市的城市建设和经济发展做出了巨大贡献。

发行人在政府授权范围内从事相关业务，主营业务包括棚户区改造售房收入、混凝土收入及其他收入。截至2020年末，发行人主要的棚户区改造建设项目主要为中渡口至瓷都大桥棚户区改造安置房、沿江东路棚户区改造安置房、景德镇市沿江东路棚户区改造（景北尚东）等。发行人2018年-2020年售房收入分别为30,044.05万元、13,658.84万元和14,812.71万元，三年共计58,515.6万元；2018年-2020年期间混凝土收入分别为16,249.37万元、18,006.50万元和14,001.19万元。毛利率稳定，毛利润随主营业务收入增加而增加。具体情况如下表：

表4-3：发行人2020年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

主营业务	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
售房收入	14,812.71	8,545.12	6,267.59	42.31%
混凝土收入	14,001.19	11,509.83	2,491.36	17.79%
其他	5,465.72	2,238.16	3,227.56	59.05%
合计	34,279.61	22,293.12	11,986.49	34.97%

表4-4：发行人2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

主营业务	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
售房收入	13,658.84	9,720.95	3,937.88	28.83%
混凝土收入	18,006.50	14,765.52	3,240.98	18.00%
其他	6,439.47	2,456.49	3,982.99	61.85%
合计	38,104.81	26,942.96	11,161.85	29.29%

表4-5：发行人2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

主营业务	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
售房收入	30,044.05	27,913.93	2,130.12	7.09%
混凝土收入	16,249.37	13,675.04	2,574.33	15.84%
其他	860.06	433.69	426.37	49.57%
合计	47,153.48	42,022.66	5,130.82	10.88%

九、发行人主营业务经营模式

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

十、发行人所在行业情况

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

十一、发行人地域经济情况

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

第五节 财务会计信息

发行人2016-2018、2019年末的财务报告经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所出具了编号为众会字（2019）第5460号及众会字（2020）第2651号的标准无保留意见的审计报告。其2020年末的财务报告中汇华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所出具了编号为中汇会审[2021]第3137号的标准无保留意见的审计报告。本文中2018-2020年末财务数据均来源于发行人经审计的财务报告，数据均取自期末数。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年经审计的主要财务数据和指标

表5-1：发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	728,749.07	638,285.74	513,441.93
流动资产	328,615.78	269,579.79	260,382.93
负债合计	303,397.00	227,611.02	202,213.64
流动负债	96,969.18	145,508.80	93,002.66
所有者权益	425,352.07	410,674.71	311,228.30
归属于母公司所有者权益	422,275.49	407,608.29	309,103.11
营业收入	34,279.61	38,104.81	47,153.48
营业成本	22,293.12	26,942.96	42,022.66
利润总额	8,208.92	983.13	12,340.46
净利润	6,801.89	600.69	9,188.04
归属于母公司的净利润	6,203.73	-340.54	8,462.95
经营活动产生的现金流量净额	24,683.02	-9,712.36	8,895.42
投资活动产生的现金流量净额	-35,414.29	-7,856.56	-11,030.35
筹资活动产生的现金流量净额	54,394.78	13,086.02	-13,053.66

表5-2：发行人近三年主要财务指标

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率	3.39	1.85	2.80
速动比率	1.76	0.77	1.08
资产负债率（%）	41.63%	35.66%	39.38%
净资产收益率（%）	1.63%	0.17%	3.04%
EBITDA利息保障倍数（倍）	2.13	0.85	2.94

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/总资产

（4）净资产收益率=净利润/平均所有者权益

（5）EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（二）发行人财务状况分析

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

二、发行人财务状况分析

详见《2021年第一期景德镇市古镇投资管理有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

第六节 发行人2021年1-3月主营业务及财务情况

一、2021年1-3月主营业务情况

2021年1-3月，发行人主营业务构成情况如下：

表6-1：发行人主营业务收入及主营业务成本构成表

单位：万元、%

项目		2021年1-3月	
		金额	占比
收入结构	安置房	4,655.82	50.50%
	混凝土	3,702.24	40.16%
	商铺出租及其他	860.50	9.33%
	总计	9,218.56	100%
成本结构	安置房	2,891.29	44.83%
	混凝土	3,071.51	47.63%
	商铺出租及其他	485.99	7.54%
	总计	6,448.79	100%

表6-2：发行人主营业务毛利润和毛利率情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月	
	毛利润	毛利率
安置房	1,764.53	37.90%
混凝土	810.95	17.04%
商铺出租及其他	374.51	43.52%
总计	2949.99	30.05%

二、2021年1-3月主要会计数据和财务指标

2021年1-3月，发行人主要会计数据和财务指标如下：

表6-3：发行人2021年3月末主要资产情况

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年3月末	变化比例	超过30%变化率的原因
货币资金	121,325.11	98,336.82	23.38	–
预付款项	3,397.23	878.63	286.65	已预付停车场项目工程款
存货	159,172.22	163,282.14	-2.52	–
固定资产	76,870.47	79,541.24	-3.36	–
在建工程	123,801.80	77,746.70	59.24	新增4个项目
资产合计	731469.62	668,288.08	9.45	–

表6-4：发行人2021年3月末主要负债情况

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年3月末	变化比例	超过30%变化率的原因
短期借款	12,800.00	15,020.00	14.78	–
应付票据	13,282.90	5,402.48	145.87	新增1.17亿承兑汇票
其他应付款	3,906.57	5,221.22	-25.17	–
一年内到期的非流动负债	1,400.00	44,500.00	-96.85	归还了到期的贷款
长期借款	79,910.00	50,680.07	57.68	新增了长期借款
长期应付款	31,033.85	9,803.93	216.54	新增地方政府专项债
负债合计	305,038.14	242,843.47	25.61	–