

张家港保税区金港资产经营有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
（第一期）募集说明书摘要

注册金额	200,000.00 万元
本次发行金额	50,000.00 万元
增信情况	无增信
发行人	张家港保税区金港资产经营有限公司
牵头主承销商、受托管理人	华金证券股份有限公司
联席主承销商	东吴证券股份有限公司
资信评级机构及评级结果	上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 8 月 25 日出具《张家港保税区金港资产经营有限公司信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA ⁺ ，评级展望为稳定，无债项评级。

发行人：张家港保税区金港资产经营有限公司

（住所：苏州市张家港保税区长江大厦 20 楼）



**主承销商、受托管理人：华金证券股
份有限公司**

联席主承销商：东吴证券股份有限公司

**（住所：上海市静安区天目西路 128
号 19 层 1902 室）**

（住所：苏州工业园区星阳街 5 号）

募集说明书摘要签署日期：2022.2.14 年月日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整或者有异议的，应当作出相应声明并说明理由。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。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次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

本期债券的主承销商和受托管理人及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、发行人关于申请上市条件的提示

发行人主体评级为 AA+级；本期债券上市前，发行人 2021 年 9 月末净资产（截至 2021 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计）为 1,699,117.95 万元，合并报表口径的资产负债率为 69.33%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 40,571.29 万元（2018-2020 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

2、债务规模扩张较快风险

发行人经营投资规模不断扩大，负债总额亦随之增长。报告期末，发行人总负债分别为 3,040,668.00 万元、3,275,689.49 万元、3,504,322.14 万元和 3,840,184.12 万元，呈快速增长趋势。其中有息债务分别为 2,689,612.97 万元、2,887,296.22 万元、3,113,986.72 万元和 3,264,442.07 万元，发行人债务规模扩张较快，主要是近年来发行人承建项目的数量及规模不断增加，对资金需求较大，导致债务融资规模快速上升。未来随着在建项目的后续投入以及拟建项目的投资建设，发行人债务负担仍有进一步上升的风险。

3、预付款项金额较大的风险

报告期末，发行人预付款项分别为 1,145,124.25 万元、1,277,053.38 万元、1,237,039.39 万元和 1,325,675.04 万元，占流动资产的比重分别为 28.41%、29.52%、27.29%和 26.95%，总体金额较大。发行人预付款项主要为在从事基础设施建设和工程项目建设时代垫的工程款、拆迁款和部分拍卖保证金等，金额较大主要系所涉项目尚未完成结算审定，待审定完成后将转入存货。虽然预付款项对手方主要为政府部门及地方国有企业，风险较小，但未来若出现不确定因素导致款项无法按时冲

销，将影响发行人偿债能力。同时，较大的预付款项余额也在一定程度上影响了发行人资产周转效率的进一步提高。

4、其他应收款回收风险

报告期末，发行人其他应收款余额分别为 175,933.76 万元、101,573.93 万元、101,685.28 万元和 94,464.65 万元，占流动资产的比重分别为 4.36%、2.35%、2.24% 和 1.92%。发行人其他应收款主要为非销售业务产生的往来款、代理进出口贸易形成的代理货款、未承兑信用证等，未来若代理客户或往来企业生产经营状况恶化，无法按时足额支付欠款，发行人其他应收款则存在无法收回的风险。同时，较大的其他应收款余额也在一定程度上影响了发行人资产周转效率的进一步提高。

5、经营活动净现金流波动较大的风险

近年来，发行人主营业务收入稳定增长，但经营活动净现金流却存在较大波动。报告期内，发行人经营活动净现金流量分别为-237,968.28 万元、5,732.83 万元、31,928.12 万元和 107,068.51 万元。发行人承建的基础设施工程及拆迁房等项目建设期内资金投入较大，而现金流入又与投资支出之间存在一定的时滞，从而导致经营活动现金净流入出现波动。经营活动产生的现金流是发行人偿还债务的重要来源，经营活动净现金流的波动将影响发行人偿债资金来源的稳定性。

6、对外担保余额较大风险

截至 2021 年 9 月末，发行人对非关联企业担保共 4 家，担保余额 192,800.00 万元，占所有者权益的 11.35%，其中担保金额较大的企业为张家港市金海港投资开发有限公司，担保金额为 166,500.00 万元，占发行人对非关联企业担保总额的 86.36%。截至募集说明书签署之日，被担保企业资产规模较大，市场竞争力较强，生产经营情况良好，但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，使发行人对外担保转化为实际负债的可能性。

7、受限资产规模较大风险

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值总额为 259,985.08 万元，占净

资产的 15.30%，其中受限固定资产、无形资产合计为 133,934.85 万元。若发行人无法按时偿还相关借款或履行相关承诺，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

8、存货跌价风险，占比较大增长较快的风险

报告期末，发行人存货余额分别为 2,191,702.50 万元、2,398,193.87 万元、2,640,651.45 万元和 2,752,088.14 万元，呈逐年递增趋势，存货余额占流动资产的比重分别为 54.37%、55.43%、58.25%和 55.94%；占总资产的比重分别为 47.44%、48.88%、51.07%和 49.68%，占比较大。发行人存货主要为基础设施开发产品，价值以开发成本计算。未来随着相关项目的收入结转，发行人存货余额将会逐步下降，但仍不排除受国家产业政策调整或宏观经济周期性波动影响，导致发行人出现存货跌价损失的可能性。

同时，近年来，随着发行人代建的基础设施配套工程投入的增加，发行人存货余额呈现逐年上升趋势。若发行人的业务周期拉长，或不能及时获得收入回款，将对公司的正常经营和资产流动性产生影响。

9、未来资本支出大幅增加的风险

公司在张家港保税区的建设开发过程中的地位和作用十分重要。随着公司业务发展以及保税区各项建设进度的推进，发行人承建和投资的项目数量及规模可能继续扩大。预计未来几年，发行人拟建设的项目计划投资金额较大，发行人未来将面临较大的资本支出压力。

10、政府补贴不确定性的风险

2018-2020 年度，发行人收到的政府补贴分别为 47,383.44 万元、42,345.30 万元和 45,135.34 万元，占发行人净利润比例分别为 114.63%、82.38%和 82.86%。发行人盈利水平对政府补贴依赖程度较高，若发行人获得财政补贴款减少，将影响发行人的盈利能力。

11、发行人项目资金结转回收较慢的风险

发行人的基础设施代建项目是根据发行人与委托方签订的《工程建设项目协议》，在项目完工后，按照保税区管委会的项目回款计划进行回款，但由于代建项目本身体量较大涉及子工程较多，完工结算审定所需时间较长，导致发行人项目的资金结转回收较慢。委托方保税区管委会在项目完工审定结算完成后，会根据协议约定进行项目资金结转工作。

12、发行人主要业务板块依赖子公司的风险

发行人主营业务包括基础设施建设、码头仓储、商品销售等板块。发行人为控股型结构，其业务板块主要由子公司张家港保税科技(集团)股份有限公司、张家港市滨江新城投资发展有限公司、张家港保税区张保实业有限公司等负责进行运营，发行人本身作为管理主体。发行人已经根据《公司法》，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了对子公司的管理制度，明确公司及下属各全资及控股子公司的运行的原则、程序和相关规定，加强对子公司日常营运和经营风险的控制。若发行人无法保证对子公司的有效管理和控制，其经营可能会受到不利影响。

13、控股型架构的风险

发行人组织结构属于控股型组织结构，控股上市公司保税科技（600794.SH）。发行人具体业务板块主要由子公司负责运营，净利润主要来自于子公司的净利润。发行人母公司对于子公司的控制能力较强，发行人投资控股型架构、分红政策的不确定性对偿债能力的影响较小；但未来如因发行人对子公司控制能力减弱或子公司经营出现大幅下滑、分红政策出现重大不利变动，则有可能影响发行人母公司以及整个集团的盈利能力和偿债能力。

14、关于发行人涉诉情况的说明

自 2019 年 9 月以来，发行人孙公司张家港保税区长江国际港务有限公司（以下简称“长江国际”）陆续收到了 4 宗民事诉讼案件，对方要求长江国际返还货物或赔偿相关损失，涉及申请冻结的金额共计 118,984.45 万元。长江国际发现前期共有 10 家单位持单证提取了与上述诉讼相关的货物，相关单证存在伪造可能，长江

国际知悉相关情况后立即向当地公安机关报案。2019 年 9 月 24 日，长江国际收到张家港市公安局《立案告知单》[张公（港区）立告字（2019）4425 号]。截至目前，公安机关正在进一步侦查过程中。长江国际分别于 2019 年 10 月、11 月收到张家港公安机关出具的《鉴定意见通知书》张公（港区）鉴通字（2019）2335 号、《鉴定意见通知书》张公（港区）鉴通字（2019）2629 号，印章盖印同一鉴定结论均为否定意见。长江国际正在积极采取有效措施解除账户冻结，同时，发行人及长江国际将积极通过法律手段以维护自身合法权益。虽然目前长江国际尚正常经营，但冻结资金金额较大，且案件侦查所需时间较长、民事诉讼结果存在不确定性，未来若案件侦查结果、民事诉讼结果不利于长江国际，可能会影响发行人偿债能力。

15、安全生产风险

发行人历来高度重视安全生产工作，安全生产投入逐年增加，安全设施不断改善，报告期内未发生重大安全生产事故及违反法律法规的行为。但发行人从事的码头仓储及化工品运输业务涉及危险品的仓储与运输，生产环境中也存在大量的易燃、易爆、强腐蚀性物品，因此相对其他行业，其生产事故发生的几率较高。发行人虽已建立了完整的安全生产管理制度，拥有完备的安全生产设施，但仍不排除因员工操作不当、防范措施不到位及自然灾害等导致事故发生的可能性，因此发行人存在安全生产的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券存续期内市场利率波动风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

2、《债券持有人会议规则》效力提示

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券

持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

3、本次公司债券的发行对象和交易场所

本期债券面向专业投资者进行公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

4、本次公司债券为无担保债券

本次公司债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

5、本期债券的信用评级情况提示

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，说明发行人的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。如果发生任何影响发行人主体信用级别的事项，导致发行人主体信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

目录

声明	1
重大事项提示	2
第一节 发行条款	12
一、发行概况.....	12
二、本期债券发行及上市安排.....	错误!未定义书签。
三、本期债券发行的有关机构.....	18
四、投资者承诺.....	20
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	20
第二节 本次募集资金运用	21
一、本期债券募集资金规模.....	21
二、本期债券募集资金使用计划.....	21
三、专项账户管理安排.....	21
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	22
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	23
六、前次公司债券发行情况及募集资金使用情况.....	23
第三节 发行人基本情况	30
一、发行人概况.....	30
二、发行人历史沿革.....	31
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	34
四、发行人重要权益投资情况.....	34
五、发行人独立性.....	43
六、发行人公司治理和组织框架.....	44
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	53
八、发行人合规性.....	56
九、发行人主要业务基本情况.....	62
十、发行人所在行业现状及发展前景.....	86
十一、发行人行业地位、竞争优势和发展战略.....	95
十二、投资者关系管理.....	98
十三、媒体质疑事项.....	100
第四节 财务会计信息	101

一、报告期内财务报表.....	101
二、合并报表范围的变化.....	111
三、发行人报告期内主要财务指标.....	112
四、管理层讨论与分析.....	113
五、发行人有息负债情况.....	164
六、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	166
七、发行人主要或有事项.....	167
八、剔除上市公司保税科技后财务情况.....	183
第五节 发行人的资信状况	194
一、信用评级情况.....	194
二、发行人主要资信情况.....	195
第六节 备查文件	210

释义

发行人、公司、金港资产	指	张家港保税区金港资产经营有限公司
控股股东、保税区管委会、实际控制人	指	张家港保税区管理委员会
本期债券	指	发行人本期的“张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的公开发行
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《张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、受托管理人、华金证券	指	华金证券股份有限公司
联席主承销商、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
资信评级机构、新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
审计机构	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）、江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（系曾用名）
发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所
张保实业	指	张家港保税区张保实业有限公司，系发行人子公司
保税科技	指	张家港保税科技（集团）股份有限公司，系发行人子公司
港务公司	指	张家港保税港区港务有限公司，系发行人子公司
滨江公司、滨江新城	指	张家港市滨江新城投资发展有限公司，系发行人子公司
港通投资	指	江苏港通投资发展有限公司，系发行人子公司
长江资源开发	指	张家港市长江资源开发有限公司，系发行人子公司
长乐物业	指	张家港保税区长乐物业管理有限公司，系发行人子公司
长顺给排水	指	张家港保税区长顺给排水有限公司，系发行人子公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《张家港保税区金港资产经营有限公司章程》
董事会	指	张家港保税区金港资产经营有限公司董事会
监事会	指	张家港保税区金港资产经营有限公司监事会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规规定的《张家港保税区金港资产经营有限公司 2021 年公开发行公司债券之持有人会议规则》及其变更和补充

《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《张家港保税区金港资产经营有限公司与华金证券股份有限公司关于张家港保税区金港资产经营有限公司 2021 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《募集资金使用承诺书》	指	《张家港保税区金港资产经营有限公司关于 2021 年公开发行公司债券之募集资金的相关承诺》
报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行条款

一、发行概况

（一）发行人基本情况

注册名称：张家港保税区金港资产经营有限公司

法定代表人：沈健宏

注册资本：585,000.00 万元

实缴资本：585,000.00 万元

成立日期：2002 年 12 月 03 日

统一社会信用代码：91320592746242313W

注册地址：苏州市张家港保税区长江大厦 20 楼

办公地址：苏州市张家港保税区滨江大厦 A 座 20 楼

邮政编码：215633

电话：0512-58382200

传真：0512-58322300

信息披露事务负责人：戴雅娟

所属行业：S 综合类

经营范围：投资、资本运作与管理,基础设施建设开发,房屋租赁,自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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)

（二）核准情况及核准规模

2021 年 8 月 17 日，发行人董事会审议通过了公开发行公司债券的有关事宜。

依据《张家港保税区金港资产经营有限公司董事会关于同意公开发行公司债券的决议》，发行人拟申请发行不超过 200,000 万元（含 200,000 万元）公司债券，期限不超过 7 年（含 7 年）。2021 年 8 月 19 日，发行人股东审议通过了上述议案，并出具了《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司公开发行公司债券的批复》。

本期债券将以公开方式向符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行总额不超过 50,000.00 万元（含 50,000.00 万元）的公司债券，本期债券计划在上海证券交易所发行上市交易。

（三）本期债券的主要条款

1、发行人全称：张家港保税区金港资产经营有限公司。

2、债券全称：张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行金额：本次债券采取分期发行的方式，本期债券发行总额不超过 50,000.00 万元（含 50,000.00 万元），分为两个品种，其中本期债券品种一和本期债券品种二发行额度可互拨，无比例限制。

4、债券期限：本期债券品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）；本期债券品种二为 5 年期。

本期债券品种一设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果确定，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率询价区间为品种一 3.0%-4.0%、品种二 3.3%-4.3%。

本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第

3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

7、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期债券由主承销商华金证券股份有限公司和东吴证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

10、增信措施：本期债券不设定增信措施。

11、债券形式：实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

12、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

13、发行对象及发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

14、向发行人股东配售安排：本期债券不向发行人股东配售。

15、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

16、发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以

17、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券品种一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品种一按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券品种一并接受上述调整。

18、投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人的，须于发行人回售实施公告中设定的回售登记期内进行登记；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券品种一并接受上述调整。

19、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 2 月 24 日。

20、利息登记日：

本期债券品种一：2023 年至 2027 年每年的 2 月 24 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的利息登记日为 2023 年至 2025 年每年 2 月 24 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券品种一获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

本期债券品种二：2023 年至 2027 年每年的 2 月 24 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。

21、付息日：本期债券品种一的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 24 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

22、到期日：本期债券品种一的到期日为 2027 年 2 月 24 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2025 年 2 月 24 日。

本期债券品种二的到期日为 2027 年 2 月 24 日。

23、计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2022 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 23 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券计息期限为 2022 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 日。

本期债券品种二的计息期限为 2022 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 23 日。

24、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。

25、兑付登记日：

本期债券品种一：2027 年 2 月 24 日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付登记日为 2025 年 2 月 24 日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券品种一的本金及最后一期利息。

本期债券品种二：2027 年 2 月 24 日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。

26、兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2027 年 2 月 24 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日期为 2027 年 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

27、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

28、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：华金证券股份有限公司。

29、联席主承销商：东吴证券股份有限公司。

30、拟上市交易场所：上海证券交易所。

31、募集资金专项账户：将于发行前 5 个工作日内设立募集资金专项账户。

32、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或行权的公司债券本金。

33、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

34、标准质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，无债项评级，本期债券不符合进行标准质押式回购交易条件。

35、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

36、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

37、簿记建档时间：本期债券以簿记建档的方式向网下专业投资者中的机构投资者进行利率询价，并根据簿记建档结果在利率询价预设区间内确定本期债券的最终票面利率，本期债券簿记建档时间为 2022 年 2 月 22 日 14:00-16:00，簿记管理人与发行人协商一致，有权根据询价情况适当延长簿记建档时间。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行首日：2022 年 2 月 23 日。

2、预计发行期限：2022 年 2 月 23 日至 2022 年 2 月 24 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：张家港保税区金港资产经营有限公司

法定代表人：沈健宏
住所：苏州市张家港保税区长江大厦 20 楼
电话：0512-58382200
传真：0512-58322300
联系人：戴雅娟

（二）主承销商：华金证券股份有限公司

法定代表人：燕文波
住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室
电话：021-20655588
传真：021-20655577
项目主办人：张梦天、芮文卿

（三）主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力
住所：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦
电话：0512-62938018
传真：0512-62938665
项目主办人：方吉涛、王秋鸣、尹鸣伟、吴昊、朱渊媛

（四）律师事务所：北京金诚同达律师事务所

事务所负责人：杨晨
住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦十层
电话：021-38862288
传真：021-38862288

经办律师：赵文雯、余莉

（五）会计师事务所：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：詹从才

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

电话：025-83235002

传真：025-83235046

经办会计师：周琼、王敏

（六）债券受托管理人：华金证券股份有限公司

法定代表人：燕文波

住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

电话：021-20655588

传真：021-20655577

联系人：张梦天

（七）公司债券申请挂牌的证券交易所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68873878

传真：021-68870064

四、投资者承诺

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）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对债券持有人的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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 本次募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，经发行人董事会于2021年8月17日审议、发行人股东2021年8月19日审议并通过，并经中国证监会注册（证监许可[2022]113号），结合发行人财务状况及资金需求状况，发行人向中国证监会申请面向专业投资者公开发行不超过人民币20亿元（含20亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将5.00亿元用于偿还公司及并表范围子公司到期或行权的公司债券本金。

发行人本期债券拟偿还到期债务明细

单位：万元

借款单位	借款银行/ 债券	债券余额	本期债券偿 还金额	借款日	行权日	到期日
张家港保税区金港 资产经营有限公司	19 金港 02	50,000.00	50,000.00	2019-03-07	2022-03-07	2024-03-07
合计		50,000.00	50,000.00	-	-	-

三、专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。发行人承诺本期债券的募集资金严格按照公司内部决议和《募集说明书》的约定进行使用，不转借他人。为保障本期债券的募集资金按照规定使用，发行人已经制定了充分的机制和保障措施，具体如下：

（1）设置募集资金专项账户。本期债券通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照《募集说明书》的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。本期债券发行前 5 个工作日，发行人将开设专项账户，该账户

仅用于本期债券于募集资金的接受、储存、划转及本、息偿付等。

（2）引入第三方机构监管。本期债券委托银行对募集资金使用进行严格监管，发行前 5 个工作日，发行人、主承销商和资金监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保发行人严格按照公司内部决议和《募集说明书》的约定使用募集资金。

（3）制定债券受托管理人制度。本期债券制定了债券受托管理人制度，由华金证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

（4）严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行定期披露，披露形式为债券受托管理报告，使得本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。

（5）制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东会决议并按照《募集说明书》披露的用途使用。

（6）出具募集资金使用承诺书。经发行人内部程序审议通过，发行人出具《募集资金使用承诺书》，承诺本期募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务以及其他地方政府融资平台，不转借他人，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于股票市场二级投资，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，募集资金 50,000.00 万元将用于偿还到期或行权的公司债券本金，在不考虑融资过程中

所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的资产负债率保持不变，仍然为 69.33%。流动负债占负债总额的比例变为 31.74%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，其中募集资金 50,000.00 万元全部用于偿还到期或行权的公司债券本金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的流动比率和速动比率变为 4.04 和 1.78。

五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人自成立以来按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，发行人所有债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。

发行人承诺本期债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

根据董事会决议和股东批复，本期债券的募集资金扣除发行费用后全部用于偿还各类借款及符合监管要求的其他用途。

发行人承诺将严格按照公司内部决议和《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务以及其他地方政府融资平台，不转借他人，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于股票市场二级投资，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

六、前次公司债券发行情况及募集资金使用情况

（一）非公开公司债券“16 金港债”

2016 年 4 月 12 日，发行人取得上海证券交易所出具的“关于对张家港保税区金港资产经营有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函”（上证函[2016]713 号），同意发行人面向合格投资者非公开发行总额不超过 10 亿元的公司债券。此无

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

异议函自出具之日起 6 个月内有效。

2016 年 4 月 25 日，发行人根据当时自身实际情况需要，成功发行 5.7 亿元公司债券，扣除发行费用后，实际到账金额为 5.63887 亿元。根据“16 金港债”簿记发行结果和募集说明书相关约定，综合考虑资金时间、成本以及实际需求，发行人财务部提出募集资金使用申请并经合法的内部流程审批通过，前次债券募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还“15 金港 CP001”。

发行人为了进一步明确“16 金港债”募集资金用途，并与前次《募集说明书》中关于募集资金用途的约定“本期债券发行募集资金拟不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），在扣除发行费用后用于偿还公司有息债务 5.00 亿元，优化公司债务结构，降低公司融资成本，剩余资金用于补充公司营运资金”保持一致，决定将前次募集资金中 6,388.70 万元转回前次募集资金专项账户，未来将用于补充公司营运资金。具体情况如下：

2016 年 12 月 19 日，发行人将自有资金 6,388.70 万元转入平安银行股份有限公司张家港支行开立的前次募集资金专项账户，账户银行流水如下：

账户银行流水情况

单位：万元

账号	日期	发生金额	余额
11015371290004	2016/04/26	56,388.70	56,388.70
11015371290004	2016/04/26	56,388.70	0.00
11015371290004	2016/12/19	6,388.70	6,388.70

至此，“16 金港债”在扣除发行费用后用于偿还公司有息债务 5 亿元，剩余资金将用于补充公司营运资金，符合相关法律法规、审批流程以及前次募集说明书约定。

公司不存在将募集资金转借他人的情况，未将募集资金用于弥补亏损和非生产性支出，募集资金使用与募集说明书中的约定用途一致。

（二）非公开公司债券“17 金港 01”

2017 年 7 月 17 日，发行人成功发行了 7 亿元张家港保税区金港资产经营有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）（面向合格投资者），债券简称“17 金港

01”，债券期限为 5 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，发行时票面利率为 5.75%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还金融机构借款，与“17 金港 01”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“17 金港 01”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款银行	还款金额
金港资产	交银国际信托	20,000.00
金港资产	张家港农商行	10,000.00
金港资产	张家港农商行	4,825.00
金港资产	中信银行	5,000.00
金港资产	中信银行	5,000.00
金港资产	浦发银行	10,000.00
港通公司	张家港农商行	15,000.00
合计		69,825.00

（三）非公开公司债券“17 金港 02”

2017 年 11 月 8 日，发行人成功发行了 10 亿元张家港保税区金港资产经营有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）（面向合格投资者），债券简称“17 金港 02”，债券期限为 5 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，发行时票面利率为 5.80%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还金融机构借款，与“17 金港 02”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“17 金港 02”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款银行	还款金额
金港资产	江苏国际信托	30,000.00
港通公司	中信银行	47,500.00
金港资产	中信银行	10,000.00
金港资产	浦发银行	10,000.00
金港资产	浦发银行	2,000.00
金港资产	交通银行	250.00
合计		99,750.00

（四）非公开公司债券“18 金港债”

2018 年 1 月 4 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司非公开发行 2018 年公司债券（面向合格投资者），发行规模为 3 亿元，债券期限为 3 年期，票面利率为 6.00%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还金融机构借款，与“18 金港债”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“18 金港债”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款银行	还款金额（万元）
金港资产	江苏银行	15,000.00
港通公司	交银国际信托	3,000.00
港通公司	交行	4,500.00
港通公司	建设银行	7,000.00
金港资产	交通银行	425.00
合计	-	29,925.00

（五）非公开公司债券“19 金港 01”

2019 年 1 月 11 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司非公开发行 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第一期)，发行规模 10 亿元，期限为 5 年期，票面利率为 5.40%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还金融机构借款，与“19 金港 01”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下。

“19 金港 01”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款银行	还款金额（万元）
滨江新城	华夏银行	90,000.00
滨江新城	上海银行	9,250.00
合计	-	99,250.00

（六）非公开公司债券“19 金港 02”

2019 年 3 月 7 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司非公开发行 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第二期)，规模 5 亿元，期限为 5 年期，票面利率为 5.09%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还金融机构借款，与“19 金港 02”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下。

“19 金港 02”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款银行	还款金额（万元）
滨江新城	宁波银行	27,000.00
金港资产	交通银行	2,625.00
金港资产	浦发银行	12,000.00
金港资产	中信银行	8,000.00
合计	-	49,625.00

（七）非公开公司债券“19 金港 03”

2019 年 9 月 6 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司非公开发行 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第三期)，规模 5 亿元，期限为 5 年期，票面利率为 4.37%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还金融机构借款，与“19 金港 03”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下。

“19 金港 03”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款银行	还款金额（万元）
金港资产	江苏银行（南方资本）	49,625.00
合计	-	49,625.00

（八）公开公司债券“20 金港 01”

2020 年 7 月 10 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2020 年公开发行公司债券 (第一期)，规模 7 亿元，期限为 5 年期，票面利率为 3.80%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还到期或行权的公司债券，与“20 金港 01”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下。

“20 金港 01”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	偿还债券	还款金额（万元）
金港资产	17金港01	69,495.00
合计	-	69,495.00

（九）公开公司债券“20 金港 02”

2020 年 10 月 27 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)，规模 10 亿元，期限为 5 年期，票面利率为 4.10%，

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还到期或行权的公司债券，与“20 金港 02”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“20 金港 02”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	偿还债券	还款金额（万元）
金港资产	17金港02	99,250.00
合计	-	99,250.00

（十）非公开短期公司债券“21 金港 D1”

2021 年 1 月 6 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券(第一期)，规模 10 亿元，期限为 0.44 年期，票面利率为 3.65%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还到期或行权的公司债券，与“21 金港 D1”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“21 金港 D1”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款单位	偿还金额
滨江公司	光大兴陇信托	47,728.00
滨江公司	光大兴陇信托	5,000.00
滨江公司	光大兴陇信托	12,070.00
滨江公司	光大兴陇信托	11,655.00
滨江公司	光大兴陇信托	6,660.00
滨江公司	光大兴陇信托	3,910.00
金港资产公司	债权融资计划	12,872.41
合计		99,895.41

（十一）公开公司债券“21 金港 01”

2021 年 5 月 28 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)，规模 10 亿元，期限为 5 年期，票面利率为 3.99%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还到期或行权的公司债券，与“21 金港 01”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“21 金港 01”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	偿还债券	还款金额（万元）
-----	------	----------

金港资产	21金港D1	99,250.00
合计	-	99,250.00

（十二）公开公司债券“21 金港 02”

2021 年 7 月 30 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)，规模 3 亿元，期限为 5 年期，票面利率为 3.70%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还到期或行权的公司债券，与“21 金港 02”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“21 金港 02”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	偿还债券	还款金额（万元）
金港资产	19金港01	29,775.00
合计	-	29,775.00

（十三）非公开短期公司债券“22 金港 D1”

2022 年 1 月 4 日，发行人成功发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年非公开发行短期公司债券(第一期)，规模 7 亿元，期限为 0.5753 年期，票面利率为 3.00%，扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还到期或行权的公司债券，与“22 金港 D1”募集说明书披露的募集资金用途保持一致，具体明细如下：

“22 金港 D1”的募集资金使用情况

单位：万元

借款人	借款单位	偿还金额
金港资产	19金港01	69,902.82
合计	-	69,902.82

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：张家港保税区金港资产经营有限公司

法定代表人：沈健宏

注册资本：585,000.00 万元

实缴资本：585,000.00 万元

成立日期：2002 年 12 月 03 日

统一社会信用代码：91320592746242313W

注册地址：苏州市张家港保税区长江大厦 20 楼

办公地址：苏州市张家港保税区滨江大厦 A 座 20 楼

邮政编码：215633

电话：0512-58382200

传真：0512-58322300

信息披露事务负责人：戴雅娟

信息披露事务联系人：戴雅娟

所属行业：S 综合类

经营范围：投资、资本运作与管理,基础设施建设开发,房屋租赁,自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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)

二、发行人历史沿革

（一）设立

2002 年 12 月，保税区管委会出具《关于成立张家港保税区金港资产经营有限公司的决定》（张保发〔2002〕117 号），批准公司由保税区管委会出资设立，注册资本为人民币 1.5 亿元，并授权公司经营的国有资产范围为江苏省张家港保税区开发公司、张家港市金属原料公司、张家港江南宾馆三家公司的净资产；公司设立时法定代表人为曹福龙。公司设立时出资经南京永华会计事务所有限公司出具的“宁永会三验字（2002）第 023 号”《验资报告》审验，并经江苏省张家港保税区工商行政管理局（以下简称“保税区工商局”）核准登记。

（二）历次法定代表人变更与增资

1、2004 年法定代表人变更

中共张家港市委于 2004 年 5 月出具《关于夏琼等同志职务任免的通知》（张委组〔2004〕99 号）、保税区管委会于 2004 年 7 月出具《关于夏琼等同志职务任免的通知》（张保组〔2004〕6 号），任命夏琼为公司董事长。根据《公司章程》规定，公司法定代表人变更为夏琼。公司本次法定代表人变更经保税区工商局核准登记。

2、2006 年法定代表人变更

中共张家港市委于 2006 年 10 月出具《关于徐品云、夏琼同志职务调整的通知》（张委组〔2006〕162 号）、保税区管委会于 2006 年 11 月出具《关于徐品云等同志职务任免的通知》（张保组〔2006〕5 号），任命徐品云为公司董事长。根据《公司章程》规定，公司法定代表人变更为徐品云。公司本次法定代表人变更经保税区工商局核准登记。

3、2013 年第一次增资、法定代表人变更

2013 年 9 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2013〕38 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增

资 7.1 亿元，公司注册资本由 1.5 亿元增加至 8.6 亿元。本次增资事项经天衡会计师事务所有限公司苏州勤业分所出具的“天衡勤验字〔2013〕第 0613 号”《验资报告》审验，并经保税区工商局核准登记。

保税区管委会于 2013 年 9 月出具《关于赵耀新、徐品云同志职务调整的通知》（张保组〔2013〕27 号），根据张家港市委张委组〔2013〕200 号文件，任命赵耀新为公司董事长。根据《公司章程》规定，公司法定代表人变更为赵耀新。公司本次法定代表人变更经保税区工商局核准登记。

4、2013 年第二次增资

2013 年 10 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2013〕40 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 12.6 亿元，公司注册资本由 8.6 亿元增加至 21.2 亿元。本次增资事项经天衡会计师事务所有限公司苏州勤业分所出具的“天衡勤验字〔2013〕第 0661 号”《验资报告》审验，并经保税区工商局核准登记。

5、2013 年第三次增资

2013 年 12 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2013〕50 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 9,000 万元，公司注册资本由 21.2 亿元增加至 22.1 亿元。本次增资事项经天衡会计师事务所有限公司苏州勤业分所出具的“天衡勤验字〔2013〕第 0721 号”《验资报告》审验，并经保税区工商局核准登记。

6、2014 年第四次增资

2014 年 5 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2014〕17 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 10 亿元，公司注册资本由 22.1 亿元增加至 32.1 亿元。公司本次增资经保税区工商局核准登记。根据《审计报告》，本期增资已实缴到位。

7、2014 年第五次增资

2014 年 8 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2014〕36 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 2.6 亿元，公司注册资本由 32.1 亿元增加至 34.7 亿元。公司本次增资经保税区工商局核准登记。根据《审计报告》，本期增资已实缴到位。

8、2016 年法定代表人变更

2016 年 4 月 15 日，保税区管委会出具《任职证明》，证明杨晓虎担任公司法定代表人、董事长；同日，公司董事会作出决议，同意杨晓虎担任公司董事长。2016 年 4 月 18 日，根据张家港保税区管理办公室张保国资办[2016]15 号文件批复，公司法定代表人变更为杨晓虎。公司本次法定代表人变更经保税区工商局核准登记。

9、2017 年第六次增资

保税区财政局在 2017 年 4 月出具的[2017]2 号《关于增资金港资产公司的通知》文件，计划于 2017 年至 2019 年分期对发行人增资 15 亿元。2017 年 12 月 22 日，保税区管委会以货币资金向公司增资 7 亿元，公司注册资本由 34.7 亿元增加至 41.7 亿元。公司本次增资经保税区工商局核准登记。根据《审计报告》，本期增资已实缴到位。

10、2018 年第七次增资

2018 年 12 月 27 日，保税区管委会以货币资金向公司增资 16.80 亿元，公司注册资本由 41.70 亿元增加至 58.50 亿元。公司本次增资经保税区工商局核准登记。根据《审计报告》，本期增资已实缴到位。

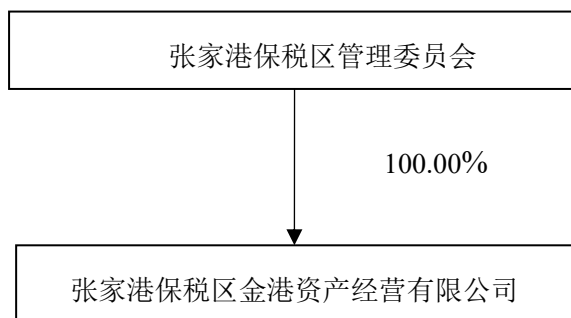
11、2018 年法定代表人变更

根据《张家港保税区国有资产管理办公室关于沈健宏等同志任免的通知》，2018 年 12 月 29 日，公司法定代表人由杨晓虎变更为沈健宏。公司本次法定代表人变更经保税区工商局核准登记。

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



发行人股权结构

（二）控股股东、实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，张家港保税区管委会持有发行人 100%的股权，为发行人的唯一股东和实际控制人。

截至本募集说明书签署日，张家港保税区管委会持有的发行人的股份不存在被质押或存在争议的情况。

根据《公司章程》约定，公司控股股东张家港保税区管理委员会授权张家港保税区国有资产管理办公室履行出资人职责。报告期内，发行人的实际控制人未发生过变更。

（三）资产重组情况

报告期内，公司不存在重大资产重组行为。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，发行人共有 29 家子公司纳入合并报表范围，基本情况如下：

发行人子公司情况

单位：万元

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）		注册资本	子公司层级
				直接	间接		
1	张家港保税科技（集团）股份有限公司	张家港保税区	生物高新技术应用、开发；高新技术及电子商务、网络应用开发；港口码头、保税物流项目的投资；其他实业投资	35.68		121,215.2157	一级
2	张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区	基础设施建设开发，土地批租，参与区内项目投资，工程承包，建筑材料的批发和销售，设备租赁，房屋租赁	100		485,000.00	一级
3	张家港市长江资源开发有限公司	张家港保税区	沿江滩涂开发利用，码头建设规划，沿江水资源开发，区域基础设施开发建设，环境管理咨询服务，金属、建筑、木材、纺织材料的购销	100		21,000.00	一级
4	张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区	基础设施建设开发，项目投资，资产经营，房地产开发经营，城乡一体化建设，自有房屋租赁，地热水开发，热水供应（饮用水除外），仓储服务（不含危险货物），电力设备领域内的技术研发	76.53	23.47	392,000.00	一级
5	张家港保税港区港务有限公司	张家港保税区	为船舶提码头服务；在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆装箱；自营和代理各商品及技术的进出口业务；国际货运代理；与区外有进出口经营权企业间的贸易；对所存货物进行流通性简单加工，与物流相关的服务、仓储、分拨。	65.23	34.77	46,974.367	一级
6	江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区	对授权范围内的基础设施进行建设开发、土地批租、资本运作与管理	91.43		163,000.00	一级
7	张家港保税区长乐物业管理有限公司	张家港保税区	保税区内房产物业管理、市政工程、绿化工程及公用事业管理		100	800.00	二级
8	张家港保税区长顺给排水有限公司	张家港保税区	自来水供应、污水处理等		100	30,000.00	二级
9	张家港市豪苑大酒店有限公司	张家港市	中餐制售、桑拿浴服务、健身服务等		100	100.00	二级
10	张家港保税区长江国际港务有限公司	张家港保税区	区内管道装卸运输、仓储、货物中转、装卸，危险化学品的批发		100	59,412.52	二级

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）		注册资本	子公司层级
				直接	间接		
11	张家港扬子江保税贸易有限公司	张家港保税区	化工品贸易		100	30,000.00	二级
12	张家港保税区华泰化工仓储有限公司	张家港保税区	沥青的仓储和销售、自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）		100	36,066.60	二级
13	张家港保税区外商投资服务有限公司	张家港保税区	涉及外商投资、建设、生产、经营、管理过程中的相关服务，土地开发、基础设施建设，生物高新技术应用开发，转口贸易、国际贸易，项目投资	46	54	46,733.16	二级
14	上海保港股权投资基金有限公司	上海自贸区	股权投资		100	50,000.00	二级
15	张家港保税区长乐特种设备管理有限公司	张家港保税区	电梯系统、中央空调系统、消防系统、强弱电系统、网络系统、给排水系统的维修保养，物业管理，市政维护，商品的销售		100	300.00	三级
16	张家港保税区长乐保安服务有限公司	张家港保税区	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、区域秩序维护保安服务		100	100.00	三级
17	张家港市金田实业有限公司	张家港保税区	土地围垦开发，种植、养殖、加工、仓储、技术咨询、草坪绿化工程、花卉苗木种植、销售，园艺机械销售		65	1,000.00	二级
18	张家港市香山旅游文化发展有限公司	张家港保税区	旅游宣传营销策划、旅游商品开发销售、旅游景区配套设施建设、景区游览服务、旅游项目投资、管理和收益、文化传播。		100	65,000.00	二级
19	张家港保税区港安项目管理有限公司	张家港保税区	对授权范围内的基础设施进行建设开发、项目管理，汽车及零配件的销售，与汽车检测相关的技术服务，自营和代理各类商品的进出口业务		100	5,000.00	二级
20	张家港保税科技集团电子商务有限公司	张家港保税区	电子商务服务		100	3,000.00	三级
21	张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司	扬州市化学工业园区	化学品仓储		100	16,500.00	三级
22	香港扬子江保税贸易有限公司	香港中环德辅道	化工品贸易		100	1,000 万港币	三级

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）		注册资本	子公司层级
				直接	间接		
23	张家港保税物流园区 长诚国际物流有限公司	张家港 保税区	仓储业		100	500.00	三级
24	上海保港张家港保税 区股权投资基金有限 公司	张家港 保税区	股权投资		100	30,000.00	三级
25	张家港市金田宏泰贸 易有限公司	张家港 保税区	各类预包装食品、禽蛋批发零售，烟零售，五金、交电、针纺织品、日用百货、劳保用品、建材、金属材料及制品、纺织原料、化工购销		100	50.00	三级
26	张家港保税区国际汽 车城有限公司	张家港 保税区	汽车及零配件、汽车用品、纺织品、五金交电、化工产品(不含危险化学品)、机电产品、日用百货、建筑装潢材料的销售,二手车销售,汽车、办公用品租赁,展示服务、市场管理服务、停车管理服务、机动车辆保险代理服务、普通货物仓储服务;汽车维修,自有房屋租赁,设计、制作、代理、发布各类广告,国际货运代理,自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。与经营有关的咨询服务。(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)		51	33,000.00	二级
27	张保同辉融资租赁 (天津)有限公司	张家港 保税区	增值电信业务:在线数据处理与交易处理业务(仅限经营类电子商务),不含网络借贷信息中介类的互联网金融业务,信息服务业务(仅限互联网信息服务),不含信息搜索查询服务、信息社区服务、信息即时交互服务和信息保护和加工处理服务;网络技术研发及系统集成;计算机软件开发、销售;石油制品(成品油、危险化学品除外)、化工原料及产品(危险化学品除外)的购销及网上销售;会展服务;市场信息咨询与调查;货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物及技术进出口除外)。(依法须经		66	2700 万美元	三级

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）		注册资本	子公司层级
				直接	间接		
			批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)				
28	张家港恒好港通汽车产业投资发展合伙企业（有限合伙）	张家港保税区	一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）		75	20,000.00	二级
29	张家港市张家港湾生态建设有限公司	张家港保税区	许可项目：旅游业务；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：生态恢复及生态保护服务；生态保护区管理服务；人工造林；园林绿化工程施工；对外承包工程；园区管理服务；文化场馆管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；水资源管理；防洪除涝设施管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；停车场服务；会议及展览服务；市场营销策划；休闲观光活动；共享自行车服务；船舶租赁；汽车租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；特种设备出租（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）		70	20,000.00	二级

注：1、发行人持有张家港保税科技（集团）股份有限公司 35.68%的股权，其表决权虽未超过 50%，但发行人对其具有实际控制权，故将其纳入合并报表范围。

公司合并范围内重要子公司基本情况如下：

1、张家港保税科技（集团）股份有限公司

张家港保税科技（集团）股份有限公司成立于 1994 年 6 月 28 日，注册资本 121,215.2157 万元，法人代表唐勇，注册地为张家港保税区石化交易大厦 27-28 层，经营范围为生物高新技术应用、开发，高新技术及电子商务、网络应用开发；港口码头、保税物流项目的投资；其他实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

批准后方可开展经营活动）保税科技于 2001 年 2 月 6 日在上海证券交易所挂牌上市，股票代码为：SH600794。

截至 2021 年 9 月末，保税科技拥有总资产 323,255.23 万元，总负债 73,546.07 万元，所有者权益 249,709.17 万元；2021 年 1-9 月，保税科技实现营业收入 149,925.75 万元，净利润 11,418.40 万元。

2、张家港保税区张保实业有限公司

张家港保税区张保实业有限公司成立于 2001 年 11 月 20 日，注册资本 485,000.00 万元，法人代表丁琪，注册地为张家港保税区长江大厦 11 楼，经营范围为基础设施建设开发，土地批租，参与区内项目投资，工程承包，建筑材料的批发和销售，设备租赁，房屋租赁。（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 9 月末，张保实业拥有总资产 2,414,980.21 万元，总负债 1,339,941.54 万元，所有者权益 1075038.662 万元；2021 年 1-9 月，张保实业实现营业收入 43,761.09 万元，净利润 27,993.14 万元。

3、张家港保税港区港务有限公司

张家港保税港区港务有限公司成立于 2001 年 9 月 19 日，法人代表王奔，注册地为张家港保税港区西区南京路 55 号，注册资本 46,974.367 万元，主要经营范围为船舶提供码头服务；在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆装箱；（限按许可证经营）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；国际货运代理；与区外有进出口经营权企业间的贸易；对所存货物进行流通性简单加工，与物流相关的服务、仓储（含冷冻食品仓储）、分拨（仓储待消防验收合格方可经营），受托从事货物的监管。（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 9 月末，港务公司拥有总资产 59,204.54 万元，总负债 2,096.36 万元，所有者权益 57,108.18 万元；2021 年 1-9 月，港务公司实现营业收入 10,844.07

万元，净利润 2,411.61 万元。

4、张家港市滨江新城投资发展有限公司

张家港市滨江新城投资发展有限公司成立于 2010 年 5 月 11 日，法人代表樊平，注册地为张家港保税区北京路保税科技底楼，注册资本 392,000.00 万元，主要经营范围为基础设施建设开发，项目投资，资产经营，房地产开发经营，城乡一体化建设，自有房屋租赁，地热水开发，热水供应（饮用水除外），仓储服务（不含危险货物），电力设备领域内的技术研发。（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 9 月末，滨江公司拥有总资产 2,292,864.44 万元，总负债 1,718,936.46 万元，所有者权益 573,927.99 万元；2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 1,938.95 万元，净利润 19,489.85 万元。

5、江苏港通投资发展有限公司

江苏港通投资发展有限公司成立于 2013 年 1 月 28 日，法人代表孙敏浩，注册地为张家港保税区长江大厦 4 楼，注册资本 163,000.00 万元，主要经营范围为对授权范围内的基础设施进行建设开发、土地批租、资本运作与管理，汽车及零配件的销售，与汽车检测相关技术服务，提供秘书托管服务，自营和代理各类商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外）。（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 9 月末，港通投资拥有总资产 289,603.34 万元，总负债 162,510.14 万元，所有者权益 127,093.20 万元；2021 年 1-9 月，港通投资实现营业收入 782.59 万元，净利润-3,660.58 万元。

（二）发行人主要合营、联营企业情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对主要合营、联营企业的投资情况如下：

发行人联营、合营企业情况如下：

单位：万元

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	注册资本	类型
1	江苏进口商品集采分销中心有限公司	张家港保税区	食品批发、自营和代理各类商品及技术的进出口业务、配送服务及其他相关业务	50.00	10,000.00	合营
2	张家港保税港区中外运长江国际物流有限公司	张家港保税区	物流服务	50.00	500.00	合营
3	张家港保税区智物企业管理合伙企业（有限合伙）	张家港保税区	企业管理、企业管理咨询	49.00	8,000.00	合营
4	张家港保税区金港华新能源有限公司	张家港保税区	对新能源产业的投资、管理、收益；燃气经营	49.00	1,000.00	联营
5	张家港保税区长发仓储有限公司	张家港保税区	货物存储、进出口业务、转口贸易及其他相关服务	49.00	1,000.00	联营
6	张家港保税区达安进口汽车检验有限公司	张家港保税区	汽车及零部件测试,汽车生产技术支持	44.95	2,180.00	联营
7	张家港保税区粮油交易市场有限公司	张家港保税区	商品及技术的进出口业务、粮油市场的开发与经营	30.00	300.00	联营
8	江苏酒悦汇电子商务有限公司	张家港保税区	增值电信业务、食品批发、计算机络技术开发等	30.00	500.00	联营
9	张家港保税区长源热电有限公司	张家港保税区	火力发电、蒸汽供应、集中式供水	30.00	24,000.00	联营
10	张家港保税区胜科水务有限公司	张家港保税区	提供污水处理及其他相关服务	20.00	2,030.00 万美元	联营
11	张家港保税区胜科新生水有限公司	张家港保税区	再生水、其他品种工业用水及相关产品	20.00	1,120 万新加坡元	联营
12	张家港中远海运金港化工物流有限公司	张家港保税区	罐式集装箱的销售、租赁、检测检验、加热、维护维修、翻新、清洗和堆存(	35.00	19,750.00	联营
13	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	张家港保税区	面向科技型中小微企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及其他相关业务	25.00	30,000.00	联营
14	张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司	张家港市乐余镇	危险废弃物的收集、储存、利用、处理	40.00	5,000.00	联营
15	云港国际实业（张家港保税区）有限公司	张家港保税区	技术的进出口业务	49.00	1,000.00	联营
16	中科院大连物理化学研究所张家港产业技术研究院有限公司	张家港保税区	化工产品	21.00	10,000.00	联营
17	江苏化工品交易中心有限公司	张家港保税区	增值电信业务、商品交易代理	40.00	50,000.00	联营
18	张家港市扬子江配售电有限公司	张家港保税区	供应、配电、售电业务	21.00	2,000.00	联营
19	张家港丰港新能源有限公司	张家港保税区	电力、微电网、热力	24.00	4,500.00	联营

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	注册资本	类型
20	苏州恒好投资有限公司	张家港保税区	股权投资、以自有资金从事投资活动	39.60	37,500.00	联营
21	张家港保通汽车检测有限公司	张家港保税区	机动车安全技术检测	50.00	300.00	联营

注*：三家公司均为两个股东各持股 50%，不控股，因此不具备并表条件。

发行人主要联营、合营企业情况如下：

1、江苏化工品交易中心有限公司

江苏化工品交易中心有限公司（以下简称“交易中心”）成立于 2002 年 6 月 25 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围：第一类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务(限江苏省,按许可证所列项目);第二类增值电信业务中的因特网信息服务业务(限江苏省,按许可证所列项目);市场设施租赁、市场管理服务,从事市场开发和经营服务,提供秘书托管服务,配送服务(不含运输),商品的交易代理服务,咨询服务。自营和代理各类商品的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外),石油制品(成品油、危险化学品除外)、化工原料及产品(危险化学品除外)的购销。(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 6 月末，化工品交易中心拥有总资产为 114,383.35 万元，总负债为 158,111.45 万元，净资产-43,728.10 万元；2021 年 1-6 月，交易中心实现营业收入 34,249.33 万元，净利润-2,060.99 万元。

2、张家港保税区长源热电有限公司

张家港保税区长源热电有限公司（以下简称“长源热电”）成立于 1993 年 8 月 18 日，注册资本 24,000.00 万元，经营范围：火力发电、蒸汽供应、集中式供水；发电、输电、供电业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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 9 月末，长源热电拥有总资产 94,254.15 万元，总负债 38,652.04 万元，所有者权益 55,602.11 万元；2021 年 1-9 月，长源热电实现营业收入 78,015.95

万元，净利润 10,487.54 万元。

3、苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司

苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司成立于 2015 年 1 月 19 日，注册地为张家港保税区上海路，注册资本 30,000.00 万元，主要经营范围为面向科技型中小微企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。

截至 2021 年 6 月末，该公司拥有总资产 34,802.69 万元，总负债 418.61 万元，所有者权益 34,384.09 万元；2021 年 1-6 月，实现营业收入 1,763.05 万元，净利润 1,110.05 万元。

五、发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务经营方面拥有充分的独立性。

（一）业务独立情况

发行人依法独立开展经营活动。发行人按照张家港保税区管理委员会批准的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。发行人不受实际控制人及其他任何单位或个人的干预，也不存在混合经营等其他情况。

（二）资产独立情况

发行人为国有独资公司，资产具有完整性；发行人独立拥有产权、土地等无形资产；发行人不存在资产、资金及其他资源被股东占有或权属不清的情况；发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受其它任何限制。

（三）人员独立情况

发行人按照相关法律法规建立健全法人治理结构，拥有独立、明确的员工团队。

按照《公司章程》规定，发行人设有董事会与监事会，董事长、董事、监事均由张家港保税区国有资产管理办公室任命或备案。发行人已建立劳动、人事、工资、社保及年金等人事管理制度，并设有独立的人事管理机构，拥有完整、系统的管理制度。

（四）财务独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；发行人独立在银行开户，拥有独立的银行账号；发行人独立纳税，拥有独立的纳税登记号；发行人财务决策独立，不存在股东干预公司资金使用的情况。

（五）机构独立情况

发行人拥有独立的经营管理及决策机构，建立健全的决策制度和内部控制制度。发行人所有职能部门独立运作，独立开展经营活动，不受实际控制人及其他任何单位或个人的干预。

因此，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东及实际控制人。

六、发行人公司治理和组织框架

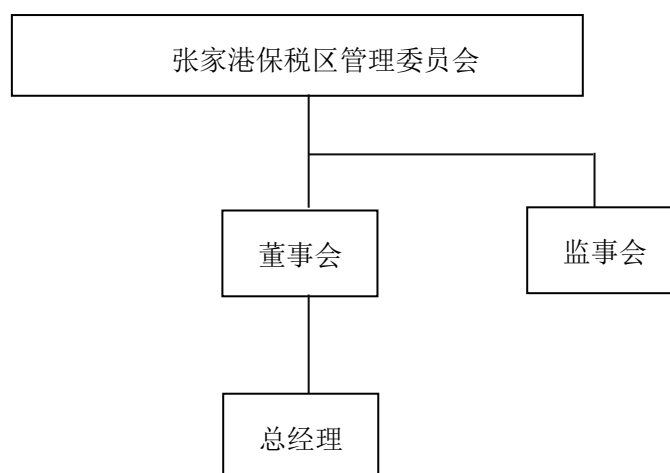
（一）公司治理结构

公司经营决策体系由董事会、监事会和高管层组成。公司设董事会，不设股东会，由张家港保税区管理委员会（以下简称“管委会”）授权张家港保税区国有资产管理办公室（以下简称“国资办”）行使股东职权，董事会对国资办负责。董事会由 3 名董事组成，设董事长 1 名，董事长为公司法定代表人，董事长、董事由国资办委派或更换，职工董事经职工代表大会选举产生后，报国资办备案。董事会每届任期三年，任期为国资办委派、更换或职工代表大会选举产生之日起计算，可以连选连任。

公司设监事会，监事会由 5 人组成，其中，国资办代表 2 名。国有出资人代表

的监事由国资办任命，职工代表担任的监事经公司职工代表大会选举后，报国资办备案。董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事会主席由国资办在监事会中指定。

公司设总经理 1 名，可由董事兼任，实行董事会授权委托下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责。



公司治理结构图

1、董事会

公司设董事会，不设股东会，由张家港保税区国有资产管理办公室行使股东职权。董事会对国资办负责。董事会由 3 名董事组成，其中一名为职工代表董事。设董事长 1 名，董事长为公司法定代表人。

董事长、董事由国资办委派或更换，职工董事经职工代表大会选举产生后，报国资办备案。董事每届任期三年，任期为国资办委派、更换或职工代表大会选举产生之日起计算，可以连选连任。

国资办授权董事会行使下列职权：

- （1）决定公司的重大事项以及发展战略、发展规划和经营计划以及投资计划；
- （2）审议、批准公司的年度财务预算、决算方案；
- （3）审议、批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- （4）制订公司增加或减少注册资本的方案；
- （5）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- （8）制订公司的基本管理制度；
- （9）审议、批准子（分）公司提交公司决定的事项；
- （10）决定公司对外提供担保和公司主要资产的出租、抵押、质押；
- （11）其他重大业务和行政事项。

公司下列事项需由董事会拟订后报请张家港保税区国有资产管理办公室批准：

- （1）公司章程的修改；
- （2）公司注册资本的增减，资产的转让；
- （3）公司发行债券；
- （4）公司对外投资；
- （5）公司的合并、分立、解散、清算。

2、监事会

本公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中国资办代表 2 名，职工代表 3 名。国有出资人代表的监事由国资办任命，职工代表担任的监事经公司职工代表大会选举后，报国资办备案。董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事会主席由国资办在监事会中指定。监事会每届任期三年，可以连选连任。监事会主席列席董事会会议。

监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、经理执行公司职务时违反法律，法规或公司章程的行为进行监督；

（3）对董事和总经理的经营业绩进行监督、评价和记录，向国资办出对董事会成员、总经理任免及奖惩的建议；

（4）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正。

（5）公司章程规定的其他职权。

3、经理层

公司设总经理 1 人，可由董事兼任。总经理对董事会负责。

经理行使下列职权：

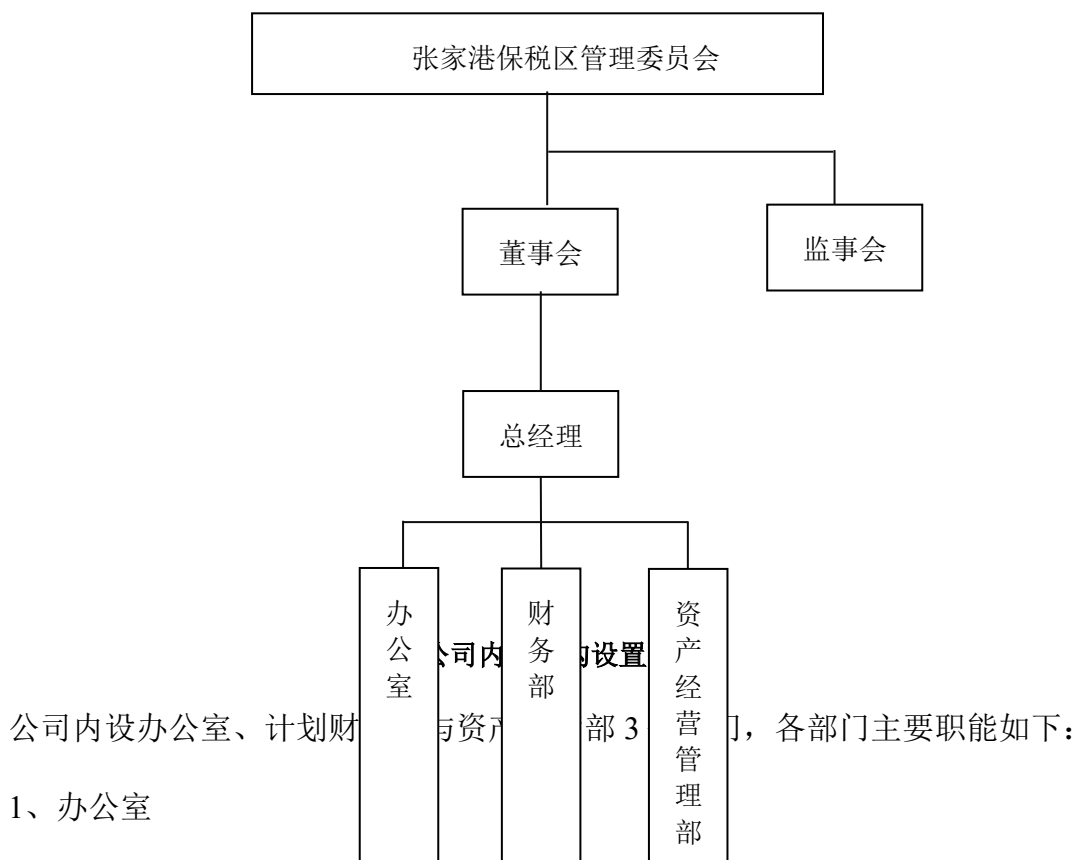
- （1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制订公司的具体规章；
- （6）提请聘任或解聘副经理、财务负责人、子公司经理；
- （7）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- （8）公司章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

副总经理协助总经理工作，对总经理负责，分管部门工作，总经理不在时，受总经理委托代行其职权。

公司高级管理人员必须符合和遵守《公司法》有关规定，遵守公司章程，忠实履行职务，维护公司利益。

（二）组织机构设置及其运行情况



1、办公室

办公室在董事长、总经理领导下，负责协调处理公司的日常运行事务工作。办公室主要负责公司的组织人事、劳动和社保以及人员培训教育；负责上级文件转达督办、文字处理、文书档案归存；负责固定资产实物管理、车辆管理调度、公司后勤总务；负责公司维稳、保密工作；负责处理归并企业的相关遗留问题；负责公司党建、综治和精神文明建设等；同时负责上市公司股东日常事务工作。

2、财务部

财务部在董事长、总经理的领导下，负责协调处理公司的日常财务工作，在授权范围内组织和调度公司的资金运作。财务部主要负责公司的财务核算，建立各类会计帐簿，编制月度和年度各类会计报表；负责投资企业的财务监督工作；负责了解控股、参股企业的利润分配情况，收取国有资产收益；负责公司融资工作、对外担保统计；负责公司会计档案管理，建立会计资料档案，并按规定妥善保管。

3、资产经营管理部

资产经营管理部在董事长、总经理的领导下，负责协调处理公司的投资企业及存量资产管理工作。资产经营管理部主要负责定期对存量资产进行跟踪巡视，掌握托管资产的运行质量和完好程度；负责管好和盘活存量资产，严格按规范程序对存量资产出租，及时收取相关款项。

（三）公司内控制度

为加强公司治理和内部控制机制建设，促进公司规范运作和健康发展，发行人根据国家相关政策法规，并结合自身实际情况，建立了一系列较为完整、合理、有效的内部控制制度。发行人通过对人事管理、财务管理、预算管理、投资担保管理、关联交易管理、子公司管理等一系列内部控制制度的不断完善，提高了公司经营效率，保障了资金财产安全。

1、人事管理制度

发行人人事管理工作实行分级分类管理。董事会管理和任免本级单位经理、副经理、财务负责人与派出所属单位领导班子；所属单位按人事管理权限负责本单位人事工作；发行人各所属子公司按公司法、公司章程和其他有关规定，建立健全董事会、监事会、经理层和党群组织。

2、预算管理制度

为实现公司经营目标，考核分析公司经营成果和经济效益，发行人制定了《公司财务预算管理制度》，分别对财务预算基本内容、预算组织分工、财务预算编制、财务预算执行控制与差异分析、财务预算调整及财务预算专评与激励进行了详细阐述。制度规定，公司法定代表人对公司财务预算工作负主要责任，公司所属企业设立财务预算委员会或指定企业财务管理部门负责财务预算管理事宜，并对企业法定代表人负责。

3、财务管理制度

发行人根据自身实际情况制定了《公司财务管理制度》。《公司财务管理制度》

分别对部门职责、财务岗位职责、财务工作管理、支票管理、现金管理与会计档案管理进行了说明和规定。制度规定，公司法定代表人对公司财务工作负主要责任。

4、对外投资、担保制度

发行人根据《公司章程》及《公司法》等有关法律法规，制定了《对外投资、担保管理办法》。办法规定，公司对外投资不论采取何种出资形式、不论投资金额多少，都必须由公司总经理组织有关人员拟定投资方案及可行性报告，提交董事会审议确定，报张家港保税区国资办核准；公司所属全资或控股公司对外投资，由全资或控股公司提出可行性方案，经公司审核后报张家港保税区国资办核准。公司及所属公司原则上不对外提供担保，涉及保税区国有资产系统的企业，在经严格论证和科学民主决策，并建立事前评估、事中监控、事后追偿与处置机制的前提下，方可实施必要担保。

5、融资管理制度

公司按照有关法律及行政法规的规定，制定了一整套完善的融资制度进行内控约束。在决定融资前，公司财务管理部与各金融机构进行沟通联系，研究项目融资程序及相关条件，在双方协商一致的条件下，制定融资计划、融资方案，报公司相关部门领导审批。审批通过后，实施融资方案、签订合同、确保项目资金到位。融资偿付前，财务管理部将近期到期债务本息情况进行汇报，并组织资金调度，保证按期偿付融资本息。

6、关联交易制度

发行人严格按照《公司法》有关关联交易的要求和规定，定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项；按照《企业会计准则》有关规定，并结合发行人经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易在公平、公正的市场原则下进行，保证发行人与各关联方发生关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人严格按照《公司法》有关关联交易的要求和规定，定义关联人和关联交

易，审议批准关联交易事项；按照《企业会计准则》有关规定，并结合发行人经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易在公平、公正的市场原则下进行，保证发行人与各关联方发生关联交易的合法性、公允性、合理性。

根据《张家港保税区金港资产经营有限公司非经营性资金往来授权审批制度》，发行人与关联方及非关联方之间发生非经营性的资金往来，应当在公允原则的前提下严格按照规定权限审批。

发行人对外发生非经营性资金往来时，单笔 10,000 万元（含）以下的由财务部签批后，由总经理签批并报董事长审批；单笔 10,000 万元以上的由财务部签批后，报公司董事会审批。

与关联方发生的金额在 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易需由公司董事会会议审议决定，与关联方有利害关系的高管，在董事会会议就该事项进行表决时，应当回避。

发行人对外发生非经营性资金拆借的，原则上以银行同期贷款基准利率上浮一定比例为定价基准，具体利率根据借款方情况、借款期限、增信方式和业务联系情况综合确定。

公司与关联企业之间的资金往来按一般市场规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方发生非经营性资金往来的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

发行人子公司往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。即子公司对往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款并无决策权限，均需上报发行人，按照发行人部门之标准进行决策。

7、子公司管理制度

发行人与控股、参股子公司是以产权为纽带的母子公司关系。发行人与控股、参股子公司均为独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。发行人依其对所属子公司出资，按照《公司法》规定，分别行使控股、参股管理权利。发行人依照《公司法》及控股子公司章程规定，对所属控股子公司和其他具有控制权的子企业行使股东权利，根据所持股比例和公司章程选派产权代表等人员进入董事会、监事会和经理层，依法参与经营决策、利润分配和监督等，并行使下列职权：依法通过控股子公司股东会行使重大决策、人事任免、投资收益等权利；依法决定控股子公司的经营方针、经营形式和经营方向；依法通过控股子公司董事会审议公司的设立、合并、分立、终止、出售、改制以及合资合作、产权重组、产权转让等重大事项，报国资委同意后，提交股东审定；通过控股子公司董事会审议决定公司的战略规划、经营计划、投资计划、资产抵押、对内对外担保、资本增减等事项；依法通过控股子公司股东会任免控股子公司董事和董事长、监事和监事会主席等；依法通过控股子公司董事会任免总经理及其他高级管理人员，并决定上述人员的薪酬和奖惩；通过控股子公司股东会决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；法律、法规规定的其他职权。

8、安全生产制度

为规范公司的安全生产，加强企业生产的规范管理，公司根据《安全生产法》和《江苏省安全生产条例》等相关法规，结合自身实际制定了安全生产管理制度对公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为公司的重要环节，通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证公司的安全生产。

9、突发事件应急管理制度

发行人在突发事件应急制度方面规定了以下几个方面：在原材料价格、产成品

出现大幅度价格变动时候的预防机制，通过金融衍生品、紧急物资储备等方式规避价格波动风险；发生特重大安全生产、环境污染事件采取的疏散、紧急安全措施以及对外安抚制度，明确了生产现场、危险作业和安全环保设备的管理规定，对岗位人员责任、现场设备维护保养、职业健康安全、现场文明生产、危险作业操作流程制定了细则管理要求，对安全环保设备的配置、申购、使用、维护和校验进行了规范；重大社会舆论对发行人造成不利影响所带来的应急预案、高管人员应急选举方案以及对外应对措施等。一旦发行人高层管理发生变动或者突发事件对发行人的正常经营产生负面影响，发行人将会启动应急选举方案，组建临时董事会或其他临时权利机构，或安排其他管理层人员代为履行职责，确保公司在突发事件期间及后续期间内企业的正常经营，及时向相关部门报备。发行人同时及时、公开对外披露（方式主要有挂网公告、记者招待会、报刊申明等）其当前经营的真实情况及后续解决措施。

七、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，公司的董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

公司董事、监事、高级管理人员基本情况

类别	姓名	职务	任期
董事	沈健宏	董事长、总经理	2019 年 4 月-2022 年 4 月
	戴雅娟	董事、副总经理兼财务经理	2019 年 4 月-2022 年 4 月
	周锋	董事	2019 年 4 月-2022 年 4 月
监事	雷坤	监事会主席	2019 年 4 月-2022 年 4 月
	邓豪	监事	2019 年 4 月-2022 年 4 月
	顾敏	职工监事	2019 年 4 月-2022 年 4 月
	沈菁	职工监事	2019 年 4 月-2022 年 4 月
	胡双双	职工监事	2019 年 5 月-2022 年 4 月
高级管理人员	沈健宏	董事长、总经理	2019 年 4 月-2022 年 4 月
	戴雅娟	董事、副总经理兼财务经理	2019 年 4 月-2022 年 4 月

根据发行人的《公司章程》，发行人设董事会，不设股东会，由国资办行使股

东职权。董事会由 3 名董事组成，其中一名为职工代表董事，设董事长 1 名；发行人设监事会，现任监事会成员为 5 名，其中职工监事 3 名。上述非职工董事、非职工监事均由国资办任免。

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

沈健宏先生，1979 年生，本科学历。历任张家港保税区金港资产经营有限公司资产经营管理部副经理、职工董事、资产经营管理部经理，现任张家港保税区金港资产经营有限公司法人代表、董事长、总经理。

戴雅娟女士，党员，1974 年生，本科学历。历任张家港保税区金港资产经营有限公司财务部副科长、经理、总经理助理兼财务经理。现任张家港保税区金港资产经营有限公司董事、副总经理兼财务经理。

周锋先生，党员，1976 年生，本科学历。历任张家港市江南宾馆总经理助理、副总经理，张家港保税区金港资产经营有限公司办公室职工、副主任、主任。现任张家港保税区金港资产经营有限公司董事。

2、监事

雷坤先生，1981 年生，本科学历。历任张家港保税区财政局会计科科员。现任张家港保税区财政局综合科科员、张家港保税区金港资产经营有限公司监事会主席。

邓豪先生，党员，1981 年生，本科学历。历任张家港保税区经济发展局综合科副科级科员、张家港保税区经济发展局管理科副科级科员、张家港保税区财政局金融服务科副科级科员。现任张家港保税区财政局综合科副科长、张家港保税区金港资产经营有限公司监事。

顾敏女士，1977 年生，本科学历。历任建设银行张家港支行职员。现任张家港保税区金港资产经营有限公司出纳会计、职工监事。

沈菁先生，党员，1987 年生，本科学历。历任贝内克-长顺汽车风饰材料(张家

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要
港)有限公司员工、张家港市香山管理处办公室员工、保税区扬子江物流服务有限公司综合部员工。现任张家港保税区金港资产经营有限公司职工监事。

胡双双女士，党员，1989 年生，本科学历。历任张家港海事局员工、张家港保税区长江国际港务有限公司员工，现任张家港保税区金港资产经营有限公司会计、职工监事。

3、发行人高级管理人员基本情况

总经理：沈健宏先生，见公司董事介绍。

副总经理：戴雅娟女士，见公司董事介绍。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位兼职情况

董事、监事及高级管理人员中，雷坤、邓豪为保税区管委会的聘用员工。雷坤现任张家港保税区财政局综合科科长，邓豪现任张家港保税区财政局综合科副科长。

2、在其他单位兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况

姓名	职务	兼职企业名称	兼职职务
沈健宏	董事长、总经理	张家港保税区金港华新能源有限公司	监事
		张家港保税区长发仓储有限公司	董事
		张家港市江南花园酒店	法定代表人
戴雅娟	副总经理、董事	张家港保税区长乐物业管理有限公司	监事
		江苏化工品交易中心有限公司	监事
		张家港市滨江新城投资发展有限公司	董事
		张家港保税区金港华新能源有限公司	董事
		张家港保税区长发仓储有限公司	法定代表人、董事长
		张家港保税科技股份有限公司	监事会主席
		张家港保税区外商投资服务有限公司	监事
		江苏进口商品集采分销中心有限公司	董事
		张家港保税港区港务有限公司	监事
		苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	监事会主席
		张家港市华瑞危险废物处理中心公司	监事
		张家港保税区纺织原料市场有限公司	监事
		张家港保税区物流中心有限公司	监事
		云港国际实业（张家港保税区）有限公司	监事

姓名	职务	兼职企业名称	兼职职务
周锋	董事	江苏港通投资发展有限公司	董事
		江苏化工品交易中心有限公司	董事
		张家港保税港区港务有限公司	董事
		苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	董事
		张家港中远海运金港化工物流有限公司	高管
		张家港保税区物流中心有限公司	董事
		张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司	董事
		张家港保税区金盛投资发展有限公司	法定代表人、执行董事
		张家港保税区纺织原料市场有限公司	董事
雷坤	监事会主席	张家港保税区企业管理有限公司	监事
		张家港保税区金顺企业管理服务有限公司	监事
		张家港保税区财政局	综合科科长
		张家港保税区畅达物流有限公司	监事
邓豪	监事	张家港保税区财政局	综合科副科长

（四）公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员均未持有公司股份及债券。

（五）公司董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

公司董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。公司董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。公司董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

八、发行人合规性

（一）报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

报告期内发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（二）关联交易定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易

价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

（三）关联交易决策权限和决策程序

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或向执行董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司还制订了相关制度，对相关关联单位发生交易的形式、内容、审批程序、定价原则及标准、会计结算等事项进行了严格规范。

根据《张家港保税区金港资产经营有限公司非经营性资金往来授权审批制度》，发行人与关联方及非关联方之间发生非经营性的资金往来，应当在公允原则的前提下严格按照规定权限审批。

发行人对外发生非经营性资金往来时，单笔 10,000 万元（含）以下的由财务部签批后，由总经理签批并报董事长审批；单笔 10,000 万元以上的由财务部签批后，报公司董事会及股东会审批。

与关联方发生的金额在 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易需由公司董事会会议审议和股东批复决定，与关联方有利害关系的高管，在董事会会议就该事项进行表决时，应当回避。

（四）关联方情况

1、母公司情况

本公司控股股东及实际控制人为江苏省张家港保税区管理委员会，属于政府机构，持有发行人 100%股权。详见本募集说明书第四节“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

2、子公司情况

详见本募集说明书第四节“四、发行人重要权益投资情况”。

3、合营和联营企业情况

详见本募集说明书第四节“四、发行人重要权益投资情况”。

4、其他关联方情况

截至 2021 年 9 月末，发行人其他关联方情况如下：

发行人其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	法人代表
江苏省张家港保税区开发总公司	同一控制方	沈健宏
张家港保税区长源热电有限公司	联营企业	龚伟忠
张家港保税区胜科水务有限公司	联营企业	龙耀武
江苏化工品交易中心有限公司	联营企业	赵雷
张家港中远海运金港化工物流有限公司	联营企业	朱建华
张家港保通汽车检测有限公司	联营企业	许侃
张家港港新重装码头港务有限公司	参股公司	龚伟忠
苏州恒好投资有限公司	参股公司	沈键

（五）关联方交易

1、关联租赁

发行人关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
张家港保税区长源热电有限公司	管廊	94.75	132.46	128.57	128.57
张家港港新重装码头港务有限公司	设备	198.62	327.43	-	-

2、关联方往来款项

（1）应收关联方款项

截至 2018 年末，本公司应收关联方款项情况如下：

发行人 2018 年末应收关联方款项情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	账面余额
1	张家港保税区长源热电有限公司	应收账款	1,241.22

序号	单位名称	款项性质	账面余额
2	张家港保税区开发总公司	其他应收款	13,638.42
3	江苏化工品交易中心有限公司	其他应收款	14,500.00
4	张家港保税区国际汽车城有限公司	其他应收款	384.06
5	张家港保通汽车检测有限公司	其他应收款	260.00
合计		-	30,023.70

截至 2019 年末，本公司应收关联方款项情况如下：

发行人 2019 年末应收关联方款项情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	账面余额
1	张家港港新重装码头港务有限公司	其他应收款	2,554.29
2	江苏省张家港保税区开发总公司	其他应收款	7,638.42
3	江苏化工品交易中心有限公司	其他应收款	14,200.00
4	张家港保通汽车检测有限公司	其他应收款	290.00
合计		-	24,682.72

截至 2020 年末，本公司应收关联方款项情况如下：

发行人 2020 年末应收关联方款项情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	账面余额
1	张家港港新重装码头港务有限公司	其他应收款	14,554.29
2	江苏化工品交易中心有限公司	其他应收款	11,200.00
3	张家港保通汽车检测有限公司	其他应收款	310.00
合计		-	26,064.29

截至 2021 年 9 月末，本公司应收关联方款项情况如下：

发行人 2021 年 9 月末应收关联方款项情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	账面余额
1	江苏化工品交易中心有限公司	其他应收款	11,200.00
合计		-	11,200.00

(2) 应付关联方款项

截至 2021 年 9 月末，本公司应付关联方款项情况如下：

报告期末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	张家港保税区胜科水务有限公司	应付账款	-	25.44	-	12.30

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

2	苏州恒好投资有限公司	其他应付款	10,000.00	10,000.00	-	-
合计		-	10,000.00	10,025.44	-	12.30

3、关联方担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对关联方的担保余额共计 1,272,526.00 万元，发行人关联方担保均按照相关公司章程及相关担保制度的要求履行了相应的审批程序，不存在违规对外担保情况，具体情况如下表：

发行人 2021 年 9 月末关联方担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限	代偿情况
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	38,000.00	2015.12.11-2023.12.11	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	295,000.00	2019.3.22-2029.3.22	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	2,000.00	2019.2.26-2026.2.26	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	17,600.00	2021.6.25-2024.6.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	20,000.00	2019.6.20-2022.8.12	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	8,281.00	2019.8.13-2021.12.16	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	8,550.00	2021.8.13-2023.8.12	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	9,700.00	2014.1.24-2021.7.22	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	9,000.00	2020.8.14-2025.8.13	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	23,000.00	2020.8.14-2025.8.13	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	5,500.00	2014.7.24-2021.12.31	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	52,790.00	2019.12.13-2028.6.15	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	9,800.00	2019.1.30-2022.1.30	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	21,000.00	2019.6.6-2024.6.6	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	52,000.00	2021.3.22-2041.3.21	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	26,910.00	2020.11.24-2024.12.23	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	18,000.00	2018.4.24-2023.4.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	11,000.00	2020.8.25-2021.8.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	9,850.00	2020.4.20-2023.3.29	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	2,000.00	2020.6.3-2023.6.1	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	8,000.00	2020.8.4-2023.8.3	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	10,000.00	2020.9.24-2021.9.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	5,000.00	2021.1.7-2022.1.7	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	21,000.00	2020.12.16-2021.12.17	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	500.00	2021.5.14-2022.5.13	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港保税区港安项目管理有限公司	2,480.00	2020.8.28-2035.6.29	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港中远海运金港化工物流有限公司	5,775.00	2019.1.25-2032.1.25	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港保税区张保实业有限公司	24,000.00	2020.3.20-2023.3.20	无

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限	代偿情况
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税科技	40,000.00	2020.6.29-2023.6.29	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	2,860.00	2019.06.28-2022.06.13	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	3,000.00	2020.12.28-2021.12.27	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	1,000.00	2020.11.16-2021.11.15	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	2,500.00	2020.11.19-2021.11.18	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	1,750.00	2020.12.04-2021.12.03	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	1,750.00	2020.12.10-2021.12.09	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市长江资源开发有限公司	18,000.00	2021.06.16-2022.06.15	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市长江资源开发有限公司	9,900.00	2020.09.30-2023.09.29	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	83,000.00	2016.03.29-2026.03.28	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	42,400.00	2016.01.27-2031.01.10	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	49,100.00	2019.12.02-2026.12.01	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	14,700.00	2020.01.03-2022.01.02	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	17,850.00	2020.7.10-2028.12.10	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	18,500.00	2017.12.01-2032.12.01	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	2,500.00	2018.11.29-2023.11.29	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2021.09.29-2022.09.29	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2020.10.23-2021.10.22	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	12,000.00	2021.09.28-2024.09.28	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2020.01.01-2023.12.22	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区国际汽车城有限公司	20,000.00	2020.05.11-2021.11.05	无
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张家港扬子江保税贸易有限公司	15,000.00	2020.8.31-2021.8.31	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	20,000.00	2021.1.6-2022.1.6	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2021.6.1-2022.5.31	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	5,000.00	2021.4.9-2022.4.8	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	5,000.00	2021.2.5-2021.12.27	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区国际汽车城有限公司	5,000.00	2021.5.27-2022.5.26	无
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张保同辉融资租赁（天津）有限公司	1,320.00	2020.10.16-2021.10.16	无
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张保同辉融资租赁（天津）有限公司	660.00	2020.9.27-2021.9.26	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	7,500.00	2020.01.22-2023.01.20	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	14,900.00	2019.12.24-2022.11.18	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区张保实业有限公司	20,700.00	2019.08.30-2022.08.30	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	11,100.00	2021.4.16-2022.4.13	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	16,500.00	2020.12.15-2021.12.10	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	6,800.00	2019.7.5-2022.7.3	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	5,500.00	2021.7.19-2022.7.15	无
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张家港扬子江保税贸易有限公司	40,000.00	2021.2.4-2022.2.4	无
合计	-	1,272,526.00	-	-

（六）资金违规占用的情形

报告期内，发行人的资金不存在被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

九、发行人主要业务基本情况

（一）经营范围

投资、资本运作与管理，基础设施建设开发，房屋租赁，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

（二）主营业务总体情况

报告期内发行人分别实现营业收入 330,949.60 万元、324,422.02 万元、347,616.13 万元和 212,728.32 万元，其中主营业务收入占比分别为 98.96%、99.62%、99.61%和 99.37%，主营业务突出。

发行人是由张家港保税区管委会出资设立的国有独资公司，主要负责国有资本的运作和管理。发行人主营业务包括基础设施建设、码头仓储、商品销售三个核心板块，以及资产出租、运输、物业管理、市场服务、酒店餐饮等其他板块。主营业务中，基础设施建设、码头仓储和商品销售业务收入占发行人主营业务的 90%以上，居于主导地位，是发行人主要的收入来源。

发行人报告期内营业收入及构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	40,642.12	19.11	113,444.18	32.63	112,196.72	34.58	111,523.58	33.70
商品销售	122,141.89	57.42	152,603.52	43.90	141,524.72	43.62	165,920.65	50.13
码头仓储	34,452.87	16.20	61,572.67	17.71	55,052.95	16.97	37,860.10	11.44
资产出租	5,645.78	2.65	4,897.13	1.41	2,098.64	0.65	1,344.63	0.41
物业管理	5,214.84	2.45	6,897.06	1.98	5,931.74	1.83	5,488.76	1.66
代理服务费	146.13	0.07	3,087.86	0.89	3,071.46	0.95	3,296.27	1.00
服务费	2,661.95	1.25	3,314.08	0.95	2,627.14	0.81	1,667.71	0.50
餐饮客房	-	-	-	-	1.30	0.00	8.17	0.00

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
景区服务	357.52	0.17	258.95	0.07	420.72	0.13	295.23	0.09
其他	125.55	0.06	201.77	0.06	260.53	0.08	110.90	0.03
主营业务收入合计	211,388.64	99.37	346,277.21	99.61	323,185.93	99.62	327,515.99	98.96
其他业务收入	1,339.68	0.63	1,338.92	0.39	1,236.09	0.38	3,433.61	1.04
营业收入合计	212,728.32	100	347,616.13	100	324,422.02	100	330,949.60	100

发行人报告期内营业成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	37,575.67	20.93	103,129.31	36.41	101,755.66	37.48	101,266.74	34.26
商品销售	119,494.17	66.57	149,319.93	52.72	140,202.24	51.64	165,403.16	55.95
码头仓储	15,644.62	8.72	23,506.76	8.30	23,346.28	8.6	22,187.37	7.51
资产出租	2,144.18	1.19	1,201.44	0.42	473.07	0.17	930.06	0.31
物业管理	3,918.33	2.18	4,317.98	1.52	3,895.19	1.43	3,581.67	1.21
代理服务费	16.77	0.01	632.50	0.22	938.74	0.35	1,453.73	0.49
服务费	393.09	0.22	156.25	0.06	111.63	0.04	140.26	0.05
餐饮客房	-	-	-	-	-	-	-	-
景区服务	82.81	0.05	88.12	0.03	82.39	0.03	51.34	0.02
其他	44.20	0.02	381.18	0.13	261.67	0.1	29.94	0.01
主营业务成本合计	179,313.84	99.89	282,733.46	99.83	271,066.88	99.85	295,044.27	99.81
其他业务成本	188.59	0.11	491.61	0.17	419.53	0.15	568.1	0.19
营业成本合计	179,502.43	100.00	283,225.07	100.00	271,486.41	100	295,612.36	100

发行人报告期内营业毛利润和毛利率情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	3,066.45	7.55	10,314.87	9.09	10,441.06	9.31	10,256.84	9.2
商品销售	2,647.72	2.17	3,283.59	2.15	1,322.48	0.93	517.49	0.31
码头仓储	18,808.25	54.59	38,065.91	61.82	31,706.67	57.59	15,672.73	41.4
资产出租	3,501.60	62.02	3,695.69	75.47	1,625.57	77.46	414.57	30.83
物业管理	1,296.50	24.86	2,579.08	37.39	2,036.55	34.33	1,907.09	34.75
代理服务费	129.36	88.52	2,455.36	79.52	2,132.72	69.44	1,842.54	55.9
服务费	2,268.85	85.23	3,157.83	95.29	2,515.51	95.75	1,527.45	91.59
餐饮客房	-	-	-	-	1.30	100.00	8.17	100.00
景区服务	274.71	76.84	170.83	65.97	338.33	80.42	243.89	82.61
其他	81.36	64.80	-179.41	-88.92	-1.14	-0.59	80.96	73.01
主营业务	32,074.80	15.17	63,543.75	18.35	52,119.05	16.13	32,471.72	9.91
其他业务	1,151.09	85.92	847.31	63.28	816.56	66.06	2,865.52	83.45
合计	33,225.89	15.62	64,391.06	18.52	52,935.61	16.32	35,337.24	10.68

报告期内，发行人主营业务收入分别为 327,515.99 万元、323,185.93 万元、346,277.21 万元和 211,388.64 万元。

其中，基础设施建设板块实现收入 111,523.58 万元、112,196.72 万元、113,444.18 万元和 40,642.12 万元，占总收入比重分别为 33.70%、34.58 %、32.63% 和 19.11%；

码头仓储板块实现收入 37,860.10 万元、55,052.95 万元、61,572.67 万元和 34,452.87 万元，占总收入比重分别为 11.44%、16.97%、17.71%和 16.20%；

商品销售板块实现收入 165,920.65 万元、141,524.72 万元、152,603.52 万元和 122,141.89 万元，占总收入比重分别为 50.13%、43.62%、43.90%和 57.42%；

发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设板块、码头仓储板块及商品销售板块，报告期内合计占主营业务收入的比重分别为 95.27%、95.18%、94.25%和 92.73%。

报告期内，发行人主营业务毛利润分别为 32,471.72 万元、52,119.05 万元、63,543.75 万元和 32,074.80 万元。其中，基础设施建设板块毛利润分别为 10,256.84 万元、10,441.06 万元、10,314.87 万元和 3,066.45 万元，码头仓储板块毛利润分别为 15,672.73 万元、31,706.67 万元、38,065.91 万元和 18,808.25 万元，商品销售板块毛利润分别为 517.49 万元、1,322.48 万元、3,283.59 万元和 2,647.72 万元。从发行人报告期内毛利润构成来看，码头仓储板块在整个利润中贡献最高，是发行人的主要利润来源。

（三）各业务板块业务情况介绍

1、基础设施建设板块

发行人基础设施建设板块主要由基础设施建设和土地开发整理构成。

发行人基础设施建设板块主要由发行人子公司张保实业和滨江公司经营，其中张保实业是保税区基础设施建设主体，主要承担张家港保税区基础设施建设及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营及管理职能，其建设项目主要包括道路

工程、电路输送工程、园区建设等。报告期内，公司的基础设施建设业务形成收入分别为 111,523.58 万元、112,196.72 万元、113,444.18 万元和 40,642.12 万元。

（1）经营模式

发行人子公司张保实业及滨江公司在接受委托方委托后，对相关片区内的道路、桥梁和管网等基础设施进行建设。建设项目资金先由张保实业及滨江公司申请银行借款垫付。张保实业及滨江公司在项目全部完成之前，定期向委托方进行项目成本收益结算。

张家港保税区张保实业有限公司为张家港保税区及物流园、化工园、再生园等各配套园区的开发主体，主要负责各园区的开发、项目建设和后续维护。该公司开发范围涉及张家港保税区（含金港镇）范围内经规划部门许可的各园区。发行人子公司滨江公司为香山风景区和张家港滨江新城的开发主体，主要负责张家港滨江新城、香山风景区的规划、基础设施建设、融资、招商等工作。该公司开发范围主要涉及张家港滨江新城区域和香山风景区，总规划面积分别为 8.5 平方公里和 6 平方公里。

发行人的土地资产主要为发行人基础设施建设板块各代建项目及配套项目中涉及的土地。发行人根据委托人张家港保税区管委会确定的投资建设项目规划对相应土地进行前期的居民拆迁工作和土地平整工作，发行人与委托人将根据协议约定和完工情况进行结算，依照审核后的开发成本加成 8%-10%左右支付费用。在发行人与委托方结算后，土地交由委托方处理。目前，发行人并无土地的开发、转让计划。

（2）盈利方式

张保实业及滨江公司在项目全部完成之前，定期按照经评审确认的开发建设投资成本加成 8%-10%固定收益向委托方进行项目结算并确认相应收入，自负盈亏。

（3）经营情况

近年来，公司承担的基础设施建设项目主要集中在张家港保税区内的配套园区及金港镇。在项目的实施和运作过程中，发行人通过内部费用控制和合理使用资金

等手段有效地控制运营成本；在项目管理上，发行人坚持招投标制、监理制和合同管理制，严格按项目程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使工程均如期按质竣工并投入运营。

截至 2021 年 9 月末，公司已建、在建重要项目情况如下：

发行人已建、在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资	开工时间	合同签订日
1	物流园工程	2006.03-2007.05	10.50	10.50	2006.03	2005.12
2	化工园工程	2002.12-2005.12	20.50	20.50	2002.12	2002.11
3	再生园工程	2008.12-2012.12	9.42	9.42	2008.12	2008.08
4	环保新材料产业园工程	2010.11-2013.10	6.98	6.98	2010.11	2010.11
5	重工业装备基地园工程	2012.08-2014.12	20.50	20.50	2012.08	2010.11
6	汽车物流园一期工程	2015.06-2018.06	25.71	25.71	2015.06	2015.02
7	张家港保税区基础设施完善工程	2017.12-2019.12	38.57	38.57	2017.12	2017.02
8	香山风景区	2011.01-2022.12	86.00	85.00	2011.01	2010.11
9	张家港滨江新城	2011.01-2023.12	94.00	86.70	2011.01	2010.11
合计			312.18	303.88	-	-

公司上述已建、在建项目均已与委托方签订了《工程建设项目框架协议》以及《工程建设项目协议》。合同约定由发行人子公司对相关片区内的道路、桥梁和管网等基础设施进行建设，并在项目全部完成之前，定期向委托方进行项目结算确认收入。

截至 2021 年 9 月末，公司主要在建项目情况如下：

发行人主要在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	业主单位	投资总额	截止 2021 年 9 月末已投资	计划投资		
					2021 年 10—12 月	2022 年	2023 年
1	香山风景区	保税区管委会	86.00	85.00	0.00	1.00	0.00

2	张家港滨江新城	保税区管委会	94.00	86.70	0.30	3.00	4.00
合计			180.00	171.70	0.30	4.00	4.00

（4）结算方式及会计处理

发行人主要由子公司张保实业及滨江公司接受委托方委托，对保税区及金港镇内的道路、桥梁和管网等基础设施进行建设。张保实业及滨江公司根据项目进度滚动分次开发建设，开发建设的进度及期限由双方协商约定，建设项目的建设资金先由发行人垫付，在项目全部完成之前，张保实业及滨江公司定期按照经评审确认的开发建设投资成本加成 8%-10%固定收益向委托方进行项目结算。具体结算方式按照各项目与委托方签订的协议为准。

该板块会计处理：公司对项目施工方进行项目初始投资时，借记“预付账款-项目工程款”，贷记“银行存款”；随着项目进度推进，待资金实际投入项目后，借记“存货-开发成本-项目”，贷记“预付账款-项目工程款”；待收到收入确认单时，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”，同时借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，待收到委托方支付的项目资金后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

发行人根据已确认的结算款确认收入，委托方每年根据资金情况向发行人不定期拨付工程款。

报告期内，发行人主要基础设施建设项目确认收入及回款情况如下：

基础设施建设项目确认收入及回款情况

单位：亿元

项目名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	确认收入金额	回款金额	确认收入金额	回款金额	确认收入金额	回款金额	确认收入金额	回款金额
物流园工程	-	-	-	-	1.31	1.97	1.59	1.06
化工园工程	1.81	1.78	3.51	5.36	2.41	3.64	2.33	1.56
再生园工程	0.46	0.45	1.00	1.53	1.01	1.53	1.06	0.71
环保新材料产业园工程	-	-	-	-	1.15	1.73	1.06	0.71
重工业装备基地园工程	1.79	1.75	2.82	4.29	1.24	1.87	1.06	0.71
香山风景区	-	-	-	-	-	-	4.05	4.05
张家港滨江新城	-	-	4.01	4.01	4.11	4.11	-	-

合计	4.06	3.97	11.34	15.18	11.22	14.84	11.15	8.78
----	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	------

基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务，具体情况如下：

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）	2018 年 12 月 29 日	国务院	第三十五条 地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。 经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。 除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。 除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。 国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。	禁止违规举债，禁止违规担保	经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金拟全部用于偿还到期或行权的公司债券本金，本次债券不存在地方政府通过发行人举借债务的情况。
政府投资条例	2019 年 4 月 14 日	国务院	第十一条 投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定： （一）项目建议书提出的项目建设的必要性； （二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况； （三）初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求； （四）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。	规范政府投资项目	发行人工程业务模式采用委托代建模式。发行人与委托方签订《工程建设项目协议》，发行人根据保税区管委会及有关部门的安排和指导下从事基础设施建设业务管理、融资服务，发行人定期按照经评审确认的开发建设投资成本加成 8%-10%固定收益向委托方进行项目结算并确认相应收入，自负盈亏。综上，发行人工程业务不涉及政府投资。

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。 对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。		
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）	2014 年 9 月 21 日	国务院	地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。	建立规范地方政府举债融资机制	经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金全部用于偿还到期或行权的公司债券本金。不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，因此发行人不存在为政府举债的情况。
			剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务	经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。发行人本次债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，地方政府不就本次债券承担任何偿债责任，不会违规以财政资金偿还本次债券，本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为，禁止违规担保	截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人对发行人的注资和财政补贴均按照合法合规的程序办理。本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			以 2013 年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。 对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。	存量债务甄别与管理	经与发行人确认，主承销商对发行人的地方政府债务甄别情况进行了核查，发行人本次债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）	2017 年 4 月 26 日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处理，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保	经核查，地方政府不就本次债券承担任何偿债责任，本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。		经核查，地方政府不就本次债券承担任何偿债责任，本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	规范平台公司融资行为	经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。		经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	规范投资和偿债资金来源	经核查，发行人不属于融资平台公司。发行人本次公司债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入或自筹方式取得，不存在以地方政府将储备土地预期出让收入作为本次债券还款来源的情形。
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）	2021 年 4 月 13 日	国务院	地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。 不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	规范政府和社会资本合作 PPP	本次债券不涉及 PPP、投资基金。
			（二十一）防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调		
				控制地方政府隐性债务风险	经核查，发行人承诺本次公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。		

综上所述，发行人基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

2、基础设施建设（土地整理板块）

（1）经营模式

2017 年前，公司土地开发业务主要通过下属子公司张保实业、滨江公司进行运营，其中张保实业负责保税区及金港镇内配套园区的土地开发，滨江公司主要承担金港镇香山风景区和滨江新城的土地开发。张保实业、滨江公司实施的园区土地开发统一在张家港保税区管委会规划内执行，根据张保发(2010)10 号文和张保发（2010）16 号文要求，张保实业和滨江公司分别为张家港保税区、滨江新城和香山风景区的建设开发主体，两公司接受委托后对片区土地进行整体开发，公司进行土地开发主要包括征地、拆迁、平整等环节，发行人所开发整理土地均不是公司自有土地。业务具体运作模式为：①政府编制本年项目投资计划，然后委托方将项目及土地委托张保实业、滨江公司进行建设和拆迁、平整；②张保实业、滨江公司将征地拆迁及安置工作委托金港镇政府实施，向金港镇政府支付征地补偿和安置费用；③土地平整：张保实业、滨江公司对拆迁后的“生地”进行整理开发，包括对区域内的道路、绿化、给排水、供电、管网等配套设施进行建设，使之成为可以出让的

“熟地”；④土地招拍挂：成熟土地在张家港市土地储备中心“招拍挂”，土地出让收入扣除相关费用后交付保税区财政局，保税区财政局将土地整理成本全额返还张保实业、滨江公司，同时将土地出让净收益扣除税金后返还给张保实业、滨江公司。

2017 年开始，发行人子公司张保实业和滨江公司根据政府确定的投资建设项目规划对相应土地进行前期的居民拆迁工作和土地平整工作，张保实业和滨江公司与委托人将根据协议约定和完工情况进行结算，依照审核后的开发成本加成 8%-10% 左右支付费用。在发行人与委托方结算后，土地交由委托方处理。

（2）会计处理

发行人目前的会计处理方式：公司支付土地开发业务相关款项时，借记“预付账款”，贷记“银行存款”；随着项目进度推进，待实际发生拆迁安置费和土地平整费等后，借记“存货-开发成本”，贷记“预付账款”；待收到收入确认单时，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发产品”，同时借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，待收到委托方支付的项目资金后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

（3）土地开发业务经营情况

张家港市土地储备工作均由张家港市土地储备中心独立完成，发行人无土地储备职能。2017 年之前发行人开发的土地均为授权开发。2018 年，保税区政府完成对外出让土地 1,605.78 亩，实现土地出让对外收入 104,297.10 万元。2019 年，保税区政府完成对外出让土地 1,848.99 亩，实现土地出让对外收入 182,696.03 万元。2020 年，保税区政府完成对外出让土地 2,143.87 亩，实现土地出让对外收入 252,529.81 万元。

发行人已完工土地开发业务及后续政府土地出让情况表

单位：万元、亩

序号	出让时间	地块号	地址	出让面积	出让金额
1	2018 年	2017G037	保税区双山路北侧	47.40	1,365.24
2		2017G034	金港镇双丰村	47.07	1,220.76
3		2017G030	金港镇港西村	275.01	7,608.50
4		2017G019	金港镇中苑社区境内	254.34	7,901.44
5		2017G020	金港镇晨阳村境内	229.99	6,485.64

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

序号	出让时间	地块号	地址	出让面积	出让金额
6		2017G010	保税区后塍路北侧	28.12	1,227.96
7		2013B85-A	金港镇柏林村境内	59.05	28,869.00
8		2013B85-B	金港镇封庄村、柏林村境内	59.21	28,935.00
9		2018G001	金港镇北荫村、封庄村境内	74.65	2,264.44
10		2018G010	金港镇晨阳村境内	157.60	4,780.47
11		2018C002-A	双山岛南横港路南侧	92.40	3,234.00
12		2018G009	保税区青海路东侧	34.99	1,061.51
13		2018G038	保税区勤政路西侧	18.19	1,310.95
14		2018G045	保税区高桥村酒香路东侧	38.18	1,392.28
15		2018G016	金港镇晨阳村境内	5.89	748.44
16		2018G032	保税区长江路南侧境内	9.05	349.86
17		2017G011	保税区东新路南侧	120.21	3,686.37
18		2015G030	保税区台湾路西侧	54.43	1,855.24
小计		-	-	1,605.78	104,297.10
19	2019 年	2018G060	保税区天港路北侧	243.45	9,251.09
20		2018G070	保税区青海路西侧	73.39	2,250.77
21		2018G071	保税区东新路南侧	94.03	2,820.95
22		2018G061	保税区段山港东路东侧	16.34	620.96
23		2018G058	保税区华达路东侧	36.02	864.43
24		2018G059	保税区长江东侧北侧	39.61	1,096.01
25		2018G081	保税区港华路东侧	150.05	4,601.47
26		2018G066	保税区港华路西侧	86.98	2,697.53
27		2018G077	保税区沿江公路南侧	85.26	2,853.41
28		2018G072	保税区张家港河西侧	275.01	8,745.20
29		2018G067	保税区港丰公路北侧	15.94	488.81
30		2018B14	金港镇兴港路东侧	19.14	3,918.00
31		2019G018	保税区重装园天港路北侧	62.64	2,468.06
32		2019C003	金港镇金田路西侧	31.87	1,180.00
33		2019C002	金港镇文昌小区北侧	36.70	1,358.00
34		2018B32-A	金港镇镇山路北侧	72.38	36,191.00
35		2018B32-B	金港镇港东北路西侧	102.67	51,335.00
36		2018B32-C	金港镇	73.97	36,985.00
37		2018G082	保税区长江路南侧	31.82	1,230.41
38		2016G027	保税区金港路西侧	35.00	1,719.70
39		-	保税区	93.55	2,869.01
40		-	金港镇	6.88	1,121.00
41		-	保税区	64.93	2,354.79
42		-	保税区	39.99	1,450.43
43		-	保税区	30.87	1,119.64
44		-	保税区	30.48	1,105.38
小计		-	-	1,848.99	182,696.03
45	2020 年	2015-B17-A	镇山路北侧	153.29	57,792.00

序号	出让时间	地块号	地址	出让面积	出让金额
46		2015-B17-B	柏林路东侧	34.09	17,046.00
47		2019G042	晨丰公路北侧	10.16	508.20
48		2019-B05	绣山路北侧	9.21	2,424.00
49		2013-B11-A	柏林路东侧	46.09	26,372.00
50		2016-G013	北京路西侧	23.53	721.48
51		2019G041	长江中路北侧	105.63	3,690.10
52		2019G064	长山路南侧	77.04	4,108.79
53		2019G032	沿江公路南侧	3.18	106.37
54		2013-B86-A	勤政路东侧	50.13	2,206.00
55		2013-B75	祥云路北侧	68.60	2,950.00
56		2019G065	南沙大桥北侧	7.20	169.42
57		2016-B52	金港路西侧	16.84	3,706.00
58		2019-B08	健康路东侧	4.48	1,030.00
59		2014-B11-A	香山南侧	81.43	4,072.00
60		2019G052	北园路东侧	88.93	2,608.50
61		2020G19	港丰公路北侧	65.65	2,385.42
62		2020G23	小明沙路西侧	24.03	872.93
63		2020G12	永兴路北侧	204.15	6,287.70
64		2020G18	长江东路南侧	23.67	937.34
65		2020G35	港华路西侧	30.62	938.96
66		2020-C13	香南东路北侧	172.27	6,891.00
67		2018-B25	中港路西侧	93.94	45,090.00
68		2013-B71	兴港路西侧	38.63	19,317.00
69		2020G41	长江东路北侧	199.43	14,718.26
70		2020G42	永兴路南侧	186.32	5,726.10
71		2020G055	泰来路北侧	105.21	10,836.22
72		2020G43	晨港路南侧	73.02	4,016.19
73		2020G44	晨港路南侧	147.11	5,001.84
小计		-	-	2,143.87	252,529.81
合计				5,598.64	539,522.94

3、商品销售板块

发行人商品销售业务主要由化工品贸易与自来水销售两部分组成，报告期内，发行人商品销售板块收入具体情况如下：

发行人商品销售板块具体情况

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
化工品贸易	11.90	97.46	14.87	97.44	13.77	97.30	16.20	97.65
自来水销售	0.31	2.54	0.39	2.56	0.38	2.70	0.39	2.35

合计	12.21	100.00	15.26	100.00	14.15	100.00	16.59	100.00
----	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------

（1）化工品贸易业务

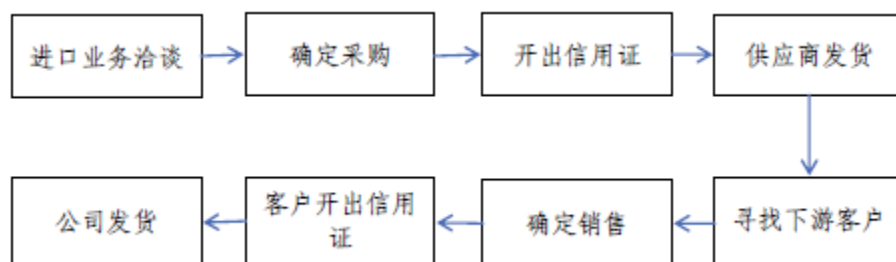
发行人化工品贸易业务主要由子公司张家港保税科技（集团）股份有限公司负责经营，经营范围为从事 PTA、MEG 等化工品自营或代理业务。保税科技为上市公司，已于 2001 年 2 月 6 日在上海证券交易所挂牌上市，股票代码为：SH600794。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人实现化工品贸易收入分别为 16.20 亿元、13.77 亿元、14.87 亿元和 11.90 亿元。

发行人子公司保税贸易公司原主要依托代理开证业务这条主线为客户提供化工品相关物流延伸服务，主营业务模式单一，代理业务市场竞争压力逐年增加。公司利用化工品仓储优势，不断完善仓储业务产业链配套服务，以参与贸易进一步了解化工品市场行情及行业动向，提供物流仓储配套服务为主要目标，同时为改善代理业务模式相对单一和竞争加剧的状况，2014 年下半年，保税贸易作为一家化工品物流服务型公司率先开展自营贸易业务，寻找公司效益增长点。

①经营模式及盈利模式

发行人化工品贸易主要由出口业务、进口业务和转口贸易三种业务构成，其中，张家港保税区内对保税区外化工品贸易是发行人业务收入的主要来源之一，其收入全部通过自营模式产生。发行人化工品贸易业务流程由下图所示：



发行人化工品贸易业务流程图

发行人化工品贸易的品种以大宗商品 PTA 与 MEG 为主，市场价格透明。产品定价模式通常有以下两种：①先联系下游采购商洽谈，发行人根据下游采购商的报

价、商品要求再寻找上游供货商，即以销定购，发行人从中赚取差价获得收益；②当大宗商品价格下跌到某一低点，预期未来价格将会反弹时，发行人利用自身码头和仓储优势，选择先按市场价格进口货物并将其储存在仓库中，待市场价格回升后再寻找下游客户销售，赚取市场波动收益。

在确定进口或者出口前，发行人通常需确定商品条件、付款条件和交货条件。商品条件主要包括商品的品质、规格、质量、数量和包装等，付款条件主要包括商品价格、付款方式、付款条件等，交货条件主要包括交货时间、目的港、装运港、出货时间、运输方式、运费支付方式、保险等。其中，付款条件为进出口业务的关键条款，发行人需认真测算综合成本（综合考虑商品价格走势、港口费、运费等）、严格履行内部审批程序后，才签订商务合同。合同签署后，发行人向银行申请开立信用证进口货物，或者通知下游采购商开出信用证给发行人。出口阶段还涉及单据制作、装运发货、办理保险、收汇、核销等流程。发行人收到货物后会在约定时间内及时安排付款给供应商，下游采购商收到发出的货物后同样会安排付款给发行人。交易中如若发生客户违约行为，发行人则会启动违约索赔机制，以确保款项回收安全。

②化工贸易产品

发行人孙公司张家港扬子江保税贸易有限公司于 2022 年 1 月 21 日获得江苏省张家港保税区管理委员会发出的危险化学品经营许可证（苏（苏）危化经字（张保）01554），有效期至 2025 年 1 月 30 日。发行人孙公司张家港保税区长江国际港务有限公司于 2019 年 8 月 22 日获得江苏省张家港保税区管理委员会发出的港口危险货物作业附证（（苏张保）（沿江）港经证（0011）号——C001~C007），有效期至 2022 年 8 月 21 日，尚在有效期内。

张家港市是全国最大的化工品进出口、加工和分拨基地，化工品贸易较为繁荣，作为张家港市主要的化工品贸易企业，发行人化工产品种类齐全，业务发展良好。在发行人化工贸易产品中，以乙二醇（MEG）、甲醇和二甘醇（DEG）为主。发行人化工品贸易总量和产品种类与张家港保税区的贸易环境、港口仓储能力及国际市

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

场价格走势密切相关。

公司报告期内主要贸易产品及贸易量

单位：亿元、%

产品分类	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
乙二醇(MEG)	8.22	69.08	10.38	69.80	10.27	74.58	2.63	16.23
甲醇	0.18	1.51	1.03	6.93	0.65	4.72	1.29	7.96
二甘醇(DEG)	1.00	8.40	1.41	9.48	2.70	19.61	11.33	69.94
其他	2.50	21.01	2.05	13.79	0.15	1.09	0.95	5.86
合计	11.90	100.00	14.87	100.00	13.77	100.00	16.20	100.00

③结算方式

为最大程度利用银行贸易融资的低成本优势，减少流动资金占用，同时有效控制货款权属风险，发行人进、出口贸易均采用 90 天远期信用证方式结算，即在上游客户发出货物 90 天后付款，或者在发行人发出货物 90 天后收取采购商货款。

④上下游客户情况

2020 年度，发行人化工品贸易业务前五名客户销售额 55,294.20 万元，占销售总额 37.17%；前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

2020 年度化工品贸易业务前五大客户销售情况

单位：万元、%

年度	客户名称	金额	占销售总额的比重
2020年度	中国石化化工销售有限公司华中分公司	22,883.70	15.38
	中国石化化工销售有限公司华东分公司	13,016.13	8.75
	江苏东方盛虹股份有限公司	7,797.38	5.24
	银河德睿资本管理有限公司	5,918.41	3.98
	大连安航石油化工有限公司	5,678.59	3.82
合计		55,294.20	37.17

前五名供应商采购额 58,595.64 万元，占采购总额 32.16%；前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%，具体情况如下：

2020 年度化工品贸易业务前五大供应商采购情况

单位：万元、%

年度	客户名称	金额	占采购总额的比重
2020年度	浙江沪凌盛贸易有限公司	25,347.35	13.91
	浙江澳城化工有限公司	10,529.15	5.78
	苏州华夏集团有限公司	8,878.49	4.87
	恒力石化（大连）有限公司	7,504.85	4.12
	浙江澳联贸易有限公司	6,335.80	3.48
合计		58,595.64	32.16

2021 年 1-9 月，发行人化工品贸易业务前五名客户销售额 28,178.45 万元，占销售总额 23.67%；前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

2021 年 1-9 月化工品贸易业务前五大客户销售情况

单位：万元、%

年度	客户名称	金额	占销售总额的比重
2021年1-9月	中国石化化工销售有限公司华中分公司	14,877.28	12.50
	湖北骏峰能源科技股份有限公司	3,902.04	3.28
	浙江恒逸石化有限公司	3,878.45	3.26
	张家港保税区玖烁贸易有限公司	2,776.26	2.33
	上期资本管理有限公司	2,744.42	2.31
合计		28,178.45	23.67

前五名供应商采购额 52,983.31 万元，占采购总额 56.57%；前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%，具体情况如下：

2021 年 1-9 月化工品贸易业务前五大供应商采购情况

单位：万元、%

年度	客户名称	金额	占采购总额的比重
2021年1-9月	深腾石化科技江阴有限公司	18,730.76	20.00
	中色国际贸易有限公司	16,608.50	17.73
	南京希格化工有限公司	7,036.10	7.51
	浙江澳联贸易有限公司	5,520.60	5.89
	浙江澳城化工有限公司	5,087.35	5.43
合计		52,983.31	56.57

发行人的贸易方式以定销方式为主，在贸易经营过程中，不同的客户在某一时点内有不同的采购或销售需求，客户可能会通过换仓的方式做个差价，在控制持仓规模的同时以达到降低成本的目的。

⑤化工品贸易业务相关资质安全措施

张家港扬子江保税贸易有限公司具有江苏省张家港保税区管理委员会颁发《危险化学品经营许可证》（证书编号：苏（苏）危化经字（张保）01554，许可范围为“一般危化品：甲醇、2-甲基-1-丙醇、邻苯二甲酸酐 [含马来酸酐大于 0.05%]、萘、1,2,3-三甲基苯、1,2,4-三甲基苯、1,3,5-三甲基苯、石脑油、乙醇 [无水]、乙酸 [含量>80%]、正丁醇、乙醇溶液 [按体积含乙醇大于 24%]、二苯基甲烷二异氰酸酯、二苯基甲烷-4,4'-二异氰酸酯、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、二甲苯异构体混合物、苯、苯酚、苯乙烯 [稳定的]；易制毒化学品：甲苯、丙酮 * * *（不得储存，经营品种涉及其它行政许可的，应按规定履行相关手续。）”。

发行人已构建以下属子公司主要负责人为核心、覆盖各个管理层级和基层岗位的安全生产责任体系建设，修订完善了《安全生产监督管理办法》、《安全生产目标管理制度》、《安全生产责任制度》、《安全事故应急预案》，在机构设置与职责、相关法律法规、风险管理和培训教育等方面，发行人都制定了详细的规范性文件。报告期内发行人不存在重大、特别重大生产安全责任事故，或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，亦不存在重大隐患而整改不力情形。

（2）自来水销售业务

自来水销售业务由发行人二级子公司张家港保税区长顺给排水有限公司负责经营，该公司主要负责张家港保税区范围内自来水供应、给水管网运行管理等业务。近三年及一期，自来水销售收入分别为 0.39 亿元、0.38 亿元、0.39 亿元和 0.31 亿元。

①经营模式

长顺给排水公司主要经营模式为：以 2.18 元/吨从张家港市给排水公司购买自来水，再加价销售供给于保税区内企业，从中赚取差价获得收益。2017 年 4 月 1 日，根据张价管【2017】5 号文件，长顺给排水对保税区内企业的供水价格上涨至 4.11 元/吨。

②自来水供应能力

截至 2020 年末，长顺给排水公司日供水量为 3 万吨，各类管网覆盖了保税区内约 100%企业。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月份，长顺给排水公司分别销售自来水 998.00 万吨、925.00 万吨、919.00 万吨和 691.90 万吨。

报告期内公司自来水供应情况如下：

近三年公司自来水供应情况

单位：万吨、%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
自来水销售量	691.90	919.00	925.00	998.00
漏损率	1.02	1.02	1.02	1.02
水质合格率	100.00	100.00	100.00	100.00

近年来，随着张家港市经济的快速发展，保税区入驻的企业逐渐增多，为发行人自来水销售业务发展带来了良好契机。发行人在保持良好供应能力的同时，漏损率一直较低，基本维持在 1%左右。另外，发行人严格水质管理，引进了专业技术人员，配置了大量水质监测设备，为公司水质安全创造了良好的保障，近两年来水质合格率均保持 100%。

③主要客户用水量

企业生产用水类型决定了其用水量大小。近两年，发行人用水量较大的前五位客户基本保持稳定，每年用水绝对量变化较小。2020 年度及 2021 年 1-9 月长顺给排水公司用水前五大客户及自来水销售额如下表所示：

2020 年度公司自来水销售额前五大客户情况

单位：万元、%

年度	客户名称	金额
2020年度	顺德工业（江苏）有限公司	176.16
	江苏华昌化工有限公司	140.24
	江苏康宁化学有限公司	136.08
	张家港康得新光电材料有限公司	121.63
	梅塞尔气体产品(张家港)有限公司	118.55
合计		692.66

2021 年 1-9 月公司自来水销售额前五大客户情况

单位：万元、%

年度	客户名称	金额
2021年1-9月	顺德工业(江苏)有限公司	178.97
	张家港康得新光电材料有限公司	115.03
	江苏华昌化工有限公司	103.45
	江苏康宁化学有限公司	82.44
	梅塞尔气体产品(张家港)有限公司	10.82
合计		490.71

④自来水定价模式

根据《城市供水管理办法》（计价格〔1998〕1810号）规定，县级以上人民政府价格主管部门是城市供水价格的主管部门，城市供水价格调整由供水企业所在城市人民政府价格主管部门审核，报所在城市人民政府批准后执行，并报上一级人民政府价格和供水行政主管部门备案。因此，张家港市供水价格由张家港市物价局审核并报张家港市人民政府批准后执行。

2017年4月1日，根据张价管〔2017〕5号文件，张家港市物价局决定调整自来水价格。本次价格调整后，张家港市自来水价格及构成情况如下：

张家港市自来水价格及构成情况

单位：元/立方米

价格分类	阶梯分类	基本水价	水费资源	污水处理费	总水价（元/立方米）
居民生活用水	第一阶梯（年用水量≤216吨）	1.61	-	1.30	2.91
	第二阶梯（216吨<年用水量≤300吨）	2.41	-	1.30	3.71
	第三阶梯（年用水量>300吨）	4.81	-	1.30	6.11
执行生活用水价格的非居民用户		1.86	-	1.30	3.16
非居民生活用水		2.21	0.20	1.70	4.11
特种行业用水		3.46	0.20	2.00	5.66

注：1.特种用水包括洗浴、洗车、建筑业、啤酒饮料纯净水生产等用水。

2.发行人为张家港保税区内企业供水，主要为非居民生活用水。

⑤收费方式

在水费收缴方面，公司对所有用户实行按月抄表收费。除目前自有营业收费网点外，公司还与当地多家商业银行签订委托代收协议，并开立收费账户，委托各商

作为保税区最主要的自来水供应企业，自来水销售业务能为公司提供长期稳定的利润和现金收入。随着张家港保税区基础设施建设的加速推进和招商引资力度的加强，未来将会有更多的企业入驻保税区，公司自来水业务发展空间广阔。

4、码头仓储板块

发行人码头仓储业务主要由下属子公司张家港保税科技（集团）股份有限公司与张家港保税港区港务有限公司经营，其中保税科技主要经营化工仓储业务，港务公司主要经营散货仓储业务。保税科技是我国液体化工保税仓储的龙头企业，旗下子公司张家港保税区长江国际港务有限公司是张家港市最大的单体液体化工仓储企业，储罐容量约占张家港市场总量的 30%，该公司同时拥有多个码头泊位，靠泊能力在张家港市排名领先。

（1）经营模式

码头及储罐资产是发行人进行仓储业务经营的主要依托。客户通过水路将货物运送至发行人码头，发行人利用运输管道或机械工具将货物运送至码头进行储罐、无码头仓储或者驳运中转，然后再根据客户需求将货物通过陆地运输至生产工厂或再次装船出口。整个流程运转中，发行人通过收取化工品卸船、分拨、运输和仓储费用获得收益。

（2）营运能力

发行人码头位于张家港港口，该港口全年不冻不淤，安全避风，属于天然深水良港。发行人沿长江岸线兴建的三个泊位深水贴岸1，枯水期码头前沿平均水深可达 13 米，具有天然的港口优势。发行人现拥有 506.50 米长江江岸线，30,000 吨级

（1#泊位）1 座，50,000 吨级（2#泊位）1 座；500 吨级内河十字港疏运码头 2 座。

发行人码头使用深水岸线总长 470.4 米，靠船装卸平台长 432 米，最大可停靠 5 万吨级的船舶，设计年吞吐能力为集装箱 40 万标准箱、件杂货 200 万吨。陆域面积 55 万平方米，其中堆场面积 15 万平方米，仓库面积 5 万平方米。

张家港港口现有岸线资源已基本开发完毕，保税区除少数几家公司拥有自有码头外，其他化工仓储企业均不具备码头岸线资源。自有码头已为稀缺资源，是发行人的核心竞争力之一。

截至 2020 年末，发行人仓储能力达 110.79 万立方米，储罐容量约占张家港市市场总量的 30%以上。

发行人储罐资源优势突出，在保税区处于领先地位。报告期内，发行人储罐总罐容较为稳定。未来发行人将通过收购码头后方其他液体化工品企业再进行储罐改造的方式扩大总罐容。近年来，由于化工行业仍相对低迷，公司主要客户群体-贸易商的交易积极性有所下降，一直采取降库存的营销方式，使得公司客户存货周期缩短。同时，贸易商更多采取期货交易方式，使得堆存需求有所下降，致使罐容利用率下滑。

发行人是张家港地区最大的单体液体化工品仓储企业，市场竞争力较强，其竞争对手张家港孚宝仓储有限公司的罐容量仅为 45 万立方米、江苏东华能源仓储有限公司罐容量约为 18.66 万立方米。目前，发行人储罐容积分为 11 个规格，分别为 10,000 立方米、9,800 立方米、5,000 立方米、4,000 立方米、3,000 立方米、2,500 立方米、1,500 立方米、1,250 立方米、1,050 立方米、800 立方米及 700 立方米，仓储库存平均周转天数在 30-37 天之间，储罐出租率在 90%以上。发行人储罐区大部分采用“单罐单线”工艺，主要储存包括乙二醇、二甘醇、甲苯、二甲苯在内的 10 多种石化产品。一般情况下，发行人储罐均选用高精度的磁致伸缩液位仪和雷达液位仪进行计量；发车、发船时，储罐则选用精度为 0.20%的流量计和地磅进行计量。

（3）仓储业务销售情况

张家港地区是全国最大的化工品进出口、加工和分拨基地，围绕扬子国际化学工业园和苏州精细化工园，该地区建成了配套完善的物流园区和专业交易市场，码头仓储服务需求量较大。报告期内，发行人码头仓储业务收入分别为 37,860.10 万元、55,052.95 万元、61,572.67 万元和 34,452.87 万元，占主营业务收入的比重分别为 11.56%、17.03%、17.78%和 16.30%，毛利润分别为 15,672.73 万元、31,706.67 万元、38,065.91 万元和 18,808.25 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 48.27%、60.84%、59.91%和 58.64%。

公司仓储业务的主要品种包括乙二醇、二甘醇、甲苯等液体石化产品，其中乙二醇是最主要的仓储产品。乙二醇作为重要的基础化工品，主要用于生产聚酯（涤纶、矿泉水瓶、膜等）、防冻液、润滑剂、增塑剂、活性剂等产品，其中约 80%以上用于生产聚酯产品。近年来，由于国内需求量增长和乙二醇技术指标、生产成本等方面的原因，国内的乙二醇无法满足市场需求，使我国乙二醇进口量呈现持续增长的趋势，为公司仓储业务的发展提供了较好的发展基础。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司码头仓储业务销售前五大客户收入合计分别为 6,505.80 万元、5,270.03 万元、6,157.84 万元和 6,754.10 万元，分别占销售总额的 17.18%、9.57%、10.00%和 19.60%，集中度相对较低。

（4）业务收费及结算方式

发行人业务收费项目分为管道运输费、装卸费和仓储费三大类别，其中，管道运输费按 30.00-45.00 元/吨收取；装卸费根据装卸货物重量，按 20.00-28.00 元/吨收取；仓储费根据所存放化工品危险程度，30 天以内按 25.00-45.00 元/吨收取，超过 30 天的部分按 1.20-1.50 元/吨/天收取；交割费按 0.3-0.5 元/吨收取。发行人业务收费一般通过银行汇款方式结算，账期不超过 30 天，资金回笼情况较好。发行人主要业务收费标准如下表所示：

发行人码头仓储业务收费标准

序号	项目	收费标准
1	管道运输费（元/吨）	30.00-45.00
2	装卸费（元/吨）	20.00-28.00

3	基础仓储费（元/吨/30天）	25.00-45.00
4	超期仓储费（元/吨/天）	1.20-1.50
5	交割费（元/吨）	0.30-0.50

（5）码头仓储业务相关资质安全措施

张家港保税区长江国际港务有限公司具有江苏省张家港保税区管理委员会颁发的编号为（苏张保）（沿江）港经证（0011）号—C001~C007 等共计 25 张《港口危险货物作业附证》，作业危险货物品名为乙二醇、二甘醇、甲醇、甲苯、丙酮等 28 个品种，作业场所：储罐，作业方式：船—管道—储罐；储罐—管道—船（车），有效期至 2022 年 8 月 21 日。

发行人已构建以下属子公司主要负责人为核心、覆盖各个管理层级和基层岗位的安全生产责任体系建设，修订完善了《安全生产监督管理办法》、《安全生产目标管理制度》、《安全生产责任制度》、《安全事故应急预案》，在机构设置与职责、相关法律法规、风险管理和培训教育等方面，发行人都制定了详细的规范性文件。报告期内发行人不存在重大、特别重大生产安全责任事故，或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，亦不存在重大隐患而整改不力的情形。

5、其他主营业务板块

发行人其他主营业务主要包括代理服务、资产出租、运输、物业管理、服务费、餐饮客房等。

代理服务方面，发行人该项业务主要由子公司张家港扬子江保税贸易有限公司负责经营，其代理业务的范围包括纺织品、化工品等。报告期内，发行人该板块实现营业收入分别为 3,296.27 万元、3,071.46 万元、3,087.86 万元和 146.13 万元，分别占当期主营业务收入的 1.01%、0.95%、0.89%和 0.07%，占比较小。

资产出租方面，发行人资产出租业务主要由金港资产本部、子公司张家港保税区张保实业有限公司、江苏化工品交易中心有限公司、江苏港通投资发展有限公司等公司负责经营，主要涉及市场设施的租赁、管理、配送等业务。报告期内，发行人该业务板块实现营业收入分别为 1,344.63 万元、2,098.64 万元、4,897.13 万元和

5,645.78 万元，分别占当期主营业务收入的 0.41%、0.65%、1.41%和 2.67%，占比较小。

物业管理方面，发行人物业管理服务主要由张家港保税区长乐物业管理有限公司负责实际经营，该公司主要经营范围包括保税区内房产物业管理、市政工程、绿化工程及公用事业管理等。报告期内，发行人该板块实现业务收入分别为 5,488.76 万元、5,931.74 万元、6,897.06 万元和 5,214.84 万元，分别占当期主营业务收入的 1.68%、1.84%、1.99%和 2.47%，基本保持稳定。

（四）发行人在建、拟建项目情况

截至2021年9月末，公司在建项目总投资金额258.06亿元，已投资199.71亿元。公司主要在建项目明细如下：

截至 2021 年 9 月末公司主要在建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	业主单位	投资总额	截止 2021 年 9 月末已投资	计划投资	
					2021 年 10-12 月	2022 年
1	香山风景区	滨江公司	86.00	85.00	0.00	1.00
2	张家港滨江新城	滨江公司	94.00	86.70	0.30	3.00
3	张家港保税区“三优三保”工程	张保实业	37.20	24.20	7.60	5.40
4	文昌小区（一期）	滨江公司	3.50	1.62	1.62	0.26
5	金成三期南侧	滨江公司	2.10	0.78	0.79	0.53
6	文昌小区（二期、二扩、三期）	滨江公司	18.50	0.70	3.30	6.00
7	中原制管等三个地块安置房（中原制管）	滨江公司	16.76	0.71	0.99	6.00
合计			258.06	199.71	14.60	22.19

截至2021年9月末，公司暂无拟建项目。

十、发行人所在行业现状及发展前景

（一）基础设施建设行业现状及发展前景

（1）我国城市基础设施建设行业的现状和发展前景

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污

水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

改革开放 30 多年以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城市化水平不断提高，已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系。我国城市化水平自 1978 年的 17.92%提高至 2018 年末的 59.58%，以每年 1%的速度在增长，每年新增的城市基础设施投资需求达到数万亿元。

近年来，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。根据中国社科院蓝皮书预测，2020 年我国城市化水平将超过 60%，2030 年将达到 65%左右。总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

（2）张家港市城市基础设施行业发展现状

张家港市位于苏南地区，是长三角区域经济最活跃、发展前景最好的地区之一，也是江苏省东部重要的现代化港口、工业、贸易、旅游城市，长期位居全国百强县前三名。2020 年，张家港市实现地区生产总值 2,686.60 亿元，较上年减少 5.73%；公共财政预算收入 250.30 亿元，增长 1.34%；居民人均可支配收入 6.06 万元，增长 4.84%。良好的经济社会发展趋势以及持续增加的财政收入为张家港市城市基础设施建设提供了有力保障。

伴随经济的快速发展，张家港市城市基础建设也取得了较大的成就，有力地支撑了全市经济社会发展。“十二五”期间，主城区空间快速拓展，设施不断完善，功能逐步提升；城西新区、暨阳湖生态园区日益彰显现代城区形态，老城区形象、品味和功能进一步提升；乡镇现代化水平不断提高，农村集中居住区建设稳步推进，城乡基础设施基本对接；全市基础设施建设步伐加快，市域现代化交通网络基本形成，新建了锡张高速公路，改造了 204 国道、张杨公路等一批重要干道，成功争取沪通铁路过江通道和江南枢纽落地。

（3）张家港市基础设施行业发展前景

张家港市在“一城五区”的总体框架下，依托轨道交通新优势，将进一步拓展中心城区，不断增强辐射、集聚和带动能力；加快中心镇区建设，完善基础配套设施，与中心城区保持整体协调发展；加快推进农民居住向城镇和社区集中，使农民集中居住度达 60%以上；按照“融入城市化、就地城镇化、农村社区化”要求，加快新市镇、新街道、新社区“三新”工程建设；统筹城乡一体化建设用地，高标准、高质量建设农民集中居住区。同时，张家港保税区正在全面实施“区、港、城”、“三位一体”发展战略，推进“五大转型”，迅速启动“工业投入超百亿”工程，主攻“新能源、新材料、新医药、新装备、新信息”五大新兴产业，加快形成以通信和医药产业为引领的新兴产业群，以精细化工和重型装备为主导的加工制造基地，以销售近千亿的规模企业为龙头的沿江产业板块。所有这些规划和工程，都需要保税区做好相应的产业基础设施配套工作，这将为张家港保税区的基础设施建设行业带来巨大的发展动力。

（二）水务行业现状及发展前景

（1）水资源供需分析

水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区事关居民生产、生活的最重要的基础设施建设之一。水务行业包括了从原水、自来水供应、污水处理、再生水、污泥处理等一系列子行业的庞大生产链，不仅包括相关业务的运营，还包括被套设施的设计与建造。

我国的淡水资源总量为约 30,000 亿立方米，占全球水资源的 6%，位居世界第六位，但我国水资源的人均占有量较低，仅为 2,240 立方米，约为世界人均 1/4。另外，我国水资源分布极其不均衡，呈现出南多北少，东部沿海水源较充足，中西部较少甚至严重干旱的特点。即使在同一地区，不同年份也会出现降水量分布不均导致水库蓄水不足，进而影响到居民生活和生产用水的供应。伴随着人口增长，城镇化进程加快，经济高速发展，水源供求矛盾日益加剧。

随着用水需求的上升，我国水务行业的市场容量也逐年上升。从 2006 年以来，我国在水务领域的投资增速超过 25%。随着我国自来水水质标准和污水处理标准的提高以及环境保护政策力度的加强，我国对水务行业的投资在未来几年有望保持高速增长。

随着我国水资源的供求矛盾日益突出，通过水价杠杆调节水资源的供求关系，促进水资源的合理利用，保障经济社会的可持续发展，成为水价改革的主要目的，而水价改革也将为社会资本等多元化资本进入创造了基本的盈利空间。近年来，国家加大了水价改革的力度，《水利工程供水价格管理办法》和《关于推进水价改革促进节约用水保护水资源的通知》相继出台，国内大部分城市都已实施或在积极酝酿水价上调的具体方案，完善水价形成机制、合理调整城市供水、水利工程供水价格、加大污水处理费征收力度等措施。

（2）我国水务行业发展现状

长期以来我国的水务行业都是由国有独资企业所控制，在当地政府市政或其他相关部门的管理下运营。自 1990 年起，水务行业进行了公司化改造，1997 年开始进行了水价改革。伴随着水务行业的公司化和价格改革，我国也开始对水务行业进行竞争政策方面的改革。参考我国电力行业纵向分离的改革经验，2002 我国开始试行水务行业纵向分离改革。2002 年国家计委、财政部、建设部、水利部、国家环保总局联合发布了《关于进一步推进城市供水价格改革工作的通知》。通知中提到“有条件的城市还可以进行厂网分开、竞价上网的试点，促进供水企业和污水处理企业加强内部管理，建立符合社会主义市场经济要求的经营管理体制。”在通知下达后，部分地方政府也进行了相应的纵向分离的改革。另一方面，为了促进水务行业的竞争程度，我国也开始开放水务行业，试图通过引入竞争来提高行业效率。2004 年建设部发布了《实证公用事业特许经营管理办法》，水务行业自此开始实行特许经营模式，水务行业中非国有企业逐渐增多。

自 1998 年开始，我国城市化进程迅速加快。在城市化和经济增长的持续推动下，我国水务市场持续增长。当前，我国水务行业呈现以下趋势。

第一，城市供水行业从成长期向成熟期过渡，城市供水总量趋于稳定，需求弹性小。尽管国民经济规模持续高速增长，但由于工业结构的调整和居民节水意识的增强，城市供水总量增长率远低于 GDP 增速。未来随着总体经济规模的扩大和城市化率的不断提高，供水总量依然存在一定的增长空间。

第二，城市污水行业处于快速成长期，处理能力快速提高，污水处理率稳定增长，处理总量逐年增加。在国家政策的推动下，近年来我国投资建设污水处理设施的步伐不断加快，城市污水处理能力快速提高。随着政府对环境治理的逐渐重视，各项扶持政策出台，国家加大基础设施和环保投资力度，投资建设的污水处理设施陆续投入运营，我国污水总量逐年增加，城市污水处理率快速提高。

第三，城市再生水利用刚刚起步，尚处于导入期。污水处理产业的快速发展，为再生水的回收利用提供了有利的前提条件及市场机会。近年来，在我国大力推行节能减排战略发展循环经济政策的引导下，北京天津青岛等一些缺水城市的再生水资源得到了较快的推广应用，再生水被广泛用于农业灌溉工业循环用水以及城市景观等。

（3）水务企业运营分析

我国水务行业的主要商业模式是特许经营，其中原水生产和自来水生产企业主要负责投资水厂；给排水企业主要负责铺设管网；污水处理企业主要是对用户排放的污水进行无害化处理。水务产品销售至终端的价格体现为水价，具体包括自来水价格、水资源价格及污水处理费价格。总体看，水务行业受经济波动影响较小，供求较为稳定，由于关系民生，一直受到政府的严格管控。部分水务企业亏损经营成为行业整体盈利较低的主要原因。但从发展趋势看，亏损企业数量在逐渐减少，总体发展趋势向好。

水务行业关系民生，行业内投资以及水价制定一直受到国家严格的政策监管和调控，各环节都具有较明显的自然垄断特征，尤其在自来水管网系统的运营中，各区域一般指定一家企业进行垄断经营。

水务市场区域化特征明显。水务投资规划一般是以城市为中心，针对一定的区域制定，自来水的生产、给排水管网的铺设以及污水处理的服务范围均具有一定的区域性，区域化特征明显。

水务行业以国有资本为主导。近年来国内水务市场改革的步伐开始加快，部分经济发达地区污水处理行业中外资及民营资本已经成为重要的组成部分，但由于关系民生，价格不能完全由供求决定，因此外资的进入在短期内很难全面放开，而民营资本因资金和技术的原因，很难独立获得市场准入资质。因此，未来一段时期我国水务市场最主要的运营主体仍将是国有（控股）水务企业。

（三）化工品贸易行业现状及发展前景

精对苯二甲酸(PTA)是重要的大宗有机原料之一，其主要用途是生产聚酯纤维(涤纶)、聚酯薄膜和聚酯瓶，PTA 被广泛用于与化学纤维、轻工、电子、建筑等国民经济的各个方面，与人民生活水平的高低密切相关。PTA 的应用比较集中，世界上 90%以上的 PTA 用于生产聚酯(PET)。

面对石油化工产业飞速发展以及下游化纤行业外部环境变化，为应对激烈的市场竞争，主要的化纤厂家均通过不断的拓展产业链上游降低成本，以求在竞争中占据优势地位。各大石化与化纤企业纷纷开始进行战略整合、并购工作。如 Shell、BP 等均大幅减少在欧洲、美洲的生产能力并纷纷加大在中国的投资力度，将工厂和市场向亚洲转移。

（1）世界 PTA 市场供需情况

PTA 作为生产聚酯的主要原料,近十几年来在需求量快速增长的拉动下，产量也迅猛发展。

上世纪 80 年代，世界 PTA 生产主要集中在北美、日本、欧洲和沙特等地区。进入上世纪 90 年代以后,随着世界聚酯生产中心向亚洲转移，全球 PTA 生产格局发生了根本变化。全球 PTA 的生产集中于亚洲、北美和西欧，其中亚洲产能最高。中国目前是世界 PTA 生产和消费中心。预计 2018 年全球 PTA 需求将比 2013 年增

加约 1500 万吨，增至 6400 万吨。同时，PTA 装置的数量将从 117 套增加至 140 套，新增 2800 万吨的产能，达到 9200 万吨。全球聚酯行业仍高速发展，尤其是亚洲的新建聚酯装置较多，将拉动世界 PTA 需求的快速增长。

（2）我国 PTA 市场供需情况

从供给方面分析，上世纪 80 年代之后，我国先后引进了十多套 PTA 装置，同时化纤行业逐步进入快速发展期，到 2000 年底 PTA 产能已达 210 万吨/年。2005 年以后，随着外企以及民企大量进入 PTA 领域，国内 PTA 行业呈现出齐头并进、超常发展的趋势，截至 2005 年末，国内 PTA 产能已经迅速增加到近 600 万吨/年，我国 PTA 领域逐步从进口与国企垄断各占半壁江山的情形演变成了进口、国企以及民营多元化竞争且民营合资占主导的局面，大大降低了 PTA 的进口依存度。在经历了 2006-2007 年连续两年的高速增长之后，2008 年国内 PTA 产能已经超过 1,200 万吨/年。截至 2016 年末，全球 PTA 产能已超过 8000 万 t/a，其中亚洲占 85%左右，中国占 54%。近 5 年，我国 PTA 产能、产量持续增加，进口量持续减少。

此外，由于近年来国内 PTA 项目逐步投产，国内 PTA 表观需求量增长较 PTA 产量增长缓慢，PTA 进口量逐年递减，进口量呈下降趋势。由于 PX 与 PTA 存在关税、运费等方面的差异(PX 进口关税 2%，PTA 进口关税 6.5%)，以及我国生产成本较低的优势，在同等条件下，国产 PTA 成本优势明显。

与全球产能分布一样，我国 PTA 的产能也基本集中在部分企业与地区，主要原因是单个 PTA 产品对上游原油价格的波动较为敏感，如果没有下游产业的配套则很难避免价格波动风险，容易由于资金链的暂时性断裂而导致破产等(如华联三鑫)。同时我国精对苯二甲酸(PTA)的十一五发展规划鼓励在有原油及石油制品盛产的区域及拥有下游化纤生产设备配套齐全的企业在现有的产能上扩建 PTA，原则上不同意无上述条件的新进企业投资与生产 PTA，这也直接造成了我国精对苯二甲酸(PTA)产能的集中。

（四）仓储物流行业

发行人所从事的码头仓储业务属于物流行业中的石化物流领域。石化物流是专为石化工业提供产品运输、仓储及配送的服务行业，是连接产品供应方和需求方的重要纽带。石化产品的运输方式包括水路运输、铁路运输、公路运输、航空运输和管道运输，在不同运输方式转换过程中，必须通过仓储设施来完成，因此，仓储是石化物流行业中的关键中转环节。在石化产品的各种运输方式中，水路运输具有成本低、运载能力强的优点，适合远距离运输，因此在石化产品国际贸易中发挥着至关重要的作用，国际区域内的石化产品物流大多依赖于水路运输。由于水路运输装卸次数多，因此需要通过码头实现货物的中转，或通过与码头相连的输送管道到达仓储设备，实现货物的存储。

（1）石化物流行业现状

石化工业是工业化进程中重要的战略性基础产业，能引领和带动机械、交通运输、电子、建材、轻纺、农业等产业发展，在国民经济中发挥着不可替代的作用。但是，我国石化资源严重短缺，人均石油可开采量较小，仅为世界平均值的 11.10%。随着我国经济的快速发展，原油消费量逐渐上升，国内对原油的需求不断增加，但国内原油产量有限，出现供不应求的现象，而不足部分只能通过国外进口予以解决。海运是目前我国原油进口的主要运输方式，在我国进口原油总量中，约 90.00%的原油进口是通过海运完成的。石化产品进口量的不断增加，带动了石化物流的蓬勃发展。

目前，我国已形成了布局合理、层次分明、功能齐全、河海兼顾、内外开放的港口体系，为石化物流的快速发展打下了坚实基础。2006 年 8 月 16 日，国务院审议并通过了《全国沿海港口布局规划》，标志着中国沿海港口建设与发展进入了新的发展阶段。根据《全国沿海港口布局规划》，全国沿海港口划分为环渤海、长三角、东南沿海、珠三角和西南沿海五个港口体。在五大港口群中，环渤海、长三角、珠三角三大港口群处于传统优势地位，三大港口群的货物吞吐量占全国总量的 70.00%左右。三大港口群由于深水航道优势，适合建设大吨位码头，同时三大港

口群拥有对外籍船舶开放的口岸和便捷的疏港交通，加之辐射区域内石化工业发达，已经成为国内三大石化物流基地。

国内石化物流运营主体由自营物流服务提供商和第三方物流服务提供商构成，自营物流服务提供商主要为特定企业提供服务，参与市场竞争程度低；第三方物流服务提供商包括综合性物流服务提供商和专业性物流服务提供商，其各自的特征、经营模式、竞争优势及劣势分析如下：

第三方物流服务提供商分析

提供商分类	特征	经营模式	竞争优势	竞争劣势
综合性物流服务提供商	服务对象涉及多个行业，利用其他行业经验介入到石化物流	利用其完善的物流网络提供包括仓储、运输在内的整套服务	综合实力强，物流体系完整	专业性相对较弱，石化物流经验相对缺乏
专业性物流服务提供商	专业为石化行业提供物流服务	利用码头、仓储等设施提供产品装卸、驳运、仓储、配送等服务	专业性强，在所处细分市场具有较强竞争	配送体系还不完整

在我国，第三方石化物流仍处于起步阶段。作为消费主体的石化产品生产商、贸易商和经销商，在传统管理理念影响下，大多自行投资建设物流体系以满足生产或贸易需要。目前，国内已经涌现出一批专业的第三方石化物流服务提供商，他们利用自身在物流行业和石化行业的丰富经验，借鉴国外先进的管理和运营模式，将为国内外客户提供更专业的石化物流服务。

（2）石化物流行业未来发展趋势

随着国外专业石化物流服务提供商进入中国市场，第三方物流将是国内石化物流行业的发展趋势。石化产品的特殊性以及不断扩大的市场规模，为第三方石化物流提供了巨大的市场需求和发展动力。第三方物流的引入将大大降低化工企业的成本，提高物流运送的安全性。第三方物流可节约企业在仓库和运输设备等方面的成本投入。同时，还可为企业提供物流一体化管理服务，达到石化产品的时间效应、

空间效应、场所效应等，从而为企业带来更大利润。据估算，专业的第三方物流服务可为企业节约 10%以上的物流成本。

第三方物流发展水平通常反映了一个国家物流现代化的发展进程。随着国内石化市场的快速发展、政策的不断放宽以及行业分工的专业细化和企业本身对效率和成本的重新考量，第三方物流将日趋成为我国现代物流的主流服务模式，有着广阔的发展前景。同时，在国内经济快速发展的新形势下，大力发展以第三方物流为特征的现代物流服务既是推动我国经济质量升级的一条重要渠道，也是我国传统运输物流企业转型的必然要求。

十一、发行人行业地位、竞争优势和发展战略

（一）发行人行业地位

1、基础设施建设行业

由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，作为张家港保税区城市基础设施建设的重要运营主体，发行人在保税区规划控制区域内具有明显的垄断地位和突出的竞争优势。同时，发行人业务范围还覆盖了张家港保税区绝大部分公用事业领域，具有稳定的业务和收入来源。

2、码头仓储行业

发行人在张家港地区码头仓储业务领域处于主导地位，在全国范围内也处于行业领先地位。发行人掌握稀缺的岸线码头资源，达 506.50 米，现有 5 万吨级码头 1 座、3 万吨级码头 1 座、5 百吨级内河十字港疏运码头 2 座，码头拥有数量在张家港地区位于前列，年吞吐量达 450 万吨，靠泊能力在张家港市排名领先。同时，发行人拥有储罐罐容近 110.79 万立方米，储罐容量约占张家港市场总量的 30%，是张家港地区最大的单体液体化工品仓储企业，液体化工品保税仓储市场占有率约占张家港市场份额的 26%，发行人行业龙头优势明显。

3、水务行业

发行人是张家港保税区规模最大的自来水生产和供应企业，在该区域内居于垄断地位。近年来，发行人在加快水厂建设、扩大供水范围、强化内部管理、降低成本增强效益等诸多方面取得了良好的成效，未来发行人在该业务领域仍将继续保持领先地位。

（二）发行人竞争优势

1、区域优势

发行人所在的张家港保税区是目前国内政策最优、功能最齐全的国家级开发区，也是国内唯一的内河港型保税区。2020 年保税区（含金港镇）地区公共财政预算收入达到了 55.45 亿元，其中税收收入 50.02 亿元。2020 年，张家港市实现地区生产总值 2,686.60 亿元，较上年减少 5.73%；公共财政预算收入 250.30 亿元，增长 1.34%；居民人均可支配收入 6.06 万元，增长 4.84%。良好的区域经济优势为发行人提供了优越的经营环境和广阔的发展空间。

2、垄断竞争优势

受益于张家港保税区经济的快速发展，发行人主营业务发展良好，地域垄断优势明显，现金获取能力稳定。发行人主营业务涵盖基础设施建设、码头仓储、商品销售等核心领域，在城市基础设施建设、码头仓储业务中处于区域垄断地位，市场相对稳定，持续经营能力强，投资收益高，近年来均保持 10%以上的盈利增长率；同时，在供水、供电、物业、污水处理等公共事业领域也占据市场主导地位，具有稳定的业务和收入来源。随着张家港保税区和金港镇“镇区合一”战略的实施，保税区经济将迎来更广阔的发展空间，区域竞争优势更加突出，更有助于发行人未来竞争能力的提升。

3、稀缺码头资源优势

发行人拥有稀缺的港口码头资源和储罐资源。港口码头资源方面，发行人现已建成投入运营的化工码头数量共 4 个，其中 30,000 吨级（1#泊位）1 座、50,000 吨级（2#泊位）1 座、500 吨级内河十字港疏运码头 2 座，年吞吐量达 450 万吨，靠

泊能力在张家港市排名领先。目前，张家港的长江岸线资源已经基本开发完，码头产能将持续处于偏紧状态，码头资源已成为发行人的核心竞争力之一。储罐资源方面，发行人子公司保税科技是我国液体化工保税仓储的龙头企业，也是张家港市最大的单体液体化工仓储企业，储罐容量约占张家港市场总量的 30%。由于受码头资源的限制，化工品仓储产能未来将处于偏紧状态。发行人码头数量、吞吐量和储罐储能明显高于其他企业，未来码头和储罐资源的稀缺性使发行人具有天然的竞争优势。

4、政府扶持优势

作为张家港保税区重要的城市基础设施建设和国有资产运营主体，发行人自成立以来就受到张家港保税区管理委员会的大力支持，政府财政实力以及对基础设施建设的投资力度、发展规划为发行人通过自身经营获取营业收入提供了可靠保障。2018-2020 年，张家港市实现公共财政预算收入分别为 210.01 亿元、247 亿元和 250.30 亿元，呈逐年增长趋势。2018-2020 年，保税区（含金港镇）实现公共财政预算收入分别为 59.47 亿元、54.39 亿元和 55.45 亿元，主要为税收收入。2017 年 4 月，根据张家港保税区财政局出具的[2017]2 号《关于增资金港资产公司的通知》文件，张保区财政局计划于 2017 年至 2019 年分期对公司增资 15 亿元。2017 年，张保区管委会已对公司增资 7 亿元。发行人负责张家港保税区城市基础设施及公用设施的建设和维护，江苏省张家港保税区财政局会每年均给予发行人一定的财政补贴，2017-2020 年，发行人分别获得政府补助 51,622.28 万元、47,383.44 万元、42,345.30 万元和 45,135.34 万元。当地政府资金与政策扶持为发行人的经营发展和市场竞争提供了有力保障。

5、外部融资优势

发行人资信良好，诚信度高，与多家商业银行保持着良好的合作关系。截至 2021 年 9 月末，发行人已获得银行综合授信额度 224.91 亿元，其中已使用授信 183.88 亿元，尚未使用授信额度为 41.03 亿元。另外，发行人及其子公司张家港保税区张保实业有限公司分别多次成功发行短期融资券、中期票据、非公开定向发行

债务融资工具、公司债、企业债等债务融资工具，积累了丰富的直接融资经验。畅通的融资渠道与较强的融资能力为发行人业务竞争与发展注入了强大动力。

（三）发行人未来五年具体发展规划

发行人始终以体制创新为突破口，以拓展投资为导向，以资源整合、产业升级、技术创新为着眼点，以重点项目建设为载体，坚持经营与管理并举，效益与速度并重，社会效益与经济效益兼顾；创新发展方式，切实调整经营结构，不断提高国有资产整体经营效益，实现国有资产保值增值，逐渐将公司打造成创新性产融一体化的国有资本营运公司，具体发展目标如下：

1、战略发展目标

以服务区镇经济发展，创新协调发展方式，优化产业结构，发挥国有资本调控引导职能，实现国有资产保值增值为主要任务，进一步巩固资产经营与管理优势，进一步强化特色业务与项目运作优势，进一步突出投资运营与股权经营优势，使公司成为政府调控国有经济的重要工具，成为区镇新一轮发展战略的助推器。

2、经营职能目标

一是促进国有经济布局优化。将国有资本集中到基础设施、码头物流、高新技术产业等行业，优化整合港口岸线资源，充分挖掘港口码头潜力；二是拓宽公司授权经营国有资产范围。努力盘活区属国有未处置和闲置国有资产；三是努力打造融投资和资本营运平台。进一步发挥融资桥梁作用，适时扩充国有资本，保持国有控股地位，满足区镇融资贷款担保需求。

十二、投资者关系管理

（一）本期债券认购及转让范围

参与本期债券认购和转让的投资者包括：专业投资者；发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东；本期债券的承销商。

1、专业投资者

（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（2）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

（3）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（4）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；

最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；

具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（5）中国证监会和上海证券交易所认可的其他投资者。

以上所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

2、其他投资者

（1）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5%的股东；

（2）本期债券承销商。

（二）本期债券认购及转让约束条件

1、参与本期债券认购和转让的投资者应符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的投资者适当性管理相关条件；

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

十三、媒体质疑事项

报告期内，经发行人及主承销商核查，未发现被媒体质疑的重大事项。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司报告期内的财务状况、经营成果和现金流量。

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对发行人 2018-2020 年末的合并及母公司资产负债表、2018-2020 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚审[2019]575 号、苏亚审[2020] 502 号和苏亚审[2021] 404 号）。其中 2021 年 9 月末合并及母公司资产负债表和 2021 年 1-9 月的合并及母公司利润表、现金流量表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人经审计的 2018-2020 年审计报告及未经审计的 2021 年三季度报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

一、报告期内财务报表

（一）合并资产负债表

发行人报告期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	618,431.13	449,731.63	418,303.50	339,702.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,434.12	32,418.28	24,011.27	2,972.55
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	15,262.00	1,820.61	2,058.19	12,347.26
应收账款	58,603.47	41,198.10	84,369.15	116,948.79
预付款项	1,325,675.04	1,237,039.39	1,277,053.38	1,145,124.25
其他应收款	94,464.65	101,685.28	101,573.93	175,933.76
存货	2,752,088.14	2,640,651.45	2,398,193.87	2,191,702.50
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	18,370.64	28,933.93	21,052.32	46,567.09

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	4,919,329.19	4,533,478.66	4,326,615.60	4,031,298.45
非流动资产：				
可供出售金融资产	63,152.51	67,581.71	34,323.49	35,064.71
持有至到期投资	6,000.00	6,000.00	-	-
长期应收款	10,941.09	6,418.80	-	-
长期股权投资	70,169.11	73,097.68	54,544.95	68,552.74
投资性房地产	11,984.87	11,928.94	14,531.78	21,154.40
固定资产	333,505.89	348,151.37	361,233.66	351,036.46
在建工程	27,471.50	24,195.44	17,804.74	20,681.80
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	90,654.12	92,992.98	91,237.09	85,321.17
开发支出	-	-	-	-
商誉	2,752.63	2,752.63	2,752.63	2,752.63
长期待摊费用	1,420.10	1,667.44	1,544.93	1,333.84
递延所得税资产	1,746.06	1,996.06	1,965.76	2,587.45
其他非流动资产	174.99	168.84	71.36	275.19
非流动资产合计	619,972.88	636,951.90	580,010.40	588,760.39
资产总计	5,539,302.08	5,170,430.56	4,906,626.01	4,620,058.84
流动负债：				
短期借款	129,199.77	135,376.87	169,383.38	198,130.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	779.46	1,697.41	469.52	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	153,354.22	51,253.77	77,076.09	71,461.95
应付账款	6,751.00	19,479.09	14,123.60	43,888.31
预收款项	257,320.86	189,681.33	149,954.17	84,691.19
应付职工薪酬	5,880.99	6,987.31	4,308.89	1,791.44
应交税费	2,667.08	2,797.35	1,804.56	1,666.75
其他应付款	146,214.84	115,577.16	136,746.31	144,178.75
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	466,688.71	459,908.71	282,695.38	615,141.35
其他流动负债	100,000.00	150,000.00	100,000.00	-
流动负债合计	1,268,856.93	1,132,759.00	936,561.91	1,160,950.67
非流动负债：				
长期借款	1,204,743.00	1,137,445.00	1,021,883.00	901,070.44
应付债券	1,093,810.59	943,731.54	1,002,000.00	698,823.10
其中：优先股	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
永续债	-	-	-	-
长期应付款	270,000.00	287,524.60	311,334.46	276,447.16
预计负债	-	-	-	147.34
递延收益	825.30	863.18	920.83	1,081.46
递延所得税负债	1,948.31	1,998.82	2,989.29	2,147.83
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,571,327.20	2,371,563.14	2,339,127.58	1,879,717.33
负债合计	3,840,184.12	3,504,322.14	3,275,689.49	3,040,668.00
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	657,821.86	657,647.29	656,701.12	665,064.39
减: 库存股	-	-	-	-
其他综合收益	3,935.06	3,577.95	7,329.52	3,838.31
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,528.11	4,528.11	4,528.11	4,528.11
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	275,306.47	242,594.71	224,578.91	183,489.45
归属于母公司所有者权益合计	1,526,591.50	1,493,348.06	1,478,137.65	1,441,920.26
少数股东权益	172,526.46	172,760.36	152,798.87	137,470.57
所有者权益合计	1,699,117.95	1,666,108.42	1,630,936.52	1,579,390.83
负债和所有者权益总计	5,539,302.08	5,170,430.56	4,906,626.01	4,620,058.84

（二）合并利润表

发行人报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	212,728.32	347,616.13	324,422.02	330,949.60
减：营业成本	179,502.43	283,225.07	271,486.41	295,612.36
税金及附加	1,226.01	1,810.34	2,063.40	2,071.61
销售费用	702.97	1,140.48	1,093.29	1,054.84
管理费用	20,508.89	29,517.65	25,724.27	22,443.60
研发费用	652.42	1,786.07	-	-
财务费用	10,437.32	27,274.60	26,554.71	28,877.43
其中：利息费用	12,370.52	32,238.34	31,877.48	41,430.80

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息收入	7,029.61	5,355.42	5,576.34	12,810.15
加：其他收益	32,436.90	45,291.31	42,345.30	47,383.34
投资收益（损失以“-”号填列）	4,800.25	17,520.02	18,571.36	2,800.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	10,093.10	5,943.32	1,271.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,810.31	-1,961.84	-1,713.66	7,512.65
资产减值损失	274.26	223.05	22.77	-3,185.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	469.24	1,788.96	2,351.43	8,273.07
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,489.24	65,723.42	59,077.14	43,674.58
加：营业外收入	52.95	121.28	671.39	2,037.74
减：营业外支出	345.87	3,650.37	2,438.58	1,691.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,196.32	62,194.33	57,309.95	44,020.43
减：所得税费用	4,740.93	7,724.16	5,905.69	2,684.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	38,455.39	54,470.18	51,404.26	41,336.30
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	38,455.39	54,470.18	51,404.26	41,336.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	32,711.76	41,015.80	41,089.46	39,608.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	5,743.63	13,454.37	10,314.80	1,727.69
五、其他综合收益的税后净额	357.11	-3,751.57	3,491.21	-7,254.57
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	357.11	-3,751.57	3,491.21	-6,029.28
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
-----	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	357.11	-3,751.57	3,491.21	-6,029.28

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	357.11	-3,751.57	3,491.21	-6,029.28
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
-----	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-1,225.29
六、综合收益总额	38,812.51	50,718.60	54,895.47	34,081.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,068.87	37,264.23	44,580.67	33,579.33
归属于少数股东的综合收益总额	5,743.63	13,454.37	10,314.80	502.39
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

（三）合并现金流量表

发行人报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	262,962.47	515,340.11	438,138.01	435,828.61
收到的税费返还	-	2,043.64	864.40	422.62
收到其他与经营活动有关的现金	227,684.60	172,606.16	119,819.56	178,664.22
经营活动现金流入小计	490,647.08	689,989.92	558,821.96	614,915.44
购买商品、接受劳务支付的现金	282,302.86	514,926.06	492,264.53	731,676.08
支付给职工以及为职工支付的现金	15,395.46	22,258.61	17,772.53	18,016.33
支付的各项税费	6,097.21	12,534.00	9,961.57	7,773.02
支付其他与经营活动有关的现金	79,783.03	108,343.13	33,090.50	95,418.29
经营活动现金流出小计	383,578.56	658,061.80	553,089.13	852,883.72
经营活动产生的现金流量净额	107,068.51	31,928.12	5,732.83	-237,968.28
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	22,670.72	925.25	26,133.41	7,236.11
取得投资收益收到的现金	9,751.57	11,412.80	13,469.22	9,415.75

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,082.49	5,681.39	4,980.89	9,150.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	16.30	11,485.82	20,458.82	797.29
投资活动现金流入小计	48,521.09	29,505.26	65,042.33	26,599.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,725.54	20,401.82	29,126.11	60,558.77
投资支付的现金	20,394.57	72,590.41	16,174.84	37,064.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	6,764.16	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	5,496.13	3,222.75	12,807.44	14,320.02
投资活动现金流出小计	39,380.41	96,214.99	58,108.39	111,943.78
投资活动产生的现金流量净额	9,140.68	-66,709.73	6,933.94	-85,343.99
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	60.00	11,400.00	957.01	168,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	60.00	11,400.00	957.01	-
取得借款收到的现金	337,429.74	655,351.26	711,269.53	845,800.48
发行债券收到的现金	680,000.00	613,700.00	467,000.00	165,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,528.95	461.18	3,246.97	109,501.84
筹资活动现金流入小计	1,019,018.69	1,280,912.44	1,182,473.51	1,288,302.32
偿还债务支付的现金	867,014.55	1,037,502.21	997,928.49	874,216.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,993.19	189,308.23	157,467.56	184,362.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,393.59	954.60	2,478.87	-
支付其他与筹资活动有关的现金	35.83	4,310.84	-	4,216.25
筹资活动现金流出小计	999,043.57	1,231,121.29	1,155,396.06	1,062,795.72
筹资活动产生的现金流量净额	19,975.11	49,791.15	27,077.46	225,506.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-26.18	-186.21	-251.83	626.39
五、现金及现金等价物净增加额	136,158.13	14,823.34	39,492.39	-97,179.28
加：期初现金及现金等价物余额	356,222.77	341,399.44	301,907.05	399,086.32
六、期末现金及现金等价物余额	492,380.90	356,222.77	341,399.44	301,907.05

（四）母公司资产负债表

发行人报告期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

项目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	81,988.34	35,189.74	44,328.30	43,952.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	887.25	687.25	656.20	560.54
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	1.30	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	523,152.20	426,783.07	417,065.84	305,037.39
存货	1,642.60	1,642.60	1,642.60	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	363.32	838.34	1,624.84	-
流动资产合计	608,033.72	465,140.99	465,319.09	349,550.11
非流动资产：				
可供出售金融资产	62,889.32	67,318.52	34,060.30	31,434.57
持有至到期投资	6,000.00	6,000.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,110,031.28	1,109,071.90	1,102,355.14	1,095,186.80
投资性房地产	818.00	325.51	441.87	558.23
固定资产	11,230.66	12,146.68	12,008.15	2,051.83
在建工程	2,608.32	2,266.01	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	5,803.90	5,932.28	5,875.36	213.48
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	53.75	53.75	53.75	54.27
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,199,435.23	1,203,114.65	1,154,794.57	1,129,499.18
资产总计	1,807,468.94	1,668,255.64	1,620,113.66	1,479,049.29
流动负债：				
短期借款	42,400.00	43,300.00	24,800.00	99,800.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	25,000.00	-	20,000.00	10,000.00
应付账款	1.12	1.12	1.12	1.12
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	69.29	53.10	66.41
其他应付款	21,552.83	31,135.64	28,574.14	17,176.84

项目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	47,475.00	99,050.00	27,800.00	183,326.92
其他流动负债	50,000.00	150,000.00	100,000.00	-
流动负债合计	186,428.94	323,556.05	201,228.36	310,371.28
非流动负债：				
长期借款	33,250.00	56,175.00	15,000.00	42,300.00
应付债券	770,000.00	470,000.00	572,000.00	292,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	1,324.24
其他非流动负债	1,343.25	1,224.21	2,466.97	-
非流动负债合计	804,593.25	527,399.21	589,466.97	335,624.24
负债合计	991,022.20	850,955.26	790,695.33	645,995.52
所有者权益：	-			
实收资本	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	262,143.61	262,143.61	261,296.52	261,296.52
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	3,935.06	3,577.95	7,329.52	3,972.73
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,528.11	4,528.11	4,528.11	4,528.11
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	-39,160.04	-37,949.29	-28,735.82	-21,743.59
所有者权益合计	816,446.75	817,300.38	829,418.33	833,053.77
负债和所有者权益总计	1,807,468.94	1,668,255.64	1,620,113.66	1,479,049.29

（五）母公司利润表

发行人报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	109.89	76.78	101.73	105.93
减：营业成本	113.91	115.75	117.46	114.62
营业税金及附加	111.34	237.35	288.39	105.89
销售费用	-	-	-	-

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理费用	962.06	1,300.59	1,297.48	900.96
财务费用	7,257.16	12,382.95	14,900.73	14,168.08
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	31.05	97.29	-2.09
投资收益（损失以“-”号填列）	7,123.12	27,723.11	9,431.50	13,303.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,909.59	2,909.59	2,548.00	2,983.11
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
其他收益	0.28	-	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-1,211.18	13,794.30	-6,973.54	-1,881.93
加：营业外收入	0.43	-	5.63	0.24
其中：非流动资产毁损报废利得	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-1,210.75	13,794.30	-6,967.91	-1,881.69
减：所得税费用	-	7.76	24.32	-0.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,210.75	13,786.53	-6,992.24	-1,881.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,210.75	13,786.53	-6,992.24	-1,881.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	357.11	-3,751.57	3,356.79	-5,390.43
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	357.11	-3,751.57	3,356.79	-5,390.43
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	357.11	-3,751.57	3,356.79	-5,390.43

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	-853.64	10,034.96	-3,635.44	-7,271.60

（六）母公司现金流量表

发行人报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	207.97	110.48	142.65	110.87
收到的税费返还	-	1,038.94	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	54,159.90	70,209.58	20,415.85	53,670.68
经营活动现金流入小计	54,367.87	71,359.00	20,558.51	53,781.55
购买商品、接受劳务支付的现金	43.80	246.72	1,711.42	
支付给职工以及为职工支付的现金	268.76	290.79	308.71	356.88
支付的各项税费	-274.46	221.18	301.77	109.92
支付其他与经营活动有关的现金	112,189.11	44,938.16	101,837.46	90,229.48
经营活动现金流出小计	112,227.21	45,696.85	104,159.36	90,696.28
经营活动产生的现金流量净额	-57,859.34	25,662.15	-83,600.85	-36,914.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,459.97	-	3,882.73	29.98
取得投资收益收到的现金	5,609.13	26,006.35	8,596.58	16,744.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.02	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	11,069.09	26,006.35	12,479.34	16,774.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	344.30	2,270.96	16,338.76	3.72
投资支付的现金	200.00	49,260.32	8,364.55	175,548.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	544.30	51,531.28	24,703.30	175,552.40
投资活动产生的现金流量净额	10,524.80	-25,524.93	-12,223.97	-158,777.87

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	168,000.00
取得借款收到的现金	37,900.00	129,800.00	45,300.00	282,600.00
发行债券收到的现金	450,000.00	420,000.00	387,000.00	65,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	487,900.00	549,800.00	432,300.00	515,600.00
偿还债务支付的现金	363,300.00	470,875.00	310,200.00	253,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,466.85	68,200.79	35,899.06	49,392.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	398,766.85	539,075.79	346,099.06	303,292.06
筹资活动产生的现金流量净额	89,133.15	10,724.21	86,200.94	212,307.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	41,798.60	10,861.43	-9,623.88	16,615.34
加：期初现金及现金等价物余额	35,189.74	24,328.30	33,952.19	17,336.85
六、期末现金及现金等价物余额	76,988.34	35,189.74	24,328.30	33,952.19

二、合并报表范围的变化

（一）2018 年合并财务报表范围变化情况

发行人 2018 年合并财务报表范围变化情况

单位：%

年份	变动情况	企业名称	持股比例
2018 年度	股权部分转让不再控制	江苏化工品交易中心有限公司	40.00
2018 年度	股权稀释，不再控制	中科院大连化学物理研究所张家港产业技术研究院有限公司	21.00
2018 年度	股权转让	张家港保税区科技创业发展有限公司	-
2018 年度	股权转让	张家港市金海港投资开发有限公司	-

（二）2019 年合并财务报表范围变化情况

发行人 2019 年合并财务报表范围变化情况

单位：%

年份	变动情况	企业名称	持股比例
2019 年度	股权增加，划入合并范围	张家港保税区国际汽车城有限公司	51.00

2019 年度	投资设立	张保同辉融资租赁（天津）有限公司	66.00
2019 年度	投资设立	张家港保税科技集团电子商务有限公司	100.00
2019 年度	企业注销	张家港保税区资源再生利用服务有限公司	-
2019 年度	企业注销	张家港保税物流园区扬子江化学品运输有限公司	-

（三）2020 年合并财务报表范围变化情况

发行人 2020 年合并财务报表范围变化情况

单位：%

年份	变动情况	企业名称	持股比例
2020 年度	投资设立	张家港恒好港通汽车产业投资发展合伙企业（有限合伙）	75.00
2020 年度	投资设立	张家港市张家港湾生态建设有限公司	70.00
2020 年度	企业注销	张家港保税区同辉汽车物流有限公司	-

（四）2021 年 1-9 月合并财务报表范围变化情况

截至 2021 年 9 月末纳入公司合并财务报表子公司共 29 家，较 2020 年末无变化。

三、发行人报告期内主要财务指标

发行人报告期主要财务指标

偿债能力指标/ 年份	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率 ¹	3.88	4.00	4.62	3.47
速动比率 ²	1.71	1.67	2.06	1.58
资产负债率 ³	69.33%	67.78%	66.76%	65.81%
盈利能力指标/ 年份	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利率 ⁴	15.62%	18.52%	16.32%	10.68%
净利率 ⁵	18.08%	15.67%	15.84%	12.49%
净资产收益率 ⁶	3.05%	3.30%	3.20%	2.77%
营运能力指标/ 年份	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产周转率 ⁷	0.05	0.07	0.07	0.07
应收账款周转率 ⁸	5.68	5.54	3.22	3.18
存货周转率 ⁹	0.09	0.11	0.12	0.14

注：2021 年 1-9 月部分指标已做年化处理。

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=负债总额/资产总额
- 4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 5、净利率=净利润/营业收入
- 6、净资产收益率=净利润（含少数股东损益）/平均净资产
- 7、总资产周转率=营业收入/平均总资产
- 8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- 9、存货周转率=营业成本/平均存货

四、管理层讨论与分析

（一）资产负债结构分析

1、资产构成及变动分析

报告期末资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,919,329.19	88.81	4,533,478.66	87.68	4,326,615.60	88.18	4,031,298.45	87.26
非流动资产合计	619,972.88	11.19	636,951.90	12.32	580,010.40	11.82	588,760.39	12.74
资产总计	5,539,302.08	100.00	5,170,430.56	100.00	4,906,626.01	100.00	4,620,058.84	100.00

报告期末，发行人的总资产分别为 4,620,058.84 万元、4,906,626.01 万元、5,170,430.56 万元和 5,539,302.08 万元，资产规模稳步增长。发行人总资产主要由流动资产构成，报告期内，发行人的流动资产分别为 4,031,298.45 万元、4,326,615.60 万元、4,533,478.66 万元和 4,919,329.19 万元，分别占当年总资产的 87.26%、88.18%、87.68%、88.81%；非流动资产分别为 588,760.39 万元、580,010.40 万元、636,951.90 万元和 619,972.88 万元，分别占当年总资产的 12.74%、11.82%、12.32%、11.19%。报告期内，发行人流动资产占比波动上升，表明其资产变现能力日渐加强。

（1）流动资产分析

报告期末，公司流动资产余额分别为 4,031,298.45 万元、4,326,615.60 万元、4,533,478.66 万元和 4,919,329.19 万元，流动资产规模稳中有升。

发行人报告期末流动资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	618,431.13	12.57	449,731.63	9.92	418,303.50	9.67	339,702.26	8.43
交易性金融资产	36,434.12	0.74	32,418.28	0.72	24,011.27	0.55	2,972.55	0.07
应收票据	15,262.00	0.31	1,820.61	0.04	2,058.19	0.05	12,347.26	0.31
应收账款	58,603.47	1.19	41,198.10	0.91	84,369.15	1.95	116,948.79	2.90
预付款项	1,325,675.04	26.95	1,237,039.39	27.29	1,277,053.38	29.52	1,145,124.25	28.41
其他应收款	94,464.65	1.92	101,685.28	2.24	101,573.93	2.35	175,933.76	4.36
存货	2,752,088.14	55.94	2,640,651.45	58.25	2,398,193.87	55.43	2,191,702.50	54.37
其他流动资产	18,370.64	0.37	28,933.93	0.64	21,052.32	0.49	46,567.09	1.16
流动资产合计	4,919,329.19	100	4,533,478.66	100	4,326,615.60	100	4,031,298.45	100

报告期内，公司的流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。

①货币资金

报告期末，公司货币资金余额分别为 339,702.26 万元、418,303.50 万元、449,731.63 万元和 618,431.13 万元，占当期末总资产的比例分别为 7.35%、8.53%、8.70%、12.57%。报告期内，公司货币资金总体保持平稳。

报告期末，公司货币资金明细如下：

发行人报告期末货币资金明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	42.86	0.01	33.30	0.01	36.11	0.01	69.53	0.02
银行存款	489,820.92	79.20	400,167.18	88.98	350,838.64	83.87	298,336.01	87.82
其他货币资金	128,567.35	20.79	49,531.14	11.01	67,428.75	16.12	41,296.72	12.16
合计	618,431.13	100.00	449,731.63	100.00	418,303.50	100.00	339,702.26	100.00

截至 2020 年末，发行人其他货币资金为 49,531.14 万元。其中，银行承兑汇票保证金 44,292.67 万元，期货保证金 881.95 万元，存出投资款 3,594.03 万元，信用证保证金 749.00 万元，支付宝存款 13.49 万元。

截至 2021 年 9 月末，公司受限资金总额 126,050.23 万元，其中：银行存款 76,834.90 万元，其他货币资金 49,215.33 万元。银行存款系子公司长江国际涉及诉

讼，被法院查封所致。

②应收账款

报告期末，公司应收账款账面价值分别为 116,948.79 万元、84,369.15 万元、41,198.10 万元和 58,603.47 万元，占当期末流动资产的比例分别为 2.90%、1.95%、0.91%和 1.19%，主要为应收张家港保税区管委会的工程款。

截至 2021 年 9 月末，公司应收账款前五名情况如下：

2021 年 9 月末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额的比例
张家港保税区管委会	51,325.40	87.58
张家港保税区恒兆车购库国际贸易有限公司	2,995.30	5.11
恒力石化（大连）有限公司	785.63	1.34
江苏欣海长阳国际物流有限公司	359.78	0.61
中国张家港外轮代理有限公司	257.91	0.44
合计	55,724.02	95.09

截至 2020 年末，公司应收账款前五名情况如下：

2020 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额的比例
张家港保税区管委会	26,325.40	62.84
中国石化化工销售有限公司华中分公司	5,198.50	12.41
张家港东恒鑫联合汽车有限公司	2,995.30	7.15
张家港市金茂农业开发投资有限公司	2,777.50	6.63
郑州商品交易所	760.48	1.82
合计	38,057.18	90.85

报告期末，公司应收账款余额中金额前五名合计占期末余额的比例分别为 96.33%、95.08%、90.85%和 95.09%，除张家港保税区管委会的应付工程款外，全部为非关联方应收款，应收账款集中度较高，无法回收的可能性较低。公司应收账款整体质量较高。

发行人应收账款坏账计提政策包括：

A、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

a、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 100.00 万元以上的应收款项。

b、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照账龄分析法提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：（1）债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；（3）出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

a、确定组合的依据

账龄组合

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。

其他组合

公司关联方的应收款项、应收张家港财政局等政府机构款项及预计收回风险不大的款项。

b、按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合，公司按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

发行人计提坏账准备的计提比例

单位：%

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.20	5.20

1~2 年	8.00	8.00
2~3 年	20.00	20.00
3 年以上	40.00	40.00

其他组合，公司不计提坏账准备。

C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在 100.00 万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），可以单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。同时，公司将扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合计提坏账准备。

2018-2020 年度，发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

发行人计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

账龄	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	10,978.86	570.90	5.20	3,589.89	186.67	5.20	3,825.52	198.93	5.20
1~2 年	57.24	4.58	8.00	219.86	17.59	8.00	296.51	23.72	8.00
2~3 年	185.54	37.11	20.00	50.26	10.05	20.00	137.03	27.41	20.00
3 年以上	117.36	46.95	40.00	115.37	46.15	40.00	80.85	32.34	40.00
合计	11,339.01	659.53	5.82	3,975.37	260.46	6.55	4,339.91	282.39	6.51

截至 2020 年末，公司应收账款账面价值为 41,198.10 万元，主要为应收张家港保税区管委会的工程款。

③预付款项

报告期末，公司预付款项分别为 1,145,124.25 万元、1,277,053.38 万元、1,237,039.39 万元和 1,325,675.04 万元，占流动资产的比重分别为 28.41%、29.52%、27.29%和 26.95%，总体金额较大。

2018-2020 年末，发行人预付账款账龄情况如下：

2018-2020 年末发行人预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内	106,681.04	191,608.17	289,491.44
1-2 年	109,263.71	278,807.53	254,690.28
2-3 年	276,171.33	254,307.88	525,904.49
3 年以上	744,923.31	552,329.81	75,038.03
合计	1,237,039.39	1,277,053.38	1,145,124.25

截至 2021 年 9 月末，公司预付款项前五名情况如下：

2021 年 9 月末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	期末金额	占期末余额比例
张家港市金港镇财政所	719,623.56	54.28
张家港市金港镇政府	376,483.60	28.40
张家港保税区金滨江投资开发有限公司	190,000.00	14.33
IVECO S.p.A	5,935.13	0.45
江苏兴安建设集团有限公司	5,796.00	0.44
合计	1,286,107.16	97.02

截至 2020 年末，公司预付款项前五名情况如下：

2020 年末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	期末金额	占期末余额比例
张家港市金港镇财政所	680,123.56	54.98
张家港市金港镇政府	312,483.60	25.26
张家港保税区金滨江投资开发有限公司	190,000.00	15.36
张家港市金港镇财政所非税收入专户	14,718.51	1.19
江苏兴安建设集团有限公司	7,519.00	0.61
合计	1,204,844.68	97.40

截至 2021 年 9 月末，公司预付款项金额为 1,325,675.04 万元，主要为发行人在从事基础设施建设和工程项目建设时代垫的工程款、拆迁款和部分拍卖保证金等，预付款项金额较大，主要源于所涉项目尚未完成结算审定，待审定完成后将转入存货。截至 2021 年 9 月末，预付款项所涉主要项目情况如下：

单位：亿元

项目	款项性质	预付金额	未来投资需求	进展情况	预计完工时间
张家港滨江新城	项目工程款及拆迁款	37.23	7.30	在建	2023.12
香山风景区	项目工程款及拆迁款	31.90	1.00	在建	2023.12
张家港保税区基础设施完善工程	项目工程款及拆迁款	17.37	-	已完工	-
重工业装备基地园工程	项目工程款及拆迁款	3.10	-	已完工	-
绿化、水系等工程	项目工程款	5.88	-	在建	-
河道整治工程	项目工程款	13.45	-	在建	-
道路、桥梁等工程	项目工程款及拆迁款	14.29	-	在建	-
供水供电等零星工程	项目工程款及拆迁款	6.75	-	在建	-
汽车城代理开证及其他	-	3.24	-	-	-
合计	-	133.21	-	-	-

在基础设施项目建设过程中，发行人预付的拆迁款和工程款，在项目结算前计入预付款项科目，待项目结算审定后转入存货科目，定期结转成本并确认收入，委托方根据资金情况和协议约定向发行人拨付工程款。报告期内，发行人与预付款项有关的项目资金回收较少，主要是由于拆迁工作复杂，周期较长，且滨江新城、香山风景区等项目所涉工程较多，结算审定需要一定的时间。

报告期内，与预付款项相关的项目资金回收情况如下：

单位：亿元

项目	资金回收结转期	报告期回收金额		
		2020 年	2019 年	2018 年
张家港滨江新城	根据工程建设项目协议及项目工程进度安排	4.01	4.11	-
香山风景区		-	-	4.05
张家港保税区基础设施完善工程		-	-	-
重工业装备基地园工程		4.29	1.87	0.71

发行人预付款项待工程结算审定后，转入存货，根据发行人与委托方签订的《工程建设项目协议》，在项目完工后，按照保税区管委会的项目回款计划进行回款，但由于代建项目本身体量较大涉及子工程较多，完工结算审定所需时间较长，导致发行人项目的资金结转回收较慢。

④ 其他应收款

报告期末，发行人其他应收款明细如下：

发行人报告期末其他应收款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收股利	-	-	21.10	-
应收利息	-	-	73.69	-
其他应收款	94,464.65	101,685.28	101,479.15	175,933.76
合计	94,464.65	101,685.28	101,573.93	175,933.76

公司其他应收款主要为非销售业务产生的往来款、代理进出口贸易形成的代理货款、未承兑信用证等。报告期末，公司其他应收款账面价值分别为 175,933.76 万元、101,573.93 万元、101,685.28 万元和 94,464.65 万元，占当期末流动资产的比例分别为 4.36%、2.35%、2.24%和 1.92%。

2018-2020 年末，公司其他应收款按账龄分析法计提坏账准备的情况如下：

2018-2020 年末发行人其他应收款按账龄分析法计提坏账准备情况

单位：万元、%

账龄	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	金额	坏账准备	计提比例	金额	坏账准备	计提比例	金额	坏账准备	计提比例
1 年以内	986.35	51.29	5.20	1,558.74	81.05	5.20	669.91	34.84	5.20
1~2 年	40.16	3.21	8.00	567.03	45.36	8.00	5,679.12	454.33	8.00
2~3 年	126.44	25.29	20.00	4,441.02	888.2	20.00	1,581.19	316.24	20.00
3 年以上	3,258.32	1,303.33	40.00	1,649.41	659.76	40.00	69.82	27.93	40.00
合计	4,411.28	1,383.12	31.35	8,216.20	1,674.38	20.38	8,000.04	833.33	10.42

2020 年末其他应收款中重大单独计提坏账 3,949.30 万元，按账龄分析法计提坏账准备 1,383.12 万元，非重大但单独计提坏账 15.29 万元，未计提部分对方主要为关联企业及政府机构和国有机构，实力较强、信用较好，坏账风险较小。

公司 2020 年末其他应收款金额重大单独计提坏账准备情况如下：

2020 年末发行人其他应收款金额重大单独计提坏账准备情况

单位：万元、%

债务人	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
张家港市江南花园酒店	1,362.05	1,362.05	100.00	无法收回
张家港保税区外商投资服务有限公司	894.57	894.57	100.00	无法收回
重庆农资连锁股份有限公司	887.60	0.89	0.10	回收风险低
上海贻强实业有限公司	886.95	886.95	100.00	无法收回

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债务人	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
张家港好德纺织有限公司	357.33	0.36	0.10	回收风险低
上海国伟国际贸易有限公司	330.73	0.33	0.10	回收风险低
瑞明大厦	604.16	604.16	100.00	无法收回
邹锋雷	200.00	200.00	100.00	无法收回
合计	5,523.38	3,949.30	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款较大单位列示如下：

2021 年 9 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末余额比例	欠款原因	对手方性质	款项性质
金港镇财政所	25,980.00	27.50	往来款	非关联方	非经营性
张保金盛投资发展有限公司	11,960.63	12.66	股权转让款	非关联方	经营性
江苏化工品交易中心有限公司	11,200.00	11.86	往来款	关联方	非经营性
张家港保税区智慧创业投资有限公司	7,554.29	8.00	往来款	非关联方	非经营性
张家港保税区广华智能科技有限公司	6,000.00	6.35	往来款	非关联方	非经营性
合计	62,694.92	66.37		-	-

截至 2020 年末，发行人其他应收款较大单位列示如下：

2020 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末余额比例	欠款原因	对手方性质	款项性质
张家港市金港镇财政所	27,000.00	25.23	往来款	非关联方	非经营性
张家港保税区金盛投资发展有限公司	22,460.63	20.98	股权转让款	非关联方	经营性
张家港港新重装码头港务有限公司	14,554.29	13.60	往来款	关联方	非经营性
江苏化工品交易中心有限公司	11,200.00	10.46	往来款	关联方	非经营性
张家港保税区广华智能科技有限公司	6,000.00	5.61	往来款	非关联方	非经营性
合计	81,214.93	75.88	-	-	-

最近一年及一期经营性与非经营性往来款和资金拆借余额情况。

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业（参照会计标准）	2021 年 9 月末	2020 年末
		余额	余额
张家港市金港镇财政所	否	25,980.00	27,000.00
张家港港新重装码头港务有限公司	是	-	14,554.29
江苏化工品交易中心有限公司	是	11,200.00	11,200.00
张家港保税区广华智能科技有限公司	否	6,000.00	6,000.00

张家港保税区智慧创业投资有限公司	否	7,554.29	-
其他	-	31,769.73	20,470.36
非经营性往来款和资金拆借余额	-	82,504.02	79,224.65
张家港保税区金盛投资发展有限公司	否	11,960.63	22,460.63
经营性往来款和资金拆借余额	-	11,960.63	22,460.63
合计	-	94,464.65	101,685.28

截至 2021 年 9 月末，发行人经营性其他应收款合计 11,960.63 万元，占发行人总资产比重为 0.22%，占净资产比重为 0.70%。发行人非经营性其他应收款合计 82,504.02 万元，占发行人总资产比重为 1.49%，占净资产比重为 4.86%，占比较小。发行人其他应收款前五大客户金额合计为 62,694.92 万元，占期末其他应收款总额的 66.37%，具体情况如下：

a. 张家港市金港镇财政所

截至 2021 年 9 月末，发行人对张家港市金港镇财政所的其他应收款为 25,980.00 万元，占同期其他应收款账面余额的 27.50%，主要为往来款。

b. 张家港保税区金盛投资发展有限公司

张家港保税区金盛投资发展有限公司，成立于 2014 年 6 月 17 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围：对外投资(证券投资、股权投资除外),投资管理,基础设施建设,货运代理,普通货物仓储,自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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 9 月末，发行人对张家港保税区金盛投资发展有限公司的其他应收款为 11,960.63 万元，占同期其他应收款账面余额的 12.66%，主要为股权转让款。

c. 江苏化工品交易中心有限公司

江苏化工品交易中心有限公司，成立于 2002 年 6 月 25 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围：第一类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务(限江苏省,按许可证所列项目);第二类增值电信业务中的因特网信息服务业务(限江苏省,按许可证所列项目);市场设施租赁、市场管理服务,从事市场开发和经营服务,提供秘

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

书托管服务,配送服务(不含运输),商品的交易代理服务,咨询服务。自营和代理各类商品的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外),石油制品(成品油、危险化学品除外)、化工原料及产品(危险化学品除外)的购销。(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 9 月末,发行人对江苏化工品交易中心有限公司的其他应收款为 11,200.00 万元,占同期其他应收款账面余额的 11.86%,主要为往来款。

d. 张家港保税区智慧创业投资有限公司

张家港保税区智慧创业投资有限公司,成立于 2011 年 06 月 30 日,注册资本 10,000.00 万元,经营范围:创业投资业务;创业投资咨询业务;为创业企业提供创业管理服务业务;参与设立创业投资企业与企业投资管理顾问机构,农副产品、水产品、机械设备、花卉苗木、建材、钢材、金属材料、五金交电、家用电器、装饰装潢材料、包装材料、纺织原料及产品的购销,肥料的销售。(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 2021 年 9 月末,发行人对张家港保税区智慧创业投资有限公司的其他应收款为 7,554.29 万元,占同期其他应收款账面余额的 8.00%,主要为往来款。

e. 张家港保税区广华智能科技发展有限公司

张家港保税区广华智能科技发展有限公司,成立于 2019 年 1 月 9 日,注册资本 5,000.00 万元,经营范围:智能科技领域内的技术开发、技术服务;软件开发;教学设备及设施、日用百货、文体用品的销售。(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 2021 年 9 月末,发行人对张家港保税区广华智能科技发展有限公司的其他应收款为 6,000.00 万元,占同期其他应收款账面余额的 6.35%,主要为往来款。

⑤存货

报告期末,公司存货账面价值分别为 2,191,702.50 万元、2,398,193.87 万元、2,640,651.45 万元和 2,752,088.14 万元,占当期末总资产的比例分别为 47.44%、

48.88%、51.07%和 49.68%，主要为开发成本。报告期内，随着业务规模的扩大，发行人存货余额呈现逐年上升趋势，主要是因为发行人承担保税区内基础设施建设，随着业务的发展，开发成本也逐年增长。

报告期末发行人存货明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原材料	520.12	619.23	642.71	682.11
库存商品	4,097.31	32,958.84	20,573.67	6,157.61
低值易耗品	9.72	8.15	8.15	8.15
开发成本	2,746,787.08	2,606,869.82	2,376,938.97	2,184,746.00
半成品	673.91	195.40	30.37	108.63
合计	2,752,088.14	2,640,651.45	2,398,193.87	2,191,702.50

截至 2021 年 9 月末，发行人存货中开发成本余额为 2,746,787.08 万元，主要为发行人负责建设的香山风景区项目和张家港滨江新城建设项目等。截至 2021 年 9 月末，发行人开发成本情况具体如下：

报告期末发行人开发成本明细

单位：亿元

项目名称	2021 年 9 月末
张家港滨江新城	39.31
香山风景区	46.15
汽车物流园一期工程	25.71
张家港保税区基础设施完善工程	21.20
道路、桥梁工程	19.94
重工业装备基地园工程	6.99
水、电等配套管网设施工程	12.84
化工园工程	1.84
河道整治工程	9.94
绿化、水系等工程	8.97
香山湖周边环境治理工程	7.21
历史文化展示馆及配套工程	5.34
热网管道工程	3.52
东北大门门楼及南大门卡口工程	1.78
张家港保税区“三优三保”	24.20
文昌及金成等安置房	3.81
其他	35.93
合计	274.68

截至报告期末，发行人存货中涉及的主要代建项目的具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目类型	建设期间	投资总额	已投资金额	累计已回购金额	报告期内已回款金额	未来三年回购计划		
							2021	2022	2023
物流园	代建项目	2006.3-2007.5	10.50	10.50	11.55	3.03	-	-	-
化工园	代建项目	2002.12-2005.12	20.50	20.50	20.05	11.33	3.03	-	-
再生示范园	代建项目	2008.12-2012.12	9.42	9.42	10.28	3.99	0.23	-	-
环保新材料产业园	代建项目	2010.11-2013.10	6.98	6.98	7.68	2.44	-	-	-
江苏扬子江重型装备产业园	代建项目	2012.8-2014.12	20.50	20.50	10.42	7.60	1.96	4.50	5.65
保税区基础设施完善工程	代建项目	2017-2019	38.57	38.57	-	-	-	2.80	2.70
汽车物流园	代建项目	2015.6-2018.6	25.71	25.71	-	-	-	0.70	0.80
香山风景区	代建项目	2011.1-2022.12	86.00	85.00	7.65	4.05	3.50	4.00	4.00
滨江新城	代建项目	2011.1-2023.12	94.00	86.70	11.19	8.11	4.00	4.00	4.00

（2）非流动资产分析

公司报告期末，非流动资产构成如下：

报告期末发行人非流动资产构成明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	63,152.51	10.19	67,581.71	10.61	34,323.49	5.92	35,064.71	5.96
持有至到期投资	6,000.00	0.97	6,000.00	0.94	-	-	-	-
长期应收款	10,941.09	1.76	6,418.80	1.01	-	-	-	-
长期股权投资	70,169.11	11.32	73,097.68	11.48	54,544.95	9.4	68,552.74	11.64
投资性房地产	11,984.87	1.93	11,928.94	1.87	14,531.78	2.51	21,154.40	3.59
固定资产	333,505.89	53.79	348,151.37	54.66	361,233.66	62.28	351,036.46	59.62
在建工程	27,471.50	4.43	24,195.44	3.80	17,804.74	3.07	20,681.80	3.51
无形资产	90,654.12	14.62	92,992.98	14.60	91,237.09	15.73	85,321.17	14.49
商誉	-	0.44	2,752.63	0.43	2,752.63	0.47	2,752.63	0.47
长期待摊费用	1,420.10	0.23	1,667.44	0.26	1,544.93	0.27	1,333.84	0.23
递延所得税资产	1,746.06	0.28	1,996.06	0.31	1,965.76	0.34	2,587.45	0.44
其他非流动资产	174.99	0.03	168.84	0.03	71.36	0.01	275.19	0.05
非流动资产合计	619,972.88	100.00	636,951.90	100.00	580,010.40	100.00	588,760.39	100.00

报告期末，公司非流动资产分别为 588,760.39 万元、580,010.40 万元、636,951.90 万元和 619,972.88 万元，占总资产的比重分别为 12.74%、11.82%、12.32% 和 11.19%。报告期末，固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资、投资性

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

房地产、可供出售金融资产等六项总和占非流动资产比重分别达到 98.82%、98.91%、97.02%和 96.28%。

① 可供出售金融资产

报告期末，公司可供出售金融资产分别为 35,064.71 万元、34,323.49 万元、67,581.71 万元和 63,152.51 万元，占非流动资产的比重分别为 5.96%、5.92%、10.61% 和 10.19%，报告期内存在一定的波动，主要是按公允价值计量的上市股票价值变动所致。

报告期末发行人可供出售金融资产构成明细

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	67,581.71	-	67,581.71	34,323.49	-	34,323.49
其中：按公允价值计量的权益工具	26,151.53	-	26,151.53	26,560.30	-	26,560.30
按成本计量的权益工具	41,430.19	-	41,430.19	7,763.19	-	7,763.19
合计	67,581.71	-	67,581.71	34,323.49	-	34,323.49

（续表）

项目	2018 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	37,235.30	2,170.59	35,064.71
其中：按公允价值计量的权益工具	27,622.11	2,170.59	25,451.52
按成本计量的权益工具	9,613.19	-	9,613.19
合计	37,235.30	2,170.59	35,064.71

② 长期股权投资

报告期末，公司长期股权投资期末余额分别为 68,552.74 万元、54,544.95 万元、73,097.68 万元和 70,169.11 万元，占非流动资产的比重分别为 11.64%、9.40%、11.48%和 11.32%。

截至 2020 年末，发行人长期股权投资明细如下：

2020 年末发行人长期股权投资构成明细

单位：万元、%

被投资单位	期末余额	持股比例	是否存在失信情况
合营企业			
江苏进口商品集采分销中心有限公司	5,074.01	50.00	否

被投资单位	期末余额	持股比例	是否存在失信情况
张家港保税港区中外运长江国际物流有限公司	273.62	50.00	否
张家港保税区智物企业管理合伙企业（有限合伙）	2,032.70	49.00	否
小计	7,380.32	-	-
联营企业			
张家港保税区金港华新能源有限公司	232.29	49.00	否
张家港保税区长发仓储有限公司	111.79	49.00	否
张家港保税区达安进口汽车检验有限公司	1,533.66	44.95	否
张家港保税区粮油交易市场有限公司	89.77	30.00	否
江苏酒悦汇国际贸易有限公司	72.15	30.00	否
张家港保税区长源热电有限公司	16,680.63	30.00	否
张家港保税区胜科水务有限公司	4,254.58	20.00	否
张家港保税区胜科新生水有限公司	655.40	20.00	否
张家港中远海运金港化工物流有限公司	6,476.06	35.00	否
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	8,319.20	25.00	否
张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司	9,756.14	40.00	否
云港国际实业（张家港保税区）有限公司	369.40	49.00	否
中科院大化所张家港产业技术研究院有限公司	1,551.41	21.00	否
张家港市扬子江配售电有限公司	425.04	21.00	否
张家港丰港新能源有限公司	340.28	24.00	否
苏州恒好投资有限公司	14,849.54	39.60	否
小计	65,717.36	-	-
合计	73,097.68	-	-

③ 投资性房地产

报告期末，公司投资性房地产账面余额分别为 21,154.40 万元、14,531.78 万元、11,928.94 万元和 11,984.87 万元，占非流动资产的比重分别为 3.59%、2.51%、1.87% 和 1.93%。公司拥有的投资性房地产主要为房屋建筑物和土地使用权。

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产明细如下：

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人投资性房地产构成明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	7,788.15	7,788.15	7,051.15	9,659.17
土地使用权	4,140.79	4,140.79	7,480.63	11,495.23
合计	11,928.94	11,928.94	14,531.78	21,154.40

④ 固定资产

报告期末，公司固定资产账面金额分别为 351,036.46 万元、361,233.66 万元、348,151.37 万元和 333,505.89 万元，占当期末非流动资产的比重分别为 59.62%、62.28%、54.66%和 53.79%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备和电子设备等构成。

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司固定资产具体明细如下：

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人固定资产构成明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
固定资产账面净值合计：	338,929.70	348,151.37	361,233.66	351,036.46
其中：房屋及建筑物	310,056.35	317,638.63	333,349.08	326,097.99
机器设备	22,096.97	23,559.72	25,923.42	22,922.59
运输设备	5,636.36	5,724.28	774.69	852.29
办公电子设备	523.57	580.76	673.19	695.15
其他设备	616.45	647.98	513.28	468.45

2021 年 6 月末，公司固定资产累计折旧情况如下：

单位：亿元

累计折旧	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其它设备	合计
1.期初余额	10.42	2.63	0.23	0.13	0.16	13.58
2.本期增加金额	0.70	0.15	0.09	0.01	0.01	0.96
（1）计提	0.70	0.15	0.09	0.01	0.01	0.96
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	0.01	0.01	0.01	0.00	0.00	0.03
（1）处置或报废	0.00	0.01	0.01	0.00	0.00	0.02
（2）企业合并减少	-	-	-	-	-	-
（3）转入投资性房地产	0.00	-	-	-	-	0.00
4.期末余额	11.11	2.77	0.31	0.14	0.16	14.51

2020 年末，公司固定资产累计折旧情况如下：

单位：亿元

累计折旧	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其它设备	合计
1.期初余额	9.14	2.36	0.16	0.11	0.15	11.92
2.本期增加金额	1.41	0.31	0.08	0.02	0.02	1.84
（1）计提	1.41	0.31	0.08	0.02	0.02	1.84
（2）其他	-	-	0.00	-	-	0.00

累计折旧	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其它设备	合计
3.本期减少金额	0.13	0.03	0.01	0.00	0.01	0.19
（1）处置或报废	0.09	0.03	0.01	0.00	0.01	0.14
（2）转入投资性房地产	0.05	-	-	-	-	0.05
4.期末余额	10.42	2.63	0.23	0.13	0.16	13.58

2019 年末，公司固定资产累计折旧情况如下：

单位：亿元

累计折旧	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其它设备	合计
1.期初余额	7.65	2.13	0.14	0.10	0.15	10.17
2.本期增加金额	1.65	0.31	0.02	0.02	0.02	2.02
（1）计提	1.42	0.31	0.02	0.02	0.02	1.80
（2）投资性房地产转入	0.01	0.00	-	0.00	0.00	0.01
（3）企业合并增加	0.21	-	-	-	-	0.21
3.本期减少金额	0.16	0.09	0.01	0.01	0.01	0.27
（1）处置或报废	0.16	0.09	0.01	0.01	0.01	0.27
（2）转入投资性房地产	-	-	-	0.00	-	0.00
（3）企业合并减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	9.14	2.36	0.16	0.11	0.15	11.92

2018 年末，公司固定资产累计折旧情况如下：

单位：亿元

累计折旧	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其它设备	合计
1.期初余额	6.50	1.86	0.14	0.09	0.14	8.73
2.本期增加金额	1.27	0.29	0.02	0.02	0.02	1.62
（1）计提	1.27	0.29	0.02	0.02	0.02	1.62
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	0.12	0.02	0.02	0.01	0.01	0.18
（1）处置或报废	0.10	0.01	0.01	0.00	0.00	0.14
（2）企业合并减少	0.02	0.00	0.01	0.01	0.01	0.04
（3）转入投资性房地产	0.00	-	-	-	-	0.00
4.期末余额	7.65	2.13	0.14	0.10	0.15	10.17

综上，2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人固定资产计提折旧分别为 1.62 亿元、1.80 亿元、1.84 亿元和 0.96 亿元，保持平稳。

⑤ 在建工程

报告期末，公司在建工程账面金额分别为 20,681.80 万元、17,804.74 万元、24,195.44 万元和 27,471.50 万元，占非流动资产的比重分别为 3.51%、3.07%、3.80% 和 4.43%。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司在建工程具体明细如下：

报告期末发行人在建工程构成明细

单位：万元

序号	项目名称	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	保税科技在建工程	1,152.59	629.27	180.00	4,619.47
2	港通投资在建工程	20,760.04	20,034.05	17,258.96	15,822.17
3	其他工程	5,016.38	3,320.70	203.68	33.60
4	工程物资	542.49	211.42	162.09	206.57
合计		27,471.50	26,310.81	17,804.74	20,681.80

⑥ 无形资产

报告期末，公司无形资产账面金额分别为 85,321.17 万元、91,237.09 万元、92,992.98 万元和 90,654.12 万元，占非流动资产的比重分别为 14.49%、15.73%、14.60%和 14.62%。公司无形资产主要由土地使用权和计算机软件构成。

报告期末，公司无形资产具体构成如下：

报告期末发行人无形资产构成明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
土地使用权	90,271.89	92,492.89	90,732.20	84,723.58
计算机软件	382.23	500.09	504.89	597.59
合计	90,654.12	92,992.98	91,237.09	85,321.17

截至 2021 年 9 月末，发行人土地使用权的具体的情况如下：

2021 年 9 月末发行人无形资产中的土地明细

单位：万元

产权单位	土地证号	土地性质	取得方式	账面净值	是否抵押
金港资产	张国用（2015）第 0740017 号	仓储用地	出让	142.32	否
金港资产	张国用（2011）第 0350294 号	工业	出让	54.27	否
金港资产	苏（2019）张家港市不动产权第 8202498 号	工业	出让	2,449.14	否
金港资产	苏（2019）张家港市不动产权第 8202499 号	工业	出让	2,968.32	否
金港资产	苏（2020）张家港市不动产权第 8227688 号	公共设施用地	划拨	189.85	否
保税港务	张国用（2016）第 0081286 号	港口码头	出让	28,553.56	否
保税港务	张国用（2016）第 0081284 号		出让		否
保税港务	张国用（2016）第 0081283 号		出让		否

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

保税港务	张国用（2016）第 0081314 号	港口码头	出让	5,687.78	否
港通公司	苏（2019）张家港市不动产权第 8205885 号	工业	出让	567.08	否
港通公司	苏（2020）张家港市不动产权第 8232448 号	仓储用地	出让	3,004.63	否
张保实业	张国用（2014）第 0070276 号	商服用地	出让	11,909.69	否
张保实业	苏（2019）张家港市不动产权第 8252297 号	工业用地	出让	1,042.64	否
长乐物业	苏张保国用 1999 字第 094 号	工业	出让	90.27	否
滨江新城	苏（2018）张家港市不动产权第 0047148 号	商服用地	出让	7,742.60	是
保税科技	张国用（2015）第 0380018 号	仓储用地	出让	742.16	否
保税科技	张国用（2015）第 0380020 号	仓储用地	出让	527.70	否
保税科技	张国用（2015）第 0380019 号	仓储用地	出让	1,415.89	否
保税科技	张国用（2014）第 0350043 号	工业用地	出让	551.05	否
保税科技	张国用(2007)第 350081 号	工业用地	出让	230.14	否
保税科技	张国用(2013)第 0350002 号	仓储用地	出让	142.65	否
保税科技	张国用(2007)第 350082 号	仓储用地	出让	1,442.90	否
保税科技	张国用(2014)第 0350005 号	仓储用地	出让	944.23	否
保税科技	张国用(2014)第 0350008 号	仓储用地	出让	1,760.48	否
保税科技	张国用(2009)第 0350067 号	仓储	出让	725.67	否
保税科技	张国用(2014)第 0350003 号	仓储	出让	2,523.54	否
保税科技	张国用(2012)第 0350097 号	仓储	出让	1,212.20	否
保税科技	仪国用（2014）第 02303 号	仓储	出让	688.39	否
保税科技	仪国用（2014）第 02304 号	仓储	出让	132.39	否
保税科技	仪国用（2014）第 02305 号	仓储	出让	859.98	否
保税科技	苏（2019）仪征市不动产权第 0020466 号	仓储	出让	114.91	否
保税科技	苏(2017)张家港市不动产权第 0103322 号	仓储	出让	2,944.88	否
保税科技	苏(2017)张家港市不动产权第 0027043 号	仓储用地	出让	654.40	否
保税科技	张国用(2014)第 0380032 号	仓储用地	出让	367.73	否
保税科技	张国用(2009)第 0350066 号	仓储用地	出让	356.48	否
保税科技	张国用(2008)第 350051 号	仓储用地	出让	882.12	否
保税科技	苏(2017)张家港市不动产权第 0093380 号	工业用地	出让	769.13	否
保税汽车	苏（2018）张家港市不动产权第 0003213 号	工业用地	出让	2,170.49	否
港安公司	苏（2020）张家港市不动产权第 8223412 号	仓储用地	出让	3,710.23	是
合计	-	-	-	90,271.89	-

2、负债构成及变动分析

报告期末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,268,856.93	33.04	1,132,759.00	32.32	936,561.91	28.59	1,160,950.67	38.18
非流动负债	2,571,327.20	66.96	2,371,563.14	67.68	2,339,127.58	71.41	1,879,717.33	61.82
负债合计	3,840,184.12	100	3,504,322.14	100	3,275,689.49	100	3,040,668.00	100

报告期内，公司负债规模稳步增长。报告期末，公司流动负债分别占总负债的

比例为 38.18%、28.59%、32.32%和 33.04%，非流动负债分别占总负债的比例为 61.82%、71.41%、67.68%和 66.96%。公司保持了以非流动负债为主的负债结构。

（1）流动负债分析

报告期末，公司流动负债的构成如下：

报告期末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	129,199.77	10.18	135,376.87	11.95	169,383.38	18.09	198,130.92	17.07
交易性金融负债	779.46	0.06	1,697.41	0.15	469.52	0.05	-	-
应付票据	153,354.22	12.09	51,253.77	4.52	77,076.09	8.23	71,461.95	6.16
应付账款	6,751.00	0.53	19,479.09	1.72	14,123.60	1.51	43,888.31	3.78
预收款项	257,320.86	20.28	189,681.33	16.75	149,954.17	16.01	84,691.19	7.29
应付职工薪酬	5,880.99	0.46	6,987.31	0.62	4,308.89	0.46	1,791.44	0.15
应交税费	2,667.08	0.21	2,797.35	0.25	1,804.56	0.19	1,666.75	0.14
其他应付款	146,214.84	11.52	115,577.16	10.20	136,746.31	14.60	144,178.75	12.42
一年内到期的非流动负债	466,688.71	36.78	459,908.71	40.60	282,695.38	30.18	615,141.35	52.99
其他流动负债	100,000.00	7.88	150,000.00	13.24	100,000.00	10.68	-	-
流动负债合计	1,268,856.93	100.00	1,132,759.00	100.00	936,561.91	100.00	1,160,950.67	100.00

报告期末，公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。报告期末，公司流动负债余额分别为 1,160,950.67 万元、936,561.91 万元、1,132,759.00 万元和 1,268,856.93 万元。

①短期借款

报告期末，发行人短期借款余额分别为 198,130.92 万元、169,383.38 万元、135,376.87 万元和 129,199.77 万元，占当期末流动负债的比例分别为 17.07%、18.09%、11.95%和 10.18%。

2018-2020 年末，发行人短期借款性质明细表如下：

2018-2020 年末发行人短期借款明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	135,376.87	161,283.38	119,130.92
质押借款	-	8,100.00	1,500.00
信用借款	-	-	68,000.00
抵押借款	-	-	9,500.00
合计	135,376.87	169,383.38	198,130.92

②应付票据

报告期末，应付票据为 71,461.95 万元、77,076.09 万元、51,253.77 万元和 153,354.22 万元，占当期末流动负债的比例分别为 6.16%、8.23%、4.52%和 12.09%，基本保持稳定。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 98,013.59 万元，增幅为 191.23%，主要为银行承兑汇票比例大幅增加所致。

2018-2020 年末，公司应付票据具体构成如下：

2018-2020 年末发行人应付票据明细

单位：万元

票据类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商业承兑汇票	-	13,036.94	46,899.03
银行承兑汇票	51,253.77	64,039.15	24,562.93
合计	51,253.77	77,076.09	71,461.95

③应付账款

报告期末，公司应付账款余额分别为 43,888.31 万元、14,123.60 万元、19,479.09 万元和 6,751.00 万元。公司应付款主要由应付工程款和库存商品货款构成。2018-2020 年末，公司应付账款按账龄列示如下：

2018-2020 年末发行人应付账款账龄明细

单位：万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	12,546.45	64.41	5,606.49	39.70	33,151.30	75.53
1 至 2 年	2,161.86	11.10	4,334.28	30.69	6,319.62	14.4
2 至 3 年	730.65	3.75	1,309.35	9.26	1,933.46	4.41
3 年以上	4,040.14	20.74	2,873.48	20.35	2,483.93	5.66
合计	19,479.09	100.00	14,123.60	100.00	43,888.31	100.00

④其他应付款

报告期末，发行人其他应付款余额分别为 144,178.75 万元、136,746.31 万元、

115,577.16 万元和 146,214.84 万元，占当期末流动负债的比例分别为 12.42%、14.60%、10.20%和 11.52%，基本保持稳定，报告期末发行人其他应付款明细具体如下：

报告期末发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	5,967.62	41,750.34	40,595.60	26,661.19
应付股利	193.54	-	-	-
其他应付款	140,053.68	73,826.82	96,150.71	117,517.57
合计	146,214.84	115,577.16	136,746.31	144,178.75

截至 2020 年末，发行人其他应付款前五名列示如下表：

发行人 2020 年末其他应付款前五名

单位：万元

债权人名称	期末余额	对手方性质	款项性质
张家港市金港城市投资发展有限公司	48,079.18	非关联方	往来款
苏州恒好投资有限公司	10,000.00	关联方	往来款
张家港保税区财政局	5,772.26	非关联方	往来款
金港镇德积村股份经济合作社	2,000.00	非关联方	往来款
金港镇新套村股份经济合作社	1,000.00	非关联方	往来款
合计	66,851.44	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应付款前五名列示如下表：

发行人 2021 年 9 月末其他应付款前五名

单位：万元

债权人名称	期末余额	对手方性质	款项性质
张家港市金港城市投资发展有限公司	45,079.18	非关联方	往来款
张家港保税区财政局	43,828.25	非关联方	往来款
张家港市金海港投资开发有限公司	10,880.00	非关联方	往来款
苏州恒好投资有限公司	10,000.00	非关联方	往来款
张家港市金港镇北荫村股份经济合作社	3,000.00	非关联方	往来款
合计	131,907.42	-	-

⑤一年内到期的非流动负债

报告期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 615,141.35 万元、282,695.38 万元、459,908.71 万元和 466,688.71 万元，占当期末流动负债总额的比例分别为 52.99%、30.18%、40.60%和 36.78%，主要为一年内到期的银行借款和一年内到期的应付债券。

报告期末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

报告期末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的银行借款	212,603.00	273,823.00	206,472.44	444,214.43
一年内到期的应付债券	230,000.00	172,000.00	56,937.23	166,926.92
一年内到期的长期应付款	24,085.71	14,085.71	19,285.71	4,000.00
合计	466,688.71	459,908.71	282,695.38	615,141.35

⑦ 其他流动负债

报告期末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、100,000.00 万元、150,000.00 万元和 100,000.00 万元，为发行的短期融资券。

（2）非流动负债分析

报告期末，公司非流动负债的构成如下：

发行人报告期末非流动负债的构成明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,204,743.00	46.85	1,137,445.00	47.96	1,021,883.00	43.69	901,070.44	47.94
应付债券	1,093,810.59	42.54	943,731.54	39.79	1,002,000.00	42.84	698,823.10	37.18
长期应付款	270,000.00	10.50	287,524.60	12.12	311,334.46	13.31	276,447.16	14.71
预计负债	-	-	-	-	-	-	147.34	0.01
递延收益	825.3	0.03	863.18	0.04	920.83	0.04	1,081.46	0.06
递延所得税负债	1,948.31	0.08	1,998.82	0.08	2,989.29	0.13	2,147.83	0.11
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	2,571,327.20	100.00	2,371,563.14	100.00	2,339,127.58	100.00	1,879,717.33	100.00

报告期末，公司非流动负债分别为 1,879,717.33 万元、2,339,127.58 万元、2,371,563.14 万元和 2,571,327.20 万元，占总负债的比重分别为 61.82%、71.41%、67.68%和 66.96%。报告期内，公司非流动负债规模处于较高水平，呈波动趋势，2019 年末较 2018 年末增长 24.44%。主要是随着公司业务规模的扩大，项目前期资金垫付金额较大且结算周期较长，公司加大了银行贷款和债券发行力度所致。2020 年末较 2019 年末增长 1.39%，保持平稳。公司非流动负债主要由长期借款、应付

①长期借款

报告期末，公司长期借款分别为 901,070.44 万元、1,021,883.00 万元、1,137,445.00 万元和 1,204,743.00 万元，分别占公司非流动负债的比重为 47.94%、43.69%、47.96%和 46.85%，总体金额基本保持稳定。2018-2020 年末，公司长期借款按保证方式分类明细如下：

发行人 2018-2020 年末长期借款构成明细

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	57,300.00	14,500.00	32,300.00
质押借款	252,000.00	276,000.00	300,000.00
抵押借款	59,100.00	59,100.00	68,918.00
保证借款	769,045.00	672,283.00	499,852.44
合计	1,137,445.00	1,021,883.00	901,070.44

②应付债券

报告期末，公司应付债券余额分别为 698,823.10 万元、1,002,000.00 万元、943,731.54 万元和 1,093,810.59 万元，分别占公司非流动负债的比重为 37.18%、42.84%、39.79%和 42.54%，其中 2019 年末较 2018 年末增长 43.38%，主要系公司业务进一步扩张导致融资规模扩大所致。2021 年 9 月末较 2020 年末减少 6.35%，主要系发行人偿还部分债券。2021 年 9 月末，发行人应付债券情况如下：

2021 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：万元

债券名称	期末余额
17 张保 MTN001	-
18 张保 MTN001	-
18 苏张保税金港 ZR002	20,000.00
19 苏张保实业 ZR001	-
19 金港 01	100,000.00
19 金港 02	50,000.00
19 苏张保税金港 ZR001	30,000.00
19 苏张保税金港 ZR002	50,000.00
19 金港 03	50,000.00
20 苏张保实业 ZR001	24,000.00

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	期末余额
20 金港 01	70,000.00
20 张保实业 PPN001	80,000.00
20 张保实业 PPN002	50,000.00
20 金港 02	100,000.00
20 保税债	39,810.59
21 金港 MTN001	70,000.00
21 金港 01	100,000.00
21 张保实业 MTN001	50,000.00
21 金港 02	30,000.00
21 金港 MTN002	50,000.00
21 金港 MTN003	50,000.00
21 张保实业 MTN002	50,000.00
21 张保实业 MTN003	30,000.00
合计	1,093,810.59

截至 2021 年 9 月末，发行人及其并表子公司已发行的债务融资工具以及偿还情况如下，所有债务均按时还本付息，并未发生逾期或未偿付现象：

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
16 金港债	公司债	5.70	-	5.00	5.40	2016/4/25	2021/4/25	平安证券股份有限公司	是
17 金港 01	公司债	7.00	-	5.00	5.75	2017/7/17	2022/7/17	东吴证券股份有限公司	是
17 金港 02	公司债	10.00	-	5.00	5.80	2017/11/8	2022/11/8	东吴证券股份有限公司	是
18 金港债	公司债	3.00	-	3.00	6.00	2018/1/4	2021/1/4	东吴证券股份有限公司	是
19 金港 01	公司债	10.00	10.00	5.00	5.40	2019/1/11	2024/1/11	东吴证券股份有限公司	是
19 金港 02	公司债	5.00	5.00	5.00	5.09	2019/3/7	2024/3/7	东吴证券股份有限公司	是
19 金港 03	公司债	5.00	5.00	5.00	4.37	2019/9/6	2024/9/6	东吴证券股份有限公司	是
张保 01	资产支持证券	2.00	-	1.148	3.38	2020/3/27	2021/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保 02	资产支持证券	2.20	2.20	2.148	3.58	2020/3/27	2022/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
张保 03	资产支持证券	2.50	2.50	3.148	4.10	2020/3/27	2023/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保 04	资产支持证券	2.60	2.60	4.1457	4.10	2020/3/27	2024/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保 05	资产支持证券	2.70	2.70	5.1457	4.10	2020/3/27	2025/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保次	资产支持证券	0.60	0.60	5.1457	-	2020/3/27	2025/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
14 金港 MTN001	一般中期票据	5.00	-	5.00	7.10	2014/3/12	2019/3/12	中国建设银行股份有限公司	是
14 金港 MTN002	一般中期票据	5.00	-	5.00	5.88	2014/11/19	2019/11/19	中国民生银行股份有限公司	是
14 金港 CP001	短融	5.00	-	1.00	4.79	2014/11/19	2015/11/19	中国民生银行股份有限公司	是
15 金港 PPN001	定向工具	5.00	-	3.00	5.88	2015/3/31	2018/3/31	中信银行股份有限公司	是
15 金港 PPN002	定向工具	2.00	-	3.00	5.00	2015/11/30	2018/11/30	中信银行股份有限公司	是
16 金港 PPN001	定向工具	3.00	-	3.00	4.50	2016/4/1	2019/4/1	中信银行股份有限公司	是
15 金港 CP001	短融	10.00	-	1.00	5.00	2015/4/28	2016/4/28	中国民生银行股份有限公司	是
19 金港 SCP001	超短融	5.00	-	0.74	3.80	2019/6/19	2020/3/15	华夏银行股份有限公司	是
19 金港 SCP002	超短融	5.00	-	0.74	3.52	2019/10/25	2020/7/25	浙商银行股份有限公司	是
20 金港 SCP001	超短融	5.00	-	0.74	2.93	2020/2/27	2020/11/23	华夏银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司	是
20 金港 SCP002	超短融	5.00	-	0.40	2.99	2020/7/17	2020/12/9	浙商银行股份有限公司	是
20 金港 SCP003	超短融	5.00	5.00	0.74	2.98	2020/11/18	2021/8/15	华夏银行股份有限公司、中	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
								国光大银行股份有限公司	
20 金港 SCP004	超短融	5.00	5.00	0.74	3.40	2020/12/4	2021/8/31	宁波银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司	是
20 金港 SCP005	超短融	5.00	-	0.49	2.98	2020/12/15	2021/6/13	江苏银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司	是
20 金港 01	小公募	7.00	7.00	5.00	3.80	2020/7/10	2025/7/10	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
20 金港 02	小公募	10.00	10.00	5.00	4.10	2020/10/27	2025/10/27	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
21 金港 D1	私募	10.00	-	0.44	3.65	2021/1/6	2021/6/15	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
21 金港 MTN001	一般中期票据	7.00	7.00	3.00	4.09	2021/04/16	2024/04/16	中信银行股份有限公司,中国建设银行股份有限公司	是
21 金港 MTN002	一般中期票据	5.00	5.00	3.00	3.70	2021/7/29	2024/7/29	中信银行股份有限公司,中国建设银行股份有限公司	是
21 金港 MTN003	一般中期票据	5.00	5.00	3.00	3.58	2021/8/6	2024/8/6	中信银行股份有限公司,中国建设银行股份有限公司	是
21 金港 01	小公募	10.00	10.00	5.00	3.99	2021/05/28	2026/05/28	中山证券有限责任公司,东吴证券股份有限公司	是
21 金港 02	小公募	3.00	3.00	5.00	3.70	2021/7/30	2024/7/30	中山证券有限责任公司,东吴证券股份有限公司	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
								公司	
21 金港 SCP001	超短融	5.00	5.00	0.74	3.03	2021/06/04	2022/03/01	华夏银行股份有限公司,江苏银行股份有限公司	是
15 张保税 MTN001	一般中期票据	3.50	-	5.00	4.80	2015/10/28	2020/10/29	中国民生银行股份有限公司	是
16 张保实业 MTN001	一般中期票据	5.00	-	5.00	4.37	2016/2/1	2021/2/1	中国民生银行股份有限公司	是
16 张保实业 MTN002	一般中期票据	5.00	5.00	5.00	3.82	2016/10/28	2021/10/28	中国民生银行股份有限公司	是
21 张保实业 MTN003	一般中期票据	3.00	3.00	3.00	3.75	2021/9/8	2024/9/8	中国民生银行股份有限公司	是
16 张保实业 CP001	短融	5.00	-	1.00	3.00	2016/1/14	2017/1/14	招商银行股份有限公司	是
16 张保实业 CP002	短融	5.00	-	1.00	3.00	2016/10/28	2017/10/28	招商银行股份有限公司	是
17 张保实业 MTN001	一般中期票据	10.00	10.00	5.00	5.48	2017/2/28	2022/2/28	中国光大银行股份有限公司,中信建投证券股份有限公司	是
17 张保实业 MTN002	一般中期票据	5.00	-	5.00	6.44	2017/12/20	2022/12/20	中国光大银行股份有限公司,中信建投证券股份有限公司	是
18 张保实业 MTN001	一般中期票据	10.00	-	5.00	6.55	2018/3/2	2023/3/2	中国光大银行股份有限公司,中信建投证券股份有限公司	是
20 张保实业 PPN001	定向工具	8.00	8.00	5.00	4.60	2020/7/29	2025/7/29	光大证券股份有限公司、中国民生银行股份有限公司	是
20 张保实业 PPN002	定向工具	5.00	5.00	3.00	5.00	2020/12/14	2023/12/14	光大证券股份有限公司、中国民生银行股份有限公司	是
21 张保实业 SCP001	超短融	5.00	5.00	0.49	4.00	2021/1/28	2021/7/27	江苏银行股份有限公司	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
21 张保实业 MTN001	一般中期票据	5.00	5.00	3.00	4.58	2021/2/3	2024/2/3	中信银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	是
21 张保实业 SCP002	超短融	5.00	5.00	0.74	3.78	2021/2/24	2021/11/21	兴业银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司	是
11 张保债	一般企业债	9.00	-	7.00	7.80	2011/12/15	2018/12/15	中信建投证券股份有限公司	是
13 张保债	一般企业债	11.00	-	7.00	7.10	2013/8/23	2020/8/23	中信建投证券股份有限公司	是
13 保税债	公司债	3.50	-	5.00	5.50	2013/5/23	2018/5/23	华英证券有限责任公司	是
20 保税债	公司债	4.00	4.00	3.00	4.20	2020/6/29	2023/6/29	东吴证券股份有限公司	是
合计	-	281.30	126.60	-	-	-	-	-	

截至募集说明书签署日，发行人合并报表范围内已发行未兑付债券情况如下：

单位：亿元，%，年

序号	主体	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	本部	19 金港 01	2019/1/11	2022/1/11	2024/1/11	5.00	10.00	5.40	10.00
2	本部	19 金港 02	2019/3/7	2022/3/7	2024/3/7	5.00	5.00	5.09	5.00
3	本部	19 金港 03	2019/9/6	2022/9/6	2024/9/6	5.00	5.00	4.37	5.00
4	子公司	20 保税债	2020/6/29	-	2023/6/29	3.00	4.00	4.20	4.00
5	本部	22 金港 D1	2022/1/6	-	2022/8/4	0.58	7.00	3.00	7.00
私募公司债券小计			-	-	-	-	31.00	-	31.00
6	本部	20 金港 01	2020/7/10	2023/7/10	2025/7/10	5.00	7.00	3.80	7.00
7	本部	20 金港 02	2020/10/27	2023/10/27	2025/10/27	5.00	10.00	4.10	10.00
8	本部	21 金港 01	2021/5/28	2024/5/28	2026/5/28	5.00	10.00	3.99	10.00
9	本部	21 金港 02	2021/7/30	2024/7/30	2026/7/30	5.00	3.00	3.70	3.00
公募公司债券小计			-	-	-	-	30.00	-	30.00
10	本部	21 金港 MTN001	2021/04/16	-	2024/04/16	3.00	7.00	4.09	7.00
11	本部	21 金港 MTN002	2021/7/29	-	2024/7/29	3.00	5.00	3.70	5.00
12	本部	21 金港 MTN003	2021/8/6	-	2024/8/6	3.00	5.00	3.58	5.00
13	本部	21 金港 SCP001	2021/06/04	-	2022/03/01	0.74	5.00	3.03	5.00

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

序号	主体	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
14	子公司	17 张保实业 MTN001	2017/2/28	-	2022/2/28	5.00	10.00	5.48	10.00
15	子公司	20 张保实业 PPN001	2020/7/29	2023/7/29	2025/7/29	5.00	8.00	4.60	8.00
16	子公司	20 张保实业 PPN002	2020/12/14	-	2023/12/14	3.00	5.00	5.00	5.00
17	子公司	21 张保实业 MTN001	2021/2/3	-	2024/2/3	3.00	5.00	4.58	5.00
18	子公司	21 张保实业 MTN002	2021/7/14	-	2024/7/14	3.00	5.00	3.95	5.00
19	子公司	21 张保实业 MTN003	2021/9/8	-	2024/9/8	3.00	3.00	3.75	3.00
20	本部	21 金港 MTN004	2021/11/17	-	2024/11/17	3.00	3.00	3.60	3.00
21	本部	22 金港 SCP001	2022/1/24	-	2022/6/29	0.43	4.00	2.70	4.00
22	本部	22 金港 SCP002	2022/1/12	-	2022/6/29	0.46	3.00	2.80	3.00
23	子公司	21 张保实业 PPN001	2021/10/18	-	2024/10/18	3.00	4.00	4.20	4.00
24	子公司	21 张保实业 SCP003	2021/11/8	-	2022/8/5	0.74	5.00	3.00	5.00
25	子公司	22 张保实业 SCP001	2022/1/28	-	2022/10/25	0.74	5.00	2.79	5.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	82.00	-	82.00
26	本部	张保 02	2020/3/27	-	2022/5/20	2.148	2.20	3.58	2.20
27	本部	张保 03	2020/3/27	-	2023/5/20	3.148	2.50	4.10	2.50
28	本部	张保 04	2020/3/27	2023/5/20	2024/5/20	4.1457	2.60	4.10	2.60
29	本部	张保 05	2020/3/27	2023/5/20	2025/5/20	5.1457	2.70	4.10	2.70
30	本部	张保次	2020/3/27	-	2025/5/20	5.1457	0.60	-	0.60
其他小计			-	-	-	-	10.60	-	10.60
合计			-	-	-	-	153.60	-	153.60

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司在境内各债券市场已获注册/备案尚未发行的债券产品额度情况如下：

1、债务融资工具

单位：亿元

主体名称	产品类型	批文 额度	剩余未 发额度	取得批文 时间	批文到期日
发行人本部：张家港保税区金港资产经营有限公司	超短期融资券	20.00	8.00	2021.04.29	2023.04.29
子公司：张家港保税区张保实业有限公司	定向工具	20.00	3.00	2020.03.30	2022.03.30
子公司：张家港保税区张保实业有限公司	超短期融资券	10.00	5.00	2021.1.25	2023.1.25
合计	-	50.00	16.00	-	-

2、公司债

单位：亿元

主体名称	产品类型	批文 额度	剩余未 发额度	取得批文 时间	批文到期日
发行人本部：张家港保税区金港资产经营有限公司	短期公司债券	15.00	8.00	2021.12.8	2022.12.8
发行人本部：张家港保税区金港资产经营有限公司	小公募	20.00	20.00	2022.01.14	2024.01.14
合计	-	35.00	28.00	-	-

3、资产支持证券

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司在境内不存在已获注册或备案尚未发行的资产支持证券产品情况。

③长期应付款

报告期末，公司长期应付款余额分别为 276,447.16 万元、311,334.46 万元、287,524.60 万元和 270,000.00 万元，分别占公司非流动负债的比重为 14.72%、13.31%、12.12%和 10.50%，主要为融资租赁款。

报告期末，公司长期应付款明细如下：

报告期末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
光大金融租赁股份有限公司	1,000.00	1,285.71	1,571.43	-
国开发展基金有限公司	31,000.00	31,000.00	31,000.00	36,000.00
张家港市金海港投资开发有限公	216,000.00	222,200.00	234,600.00	236,447.16

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
司				
永赢融资租赁有限公司	1,500.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00
江苏金茂融资租赁有限公司	-	10,000.00	19,700.00	-
吴都融资租赁（天津）有限公司	20,500.00	21,000.00	21,400.00	-
保税科技融资租赁款	-	38.89	63.04	-
合计	270,000.00	287,524.60	311,334.46	276,447.16

3、所有者权益结构分析

报告期末发行人所有者权益明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
实收资本（或股本）	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	657,821.86	657,647.29	656,701.12	665,064.39
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	3,935.06	3,577.95	7,329.52	3,838.31
盈余公积	-	4,528.11	4,528.11	4,528.11
专项储备	4,528.11	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	275,306.47	242,594.71	224,578.91	183,489.45
归属于母公司所有者权益合计	1,526,591.50	1,493,348.06	1,478,137.65	1,441,920.26
少数股东权益	172,526.46	172,760.36	152,798.87	137,470.57
所有者权益合计	1,699,117.95	1,666,108.42	1,630,936.52	1,579,390.83

报告期末，发行人所有者权益分别为 1,579,390.83 万元、1,630,936.52 万元、1,666,108.42 万元和 1,699,117.95 万元，其中，资本公积最大，占所有者权益的比重分别为 42.11%、40.27%、39.47%和 38.72%。

① 实收资本

报告期末，发行人实收资本分别为 585,000.00 万元、585,000.00 万元、585,000.00 万元和 585,000.00 万元。占所有者权益的比重分别为 37.04%、35.87%、35.11%和 34.43%。

2018 年 12 月 27 日，保税区管委会以货币资金向公司增资 168,000.00 万元，公司注册资本由 417,000.00 万元增加至 585,000.00 万元。公司本次增资经保税区工商

局核准登记，本期增资已实缴到位。

② 资本公积

报告期末，发行人资本公积分别为 665,064.39 万元、656,701.12 万元、657,647.29 万元和 657,821.86 万元，占所有者权益的比重分别为 42.11%、40.27%、39.47%和 38.72%。发行人资本公积规模保持稳定。

报告期末发行人资本公积明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年
其他资本公积	657,821.86	657,647.29	656,701.12	665,064.39
合计	657,821.86	657,647.29	656,701.12	665,064.39

③ 未分配利润

报告期末，发行人未分配利润分别为 183,489.45 万元、224,578.91 万元、242,594.71 万元和 275,306.47 万元，占所有者权益的比重分别为 11.62%、13.77%、14.56%和 16.20%，规模保持稳定。

④ 少数股东权益

报告期末，发行人少数股东权益分别为 137,470.57 万元、152,798.87 万元、172,760.36 万元和 172,526.46 万元，占所有者权益的比重分别为 8.70%、9.37%、10.37%和 10.15%。

（二）利润表分析

1、营业收入及毛利率分析

发行人报告期内营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元、%

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	212,728.32	347,616.13	324,422.02	330,949.60
营业成本	179,502.43	283,225.07	271,486.41	295,612.36
毛利润	33,225.89	64,391.07	52,935.61	35,337.24
毛利率	15.62	18.52	16.32	10.68

报告期内，公司营业收入分别为 330,949.60 万元、324,422.02 万元、347,616.13

万元和 212,728.32 万元，同期营业成本分别为 295,612.36 万元、271,486.41 万元、283,225.07 万元和 179,502.43 万元，基本保持同步增长。报告期内，公司实现毛利润分别为 35,337.24 万元、52,935.61 万元、64,391.07 万元和 33,225.89 万元，毛利率分别为 10.68%、16.32%、18.52%和 15.62%。

2019 年度，发行人营业收入为 324,422.02 万元，较上年同期减少 1.97%，营业成本为 271,486.41 万元，较上年同期减少 8.16%，基本保持稳定。2019 年度，发行人实现毛利润 52,935.61 万元，发行人毛利率为 16.32%。

2020 年度，发行人营业收入为 347,616.13 万元，较上年同期增加 7.15%，营业成本为 283,225.07 万元，较上年同期增加 4.32%，保持稳步提升趋势。2020 年度，发行人实现毛利润 64,391.07 万元，毛利率为 18.52%，较上年同期稳步提升。

总体来看，报告期内发行人业务规模不断扩大。从主营业务各板块的毛利率情况看，公司基础设施建设业务毛利率分别为 9.20%、9.31%、9.09%和 11.55%，总体保持稳定。发行人码头仓储业务毛利率分别为 41.40%、57.59%、61.82%和 55.04%，该板块主要来源于化工品的仓储。公司商品销售板块毛利率分别为 0.31%、0.93%、2.15%和 2.44%，2018 年和 2019 年毛利率较低，主要系公司自营业务销售价格面临较大的下行压力，拉低了整体毛利率水平，2020 年度的毛利率有所回升。

发行人报告期内主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	40,642.12	19.23	113,444.18	32.76	112,196.72	34.72	111,523.58	34.05
商品销售	34,452.87	16.30	152,603.52	44.07	141,524.72	43.79	165,920.65	50.66
码头仓储	146.13	0.07	61,572.67	17.78	55,052.95	17.03	37,860.10	11.56
资产出租	5,645.78	2.67	4,897.13	1.41	2,098.64	0.65	1,344.63	0.41
物业管理	122,141.89	57.78	6,897.06	1.99	5,931.74	1.84	5,488.76	1.68
代理服务费	5,214.84	2.47	3,087.86	0.89	3,071.46	0.95	3,296.27	1.01
服务费	2,661.95	1.26	3,314.08	0.96	2,627.14	0.81	1,667.71	0.51
餐饮客房	-	-	-	-	1.3	-	8.17	-
景区服务	357.52	0.17	258.95	0.07	420.72	0.13	295.23	0.09
其他	125.55	0.06	201.77	0.06	260.53	0.08	110.9	0.03

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	211,388.64	100	346,277.21	100	323,185.93	100	327,515.99	100

2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

发行人报告期内期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	702.97	0.33	1,140.48	0.33	1,093.29	0.34	1,054.84	0.32
管理费用	20,508.89	9.64	29,517.65	8.49	25,724.27	7.93	22,443.60	6.78
研发费用	652.42	0.31	1,786.07	0.51	-	-	-	-
财务费用	10,437.32	4.91	27,274.60	7.85	26,554.71	8.19	28,877.43	8.73
合计	32,301.6	15.18	59,718.80	17.18	53,372.28	16.45	52,375.88	15.83

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 52,375.88 万元、53,372.28 万元、59,718.80 万元和 32,301.6 万元，占同期营业收入的比例分别为 15.83%、16.45%、17.18%和 15.18%。其中管理费用占比最大，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，管理费用占同期营业收入的比例分别为 6.78%、7.93%、8.49%和 9.64%，报告期内呈稳步上升趋势。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 28,877.43 万元、26,554.71 万元、27,274.60 万元和 10,437.32 万元，占同期营业收入的比例分别为 8.73%、8.19%、7.85%和 4.91%。总体来看，发行人管理费用和财务费用对营业利润侵蚀较大。

3、净利润及盈利能力分析

报告期内，发行人利润指标如下：

发行人报告期内利润指标明细

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利润	33,225.89	64,391.07	52,935.61	35,337.24

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产减值损失	274.26	223.05	-22.77	3,185.07
其他收益	32,436.90	45,291.31	42,345.30	47,383.34
投资收益	4,800.25	17,520.02	18,571.36	2,800.85
公允价值变动损益	5,810.31	-1,961.84	-1,713.66	7,512.65
资产处置收益	469.24	1,788.96	2,351.43	8,273.07
营业利润	43,489.24	65,723.42	59,077.14	43,674.58
加：营业外收入	52.95	121.28	671.39	2,037.74
减：营业外支出	345.87	3,650.37	2,438.58	1,691.89
利润总额	43,196.32	62,194.33	57,309.95	44,020.43
净利润	38,455.39	54,470.18	51,404.26	41,336.30
归属于母公司所有者的净利润	32,711.76	41,015.80	41,089.46	39,608.61

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人实现的营业利润分别为 43,674.58 万元、59,077.14 万元、65,723.42 万元和 43,489.24 万元，报告期内呈稳步上升趋势。

2018 年度，发行人实现营业利润 43,674.58 万元，较上年度增加 251.61%，主要系发行人营业收入大幅增长，同时资产减值损失减小，实现投资收益、公允价值变动收益、资产处置收益较多所致。2019 年度，发行人实现营业利润 59,077.14 万元，较上年度增加 35.27%，主要系商品销售业务增幅较大。2020 年度，发行人营业利润 65,723.42 万元，较上年度增长 11.25%，相对稳定。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 44,020.43 万元、57,309.95 万元、62,194.33 万元和 43,196.32 万元，报告期内呈稳步上升趋势。

2018 年度，发行人利润总额为 44,020.43 万元，较上年度增长 283.33%，主要系发行人营业收入大幅增长，同时资产减值损失减小，实现投资收益、公允价值变动收益、资产处置收益较多所致。2019 年度，发行人利润总额为 57,309.95 万元，较上年度增长 30.19%。2020 年度，发行人利润总额为 62,194.33 万元，较上年同期增长 8.52%，保持稳定。

2018-2020 年度，发行人资产减值损失明细如下：

2018-2020 年度发行人资产减值损失明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-122.53	-172.94	-1,378.43
存货跌价损失	345.58	195.71	-1,806.64
可供出售金融资产减值损失	-	-	-
长期股权投资减值损失	-	-	-
其他	-	-	-
合计	223.05	22.77	-3,185.07

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人资产减值损失分别为-3,185.07 万元、22.77 万元、223.05 万元和-274.26 万元，波动较大。

2019 年度，发行人资产减值损失为 22.77 万元，相较 2018 年度由负转正主要系存货减值转回。2020 年度，发行人资产减值损失为 223.05 万元，主要系存货减值转回进一步增加。

2018-2020 年度，发行人投资收益具体明细如下：

发行人 2018-2020 年度投资收益明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	10,093.10	5,943.32	1,271.34
处置长期股权投资产生的投资收益	29.15	1,649.55	5,554.37
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益	115.75	67.42	727.16
处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	6,245.13	4,977.06	-6,981.18
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	1,033.68	1,228.50	686.09
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	4,540.21	1,156.38
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得或损失	-	-	98.89
其他投资收益	3.20	165.28	287.81
合计	17,520.02	18,571.36	2,800.85

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人投资收益为 2,800.85 万元、18,571.36 万元、17,520.02 万元和 4,800.25 万元，波动较大。

2018 年度，发行人投资收益为 2,800.85 万元，较 2017 年度由负转正，主要系 2018 年度处置长期股权投资实现投资收益 5,554.37 万元、权益法核算的长期股权投资收益为 1,271.34 万元、处置可供出售金融资产实现投资收益 1,156.38 万元，较

2017 年度均有所增加，发行人的盈利能力有所改善。

2019 年度，发行人投资收益为 18,571.36 万元，较上年度大幅增加 563.06%，主要系 2019 年度权益法核算的长期股权投资收益为 5,943.32 万元、处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产导致的投资收益为 4,977.06 万元、处置可供出售金融资产取得的投资收益为 4,540.21 万元，均较上年大幅增加，发行人的盈利能力得到改善。

2020 年度，发行人投资收益为 17,520.02 万元，较上年度减少 5.66%，主要系 2020 年度发行人无处置可供出售金融资产取得的投资收益，因此投资收益较上年度有所减少，总体保持稳定。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人长期股权投资权益法下确认的投资收益主要构成情况如下：

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人长期股权投资权益法下确认的投资收益构成明细

单位：万元

被投资单位	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合营企业				
江苏进口商品集采分销中心有限公司	-1.92	-3.18	-45.95	-2.38
张家港保税港区中外运长江国际物流有限公司	4.54	13.10	11.46	3.65
张家港保税区智物企业管理合伙企业（有限合伙）	-	32.69	0.01	-
小计	2.62	42.61	-34.48	1.27
联营企业				
张家港保税区金港华新能源有限公司	-12.90	12.57	-5.50	137.06
张家港保税区长发仓储有限公司	6.42	-25.71	-16.37	-15.06
张家港保税区达安进口汽车检验有限公司	0.00	187.83	45.14	45.39
张家港保税区粮油交易市场有限公司	21.00	-1.59	-15.94	28.29
江苏酒悦汇国际贸易有限公司	-8.09	-	-14.06	-9.24
张家港保税区长源热电有限公司	2726.91	5854.30	5,142.36	4,200.23
张家港保税区胜科水务有限公司	438.28	1023.27	882.36	761.85
张家港保税区胜科新生水有限公司	43.28	87.66	-149.29	19.61
张家港中远海运金港化工物流有限公司	-149.27	-211.93	-174.55	-50.75
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	276.82	455.39	436.28	291.25
张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司	2484.87	2874.27	2,698.36	2,607.22
云港国际实业（张家港保税区）有限公司	-	-	-	-
中科院大化所张家港产业技术研究院有限公司	-57.56	-190.23	-314.26	-3.27

被投资单位	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
张家港市扬子江配售电有限公司	0.42	4.83	0.21	-
张家港丰港新能源有限公司	-7.84	-19.72	-	-
苏州恒好投资有限公司	0.00	-0.46	-	-
张家港江湾文旅发展有限公司	-3.51	-	-	-
张家港市双山综合开发有限公司	-	-	-	-157.10
张家港保税区国际汽车城有限公司	-	-	-	-162.48
江苏化工品交易中心有限公司	-	-	-2,536.93	-1,790.96
重庆鹏润房地产开发有限公司	-	-	-	-4,622.09
跑世界（上海）体育发展有限公司	-	-	-	-9.88
小计	5,758.84	10,050.49	5,977.80	1,270.07
合计	5,761.46	10,093.10	5,943.32	1,271.34

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人长期股权投资权益法下确认的投资收益分别为 1,271.34 万元、5,943.32 万元、10,930.10 万元和 5,761.46 万元。

2020 年度长期股权投资权益法下确认的投资收益 10,093.10 万元，较 2019 年度增加 4,149.78 万元，增幅 69.82%，主要系（1）2019 年度，发行人处置江苏化工品交易中心有限公司的股权，产生权益法下确认的投资损失 2,536.93 万元，导致当期投资收益规模较低；（2）发行人参股的张家港保税区长源热电有限公司、张家港保税区胜科新生水有限公司、张家港保税区胜科水务有限公司等公司经营业绩较 2019 年有所增长，使得发行人长期股权投资收益增加。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人实现权益法核算的长期股权投资收益分别为 1,271.34 万元、5,943.32 万元、10,093.10 万元和 5,761.46 万元，呈现上升趋势，主要系 2018-2019 年度发行人对 2 家联营企业江苏化工品交易中心有限公司和重庆鹏润房地产开发有限公司的投资亏损较多所致。截至目前，重庆鹏润房地产开发有限公司不属于发行人联营企业范围，江苏化工品交易中心有限公司经营稳定，预计对发行人盈利能力可持续性无重大影响。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人处置资产产生的投资收益分别为-270.43 万元、11,166.83 万元、6,274.28 万元和-2,180.92 万元，具体明细如下：

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月发行人处置资产产生的投资收益明细

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	39.96	29.15	1,649.55	5,554.37
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,289.62	-	4,540.21	1,156.38
处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-3,510.50	6,245.13	4,977.06	-6,981.18
合计	-2,180.92	6,274.28	11,166.83	-270.43

（1）处置长期股权投资产生的投资收益

2018 年度，发行人处置资产产生的投资收益实现 5,554.37 万元，主要为发行人子公司保税科技将持有的江苏化工品交易中心有限公司 40% 股权以 8,642.95 万元转让给张家港保税港区港务有限公司。

2019 年度，发行人处置资产产生的投资收益实现 1,649.55 万元，主要系发行人子公司张家港保税区张保实业有限公司将持有的张家港市双山综合开发有限公司 20% 股权以 6,000.00 万元转让给张家港市双山岛投资开发有限公司。

（2）处置可供出售金融资产取得的投资收益

2018 年度，发行人处置可供出售金融资产取得的投资收益实现 1,156.38 万元，规模较大，主要系发行人子公司保税科技为提高资产流动性及其使用效率，决定根据公司发展战略、证券市场情况及公司经营与财务情况，择机处置其持有的 13,641,133 股苏州高新股票（股票代码：600736）和 10,000,000 股中原证券股票（股票代码：601375）。

2019 年度，发行人处置可供出售金融资产取得的投资收益为 4,540.21 万元，主要系发行人将持有江苏多维科技有限公司的 10.107% 股权转让给上海超越摩尔股权投资基金合伙企业（有限合伙）所致。2019 年 11 月，苏州市公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）接受委托，就发行人持有的股权实施公开转让，受让方为上海超越摩尔股权投资基金合伙企业（有限合伙），对应成交价格为 83,994,750.00 元。

2021 年 1-6 月，发行人处置可供出售金融资产取得的投资收益为 1,289.62 万元，主要系发行人在二级市场转让江苏银行股票（股票代码：600919）9,999,940 股所

致。

（3）处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益实现分别为-6,981.18 万元、4,977.06 万元、6,245.13 万元和-3,510.50 万元，主要为发行人报告期内的交易性金融资产买卖，波动较大，但对发行人本次债券偿债能力无重大不利影响。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人公允价值变动损益具体明细如下：

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月发行人公允价值变动损益明细

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	866.67	28.08	-1,221.14	7,512.65
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-	-	-14.41
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	1,651.32	-1,227.88	-469.52	-
套期商品	4,115.16	-762.04	-22.99	
合计	6,633.15	-1,961.84	-1,713.66	7,512.65

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人公允价值变动损益为 7,512.65 万元、-1,713.66 万元、-1,961.84 万元和 6,633.15 万元，主要是受市场公允价值变动，公司金融资产公允价值进行了一定的调整。

2018 年度，发行人公允价值变动损益为 7,512.65 万元，主要系以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产为 7,512.65 万元。2018 较上年度增长 30.19%，发行人公允价值变动损益由负变正，盈利能力有所改善。

2019 年度，发行人公允价值变动损益为-1,713.66 万元，主要系以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产下降较多所致。

2020 年度，发行人公允价值变动损益为-1,961.84 万元，主要系发行人以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人公允价值变动损益为 7,512.65 万元、-1,713.66 万元、-1,961.84 万元和 5,810.31 万元，主要是受市场价格波动影响，发行人持有的股票、债券、衍生品工具等金融资产的公允价值进行了一定的调整。

发行人公允价值变动损益，主要来源于下属子公司保税科技的交易性金融资产、交易性金融负债及套期商品。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，保税科技公允价值变动损益 7,514.74 万元、-1,810.95 万元、-1,992.89 万元和 6,633.15 万元，具体来源如下：

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月保税科技公允价值变动损益明细

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产（具体包括股票投资、可转债、结构性存款、国债逆回购）	866.67	-2.97	-1,318.43	7,514.74
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-	-	-14.41
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债（包括套期工具）	1,651.32	-1,227.88	-469.52	-
套期商品	4,115.16	-762.04	-22.99	-
合计	6,633.15	-1,992.89	-1,810.95	7,514.74

2019 年度，发行人公允价值变动收益为负，主要系子公司保税科技股票投资受二级市场价格波动影响，产生公允价值变动损益-1,318.43 万元所致；

2020 年度，发行人公允价值变动收益为负，主要系子公司保税科技当期的套期工具浮亏增加，产生公允价值变动损益-1,227.88 万元所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人公允价值变动损益分别为 7,512.65 万元、-1,713.66 万元、-1,961.84 万元和 6,633.15 万元。主要为发行人子公司保税科技的股票投资和金融衍生工具的公允价值变动，存在一定波动，但总体金额在发行人营业利润中占比较小，因此对发行人盈利能力影响有限。

2018-2020 年度，发行人资产处置收益具体明细如下：

2018-2020 年度发行人资产处置收益明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

固定资产处置利得或损失	1,015.12	2,351.43	2,573.59
无形资产处置利得或损失	773.84	-	5,699.48
合计	1,788.96	2,351.43	8,273.07

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人资产处置收益分别为 8,273.07 万元、2,351.43 万元、1,788.96 万元和 469.24 万元。

2018 年，发行人资产处置收益为 8,273.07 万元，较往年增长较多，主要系当年处置固定资产取得收益 2,573.59 万元，处置无形资产取得收益 5,699.48 万元。2018 年，发行人资产处置收益对发行人盈利能力有一定提升。2019 年，发行人资产处置收益为 2,351.43 万元，主要系发行人处置固定资产利得收入。2020 年，发行人资产处置收益为 1,788.96 万元，较上年度减少 23.92%。

（1）2018 年度，发行人资产处置收益构成为 2,573.59 万元的固定资产处置利得和 5,699.48 万元的无形资产处置利得。

①固定资产处置利得主要系发行人将其名下的石化大厦和龙港大厦两处房产转让给江苏化工品交易中心有限公司。为促进化工品交易市场进一步发展，盘活龙港大厦，江苏化工品交易中心有限公司同意受让石化大厦和龙港大厦。石化大厦位于保税区金港路西侧，所在的土地证编号为张国用（2011）第 035006 号和张国用（2014）第 035030 号，其评估价格为 28,800.00 万元。龙港大厦位于张家港保税区金港路，所有房产（含对应土地使用权）共计面积为 25,104.00 平方米，转让总价为 7,872.40 万元。

②无形资产处置利得主要为张家港市土地储备中心对发行人子公司张家港市金田实业有限公司（以下简称“金田实业”）名下 4 块土地进行补偿，补偿金田实业的地块信息如下：

单位：平方米、万元

位置	用于项目	面积	补偿金额	地号
乐余镇东沙九圩	现代农业项目	750.00	12.20	3205820610290007000
乐余镇东沙九圩	民防教育综合馆项目	2,500.00	40.48	3205820610290011000
乐余镇东沙九圩	永泰码头项目	360,871.10	5,842.71	3205820610280012000
乐余镇东沙九圩	现代农业项目	1,520.00	24.61	3205820610290000000

合计	-	365,641.10	5,920.00	-
----	---	------------	----------	---

（2）2019 年度，发行人资产处置收益构成为固定资产处置收益，主要系发行人子公司江苏港通投资发展有限公司转让其名下张家港金港镇中华路东、港丰公路南侧（保税区东门外原铁老二公司）的房产给江苏德丰建设集团有限公司，根据转让协议，标的房地产转让总价款合计 6,886.36 万元，2019 年确认资产处置收益 2,344.62 万元。

（3）2020 年度，发行人资产处置收益构成为 1,015.12 万元的固定资产处置利得和 773.84 万元的无形资产处置利得。

①固定资产处置利得主要为张家港市金港镇人民政府决定对张家港保税科技（集团）股份有限公司子公司张家港保税区外商投资服务有限公司名下位于张家港金港镇保税物流园区的土地进行收储，该土地占地面积为 35,046.20 平方米，土地性质为仓储用地，产权证号为苏（2017）张家港市不动产权第 0093302 号，经评估土地使用权和地上附着物的收购价格为 5,499.35 万元。

②无形资产处置利得主要为江苏省张家港保税区管理委员会回购发行人子公司江苏港通投资发展有限公司名下两块土地，主要系江苏港通投资发展有限公司为进一步提升区镇土地资源利用效率，促进产业结构提档升级，经保税区企管局与江苏港通投资发展有限公司商谈，决定回购港通投资土地使用权。回购土地一位于张家港市金港镇学田村，土地证号为张国用（2015）第 0080979 号，地号为 0080570300000。回购土地二位于张家港市金港镇学田村，土地证号为张国用（2015）第 0082169 号，地号为 008058GB00010。

2018-2020 年度，发行人其他收益明细如下：

发行人 2018-2020 年度其他收益情况

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
政府补助计入	45,117.84	42,245.77	47,400.15
增值税加计抵减	172.86	99.54	
政府补助退回	-	-	-16.87
个税手续费返还	0.61	-	0.06

项目	2020 年	2019 年	2018 年
合计	45,291.31	42,345.30	47,383.34

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人其他收益分别为 47,383.34 万元、42,345.30 万元、45,291.31 万元和 32,436.90 万元，分别占同期利润总额的比例为 107.64%、73.89%、72.82%和 75.09%，发行人其他收益主要为政府补助。

2018 年度，发行人其他收益中政府补助共计 47,383.28 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	列报科目	补助金额
张家港保税区财政局补贴	其他收益	43,612.49
2018 年商务专项资金汽车口岸补贴	其他收益	1,000.00
省级 2014 年污水管网环境治理补助	其他收益	723.00
开发区税收返还	其他收益	577.00
增值税即征即退返还款	其他收益	422.62
2017 年度商务发展资金	其他收益	411.10
二园一区物业管理费补助	其他收益	136.00
戴铂租金补贴	其他收益	122.30
2016 年度服务业扶持资金奖励金	其他收益	115.11
省级现代服务业发展专项资金	其他收益	100.00
2017 年加快服务业发展扶持资金	其他收益	80.00
2017 科技创新积分补助	其他收益	10.00
新能源汽车补贴	其他收益	10.00
未达起征点的税收返还	其他收益	2.97
2017 年稳岗补贴	其他收益	0.73
2017 年度安全生产履职保证金配额奖励	其他收益	0.40
外债多收补贴退款	其他收益	-16.87
本期递延收益转入	其他收益	76.42
合计		47,383.28

2019 年度，发行人其他收益中政府补助共计 42,245.77 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	列报科目	补助金额
张家港保税区财政局补贴	其他收益	41,000.00
增值税即征即退返还款	其他收益	638.87
戴铂租金补贴	其他收益	122.30
省级现代服务业发展专项资金	其他收益	117.00
所得税返还	其他收益	87.40
财政局外贸集装箱箱量补贴	其他收益	69.00
商务发展专项资金	其他收益	22.39
稳岗补贴	其他收益	20.75

项目	列报科目	补助金额
现代农业财政扶持资金	其他收益	3.40
安全生产目标管理考核优秀单位补助	其他收益	2.90
“三品一标”省级补助资金	其他收益	0.50
秸秆还田补偿	其他收益	0.20
19 年重点税源调查快报工作经费	其他收益	0.12
校园引才企业补贴	其他收益	0.12
2018 年度科技创新成果补助	其他收益	0.10
扬州化学工业园区民兵活动	其他收益	0.09
本期递延收益转入	其他收益	160.63
合计		42,245.77

2020 年度，发行人其他收益中政府补助共计 45,117.84 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	列报科目	补助金额
财政专项补助	其他收益	42,077.51
汽车到港补贴	其他收益	1,000.00
增值税即征即退返还款	其他收益	619.77
2020 年太湖流域水环境综合治理资金	其他收益	581.00
稳岗补贴	其他收益	226.45
苏州市生产性服务业领军企业补助款	其他收益	200.00
戴铂租金补贴	其他收益	122.30
税收返还	其他收益	57.90
2019 年服务业扶持资金	其他收益	52.46
外贸集装箱箱量补贴	其他收益	40.60
商务发展专项资金	其他收益	40.00
防疫补贴	其他收益	22.32
工业和信息化产业转型升级专项资金	其他收益	8.80
中小微企业以工代训补贴	其他收益	3.53
环境保护专项资金	其他收益	2.12
2019 年绿色农产品省级补助资金	其他收益	2.00
2019 年三农补助资金	其他收益	1.00
2019 年绿色金融奖	其他收益	0.87
2019 年度农机现代化建设补贴资金	其他收益	0.68
2019 年市知识产权高质量发展扶持政策资助	其他收益	0.48
安全生产目标管理考核优秀单位奖励	其他收益	0.40
递延收益转入	其他收益	57.65
合计		45,117.84

根据《关于张家港保税区张保实业有限公司、张家港市滨江新城投资发展有限公司承担保税区内各园区及安置小区公用设施后续运营维护的通知》，保税区内环保新材料产业园等部分园区及区域内安置房小区的原有公用设施出现陈旧老化的

现象，保税区及金港镇居民的工作、生活环境亟需升级。根据张家港保税区管理委员会的安排，由发行人子公司张保实业、滨江新城负责，在环保新材料产业园等园区及保税区、金港镇内安置房小区的存续期内，按照每年一次的频率对上述区域内公用设施进行运营维护和检测升级。同时，未来保税区及金港镇内新建产业园区和安置小区的公用设施后续运营维护将参照执行。

发行人作为保税区内基础设施建设的重要主体，自成立以来就受到张家港保税区管理委员会的大力支持，政府财政实力以及对基础设施建设的投资力度、发展规划为发行人补贴收入提供了可靠保障，同时发行人将在未来继续负责保税区内公用设施运营维护的工作，因此发行人的相关补贴具有可持续性。

2018-2020 年度，发行人实现其他收益中政府补助分别为 47,383.28 万元、42,245.77 万元和 45,117.84 万元，保持稳定。发行人作为保税区内基础设施建设的重要主体，自成立以来就受到张家港保税区管理委员会的大力支持，政府财政实力以及对基础设施建设的投资力度、发展规划为发行人补贴收入提供了可靠保障，同时发行人将在未来继续负责保税区内公用设施运营维护的工作，因此发行人的相关补贴具有可持续性。

2018-2020 年度，发行人营业外收入明细如下：

发行人 2018-2020 年度营业外收入情况

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
非流动资产报废利得	19.37	8.38	-
债务重组利得	-	42.47	
政府补助	17.50	-	0.10
不需支付的应付款项转入	-	314.72	0.24
接受捐赠	-	-	136.10
赔偿收入	14.58	91.41	147.08
罚款收入	49.29	15.09	
出口退税	-	-	-
预计负债冲回	-	-	1,696.10
其他	20.54	199.31	58.12
合计	121.28	671.39	2,037.74

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 2,037.74 万元、

671.39 万元、121.28 万元和 52.95 万元，分别占同期利润总额的比例为 4.63%、1.17%、0.20%和 0.12%。2018 年度，发行人营业外收入为 2,037.74 万元，占当年利润总额的 4.63%。2019-2020 年度，发行人营业外收入为 671.39 万元和 121.28 万元，占同期利润总额的 1.17%和 0.20%，较 2018 年度减少较多，主要系无预计负债冲回所致。

2018-2020 年度，发行人收到的政府补助分别为 47,383.44 万元、42,345.30 万元和 45,135.34 万元，占同期利润总额的 107.64%、73.89 %和 72.57%，发行人盈利水平对政府补助的依赖程度较高。发行人政府补助主要为财政专项补贴。根据张家港保税区财政局文件，2018-2020 年度，发行人收到财政专项补贴收入为 43,612.49 万元、41,000.00 万元和 42,077.51 万元，主要为公用事业板块专项运营补贴。

2018-2020 年度，发行人营业外支出明细如下：

发行人 2018-2020 年度营业外支出情况

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
非流动资产报废损失	427.65	799.66	343.08
捐赠支出	13.69	36.80	1,065.73
非常损失	-	24.04	-
滞纳金及罚款支出	2.42	4.60	131.95
赔偿支出	-	67.18	-
预计负债	-	-	-
确认的亏损合同	-	-	147.34
车辆进口补助支出	2,791.17	1,172.85	
其他	415.43	333.45	3.80
合计	3,650.37	2,438.58	1,691.89

报告期内，发行人营业外支出分别为 1,691.89 万元、2,438.58 万元、3,650.37 万元和 345.87 万元。2019 年度，发行人营业外支出为 2,438.58 万元，较上年增长 44.13%，主要系发行人非流动资产报废损失及车辆进口补助支出增加所致。2020 年度，发行人营业外支出为 3,650.37 万元，较上年同期大幅增长 49.69%，主要系车辆进口补助较上年同期大幅增长所致。

总体来看，报告期内，发行人盈利水平对政府补助的依赖程度较高，同时报告

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

期内盈利能力呈稳步提升趋势，主要系后两年商品销售业务成本较 2018 年度有所减少所致。

发行人报告期内净利润情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
净利润	38,455.39	54,470.18	51,404.26	41,336.30
净利率	18.08%	15.67%	15.84%	12.49%
净资产收益率	3.05%	3.30%	3.20%	2.77%

报告期内，发行人净利润分别为 41,336.30 万元、51,404.26 万元、54,470.18 万元和 38,455.39 万元。报告期内，发行人净利率分别为 12.49%、15.84%、15.67%和 18.08%，净资产收益率分别为 2.77%、3.20%、3.30%和 3.05%。报告期内，发行人不存在重大不利变化或者其他特殊情况的影响。

报告期内，发行人实现营业收入分别为 330,949.60 万元、324,422.02 万元、347,616.13 万元和 212,728.32 万元，实现净利润分别为 41,336.30 万元、51,404.26 万元、54,470.18 万元和 38,455.39 万元，毛利率分别为 10.68%、16.32%、18.52%和 15.62%，发行人盈利能力总体呈上升趋势。

综上，发行人盈利能力具备一定可持续性。

（三）现金流量分析

发行人报告期末现金流量表主要指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	490,647.08	689,989.92	558,821.96	614,915.44
经营活动现金流出小计	383,578.56	658,061.80	553,089.13	852,883.72
经营活动产生的现金流量净额	107,068.51	31,928.12	5,732.83	-237,968.28
投资活动现金流入小计	48,521.09	29,505.26	65,042.33	26,599.80
投资活动现金流出小计	39,380.41	96,214.99	58,108.39	111,943.78
投资活动产生的现金流量净额	9,140.68	-66,709.73	6,933.94	-85,343.99
筹资活动现金流入小计	1,019,018.69	1,280,912.44	1,182,473.51	1,288,302.32
筹资活动现金流出小计	999,043.57	1,231,121.29	1,155,396.06	1,062,795.72
筹资活动产生的现金流量净额	19,975.11	49,791.15	27,077.46	225,506.60
现金及现金等价物净增加额	136,158.13	14,823.34	39,492.39	-97,179.28

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期末现金及现金等价物余额	492,380.90	356,222.77	341,399.44	301,907.05

1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-237,968.28 万元、5,732.83 万元、31,928.12 万元和 107,068.51 万元。其中，2018 年经营活动产生的现金流量净额为负主要系公司业务投入资金较大，使得该年购买商品、接受劳务支付的现金科目金额较大。2019 年度经营活动现金流量净额由负转正，经营活动现金流出较 2018 年度减少 35.15%，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。2020 年经营活动现金流量净额为 31,928.12 万元，较上年度大幅增长 456.93%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较上年度增幅较大增加所致。2018-2020 年度公司经营活动现金流量净额波动较大，主要由于公司业务前期投入资金较大，且收入回收周期较长所致。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流量净额分别为-85,343.99 万元、6,933.94 万元、-66,709.73 万元和 9,140.68 万元，2018 年投资活动现金流量净额为负，主要系对在建工程的持续投入所致。2019 年投资活动现金流量净额为正，主要系 2019 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出较少，同时收回投资收到的现金较多所致。2020 年度，投资活动现金流量净额为-66,709.73 万元，主要系对苏州恒好投资有限公司等投资支付的现金大幅增加所致。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 225,506.60 万元、27,077.46 万元、49,791.15 万元和 19,975.11 万元，最近各会计年度持续为正，表明公司具有较强的筹资能力。2018-2020 年度筹资活动产生的现金流量净额呈现小幅上升趋势，主要系发行人近两年对资金需求较大。

本期债券的发行将有利于发行人改善资产负债结构，为发行人带来更多营运资金以推进资产整合，提升经营效率，进一步优化发行人的现金流量情况。

（四）财务指标分析

发行人主要财务指标

偿债能力指标/年份	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率 ¹	3.88	4.00	4.62	3.47
速动比率 ²	1.71	1.67	2.06	1.58
资产负债率 ³	69.33%	67.78%	66.76%	65.81%
盈利能力指标/年份	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利率 ⁴	15.62%	18.52%	16.32%	10.68%
净利率 ⁵	18.08%	15.67%	15.84%	12.49%
净资产收益率 ⁶	3.05%	3.30%	3.20%	2.77%
营运能力指标/年份	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产周转率 ⁷	0.05	0.07	0.07	0.07
应收账款周转率 ⁸	5.68	5.54	3.22	3.18
存货周转率 ⁹	0.09	0.11	0.12	0.14

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=负债总额/资产总额

4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

5、净利率=净利润/营业总收入

6、净资产收益率=净利润（含少数股东损益）/平均净资产

7、总资产周转率=营业收入/平均总资产

8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

9、存货周转率=营业成本/平均存货

1、偿债能力

短期偿债能力方面，报告期末，发行人流动比率分别为 3.47、4.62、4.00 和 3.88，速动比率分别为 1.58、2.06、1.67 和 1.71，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.63、0.74、0.80 和 0.46，报告期内发行人流动比率和速动比率基本保持稳定。总体来看，发行人流动比率和速动比率较高，EBITDA 利息保障倍数呈波动上升趋势，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，报告期末，发行人资产负债率分别为 65.81%、66.76%、67.78%和 69.33%。报告期内发行人资产负债率较为稳定，维持在中等水平，长期偿债能力较强。

2、盈利能力

报告期内，发行人毛利率分别为 10.68%、16.32%、18.52%和 15.62%，净利率分别为 12.49%、15.84%、15.67%和 18.08%，净资产收益率分别为 2.77%、3.20%、3.30%和 3.05%。发行人盈利能力较为平稳，不存在重大不利变化或者其他特殊情况的影响。总体来看，发行人毛利率相对保持稳定，但由于发行人行业特性，净利率及净资产收益率总体呈逐年上升的趋势。

3、营运能力

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 3.18、3.22、5.54 和 5.68，整体来看较为平稳；发行人存货周转率分别为 0.14、0.12、0.11 和 0.09，发行人存货主要由工程建设和土地开发成本构成，周期较长，其结转为营业成本有一定的滞后性，因此存货周转率较低；发行人总资产周转率分别为 0.07、0.07、0.07 和 0.05，处在较低水平，主要系发行人资产规模较大，且工程建设和土地开发确认收入周期较长，公司资产周转率较低。报告期内，发行人营运能力保持平稳，不存在重大不利变化或者其他特殊情况的影响。总体来说，发行人营运能力尚可。

五、发行人有息负债情况

（一）有息负债余额的期限结构

发行人有息债务包括：短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款及其他流动负债中的短期融资券。截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额 3,264,442.07 万元，其中短期借款 129,199.77 万元，一年内到期非流动负债 466,688.71 万元，长期借款 1,204,743.00 万元，应付债券 1,093,810.59 万元，长期应付款 270,000.00 万元，其他流动负债中短期融资券 100,000.00 万元。

报告期末发行人有息负债余额的期限结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	129,199.77	3.96	135,376.87	4.35	169,383.38	5.87	198,130.92	7.37

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	466,688.71	14.30	459,908.71	14.77	282,695.38	9.79	615,141.35	22.87
长期借款	1,204,743.00	36.91	1,137,445.00	36.53	1,021,883.00	35.39	901,070.44	33.50
应付债券	1,093,810.59	33.51	943,731.54	30.31	1,002,000.00	34.70	698,823.10	25.98
其他流动负债	100,000.00	3.06	150,000.00	4.82	100,000.00	3.46	-	-
长期应付款	270,000.00	8.27	287,524.60	9.23	311,334.46	10.78	276,447.16	10.28
共计	3,264,442.07	100.00	3,113,986.72	100.00	2,887,296.22	100.00	2,689,612.97	100.00

（二）有息负债余额的担保结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额为 3,264,442.07 万元，有息负债余额担保结构如下：

发行人 2021 年 9 月末有息负债余额的担保结构

单位：万元、%

类别	科目	增信方式	账面金额	占比
短期债务	短期借款	保证	118,499.96	3.63
		信用	10,699.81	0.33
	一年内到期的应付债券	信用	230,000.00	7.05
	一年内到期的长期借款	质押借款	23,837.15	0.73
		抵押借款	4,568.79	0.14
		保证借款	160,622.66	4.92
		信用借款	23,837.15	0.73
	一年内到期的长期应付款	-	23,822.96	0.73
	其他流动负债	信用	100,000.00	3.06
长期债务	长期借款	质押借款	249,689.82	7.65
		抵押借款	54,307.54	1.66
		保证借款	866,101.18	26.53
		信用借款	34,644.46	1.06
	应付债券	信用	1,093,810.59	33.51
	长期应付款	-	270,000.00	8.27
合计	-	-	3,264,442.07	100.00

发行人 2021 年 6 月末有息负债到期分布情况

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	31.80	9.74	28.28	8.66	15.13	4.63	77.05	23.60	152.26	46.64
其中担保贷款	29.38	9.00	25.42	7.79	12.27	3.76	49.78	15.25	116.85	35.80
债券融资	33.00	10.11	8.38	2.57	63.00	19.30	38.00	11.64	142.38	43.62

其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	2.40	0.74	-	-	-	-	-	-	2.40	0.74
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	2.39	0.73	1.41	0.43	4.14	1.27	21.46	6.57	29.40	9.01
其中担保融资	1.15	0.35	0.17	0.05	2.10	0.64	0.04	0.01	3.46	1.06
合计	69.59	21.32	38.07	11.66	82.27	25.20	136.51	41.82	326.44	100.00

（三）有息负债余额的品种结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额为 3,264,442.07 万元，有息负债品种结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	1,316,456.36	40.33
公司债券 ²	540,000.00	16.54
非金融企业债务融资工具 ³	780,000.00	23.89
非标融资	89,585.71	2.74
明股实债	-	-
其他	538,400.00	16.49
合计	3,264,442.07	100.00

六、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 50,000.00 万元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 50,000.00 万元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负

² 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

³ 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

债表；

4、本期债券募集资金拟全部用于偿还到期或行权的公司债券本金；

5、假设公司债券发行在 2021 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

发行人本期债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日（发行前）	2021 年 9 月 30 日（发行后）	变动比例
流动负债	1,268,856.93	1,218,856.93	-3.94
非流动负债	2,571,327.20	2,621,327.20	1.94
负债总额	3,840,184.12	3,840,184.12	-
流动资产	4,919,329.19	4,919,329.19	-
总资产	5,539,302.08	5,539,302.08	-
资产负债率	69.33%	69.33%	-

七、发行人主要或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额共 1,465,326.00 万元，占净资产的比例为 86.24%，其中对关联方担保余额 1,272,526.00 万元，对非关联方担保余额 192,800.00 万元。具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限	代偿情况
关联方担保情况				
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	38,000.00	2015.12.11-2023.12.11	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	295,000.00	2019.3.22-2029.3.22	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	2,000.00	2019.2.26-2026.2.26	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	17,600.00	2021.6.25-2024.6.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	20,000.00	2019.6.20-2022.8.12	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	8,281.00	2019.8.13-2021.12.16	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税区张保实业有限公司	8,550.00	2021.8.13-2023.8.12	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	9,700.00	2014.1.24-2021.7.22	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	9,000.00	2020.8.14-2025.8.13	无

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限	代偿情况
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	23,000.00	2020.8.14-2025.8.13	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	5,500.00	2014.7.24-2021.12.31	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	52,790.00	2019.12.13-2028.6.15	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	9,800.00	2019.1.30-2022.1.30	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	21,000.00	2019.6.6-2024.6.6	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	52,000.00	2021.3.22-2041.3.21	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	26,910.00	2020.11.24-2024.12.23	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	18,000.00	2018.4.24-2023.4.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	11,000.00	2020.8.25-2021.8.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	9,850.00	2020.4.20-2023.3.29	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	2,000.00	2020.6.3-2023.6.1	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	8,000.00	2020.8.4-2023.8.3	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	10,000.00	2020.9.24-2021.9.24	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	5,000.00	2021.1.7-2022.1.7	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	21,000.00	2020.12.16-2021.12.17	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	500.00	2021.5.14-2022.5.13	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港保税区港安项目管理有限公司	2,480.00	2020.8.28-2035.6.29	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港中远海运金港化工物流有限公司	5,775.00	2019.1.25-2032.1.25	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港保税区张保实业有限公司	24,000.00	2020.3.20-2023.3.20	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	保税科技	40,000.00	2020.6.29-2023.6.29	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	2,860.00	2019.06.28-2022.06.13	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	3,000.00	2020.12.28-2021.12.27	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	1,000.00	2020.11.16-2021.11.15	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	2,500.00	2020.11.19-2021.11.18	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	1,750.00	2020.12.04-2021.12.03	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长源热电有限公司	1,750.00	2020.12.10-2021.12.09	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市长江资源开发有限公司	18,000.00	2021.06.16-2022.06.15	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市长江资源开发有限公司	9,900.00	2020.09.30-2023.09.29	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	83,000.00	2016.03.29-2026.03.28	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	42,400.00	2016.01.27-2031.01.10	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	49,100.00	2019.12.02-2026.12.01	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	14,700.00	2020.01.03-2022.01.02	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港滨江新城投资发展有限公司	17,850.00	2020.7.10-2028.12.10	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	18,500.00	2017.12.01-2032.12.01	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	2,500.00	2018.11.29-2023.11.29	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2021.09.29-2022.09.29	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2020.10.23-2021.10.22	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	12,000.00	2021.09.28-2024.09.28	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2020.01.01-2023.12.22	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区国际汽车城有限公司	20,000.00	2020.05.11-2021.11.05	无

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

担保单位	被担保单位	担保金额	担保期限	代偿情况
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张家港扬子江保税贸易有限公司	15,000.00	2020.8.31-2021.8.31	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	20,000.00	2021.1.6-2022.1.6	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	10,000.00	2021.6.1-2022.5.31	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	5,000.00	2021.4.9-2022.4.8	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	5,000.00	2021.2.5-2021.12.27	无
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区国际汽车城有限公司	5,000.00	2021.5.27-2022.5.26	无
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张保同辉融资租赁（天津）有限公司	1,320.00	2020.10.16-2021.10.16	无
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张保同辉融资租赁（天津）有限公司	660.00	2020.9.27-2021.9.26	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	7,500.00	2020.01.22-2023.01.20	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	14,900.00	2019.12.24-2022.11.18	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区张保实业有限公司	20,700.00	2019.08.30-2022.08.30	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	11,100.00	2021.4.16-2022.4.13	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营有限公司	16,500.00	2020.12.15-2021.12.10	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	6,800.00	2019.7.5-2022.7.3	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	江苏港通投资发展有限公司	5,500.00	2021.7.19-2022.7.15	无
张家港保税科技（集团）股份有限公司	张家港扬子江保税贸易有限公司	40,000.00	2021.2.4-2022.2.4	无
小计	-	1,272,526.00	-	-
非关联方担保情况				
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市金海港投资开发有限公司	42,500.00	2019.12.3-2021.11.13	无
张家港保税区金港资产经营有限公司	张家港市金海港投资开发有限公司	100,000.00	2020.3.27-2025.5.20	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市金海港投资开发有限公司	24,000.00	2018.06.15-2025.07.02	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市金港城市投资发展有限公司	14,800.00	2019.12.25-2022.12.24	无
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市江南花园酒店	1,500.00	2021.8.16-2022.8.16	无
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港市金港镇万顷良田生态农业投资发展有限公司	10,000.00	2019.06.28-2022.06.28	无
小计	-	192,800.00	-	-
合计	-	1,465,326.00	-	-

为了加强和规范发行人的各项内部控制措施，提高发行人的经营管理水平和风险防范能力，促进公司可持续发展，发行人制定了《张家港保税区金港资产经营有限公司内部控制制度》，及《对外投资、担保管理办法》，对公司对外担保的管理进行了约定。具体如下：

“第二十三条 担保方财务部门对担保事项进行充分评估后提出意见，报负责人签署意见后逐级报金港公司，由金港公司总经理主持召集财务部门审核，报董事会确定并经管委会批准后实施。

办理担保报批手续时，应提供担保项目可行性研究报告文件、担保人与被担保人上年末与上月末的资产负债表和损益表、担保合同文本或担保意向书，以及被担保项下主债务合同或意向书及其他有关条件。

第二十四条 担保人要及时掌握被担保人的有关信息，加强对担保企业的监督及对担保项目的跟踪，发现担保风险时，应及时向金港公司报告，并提出措施建议。

第二十五条 各单位应有人员专职或兼职管理担保工作。提供担保后，要加强管理，建立台帐和档案，并定期清理，并每年向金港公司提交担保情况报告。

第二十六条 担保人未经批准擅自对外出具担保，将追究决策者的经济责任或行政责任；造成重大经济损失的，将追究法律责任。”

目前，公司对外担保均履行相关决策审核程序。截至募集说明书签署之日，被担保企业资产规模较大，生产经营情况良好，未出现代偿情况。

发行人对主要关联方担保企业的基本情况如下：

（1）张家港市滨江新城投资发展有限公司

张家港市滨江新城投资发展有限公司成立于 2010 年 5 月 11 日，法人代表樊平，注册地为张家港保税区北京路保税科技底楼，注册资本 392,000.00 万元，经营范围为基础设施建设开发，项目投资，资产经营，房地产开发经营，城乡一体化建设，自有房屋租赁，地热水开发，热水供应（饮用水除外），仓储服务（不含危险货物），电力设备领域内的技术研发。（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 9 月末，滨江公司拥有总资产 2,292,864.44 万元，总负债 1,718,936.46 万元，所有者权益 573,927.99 万元；2021 年 1-9 月，该公司实现营业收入 1,938.95 万元，净利润 19,489.85 万元。

2021 年 9 月末，发行人对滨江新城担保余额合计 41.68 亿元，占净资产比重为 24.53%，截至目前被担保企业经营正常，不存在预计无法偿付本息需要发行人代偿的情况。

（2）张家港保税区张保实业有限公司

张家港保税区张保实业有限公司成立于 2001 年 11 月 20 日，注册资本 485,000.00 万元，法人代表丁琪，注册地为张家港保税区长江大厦 11 楼，经营范围为基础设施建设开发，土地批租，参与区内项目投资，工程承包，建筑材料的批发和销售，设备租赁，房屋租赁。（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 9 月末，张保实业拥有总资产 2,414,980.21 万元，总负债 1,339,941.54 万元，所有者权益 1,075,038.66 万元；2021 年 1-9 月，张保实业实现营业收入 43,761.09 万元，净利润 27,993.14 万元。

2021 年 9 月末，发行人对张保实业担保余额合计 43.41 亿元，占净资产比重为 25.55%，被担保企业经营正常，不存在预计无法偿付本息需要发行人代偿的情况。

发行人主要对非关联方担保企业的基本情况如下：

（1）张家港市金海港投资开发有限公司

张家港市金海港投资开发有限公司（以下简称“金海港投资”）成立于 2012 年 10 月 24 日，经营范围：投资、管理、收益；城乡一体化建设；园林绿化服务；纺织原料、建筑材料、化工（危险品除外）、金属材料购销。（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）

2021 年 9 月末，发行人对金海港投资担保余额合计 16.65 亿元，占净资产 9.80%，主要系发行人作为中山-上银-张家港保税区安置房资产支持专项计划的差额支付承诺人，2021 年 9 月末尚有 10 亿元的担保余额，截至目前不存在预计金海港投资无法偿付本息，需要发行人代偿的情况。

截至 2021 年 6 月末，金海港投资的总资产 1,263,431.36 万元，总负债 1,240,540.95 万元，所有者权益 22,890.41 万元；2021 年 1-6 月，金海港投资实现营业收入 0.00 万元，净利润 44.78 万元，金海港投资 2021 年上半年无营业收入主要系年底才进行收入确认所致。金海港投资控股股东为张家港保税区金盛投资发展有

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

限公司，实际控制人为张家港保税区管理委员会，与国资相关度较高，违约风险较低。

总体来看，发行人对外担保对手方主要系与国资相关度较高的企业，资产规模较大，生产经营情况较为稳定，未来具有一定的发展前景，在报告期内并未出现代偿情况。

（二）发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产 259,985.08 万元，占净资产的 15.30%，具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	126,050.23	保证金及涉诉冻结资金
固定资产	126,165.37	借款抵押及涉诉查封
无形资产	7,769.48	涉诉冻结
合计	259,985.08	-

除上表外，发行人尚有受限情况如下：

1、发行人子公司张家港保税区张保实业有限公司存在关于张家港保税区基础设施完善工程对张家港保税区规划建设局的未来应收账款质押情况，金额为 531,100.00 万元。

（三）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

发行人孙公司张家港保税区长江国际港务有限公司（以下简称“长江国际”）涉及诉讼，具体情况如下：

自 2019 年 9 月以来，共有 10 家单位持伪造单证前往长江国际处要求提取货物，长江国际知悉相关情况后立即向当地公安机关报案。2019 年 9 月 24 日，长江国际收到张家港市公安局《立案告知单》[张公（港区）立告字（2019）4425 号]。截至目前，公安机关正在进一步侦查过程中。长江国际分别于 2019 年 10 月、11 月收到张家港公安机关出具的《鉴定意见通知书》【张公（港区）鉴通字（2019）2335

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要
号】、《鉴定意见通知书》【张公（港区）鉴通字（2019）2629 号】，印章盖印同一
鉴定结论均为否定意见。

同时，长江国际陆续收到了与“长江国际被伪造公司印章案”相关的 4 宗民事
诉讼案件的法律文书，具体情况如下：

1、新兴际华诉讼案

2019 年 9 月 24 日，长江国际收到武汉海事法院送达的《应诉通知书》及《民
事裁定书》[（2019）鄂 72 民初 1421 号]，原告新兴际华国际贸易有限公司（以下
简称“新兴际华”）以港口作业合同纠纷为案由起诉被告长江国际并申请财产保全。

原告新兴际华诉请的事实和理由：

2019 年 8 月底，原告要求提货时（乙二醇数量 110608 吨，价值人民币
480,528,300 元），长江国际（被告）拒不同意原告的提货要求，致原告的乙二醇无
法提货。

原告新兴际华的诉讼请求：①依法判令被告返还原告乙二醇 110608 吨（价值
人民币 480,528,300 元）；②如被告无法返还原告乙二醇 110608 吨，请求法院依法
判令被告赔偿原告相应损失 480,528,300 元。③本案的诉讼费用由被告承担。

民事裁定书内容：

武汉海事法院经审查认为，申请人新兴际华的财产保全申请符合法律规定，裁
定如下：查封、扣押、冻结长江国际价值 480,528,300 元的财产。

根据保税科技 2021 年 8 月 26 日发布的《张家港保税科技（集团）股份有限公
司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》（编号：临 2021-013），长江国际近日收到
武汉海事法院送达的“（2019）鄂 72 民初 1421 号之五”《民事裁定书》，武汉海事
法院经审查认为，本案所涉合同诈骗案由江苏省江阴市公安局侦查终结，移送江苏
省江阴市人民检察院审查起诉，涉及的伪造公司印章案由江苏省张家港市公安局立
案侦查中，涉及合同诈骗案由天津市滨海新区公安局侦查立案侦查中。本案与江
苏省张家港市公安局正在侦查的刑事案件系同一法律事实，不属于经济纠纷而涉嫌

经济犯罪，应将有关材料移送江苏省张家港市公安局，并裁定驳回新兴际华的起诉，如不服本裁定，可以在裁定书送达之日起十日内，向武汉海事法院递交上诉状，并按照对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于湖北省高级人民法院。

根据保税科技 2022 年 1 月 15 日发布的《张家港保税科技（集团）股份有限公司关于控股子公司涉及诉讼二审裁定结果的公告》（编号：临 2022-003），湖北高院依法组成合议庭审理了本案。本案现已审理终结。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项、第一百七十八条规定，裁定如下：驳回上诉，维持原裁定。

2、中交海洋诉讼案

2019 年 10 月，长江国际收到天津市第三中级人民法院送达的《应诉通知书》及《民事裁定书》[（2019）津 03 民初 272 号]。原告中交海洋建设开发有限公司（以下简称“中交海洋”）以仓储合同纠纷为案由起诉被告长江国际并申请财产保全。

原告中交海洋诉请的事实和理由：

2018 年 11 月 8 日，原告、被告签署《散装液体化工货物港口作业合同》。后原告分别向案外人天津临港国际商贸有限公司、张家港凯富龙化工国际贸易有限公司、江阴市俊友化工贸易有限公司和江阴赛洛玖国际贸易有限公司购买了已被存储在被告处的 12.18 万吨乙二醇，由买卖双方凭被告出具的《货权转移入库凭证》进行交割。前述货物在原告交付货款后均已完成交割，被告向原告开具了《货权转移入库凭证》。根据被告 2019 年 8 月 1 日向原告出具的《库存报告》显示，截止 2019 年 7 月 31 日被告处共存储原告货物 13.93 万吨。后原告陆续对外出售部分货物，尚余库存货物 12.18 万吨仍在被告处存储。但在 2019 年 9 月，当原告找被告核对库存情况时，被告却提出原告并无库存在被告处。

原告中交海洋的诉讼请求：

①请求被告向原告交付库存的乙二醇货物 12.18 万吨；②如果被告无法向原告

交付库存的乙二醇货物 12.18 万吨，则按照货物价值人民币 526,994,500 元向原告承担赔偿责任；③请求被告承担本案的诉讼费、保全费等诉讼费用。

民事裁定书内容：

天津市第三中级人民法院经审查认为，申请人中交海洋的财产保全申请符合法律规定，裁定如下：冻结被申请人长江国际名下的银行存款 526,994,500 元或查封、扣押其相当于同等价值的财产。

2020 年 7 月，长江国际收到天津市高级人民法院送达的《民事裁定书》[（2019）津民辖终 279 号]，裁定如下：1、撤销天津市第三中级人民法院（2019）津 03 民初 272 号之一民事裁定；2、本案由天津海事法院管辖。

2020 年 9 月 2 日，长江国际收到天津市第三中级人民法院送达的《参加诉讼通知书》[（2020）津 03 民初 228、229、230、231 号]，法院认为原告中交海洋与被告天津临港国际商贸有限公司（以下简称“天津临港”）买卖合同纠纷一案（中交海洋请求天津临港返还货款共计及违约金等共计 2 亿元）的处理结果与长江国际有法律上的利害关系，通知长江国际作为无独立请求权的第三人参加诉讼。

2020 年 9 月 15 日，中交海洋变更诉长江国际案的诉讼请求为：长江国际向中交海洋交付乙二醇 7.44 万吨或赔偿 326,740,000 元及保全费等。

2020 年 12 月 15 日，天津海事法院出具民事裁定书[（2020）津 72 民初 762 号之二]，裁定如下：解除对被申请人长江国际名下银行存款 199,993,108 元的保全措施，继续冻结被申请人长江国际名下的银行存款 327,001,392 元。

2021 年 2 月 5 日，天津海事法院出具民事裁定书[（2020）津 72 民初 762 号之三]，法院认为：在审理过程中，案外人陈坤兴涉嫌行贿罪、伪造印章罪、合同诈骗罪被相关公安机关立案侦查，相关案件尚未审结。本案的审理须以相关刑事案件的审理结果为依据，而上述案件尚未审结。裁定如下：本案中止诉讼。

根据保税科技 2021 年 9 月 29 日发布的《张家港保税科技（集团）股份有限公司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》（编号：临 2021-015），长江国际近日收到

天津海事法院送达的“(2020)津 72 民初 762 号之四”《民事裁定书》，天津海事法院经审查认为，天津市滨海新区公安局于 2019 年 10 月 31 日决定对陈坤兴、顾明洋等人及长江国际涉嫌合同诈骗案立案侦查，现正在侦查中。本案与天津市滨海新区公安局正在侦查的刑事案件系同一法律事实，本案不属于经济纠纷而涉嫌经济犯罪，现驳回中交海洋建设开发有限公司的起诉。如不服本裁定，可在本裁定书送达之日起十日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人人数提出副本，上诉于天津市高级人民法院。

根据保税科技 2022 年 1 月 1 日发布的《张家港保税科技（集团）股份有限公司关于控股子公司涉及诉讼二审裁定结果的公告》（编号：临 2022-001），天津高院依法组成合议庭审理了本案。本案现已审理终结。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项、第一百七十一条规定，裁定如下：驳回上诉，维持原裁定。

天津海事法院于 2022 年 1 月 17 日出具了案号为【(2020)津 72 民初 762 号之五】的《民事裁定书》，裁定如下：解除对长江国际名下银行存款 327,001,392 元的保全措施。

3、天津临港诉讼案

2019 年 10 月份，长江国际收到武汉海事法院送达的《应诉通知书》和《民事裁定书》[(2019)鄂 72 民初 1491 号]，天津临港以港口货物保管合同纠纷为案由在武汉海事法院起诉长江国际并提出财产保全申请。

原告天津临港诉请的事实和理由：

2019 年 7 月 10 日，原告在被告处办理了开户备案手续。8 月初，原告与第三人江阴赛洛玖、江苏禹尧分别签订了《采购合同》，向江阴赛洛玖国际贸易有限公司采购乙二醇 11000 吨、向江苏禹尧化工有限公司采购乙二醇 12500 吨。8 月 21 日，江阴赛洛玖、江苏禹尧分别出具《货权转让书》，指示被告将其分别保存在被告库区的 11000 吨、12500 吨乙二醇货权全部转让给原告。被告根据江阴赛洛玖、江苏

禹尧的指示开具了《货权转移入库凭证》，确认其保管有相应存货并将货权转至原告名下。9月10日，原告业务人员与原告下游买家前往被告库区办理货权转移手续时，被告不认可有相应存货，拒绝向原告交付货物或依原告指示将货权转给下游买家。

原告天津临港的诉讼请求：

①判令被告向原告交付乙二醇 23500 吨；②如被告无法交付，则判令被告向原告赔偿因其保管不善给原告造成的经济损失 100,348,000 元；③本案诉讼费由被告承担。

民事裁定书内容：

武汉海事法院经审查认为，申请人天津临港国际商贸有限公司的财产保全申请符合法律规定，裁定如下：查封、扣押、冻结被申请人长江国际名下的银行存款 100,348,000 元或同等价值的其他财产。

根据保税科技 2021 年 8 月 26 日发布的《张家港保税科技（集团）股份有限公司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》（编号：临 2021-013），长江国际近日收到武汉海事法院送达的“（2019）鄂 72 民初 1491 号之一”《民事裁定书》，武汉海事法院经审查认为，本案所涉合同诈骗案由江苏省江阴市公安局侦查终结，移送江苏省江阴市人民检察院审查起诉，涉及的伪造公司印章案由江苏省张家港市公安局立案侦查中，涉及的公司诈骗案由天津市滨海新区公安局立案侦查中。本案与天津市滨海新区公安局正在侦查的刑事案件系同一法律事实，不属于经济纠纷而涉嫌经济犯罪，应将有关材料移送天津市滨海新区公安局，并裁定驳回天津临港国贸的起诉，如不服本裁定，可以在裁定书送达之日起十日内，向武汉海事法院递交上诉状，并按照对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于湖北省高级人民法院。

根据保税科技 2022 年 1 月 12 日发布的《张家港保税科技（集团）股份有限公司关于控股子公司涉及诉讼二审裁定结果的公告》（编号：临 2022-002），湖北高院受理后依法组成合议庭审理了本案。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

十条第一款第一项、第一百七十一条规定，裁定如下：驳回上诉，维持原裁定。

4、山东高速诉讼案

2019 年 11 月份及 2020 年 2 月份，长江国际先后收到江苏省苏州市中级人民法院送达的《应诉通知书》及《民事裁定书》[（2019）苏 05 民初 447 号]，原告山东高速海南发展有限公司（以下简称“山东高速”）以仓储合同纠纷为案由起诉被告长江国际并申请财产保全。

原告山东高速诉请的事实和理由：

①原、被告双方之间存在仓储合同合作关系，截止起诉之日，原告共有 15886.371 吨乙二醇存放于被告仓库之中。②自 2019 年 9 月起，被告多次拒绝向原告出具任何货权证明资料，拒绝确认原告享有的货权。

原告山东高速的诉讼请求：

①判令被告向原告返还 15886.371 吨乙二醇或赔偿相同价值的款项 81,973,674.36 元，并赔偿利息损失；②本案诉讼费由被告承担。

民事裁定书内容：

2020 年 2 月 24 日，长江国际收到江苏省苏州市中级人民法院《民事裁定书》[（2019）苏 05 民初 447 号]，苏州中院认为，申请人山东高速海南发展有限公司的财产保全申请符合法律规定，裁定如下：冻结被申请人长江国际名下的银行存款 81,973,674.36 元人民币的银行存款或查封、冻结其相应价值的其他财产。

诉讼进展情况：

江苏省苏州市中级人民法院（简称“苏州中院”）查明，正信公司、陈坤兴等因涉嫌合同诈骗等，由江阴市公安局侦查终结，移送江阴市人民检察院审查起诉。长江国际等被诈骗案，由张家港市公安局立案侦查，目前案件尚未处理完毕。

苏州中院认为，当事人提起民事诉讼所依据的基本事实与涉嫌刑事犯罪的行为属同一事实，民事诉讼的基础法律行为本身涉嫌刑事犯罪的，应当裁定驳回起诉。苏州中院于 2021 年 4 月 29 日出具的《江苏省苏州市中级人民法院民事裁定书（2019）

苏05民初447号之一》，裁定如下：

驳回山东高速海南发展有限公司的起诉。

如不服本裁定，可在本裁定书送达之日起十日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人人数提出副本，上诉于江苏省高级人民法院。

本次诉讼进展为一审阶段民事诉讼的裁定结果，案件当事双方可以在规定期限内提起上诉，案件结果尚存在不确定性，对发行人本期利润或期后利润暂无影响，对发行人偿债能力无重大影响。

发行人涉及的其他诉讼案件如下：

5、张家港扬子江保税贸易有限公司起诉上海贻强实业有限公司,要求上海贻强实业有限公司清偿十份《委托代理进口合同》项下结欠的货物差价、代理费、仓储费等费用共计 8,935,964.64 元及逾期付款损失（暂计至 2016 年 2 月 22 日为 84,221.47 元），并承担律师费 254,654.00 元及诉讼费用,判决已于 2016 年 10 月 12 日送达，要求上海贻强实业有限公司赔偿欠下的货物差价、代理费、仓储费等费用共计 8,935,964.64 元并赔偿自 2015 年 12 月 28 日起至实际付款之日止按中国人民银行同期贷款利率的 1.5 倍计算的利息损失,公司申请强制执行后，未查到被告可执行的资产。

2020 年 4 月 10 日，保税贸易作为债权人向上海铁路运输法院提出贻强公司的破产申请，拟通过破产清算程序来挽回部分损失。2020 年 7 月 23 日，保税贸易收到了破产管理人发出的《债权申报通知书》，上海铁路法院已裁定确认我方债权。

6、2019 年 2 月，公司间接控股子公司扬州石化收到《江苏省张家港市人民法院民事判决书》[（2018）苏 0582 民初 5013 号]，案件详情如下：

扬州石化原名仪征国华石化仓储有限公司，2013 年 11 月由长江国际收购，现为长江国际全资子公司。股权收购时，扬州石化原股东邱建峰、吴建高、卢进芬未向长江国际披露扬州石化为被告郭品华对外借款提供保证担保的重大事项。上述股权转让后，肖菲、于荣祥两人分别向法院起诉，要求郭品华等人清偿民间借贷本息，

并要求扬州公司等担保人承担担保责任。两案经多级法院受理，部分支持了肖菲、于荣祥两人的诉讼请求；同时，法院认定，扬州石化为上述债务的连带责任保证担保人，应承担连带清偿责任。上述两案判决生效后，扬州石化于 2017 年 12 月 7 日向肖菲支付 17,852,502.96 元，并承担执行费 85,463 元，共计 17,937,965.96 元；于 2018 年 4 月 17 日向于荣祥支付 10,215,028.07 元，履行了两个案件判决确定的连带清偿义务。

上述两个案件执行终结后，原告长江国际、扬州公司起诉被告邬品华、华伟达集团有限公司、江苏华润达贸易有限公司、卢进娣要求赔偿 28,470,647.03 元及利息损失，并承担诉讼费用。

江苏省张家港市人民法院于 2018 年 4 月 25 日立案，并发出受理案件通知书 [（2018）苏 0582 民初 5013 号]。

案件审理中，长江国际自愿退出诉讼，同时邬佳伟被追加为共同被告。2018 年 10 月 15 日，江苏省张家港市人民法院对上述案件公开开庭审理。2019 年 2 月，扬州石化收到江苏省张家港市人民法院作出的《民事判决书》[（2018）苏 0582 民初 5013 号]，判决结果如下：一、被告邬品华给付原告张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司 28,373,657.03 元及相应利息（其中自 2017 年 12 月 7 日起至实际履行之日止 18,023,065.96 元，自 2018 年 4 月 17 日起至实际履行之日止 10,350,591.07 元，均按银行同期贷款利率计算）。限被告于本判决生效后 10 日内履行。二、被告卢进娣对上述第一项被告邬品华债务中的 10,350,591.07 元及相应利息（自 2018 年 4 月 17 日起至实际履行之日止按银行同期贷款利率计算），与被告邬品华共同向原告张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司承担还款责任。限被告于本判决生效后 10 日内履行。三、被告邬佳伟对上述第一项被告邬品华所负债务中的 17,937,965.96 元及相应利息（自 2017 年 12 月 7 日起至实际履行之日止按银行同期贷款利率计算），就被告邬品华不能偿还部分的四分之一，向原告张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司承担还款责任。限被告于本判决生效后 10 日内履行。四、被告华伟达集团有限公司、江苏华润达贸易有限公司对上述第一项债

务，与被告邬品华共同向原告张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司承担还款责任。五、驳回原告张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司其他诉讼请求。如果未按上述判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 185,853 元、保全费 5,000 元，合计 190,853 元。由原告张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司负担 2,561 元，被告邬品华、华伟达集团有限公司、江苏华润达贸易有限公司共同负担 188,292 元，其中 68,688 元由被告卢进娣与被告邬品华共同负担，其中 119,039 元由被告邬佳伟与被告邬品华共同负担。鉴定费 21,600 元，由被告邬佳伟负担。

扬州公司追偿案件，收到张家港市人民法院《民事判决书》[（2018）苏 0582 民初 5013 号]后，被告之一邬佳伟向苏州市中级人民法院提起了上诉。2019 年 11 月 27 日，苏州市中级人民法院出具了《民事裁定书》[（2019）苏 05 民终 7438 号]，法院认为，“由于二审出现的新情况，导致一审法院认定的事实不清”，裁定撤销张家港市人民法院（2018）苏 0582 民初 5013 号民事判决，本案发回张家港市人民法院重审。

2020 年 4 月 26 日，张家港市人民法院出具了《民事裁定书》[（2020）苏 0582 民初 1670 号]，法院认为“于荣祥与邬品华、卢进娣、江苏华润达贸易有限公司、张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司民间借贷纠纷一案尚在江苏省高级人民法院再审审理中，本案须以上述案件的审理结果为依据，而该案尚未审结”，裁定“本案中止诉讼”。2020 年 10 月，张家港市人民法院出具了《民事裁定书》[（2020）苏 0582 民初 1670 号之二]，法院认为“因肖菲的另案起诉系受郭晓洲指使，且郭晓洲等人存在诈骗、虚假诉讼等犯罪嫌疑，肖菲被驳回起诉，原生效的民事判决已被撤销。因于荣祥的放贷及诉讼行为涉嫌‘套路贷’违法犯罪，于荣祥的起诉被驳回，原生效的民事判决也已被撤销。根据相关规定，应当驳回扬州石化的起诉，并依法将案件线索、材料移送公安机关”，裁定“驳回扬州石化的起诉”。

在扬州石化追偿案件审理期间，关于肖菲案件，2019 年 11 月 26 日，苏州市中

级人民法院出具了《民事裁定书》[(2019)苏 05 民监 24 号]，裁定苏州市中级人民法院(2017)苏 05 民终 6583 号民事判决再审。经过再审，2019 年 12 月 23 日，苏州市中级人民法院出具了《民事裁定书》[(2019)苏 05 民再 98 号]，裁定撤销张家港市人民法院(2016)苏 0582 民初 3448 号民事判决书及苏州市中级人民法院(2017)苏 05 民终 6583 号民事判决书。撤销理由：“本院再审认为，本案以张兵名义出借的款项以及将该债权转让给肖菲等事实，张兵、肖菲均不清楚。肖菲在原审提起诉讼系受郭晓洲指使。鉴于郭晓洲等人存在诈骗、虚假诉讼等犯罪嫌疑，本案应将有关材料移送公安机关”。2021 年 1 月，扬州石化已向张家港市人民法院申请执行回转。

在扬州石化追偿案件审理期间，关于于荣祥案件，2020 年 10 月 10 日，江苏高院出具了《民事裁定书》[(2019)苏民监 774 号]，裁定于荣祥案再审。2020 年 10 月 19 日江苏高院作出再审裁定，裁定撤销于荣祥案的终审判决并驳回于荣祥的起诉。撤销理由：“本院再审认为，于荣祥的放贷及诉讼行为涉嫌‘套路贷’违法犯罪。根据规定，应当驳回其起诉，本院依法将案件线索、材料移送公安机关”。2021 年 1 月，扬州石化已向张家港市人民法院申请执行回转。

截止 2020 年末，扬州公司追偿案件，根据张家港市人民法院的裁定，已被驳回。肖菲案件，根据苏州市中级人民法院的裁定，撤销张家港市人民法院一审判决及苏州市中级人民法院二审判决；于荣祥案件，根据江苏高院的裁定，裁定撤销于荣祥案的终审判决并驳回于荣祥的起诉。扬州石化就肖菲案件和于荣祥案件向张家港市人民法院申请执行回转。

除上述事项外，发行人无其他未决重大诉讼及仲裁事项，不存在影响其经营或偿债能力的其他不利变化的事项。

（四）其他重大事项

2019 年 5 月 20 日，发行人子公司保税科技召开股东会审议通过了《关于公司及公司控股股东变更承诺事项的议案》，就 2013 年保税科技和发行人出具的《避免同业竞争承诺函》内容进行变更，具体变更事项如下：

保税科技变更后的承诺：自本承诺函出具之日起 3 年内，保税科技承诺将尽力促使发行人将其持有的保税港务股权或相关资产以转让或出资等方式注入本公司。

发行人变更后的承诺：（1）为避免同业竞争，自本承诺函出具之日起 3 年内，公司将持有的保税港务股权或相关资产以转让或出资等方式注入保税科技。（2）除第一项承诺外，发行人进一步承诺，发行人及其控制的其他公司或组织将不在中国境内外以任何形式从事与上述仓储项目存在现时或潜在竞争关系的业务，包括在中国境内外投资、收购、兼并从事上述仓储项目的公司或者其他经济组织。

此次变更承诺事项的方案合法合规，有利于同业竞争问题的有效解决，进而保护上市公司和其他投资者的利益。2019 年 6 月 5 日，此次变更承诺事项经股东大会表决通过。

八、剔除上市公司保税科技后财务情况

（一）资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	428,802.98	368,662.29	370,429.49	310,057.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	687.25	687.25	656.20	560.54
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	12,580.87	1,770.61	1,750.99	11,147.08
应收账款	58,995.10	36,931.65	83,230.83	114,345.83
预付款项	1,314,735.67	1,236,220.98	1,275,715.67	1,144,386.19
其他应收款	78,328.45	93,925.40	77,606.79	119,658.84
存货	2,702,266.90	2,609,111.85	2,382,128.34	2,185,287.51
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	11,989.23	8,509.41	14,918.65	9,299.10
流动资产合计	4,608,386.45	4,355,819.45	4,206,436.96	3,894,742.85
非流动资产：				
可供出售金融资产	67,325.85	67,581.71	34,323.49	31,697.76
持有至到期投资	6,000.00	6,000.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期股权投资	187,697.02	184,828.92	165,375.47	174,156.49
投资性房地产	13,332.53	13,093.12	9,732.39	13,499.78
固定资产	248,633.25	254,233.62	260,984.36	250,557.94
在建工程	25,111.65	23,354.75	17,462.65	15,855.77
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	65,328.41	66,483.29	67,991.41	62,330.80
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	762.05	840.90	827.34	530.90
递延所得税资产	1,195.66	1,116.95	1,227.52	1,021.55
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	615,386.41	617,533.26	557,924.63	549,650.98
资产总计	5,223,772.87	4,973,352.70	4,764,361.58	4,444,393.83
流动负债：				
短期借款	159,124.38	115,376.87	165,469.46	172,309.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	149,267.36	51,253.77	77,076.09	71,461.95
应付账款	5,010.30	13,716.91	12,231.78	41,933.28
预收款项	186,751.91	182,571.82	146,460.24	83,305.47
应付职工薪酬	820.46	1,066.31	1,088.78	1,021.52
应交税费	574.38	578.96	649.02	882.97
其他应付款	138,621.20	109,358.26	128,915.14	119,844.79
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	468,305.71	459,908.71	247,758.15	613,141.35
其他流动负债	250,000.00	150,000.00	100,000.00	0.00
流动负债合计	1,358,475.72	1,083,831.61	879,648.68	1,103,900.84
非流动负债：				
长期借款	1,157,990.00	1,137,445.00	1,021,883.00	891,070.44
应付债券	844,000.00	904,000.00	1,002,000.00	664,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	270,442.86	287,485.71	311,271.43	276,447.16
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	2,386.59	1,224.21	2,466.97	1,324.24
其他非流动负债	-	-	-	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动负债合计	2,274,819.44	2,330,154.93	2,337,621.40	1,832,928.72
负债合计	3,633,295.16	3,413,986.53	3,217,270.08	2,936,829.56
所有者权益(或股东权益):				
实收资本（或股本）	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	685,647.55	685,531.21	684,659.10	689,816.85
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	7,065.07	3,577.95	7,329.52	3,972.73
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,528.11	4,528.11	4,528.11	4,528.11
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	251,567.42	225,915.97	215,560.43	181,149.91
归属于母公司所有者权益合计	1,533,808.14	1,504,553.23	1,497,077.16	1,464,467.59
少数股东权益	56,669.57	54,812.94	50,014.34	43,096.68
所有者权益合计	1,590,477.71	1,559,366.17	1,547,091.50	1,507,564.27
负债和所有者权益总计	5,223,772.87	4,973,352.70	4,764,361.58	4,444,393.83

（二）利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	54,696.51	142,653.34	138,571.14	134,843.79
减：营业成本	44,778.45	119,542.29	117,934.77	116,645.96
税金及附加	455.78	997.02	1,228.23	1,081.70
销售费用	81.30	101.76	96.40	117.54
管理费用	9,608.76	18,474.71	17,588.97	15,426.60
研发费用	-	-	-	-
财务费用	4,953.00	24,083.25	24,119.48	21,674.44
其中：利息费用	10,022.30	28,735.03	29,102.35	31,372.33
利息收入	5,145.85	4,787.36	5,102.75	9,794.67
加：其他收益	20,922.70	43,886.09	41,268.94	46,443.74
投资收益（损失以“-”号填列）	10,358.34	12,856.04	15,147.40	6,207.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	31.05	97.29	-2.09
资产减值损失	-314.81	435.55	-904.78	101.25

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	476.61	783.60	2,351.43	4,528.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,262.07	37,446.65	35,563.58	37,177.05
加：营业外收入	20.00	101.16	580.12	45.30
减：营业外支出	171.93	3,197.86	1,630.18	1,186.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,110.14	34,349.94	34,513.52	36,035.85
减：所得税费用	597.16	1,216.97	804.47	998.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,512.98	33,132.97	33,709.05	35,036.98
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,512.98	33,132.97	33,709.05	35,036.98
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	25,651.46	33,355.54	34,410.52	35,644.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-138.48	-222.57	-701.47	-607.87
五、其他综合收益的税后净额	3,092.34	-3,751.57	3,356.79	-5,390.43
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,092.34	-3,751.57	3,356.79	-5,390.43
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
-----	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	3,092.34	-3,751.57	3,356.79	-5,390.43
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	3,092.34	-3,751.57	3,356.79	-5,390.43
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
-----	-	-	-	-

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	28,605.32	29,381.39	37,065.85	29,646.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,743.79	29,603.96	37,767.32	30,254.41
归属于少数股东的综合收益总额	-138.48	-222.57	-701.47	-607.87
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

（三）现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	26,002.90	245,460.55	224,633.36	196,068.25
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	119,882.05	148,296.00	105,007.86	172,107.71
经营活动现金流入小计	145,884.95	393,756.56	329,641.22	368,175.95
购买商品、接受劳务支付的现金	66,585.17	274,524.36	318,240.36	558,221.65
支付给职工以及为职工支付的现金	6,290.76	10,962.37	10,701.91	9,726.30
支付的各项税费	1,156.01	3,466.97	3,626.46	3,365.09
支付其他与经营活动有关的现金	43,463.49	58,710.60	13,268.79	40,350.58
经营活动现金流出小计	117,495.44	347,664.29	345,837.52	611,663.61
经营活动产生的现金流量净额	28,389.51	46,092.26	-16,196.31	-243,487.65
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,459.97	-	5,739.78	-4,085.96
取得投资收益收到的现金	3,450.07	9,186.28	14,441.36	9,745.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,950.42	5,299.31	4,952.18	8,536.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	8,800.00	14,582.22	-
投资活动现金流入小计	17,860.45	23,285.59	39,715.55	14,195.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,583.16	15,933.22	27,443.94	53,478.00
投资支付的现金	1,580.00	64,970.32	12,702.71	19,048.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,300.00	12,800.00	6,327.58
投资活动现金流出小计	4,163.16	83,203.54	52,946.65	78,854.27
投资活动产生的现金流量净额	13,697.29	-59,917.95	-13,231.10	-64,658.51
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	5,000.00	957.01	168,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	5,000.00	957.01	-
取得借款收到的现金	212,196.80	602,701.61	682,638.75	781,850.00
发行债券收到的现金	470,000.00	574,000.00	467,000.00	165,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	117.10	98,501.84
筹资活动现金流入小计	682,196.80	1,181,701.61	1,150,712.87	1,213,351.84
偿还债务支付的现金	586,530.15	965,867.36	935,549.69	788,722.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,070.98	185,819.10	153,991.86	175,036.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-1,506.05	-	1,530.95	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	684,601.13	1,151,686.46	1,089,541.55	963,758.76
筹资活动产生的现金流量净额	-2,404.33	30,015.15	61,171.32	249,593.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.05	-166.18	-4.13
五、现金及现金等价物净增加额	39,682.47	16,189.41	31,577.72	-58,557.21
加：期初现金及现金等价物余额	324,267.62	308,078.21	276,500.48	335,057.70
六、期末现金及现金等价物余额	363,950.09	324,267.62	308,078.21	276,500.48

（四）财务指标及其分析

发行人剔除上市子公司保税科技后主要财务指标情况如下：

偿债能力指标/年份	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率 ¹	3.39	4.02	4.78	3.53
速动比率 ²	1.40	1.61	2.07	1.55
资产负债率 ³	69.55%	68.65%	67.53%	66.08%
盈利能力指标/年份	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利率 ⁴	18.13%	16.20%	14.89%	13.50%
净利率 ⁵	46.64%	23.23%	24.33%	25.98%
净资产收益率 ⁶	3.24%	2.13%	2.21%	2.32%
营运能力指标/年份	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产周转率 ⁷	0.02	0.03	0.03	0.03
应收账款周转率 ⁸	2.28	2.37	1.40	1.18
存货周转率 ⁹	0.03	0.05	0.05	0.05

注：2021 年 1-6 月部分指标已做年化处理。

1、偿债能力

短期偿债能力方面，剔除上市公司后，2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人流动比率分别为 3.53、4.78、4.02 和 3.39，速动比率分别为 1.55、2.07、1.61 和 1.40，基本保持稳定。总体来看，剔除上市公司后，发行人流动比率和速动比率仍然较高，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，2018-2020 年末及 2021 年 6 月末发行人资产负债率分别为 66.08%、67.53%、68.65%和 69.55%，较为稳定，维持在中等水平，长期偿债能力较强。

2、盈利能力

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人剔除上市公司后的毛利率分别为 13.50%、14.89%、16.20%和 18.13%，净利率分别为 25.98%、24.33%、23.23%和 46.64%，净资产收益率分别为 2.32%、2.21%、2.13%和 3.24%。总体来看，发行人盈利能力较为平稳，不存在重大不利变化或者其他特殊情况的影响。

3、营运能力

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人剔除上市公司后的应收账款周转率分别为 2.28、2.37、1.40 和 1.18，整体来看较为平稳；发行人存货周转率分别为 0.03、0.05、0.05 和 0.05，发行人存货主要由工程建设和土地开发成本构成，周期较长，其结转为营业成本有一定的滞后性，因此存货周转率较低；发行人总资产周转率分别为 0.03、0.03、0.03 和 0.01，处在较低水平，主要系发行人资产规模较大，且工程建设和土地开发确认收入周期较长，公司资产周转率较低。

（五）主要科目变动及其分析

发行人剔除保税科技报表后重要资产科目及变动情况如下：

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末剔除上市公司后重要资产科目及变动情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2020 年度变动比例
货币资金	428,802.98	368,662.29	370,429.49	310,057.76	-0.48

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2020 年度变动比例
应收账款	58,995.10	36,931.65	83,230.83	114,345.83	-55.63
预付款项	1,314,735.67	1,236,220.98	1,275,715.67	1,144,386.19	-3.10
其他应收款	78,328.45	93,925.40	77,606.79	119,658.84	21.03
存货	2,702,266.90	2,609,111.85	2,382,128.34	2,185,287.51	9.53
可供出售金融资产	67,325.85	67,581.71	34,323.49	31,697.76	96.90
长期股权投资	187,697.02	184,828.92	165,375.47	174,156.49	11.76
投资性房地产	13,332.53	13,093.12	9,732.39	13,499.78	34.53
固定资产	248,633.25	254,233.62	260,984.36	250,557.94	-2.59
在建工程	25,111.65	23,354.75	17,462.65	15,855.77	33.74
无形资产	65,328.41	66,483.29	67,991.41	62,330.80	-2.22

2020 年末，发行人主要资产构成剔除保税科技报表后，变动较大的科目有应收账款、可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程，较上期末变动比例分别为 -55.63%、96.90%、34.53%和 33.74%，均超过 30%。

2020 年末，应收账款较上期末减少 55.63%，主要系发行人 2020 年度收回应收账款较多所致。

2020 年末，可供出售金融资产增加 96.90%，主要系发行人新增对张家港保税区芯汇投资合伙企业（有限合伙）、南京源恒股权投资管理合伙企业、长江润发投资管理有限公司 3 家公司的投资。

2020 年末，投资性房地产增幅 34.53%，主要系固定资产和无形资产转入较多所致。

2020 年末，在建工程增幅 33.74%，主要系港通投资在建工程投入继续增加所致。

发行人剔除保税科技报表后重要负债科目及变动情况如下：

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末剔除上市公司后重要负债科目及变动情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2020 年度变动比例
短期借款	159,124.38	115,376.87	165,469.46	172,309.52	-30.27
应付票据	149,267.36	51,253.77	77,076.09	71,461.95	-33.50
应付账款	5,010.30	13,716.91	12,231.78	41,933.28	12.14
预收款项	186,751.91	182,571.82	146,460.24	83,305.47	24.66

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2020 年度变动比例
其他应付款	138,621.20	109,358.26	128,915.14	119,844.79	-15.17
一年内到期的非流动负债	468,305.71	459,908.71	247,758.15	613,141.35	85.63
其他流动负债	250,000.00	150,000.00	100,000.00	0.00	50.00
长期借款	1,157,990.00	1,137,445.00	1,021,883.00	891,070.44	11.31
应付债券	844,000.00	904,000.00	1,002,000.00	664,000.00	-9.78
长期应付款	270,442.86	287,485.71	311,271.43	276,447.16	-7.64

2020 年末，发行人主要负债构成剔除保税科技报表后，变动较大的科目有短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，变动比例分别为-30.27%、-33.50%、85.63%和 50.00%，均超过 30%。

2020 年末，短期借款较上期末减少 30.27%，主要系发行人该年度偿还较多银行借款所致。

2020 年末，应付票据较上期末减少 33.50%，主要系偿付较多商业承兑汇票和银行承兑汇票所致。

2020 年末，一年内到期的非流动负债较上期末增加 85.63%，主要为一年内到期的应付债券大幅增加。

2020 年末，其他流动负债较上期末增加 50.00%，主要系发行人当期发行短期融资券所致。

（六）盈利能力分析

发行人剔除保税科技报表后盈利能力情况如下：

剔除上市公司后发行人营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元、%

科目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	54,696.51	142,653.34	138,571.14	134,843.79
营业成本	44,778.45	119,542.29	117,934.77	116,645.96
毛利润	9,918.06	23,111.05	20,636.37	18,197.83
毛利率	18.13	16.20	14.89	13.50

剔除上市公司后，2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月公司营业收入分别为 134,843.79 万元、138,571.14 万元、142,653.34 万元和 54,696.51 万元，同期营业成

本分别为 116,645.96 万元、117,934.77 万元、119,542.29 万元和 44,778.45 万元，基本保持稳定。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司实现毛利润分别为 18,197.83 万元、20,636.37 万元、23,111.05 万元和 9,918.06 万元，毛利率分别为 13.50%、14.89%、16.20%和 18.13%。

剔除上市公司后发行人净利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业利润	26,262.07	37,446.65	35,563.58	37,177.05
利润总额	26,110.14	34,349.94	34,513.52	36,035.85
净利润	25,512.98	33,132.97	33,709.05	35,036.98
净利率	46.64	23.23	24.33	25.98

剔除上市公司后，2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月发行人营业利润分别 35,563.58 万元、37,446.65 万元和 26,262.07 万元，利润总额分别为 36,035.85 万元、34,513.52 万元、34,349.94 万元和 26,110.14 万元。

发行人净利润分别为 35,036.98 万元、33,709.05 万元、33,132.97 万元和 25,512.98 万元。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人净利率分别为 25.98%、24.33%、23.23%和 46.64%，2018 年-2020 年，发行人净利润和净利率较为平稳。2021 年 1-6 月，发行人净利率较高，为 46.64%，主要系上半年管理费用及财务费用较少所致。

综上，发行人商品销售，码头仓储（化工仓储）业务，主要依托名下上市公司保税科技进行，发行人自身为投资控股型架构。在发行人财务报告的基础上根据剔除上市公司后，发营业收入和净利润均有所下降，但仍能保持可观的规模；剔除对发行人资产规模影响较小，具体如下：

剔除上市公司前后发行人主要财务指标情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月 /2021 年 6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
剔除前				
总资产	5,420,858.07	5,170,430.56	4,906,626.01	4,620,058.84
净资产	1,703,064.46	1,666,108.42	1,630,936.52	1,579,390.83
营业收入	174,885.47	347,616.13	324,422.02	330,949.60

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

净利润	32,545.82	54,470.18	51,404.26	41,336.30
净利率	18.61	15.67	15.84	12.49
剔除后				
总资产	5,223,772.87	4,973,352.70	4,764,361.58	4,444,393.83
净资产	1,590,477.71	1,559,366.17	1,547,091.50	1,507,564.27
营业收入	54,696.51	142,653.34	138,571.14	134,843.79
净利润	9,918.06	23,111.05	20,636.37	18,197.83
净利率	46.64	23.23	24.33	25.98

第五节 发行人的资信状况

一、信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，说明发行人偿付能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

截至募集说明书签署之日，发行人在境内发行公司债的情况如下表所示。

截至募集说明书签署日发行人境内发行公司债的主体评级情况

证券名称	主体评级	发行日期	发行规模（亿元）	证券类别
22 金港 D1	AA+	2022/1/4	7.00	公司债券
21 金港 02	AA+	2021/7/30	3.00	公司债券
21 金港 01	AA+	2021/5/28	10.00	公司债券
21 金港 D1	AA+	2021/1/6	10.00	公司债券
20 金港 02	AA+	2020/10/27	10.00	公司债券
20 金港 01	AA+	2020/7/10	7.00	公司债券
19 金港 03	AA+	2019/9/6	5.00	公司债券
19 金港 02	AA+	2019/3/5	5.00	公司债券
19 金港 01	AA+	2019/1/9	10.00	公司债券
18 金港债	AA+	2018/1/4	3.00	公司债券
17 金港 02	AA+	2017/11/6	10.00	公司债券
17 金港 01	AA+	2017/7/17	7.00	公司债券
16 金港债	AA+	2016/4/25	5.70	公司债券

（二）评级报告的内容摘要

1、评级报告关注的主要优势

（1）外部经营环境良好。张家港保税区是全国唯一的内河港型保税区和县域口岸保税区，享受众多优惠政策。近年来保税区（含金港镇）经济持续发展，金港资产面临的外部环境较好。

（2）上级支持力度较大。金港资产是张保区（含金港镇）开发建设和国有资产运营的核心主体，在项目、资金、管理等方面可持续得到张保区管委会的积极支

持。

（3）码头仓储运营稳定。金港资产自有码头和储罐资源在同行业内居于领先地位，码头仓储运营稳定，可为公司提供较为稳定的现金流。

2、评级报告关注的主要风险

（1）债务压力加大。金港资产承担了较多基础设施建设任务，刚性债务不断扩大，财务杠杆已处于偏高水平。公司后续还有大规模投建支出计划，债务负担将进一步加重。

（2）化工品贸易业务风险。金港资产化工品贸易业务规模持续波动，且承担了较大的价格波动风险，相关业务经营效益一般。

（3）对补贴依赖大。金港资产主业盈利偏弱，依靠政府补助收入维持利润，资产获利水平较低。

（4）对外担保风险。金港资产存在一定对外担保，面临或有损失风险。

（5）诉讼风险。金港资产下属长江国际涉及多起未决诉讼，涉案金额较大，存在较大的诉讼风险。同时长江国际多个银行账户、资金被冻结，多项资产被查封，对其生产经营造成一定负面影响。

（6）管控能力有待提高。金港资产下属子公司行业跨度较大，本部对主要子公司投融资和业务运作等重大事项的监督管理机制尚需完善。

二、发行人主要资信情况

（一）银行授信情况

发行人与工商银行、建设银行、兴业银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 9 月末，发行人已获得银行综合授信额度 224.91 亿元，其中已使用授信 183.88 亿元，尚未使用授信额度为 41.03 亿元。截至本募集说明书签署之日，发行人授信额度无重大不利变化。

截至 2021 年 9 月末公司银行授信额度使用情况

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用情况	剩余额度
渤海银行	20,000.00	15,000.00	5,000.00
工商银行	452,600.00	243,900.00	208,700.00
光大银行	117,000.00	116,500.00	500.00
广发银行	19,000.00	19,000.00	0.00
国开行	603,800.00	600,000.00	3,800.00
恒丰银行	80,000.00	80,000.00	0.00
华夏银行	27,000.00	7,000.00	20,000.00
建设银行	104,500.00	102,000.00	2,500.00
江苏银行	47,500.00	42,500.00	5,000.00
江西银行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
交通银行	20,000.00	20,000.00	0.00
南京银行	61,000.00	16,000.00	45,000.00
宁波银行	5,000.00	0.00	5,000.00
农业发展银行	150,000.00	150,000.00	0.00
农业银行	114,100.00	110,000.00	4,100.00
平安银行	10,000.00	0.00	10,000.00
浦发银行	53,000.00	32,000.00	21,000.00
上海银行	16,000.00	16,000.00	0.00
苏州银行	22,000.00	22,000.00	0.00
无锡农商行	15,600.00	15,600.00	0.00
张家港农商行	44,700.00	44,700.00	0.00
中国银行	166,300.00	166,300.00	0.00
中信银行	70,000.00	10,286.00	59,714.00
合计	2,249,100.00	1,838,786.00	410,314.00

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期内没有发生过重大违约现象。

（三）报告期内发行的债券（债务融资工具）情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司发行的债券还本付息正常，未发生不能及时兑付本息的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行债券及债务融资工具情况如下表：

截至募集说明书签署日公司发行债券情况（含已到期）

单位：亿元、年

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
16 金港债	公司债	5.70	-	5.00	5.40	2016/4/25	2021/4/25	平安证券股份有限公司	是
17 金港 01	公司债	7.00	-	5.00	5.75	2017/7/17	2022/7/17	东吴证券股份有限公司	是
17 金港 02	公司债	10.00	-	5.00	5.80	2017/11/8	2022/11/8	东吴证券股份有限公司	是
18 金港债	公司债	3.00	-	3.00	6.00	2018/1/4	2021/1/4	东吴证券股份有限公司	是
19 金港 01	公司债	10.00	10.00	5.00	5.40	2019/1/11	2024/1/11	东吴证券股份有限公司	是
19 金港 02	公司债	5.00	5.00	5.00	5.09	2019/3/7	2024/3/7	东吴证券股份有限公司	是
19 金港 03	公司债	5.00	5.00	5.00	4.37	2019/9/6	2024/9/6	东吴证券股份有限公司	是
张保 01	资产支持证券	2.00	-	1.148	3.38	2020/3/27	2021/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保 02	资产支持证券	2.20	2.20	2.148	3.58	2020/3/27	2022/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保 03	资产支持证券	2.50	2.50	3.148	4.10	2020/3/27	2023/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保 04	资产支持证券	2.60	2.60	4.1457	4.10	2020/3/27	2024/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保 05	资产支持证券	2.70	2.70	5.1457	4.10	2020/3/27	2025/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
张保次	资产支持证券	0.60	0.60	5.1457	-	2020/3/27	2025/5/20	华泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
14 金港 MTN001	一般中期票据	5.00	-	5.00	7.10	2014/3/12	2019/3/12	中国建设银行股份有限公司	是
14 金港 MTN002	一般中期票据	5.00	-	5.00	5.88	2014/11/19	2019/11/19	中国民生银行股份有限公司	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否异常
14 金港 CP001	短融	5.00	-	1.00	4.79	2014/11/19	2015/11/19	中国民生银行股份有限公司	是
15 金港 PPN001	定向工具	5.00	-	3.00	5.88	2015/3/31	2018/3/31	中信银行股份有限公司	是
15 金港 PPN002	定向工具	2.00	-	3.00	5.00	2015/11/30	2018/11/30	中信银行股份有限公司	是
16 金港 PPN001	定向工具	3.00	-	3.00	4.50	2016/4/1	2019/4/1	中信银行股份有限公司	是
15 金港 CP001	短融	10.00	-	1.00	5.00	2015/4/28	2016/4/28	中国民生银行股份有限公司	是
19 金港 SCP001	超短融	5.00	-	0.74	3.80	2019/6/19	2020/3/15	华夏银行股份有限公司	是
19 金港 SCP002	超短融	5.00	-	0.74	3.52	2019/10/25	2020/7/25	浙商银行股份有限公司	是
20 金港 SCP001	超短融	5.00	-	0.74	2.93	2020/2/27	2020/11/23	华夏银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司	是
20 金港 SCP002	超短融	5.00	-	0.40	2.99	2020/7/17	2020/12/9	浙商银行股份有限公司	是
20 金港 SCP003	超短融	5.00	-	0.74	2.98	2020/11/18	2021/8/15	华夏银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司	是
20 金港 SCP004	超短融	5.00	-	0.74	3.40	2020/12/4	2021/8/31	宁波银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司	是
20 金港 SCP005	超短融	5.00	-	0.49	2.98	2020/12/15	2021/6/13	江苏银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司	是
20 金港 01	小公募	7.00	7.00	5.00	3.80	2020/7/10	2025/7/10	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
20 金港 02	小公募	10.00	10.00	5.00	4.10	2020/10/27	2025/10/27	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否异常
21 金港 D1	私募	10.00	-	0.44	3.65	2021/1/6	2021/6/15	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司	是
21 金港 MTN001	一般中期票据	7.00	7.00	3.00	4.09	2021/04/16	2024/04/16	中信银行股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司	是
21 金港 01	小公募	10.00	10.00	5.00	3.99	2021/05/28	2026/05/28	中山证券有限责任公司, 东吴证券股份有限公司	是
21 金港 SCP001	超短融	5.00	5.00	0.74	3.03	2021/06/04	2022/03/01	华夏银行股份有限公司, 江苏银行股份有限公司	是
21 金港 MTN002	一般中期票据	5.00	5.00	3.00	3.70	2021/07/29	2024/07/29	中信银行股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司	是
21 金港 02	小公募	3.00	3.00	5.00	3.70	2021/07/30	2026/07/30	中山证券有限责任公司, 东吴证券股份有限公司	是
21 金港 MTN003	一般中期票据	5.00	5.00	3.00	3.58	2021/08/06	2024/08/06	中国建设银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司	是
21 金港 MTN003	一般中期票据	3.00	3.00	3.00	3.60	2021/11/17	2024/11/17	中国建设银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司	是
22 金港 D1	私募	7.00	7.00	0.57	3.00	2022/01/06	2022/08/04	东吴证券股份有限公司, 东方证券承销保荐有限公司	是
22 金港 SCP002	超短融	3.00	3.00	0.46	2.80	2022/01/12	2022/06/29	南京银行股份有限公司, 江苏江南农村商业银行股份有限公司	是
22 金港 SCP001	超短融	4.00	4.00	0.43	2.70	2022/01/24	2022/6/29	浙商银行股份	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
								有限公司,中国光大银行股份有限公司	
15 张保税 MTN001	一般中期票据	3.50	-	5.00	4.80	2015/10/28	2020/10/29	中国民生银行股份有限公司	是
16 张保实业 MTN001	一般中期票据	5.00	-	5.00	4.37	2016/2/1	2021/2/1	中国民生银行股份有限公司	是
16 张保实业 MTN002	一般中期票据	5.00	-	5.00	3.82	2016/10/28	2021/10/28	中国民生银行股份有限公司	是
16 张保实业 CP001	短融	5.00	-	1.00	3.00	2016/1/14	2017/1/14	招商银行股份有限公司	是
16 张保实业 CP002	短融	5.00	-	1.00	3.00	2016/10/28	2017/10/28	招商银行股份有限公司	是
17 张保实业 MTN001	一般中期票据	10.00	10.00	5.00	5.48	2017/2/28	2022/2/28	中国光大银行股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司	是
17 张保实业 MTN002	一般中期票据	5.00	-	5.00	6.44	2017/12/20	2022/12/20	中国光大银行股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司	是
18 张保实业 MTN001	一般中期票据	10.00	-	5.00	6.55	2018/3/2	2023/3/2	中国光大银行股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司	是
20 张保实业 PPN001	定向工具	8.00	8.00	5.00	4.60	2020/7/29	2025/7/29	光大证券股份有限公司、中国民生银行股份有限公司	是
20 张保实业 PPN002	定向工具	5.00	5.00	3.00	5.00	2020/12/14	2023/12/14	光大证券股份有限公司、中国民生银行股份有限公司	是
21 张保实业 SCP001	超短融	5.00	-	0.49	4.00	2021/1/28	2021/7/27	江苏银行股份有限公司	是
21 张保实业 MTN001	一般中期票据	5.00	5.00	3.00	4.58	2021/2/3	2024/2/3	中信银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	是

张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

债券名称	债券品种	发行规模	剩余规模	期限	票面利率	起息日	到期日	主承销商	本息偿付是否正常
21 张保实业 SCP002	超短融	5.00	5.00	0.74	3.78	2021/2/24	2021/11/21	兴业银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司	是
11 张保债	一般企业债	9.00	-	7.00	7.80	2011/12/15	2018/12/15	中信建投证券股份有限公司	是
13 张保债	一般企业债	11.00	-	7.00	7.10	2013/8/23	2020/8/23	中信建投证券股份有限公司	是
13 保税债	公司债	3.50	-	5.00	5.50	2013/5/23	2018/5/23	华英证券有限责任公司	是
20 保税债	公司债	4.00	4.00	3.00	4.20	2020/6/29	2023/6/29	东吴证券股份有限公司	是
21 张保实业 MTN002	一般中期票据	5.00	5.00	3.00	3.95	2021/07/14	2024/07/14	上海浦东发展银行股份有限公司,宁波银行股份有限公司	是
21 张保实业 MTN003	一般中期票据	3.00	3.00	3.00	3.75	2021/09/08	2024/09/08	宁波银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司	是
21 张保实业 PPN001	定向工具	4.00	4.00	3.00	4.20	2021/10/18	2024/10/18	光大证券股份有限公司,中国民生银行股份有限公司	是
21 张保实业 SCP003	超短融	5.00	5.00	0.74	3.00	2021/11/08	2022/08/05	江苏银行股份有限公司,华夏银行股份有限公司	是
22 张保实业 SCP001	超短融	-	-	0.74	0.00	2022/01/28	2022/10/25	江苏银行股份有限公司,恒丰银行股份有限公司	是
合计	-	328.30	153.60	-	-	-	-	-	

注：张保 ABS，优先级资产支持证券张保 01-05，收益率分别为 3.38%、3.58%、4.10%、4.10%、4.10%

1、企业债

11 张保债：发行人子公司张保实业于 2011 年 12 月 15 日发行了规模为 9 亿元人民币、期限为 7 年的企业债，票面利率 7.80%。该债券每年付息一次，设置本金

提前偿还条款，分别于第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券本金的 20%。募集资金 5.5 亿元用于张家港资源再生示范基地基础设施建设项目、3.5 亿元用于江苏张家港环保新材料产业园道路及配套工程建设项目。每年本金及利息均已兑付，截至本募集说明书签署日，该债券已兑付完毕。

13 张保债：发行人子公司张保实业于 2013 年 8 月 23 日发行了规模为 11 亿元人民币、期限为 7 年的企业债，票面利率 7.10%。该债券每年付息一次，设置本金提前偿还条款，分别于第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券本金的 20%。募集资金全部用于江苏扬子江重型装备产业园基础设施建设项目。每年本金及利息均已兑付，截至本募集说明书签署日，该债券已兑付完毕。

2、公司债

13 保税债：发行人子公司保税科技于 2013 年 5 月 23 日发行一般公司债，规模为 3.5 亿元人民币，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 5.50%，按年付息，到期一次性还本。每年本金及利息均已兑付，截至本募集说明书签署日，该债券已兑付完毕。

16 金港债：2016 年 4 月 25 日，发行非公开公司债“16 金港债”，金额共计 5.7 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 5.40%，到期日 2021 年 4 月 25 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券已兑付完毕。

17 金港 01：2017 年 7 月 17 日，发行非公开公司债“17 金港 01”，金额共计 7 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 5.75%，到期日 2022 年 7 月 17 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券已兑付完毕。

17 金港 02：2017 年 11 月 6 日，发行非公开公司债“17 金港 02”，金额共计 10 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票利率 5.80%，到期日 2022 年 11 月 8 日。该期公司债券按年付

息，到期一次性还本。该期公司债券已兑付完毕。

18 金港债：2018 年 1 月 4 日，发行非公开公司债“18 金港债”，金额共计 3 亿元，期限为 3 年期，票面利率 6.00%，到期日 2021 年 1 月 4 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券已兑付完毕。

19 金港 01：2019 年 1 月 11 日，发行非公开公司债“19 金港 01”，金额共计 10 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 5.40%，到期日 2024 年 1 月 11 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

19 金港 02：2019 年 3 月 7 日，发行非公开公司债“19 金港 02”，金额共计 5 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 5.09%，到期日 2024 年 3 月 7 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

19 金港 03：2019 年 9 月 6 日，发行非公开公司债“19 金港 03”，金额共计 5 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 4.37%，到期日 2024 年 9 月 6 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

20 金港 01：2020 年 7 月 10 日，发行公开发行公司债券“20 金港 01”，金额共计 7 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 3.80%，到期日 2025 年 7 月 10 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

20 金港 02：2020 年 10 月 27 日，发行公开发行公司债券“20 金港 02”，金额共计 10 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 4.10%，到期日 2025 年 10 月 27 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

20 保税债：发行人子公司保税科技于 2020 年 6 月 29 日发行私募债，规模为 4

亿元人民币，期限为 3 年期，票面利率 4.20%，到期日 2023 年 6 月 29 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

21 金港 D1：2021 年 1 月 6 日，发行非公开发行短期公司债券“21 金港 D1”，金额共计 10 亿元，期限为 0.44 年期，票面利率 3.65%，到期日 2021 年 6 月 15 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

21 金港 01：2021 年 5 月 28 日，发行公开发行公司债券“21 金港 01”，金额共计 10 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 3.99%，到期日 2026 年 5 月 28 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

21 金港 02：2021 年 7 月 30 日，发行公开发行公司债券“21 金港 02”，金额共计 3 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整其后 2 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权），票面利率 3.70%，到期日 2026 年 7 月 30 日。该期公司债券按年付息，到期一次性还本。该期公司债券尚未兑付。

3、中期票据

14 金港 MTN001：发行人于 2014 年 3 月 12 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 7.10%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

14 金港 MTN002：发行人于 2014 年 11 月 29 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 5.88%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

15 张保税 MTN001：发行人子公司保税科技于 2015 年 10 月 29 日发行了规模为 3.5 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 4.80%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑

付完毕，本期兑付正常。

16 张保实业 MTN001: 发行人子公司张保实业于 2016 年 1 月 29 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 4.37%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

16 张保实业 MTN002: 发行人子公司张保实业于 2016 年 10 月 27 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 3.82%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

17 张保实业 MTN001: 发行人子公司张保实业于 2017 年 2 月 27 日发行了规模为 10 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 5.48%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

17 张保实业 MTN002: 发行人子公司张保实业于 2017 年 12 月 19 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 6.44%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

18 张保实业 MTN001: 发行人子公司张保实业于 2018 年 3 月 1 日发行了规模为 10 亿元人民币、期限为 5 年的中期票据，票面利率 6.55%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

21 张保实业 MTN001: 发行人子公司张保实业于 2021 年 2 月 3 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 3 年的中期票据，票面利率 4.58%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

21 金港 MTN001: 发行人于 2021 年 4 月 16 日发行了规模为 7 亿元人民币、期限为 3 年的中期票据，票面利率 4.09%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

21 金港 MTN002：发行人于 2021 年 7 月 29 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 3 年的中期票据，票面利率 3.70%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

21 金港 MTN003：发行人于 2021 年 8 月 6 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 3 年的中期票据，票面利率 3.58%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

4、短期融资券

14 金港 CP001：发行人于 2014 年 11 月 19 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 1 年的短期融资券，票面利率 4.79%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

15 金港 CP001：发行人于 2015 年 4 月 28 日发行了规模为 10 亿元人民币、期限为 1 年的短期融资券，票面利率 5.00%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

16 张保实业 CP001：发行人子公司张保实业于 2016 年 1 月 14 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 1 年的短期融资券，票面利率 3.00%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

16 张保实业 CP002：发行人子公司张保实业于 2016 年 10 月 28 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 1 年的短期融资券，票面利率 3.00%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

19 金港 SCP001：发行人于 2019 年 6 月 19 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.74 年的超短期融资券，票面利率 3.80%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

19 金港 SCP002：发行人于 2019 年 10 月 25 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.74 年的超短期融资券，票面利率 3.52%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

20 金港 SCP001: 发行人于 2020 年 2 月 27 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.74 年的超短期融资券，票面利率 2.93%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

20 金港 SCP002: 发行人于 2020 年 7 月 17 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.40 年的超短期融资券，票面利率 2.99%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

20 金港 SCP003: 发行人于 2020 年 11 月 18 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.74 年的超短期融资券，票面利率 2.98%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

20 金港 SCP004: 发行人于 2020 年 12 月 4 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.74 年的超短期融资券，票面利率 3.40%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

20 金港 SCP005: 发行人于 2020 年 12 月 15 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.49 年的超短期融资券，票面利率 2.98%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

21 张保实业 SCP001: 发行人子公司张保实业于 2021 年 1 月 28 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.49 年的超短期融资券，票面利率 4.00%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

21 张保实业 SCP002: 发行人子公司张保实业于 2021 年 2 月 24 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.74 年的超短期融资券，票面利率 3.78%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

21 金港 SCP001: 发行人于 2021 年 6 月 4 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 0.74 年的超短期融资券，票面利率 3.03%。该债券到期一次还本，利息随本金一并支付。

5、定向工具

15 金港 PPN001: 发行人于 2015 年 3 月 31 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 3 年的定向工具，票面利率 6.30%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

15 金港 PPN002: 发行人于 2015 年 11 月 30 日发行了规模为 2 亿元人民币、期限为 3 年的定向工具，票面利率 5.33%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

16 金港 PPN001: 发行人于 2016 年 4 月 1 日发行了规模为 3 亿元人民币、期限为 3 年的定向工具，票面利率 4.50%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。截至募集说明书签署日，已兑付完毕，本期兑付正常。

20 张保实业 PPN001: 发行人于 2020 年 7 月 29 日发行了规模为 8 亿元人民币、期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整其后 1 年票面利率选择权和债券持有人回售选择权）的定向工具，票面利率 4.60%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

20 张保实业 PPN002: 发行人于 2020 年 12 月 14 日发行了规模为 5 亿元人民币、期限为 3 年的定向工具，票面利率 5.00%。该债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

6、资产支持证券

张保 ABS: 发行人于 2020 年 3 月 27 日设立中山-上银-张家港保税区安置房资产支持专项计划，设立规模 12.60 亿元，其中优先级资产支持证券按半年还本付息。该产品已于 2020 年 5 月 20 日、2020 年 11 月 20 日和 2021 年 5 月 20 日完成前三次收益分配，兑付情况正常。

（四）发行人报告期内合并财务报表口径下的主要偿债指标

发行人报告期内主要偿债指标

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	3.88	4.00	4.62	3.47
速动比率	1.71	1.67	2.06	1.58
资产负债率（%）	69.33	67.78	66.76	65.81

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.46	0.80	0.74	0.63
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第六节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

一、发行人 2018-2020 年财务报告及审计报告及 2021 年三季度未经审计财务报表；

二、主承销商出具的核查意见；

三、北京金诚同达律师事务所出具的法律意见书；

四、上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的信用评级报告；

五、《债券持有人会议规则》；

六、《债券受托管理协议》；

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

张家港保税区金港资产经营有限公司（公章）



2022 年 2 月 14 日