

张家港经开区控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券



ZETDZ

(第一期) 募集说明书摘要

注册金额	人民币 13 亿元
本期发行金额	人民币 8 亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级 (如有)	AA+
本次债券信用等级 (如有)	AA+
信用评级机构 (如有)	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/债券受托管理
人/簿记管理人: 东吴证券股份有限公司



联席主承销商: 东方证券承销保荐有限公司



签署日期: 2022 年 2 月 16 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号—公开发行公司债券申请文件》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号—申请文件及编制（2021 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

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、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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。凡欲认购本次债券的投资者，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募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在

本募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书“第一节 风险提示及说明”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、发行人有息负债规模较大风险。发行人从事的安置房及工程施工业务为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人除利用自有资金进行发展外，也通过金融机构贷款和发行债券等方式融资以满足日常经营需要。近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 45.40%、53.26%、45.97%和 55.28%，有息债务余额分别为 704,000.00 万元、754,833.06 万元、1,123,769.06 万元和 1,512,729.49 万元，占当年末负债总额的比例分别为 83.68%、64.01%、88.80%和 82.50%，有息负债规模呈上升趋势。如果未来发行人资产负债率和有息负债规模继续增长，若经营行业形势和金融市场等发生重大不利变化，可能使发行人面临一定的偿债风险。

2、经营活动现金流出较大风险。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-18,375.64 万元、289,502.76 万元、-288,489.02 万元及-102,405.56 万元。发行人所从事的安置房、工程施工业务的前期项目投入较大，与项目回款周期不匹配造成了前期经营活动现金流出有所波动。发行人目前有稳定的收入来源且业务已有多元化发展的趋势，经营活动现金流会趋于稳定，但仍存在经营活动现金流量净额波动风险，进而影响发行人的偿债能力。

3、存货余额较大和周转较慢的风险。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 287,481.62 万元、375,295.52 万元、448,473.68 万元和 521,395.42 万元，占资产总额的比例分别为 15.51%、16.95%、16.29%和 15.72%。截至 2021 年 9 月末，发行人存货中主要为安置房项目开发成本等。发行人存货余额较大，存货周转率较低，发行人可能面临较大的资金压力，如未来发行人不能加快在建项目的开发和销售进度，将可能对发行人的流动性造成不利影响。

4、报告期内净利润较为依赖补贴的风险。政府补贴占比较高的风险。近三年及一期，发行人净利润分别为 7,157.11 万元、6,477.54 万元、14,016.45 万元和

-9,374.45 万元，其中，发行人分别实现政府补贴收入 13,010.00 万元、11,630.07 万元、10,840.00 万元和 20,216.28 万元，占当期净利润的比例分别为 181.78%、179.54%、77.34%和-215.65%，近三年发行人盈利水平对政府补贴的依赖性较高。发行人作为张家港经济技术开发区最重要的国有投资主体，地方政府在财政补贴等方面对发行人的支持力度较大，但如果未来政府补贴政策发生变化，补贴金额出现下滑，可能对发行人的盈利水平产生一定影响。

5、投资收益占比较高的风险。近三年及一期，投资收益分别为 658.19 万元、3,200.00 万元、12,337.88 万元及 4.51 万元。投资收益占净利润的比例分别为 9.20%、49.40%、88.02%及-0.05%，近三年占比逐渐升高，2020 年度发行人盈利能力高度依赖投资收益。发行人从事股权投资业务，未来若被投资方或分红政策出现重大不利变化，将对发行人的盈利能力和本次债券偿付造成不利影响。

6、受限资产规模较大风险。发行人受限资产主要为货币资金、应收账款、无形资产和投资性房地产抵押、质押等。近三年及一期末，发行人及其下属子公司受限资产账面价值总额为 200,284.35 万元、193,587.77 万元、192,641.87 万元及 129,142.13 万元，占行人总资产的比例分别为 10.81%、8.75%、7.00%和 3.89%，发行人存在受限资产规模较大的风险。较多的资产抵质押可能会影响发行人的再融资能力；同时，若发行人无法按时偿还相关借款，对应资产将面临被变现的风险，进而可能影响发行人的正常经营。

7、EBITDA 利息保障倍数波动的风险。近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.88、1.31、0.87 及 0.42，整体利润水平对于利息的保障程度有所起伏，主要原因是由于发行人安置房项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。如果未来发行人盈利能力继续波动，则可能增加偿债风险。

8、报告期内投资活动现金流出较大，未来资本支出较大的风险。近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 117,804.22 万元、200,171.40 万元、378,406.26 万元和 262,481.79 万元，报告期内投资活动现金流出较大，由于发行人承接了较多的安置房项目、工程施工项目且从事股权投资业务的业务属性，未来资本性支出可能保持较大规模。一旦发行人融资条件发生不利的变化将影响发行人的融资规模及成本，出现资金周转困难等情况，影响工程建设进度，或股权

投资业务出现风险情况，将对发行人收入的实现及现金流回流产生不利影响，进而对本次债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

9、营业毛利率和收入波动较大的风险。近三年及一期，发行人营业收入分别为 64,486.78 万元、108,125.55 万元、116,078.31 万元及 46,424.31 万元，营业毛利率分别为 19.45%、7.82%、21.85%和-0.60%，报告期内，营业收入规模有所起伏，主要系开发区管委会根据开发区保障房建设情况，每年调整安置计划所致。发行人营业毛利率的波动，主要系受其他业务毛利波动的影响，其他业务主要包含利息、租金及投资收益等，其他业务的毛利率较高且对毛利润贡献度较高，且鉴于股权投资业务的风险属性及其他可能的波动因素，如其他业务盈利情况持续波动，将给公司经营的稳定性带来不利因素，进而影响公司的偿债能力。

10、可供出售金融资产/其他权益工具投资减值的风险。近三年，发行人可供出售金融资产余额分别为 100,764.40 万元、152,150.90 万元及 512,366.40 万元，占期末总资产比重分别为 5.44%、6.87%和 18.61%。由于会计准则的调整，2021 年该科目余额被调整至其他权益工具投资下，2021 年 9 月末，其他权益工具投资为 550,207.33 万元，占期末总资产的比例为 16.59%。发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资减值的风险全部为对参股企业的权益性投资，若参股企业经营情况产生波动，发行人将面临其他权益工具投资减值的风险，对其偿债能力产生影响。

11、应收账款和其他应收款回收的风险。近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 100,502.71 万元、133,269.18 万元、60,726.99 万元及 53,579.46 万元，占总资产的比例分别为 5.42%、6.02%、2.21%和 1.62%。发行人其他应收款账面价值分别为 400,354.70 万元、305,714.27 万元、448,755.19 万元及 462,731.76 万元，占总资产的比例分别为 21.60%、13.81%、16.30%及 13.95%。对手方主要为政府部门及下属企业，未来如果对手方的经营情况有所波动，应收账款和其他应收款难以收回，对发行人未来的持续稳健经营可能存在一定风险。

12、土地整理和基础设施建设项目应收款项无法及时回款的风险。最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 389,576.30 万元、434,929.78 万元、543,569.97 万元及 649,655.43 万元，占总资产的比例为 21.02%、19.64%、19.74%及 19.59%，主要为土地整理和基础设施建设项目，资金回笼时间相对较长，回

款进度存在一定不确定性。如果未来政府财力未达到预期的增长或项目款项未能及时回转，应收款项的偿还时间将会较长，可能会给发行人的资金周转造成不利影响，对发行人未来的持续稳健经营造成一定风险。

13、发行人债券及债务融资工具存量余额较大且存在集中偿付压力。2021 年 9 月末，发行人存续的债券及债务融资工具余额为 82.80 亿元，占期末有息负债总额的比重为 54.74%，规模较大。尚在存续的债券及债务融资工具余额，2021-2025 年到期金额分别为 2.40 亿元、30.80 亿元、12.50 亿元、24.70 亿元及 12.40 亿元，分别占期末债券及债务融资工具余额的 2.90%、37.20%、15.10%、29.83% 及 14.98%。2022 年到期债券及债务融资工具余额规模较大且较为集中，发行人的日常经营较为依赖债务的滚动。发行人虽然在各大银行等金融机构的资信情况良好，获得较高的授信额度，且可变现资产较为雄厚，若未来经营情况出现不利影响，可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

14、可用授信额度较小的风险。截至 2021 年 9 月末，公司所取得银行综合授信额度为 89.79 亿元，尚存可使用授信额度为 7.74 亿元。公司总体授信额度较低，若资金周转出现困难，将可能面临无法及时从银行获取融资，导致公司经营出现困难的风险。

15、参股公司杉杉集团有限公司投资减值的风险。截至 2021 年 9 月末，发行人向杉杉集团有限公司注资 250,000.00 万元，共持有其 12.54% 的股份。上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 6 月 29 日出具的新世纪跟踪 (2021)100544 号评级报告，杉杉集团主体评级由 AA+ 下调至 AA，评级展望为稳定。杉杉集团存在关联方占款及担保规模大、即期偿债压力加大、投融资决策和并购减值风险、商誉减值风险、偏光片核心材料进口依赖度高、受限资产规模大等主要风险。根据杉杉集团于 2021 年 7 月 1 日披露的《杉杉集团有限公司关于公司主体及债券信用评级发生调整的公告》，杉杉集团承诺持续推进中静新华诉讼案件审判，有效控制公司为关联方提供担保规模以及刚性债务规模，同时进一步优化债务结构，降低融资成本，提高偿债能力，充分保护投资者的合法权益。但如果杉杉集团未来经营情况出现恶化，发行人将面临其他权益工具投资重大减值的风险，从而对发行人的盈利情况和偿债能力造成影响，进而影响本期债券兑付。

16、投资性房地产评估减值的风险。近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 93,492.45 万元、94,003.81 万元、88,746.70 万元和 164,137.70 万元；2020 年末，发行人投资性房地产较上年末减少 5,257.11 万元，降幅为 5.59%，主要系馨苑度假村评估减值 4,277.39 万元及部分房产重新分类至固定资产科目所致。投资性房地产采用基于收益法按公允价值计量，投资性房地产的评估价值未来可能随着租金或者评估方法的变化而发生波动。鉴于房地产评估价值存在波动性，若未来评估价值持续降低，发行人将面临投资性房地产减值的风险，从而对发行人资产质量产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

17、发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司的风险。发行人属于投资控股型企业，主要从事的安置房、工程施工、投资业务等的收入和利润分别来自从事相应业务的并表子公司，虽然发行人通过享有全资子公司及控股子公司，与持股比例对应的表决权，对核心子公司的日常经营管理活动、未来战略发展方向、高层管理人员的聘雇等方面具有相对较强的控制力。但发行人母公司单体盈利能力较弱、有息债务负担较重，虽然本次债券募集资金主要用于偿还公司前期发行的公司债券，不涉及债务规模的扩大，但未来如公司治理出现不利情况或对子公司的控制发生不利变化，将对发行人的正常运营产生直接影响，进而对发行人的偿债能力产生不利影响。

18、发行人更名改制及董监高变更的提示。根据张家港经济开发区管理委员会出具的《关于上报江苏省张家港经济开发区实业总公司公司制改制方案的请示》（张经管请〔2021〕27 号）和江苏省张家港市人民政府出具的《关于同意江苏省张家港经济开发区实业总公司实施公司制改制的批复》，江苏省张家港经济开发区实业总公司（以下简称“公司”）实施公司制改制，改制后企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司（国有独资）”，公司注册资本由人民币 17 亿元变更为 84 亿元，控股股东及实际控制人仍为张家港经济技术开发区管理委员会；同时，公司名称由“江苏省张家港经济开发区实业总公司”变更为“张家港经开区控股集团有限公司”。公司现已办理完毕工商登记变更手续并于 2021 年 10 月 11 日领取了新的营业执照。同时，按公司按照《公司法》，变更了原总经理办公会成员、监事，公司改制后，设立了新的董事会和监事会。

根据发行人披露的《江苏省张家港经济开发区实业总公司关于公司制改制、

公司更名及董监高变更的公告》，本次公司名称变更不涉及公司债券名称、简称及代码等变更情况，本次公司名称变更不改变原签署的与公司债券相关的法律文件的效力。江苏省张家港经济开发区实业总公司相关的债权债务关系由张家港经开区控股集团有限公司继承。公司将按照原债券发行条款和条件继续履行信息披露、本息兑付等义务。更名、改制及董监高变更不会对公司生产经营情况和偿债能力产生影响，发行人将继续维护公司及广大投资者的合法权益，敬请投资者注意投资风险。

二、与本期债券相关的重大事项

1、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，债券评级为 AA+。本期债券发行前，发行人最近一期末未经审计净资产为 1,483,202.16 万元（截至 2021 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 55.28%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 7,368.58 万元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润算术平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

2、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因此本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

3、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，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、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

4、本次债券无担保发行的风险。本次债券采用无担保的形式发行，在债券

存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本次债券本息的按期足额偿付。

5、在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

6、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了东吴证券担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利和义务的规定。

7、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次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，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次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

8、本次债券发行对象为专业投资者。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

9、投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会对本次债券发行的批准，并不表明其对本次债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本次债券的投资

风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目录

声明	I
重大事项提示	III
目录	XI
释义	1
第一节 风险提示及说明.....	3
第二节 发行条款	11
第三节 募集资金运用	14
第四节 发行人基本情况.....	19
第五节 财务会计信息	62
第六节 发行人信用状况.....	75
第七节 增信情况	83
第八节 税项	84
第九节 信息披露安排	85
第十节 投资者保护机制.....	89
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	95
第十二节 持有人会议规则.....	97
第十三节 受托管理人.....	113
第十四节 发行有关机构.....	128
第十五节 备查文件	131

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人、公司、本部、张家港经开、张经开	指	张家港经开区控股集团有限公司（曾用名：江苏省张家港经济开发区实业总公司）
控股股东、实际控制人、经开区管委会、开发区管委会	指	张家港经济技术开发区管理委员会
本次债券	指	张家港经开区控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（原名：江苏省张家港经济开发区实业总公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券）
本期债券	指	张家港经开区控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
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《张家港经开区控股集团有限公司 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》
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
联席主承销商	指	东方证券承销保荐有限公司
审计机构	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）和天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所
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次债券的投资者
公司章程	指	《张家港经开区控股集团有限公司章程》
《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，根据相关法律法规制定的《张家港经开区控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》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《张家港经开区控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
报告期、近三年及一期		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》
《企业法》	指	《中华人民共和国全民所有制工业企业法》
《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》
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在尾数可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和认购本次债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、发行人有息负债规模较大风险。发行人从事的安置房及工程施工业务为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人除利用自有资金进行发展外，也通过金融机构贷款和发行债券等方式融资以满足日常经营需要。近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 45.40%、53.26%、45.97%和 55.28%，有息债务余额分别为 704,000.00 万元、754,833.06 万元、1,123,769.06 万元和 1,512,729.49 万元，占当年末负债总额的比例分别为 83.68%、64.01%、88.80%和 82.50%，有息负债规模呈上升趋势。如果未来发行人资产负债率和有息负债规模继续增长，若经营行业形势和金融市场等发生重大不利变化，可能使发行人面临一定的偿债风险。

2、经营活动现金流出较大风险。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -18,375.64 万元、289,502.76 万元、-288,489.02 万元及 -102,405.56 万元。发行人所从事的安置房、工程施工业务的前期项目投入较大，与项目回款周期不匹配造成了前期经营活动现金流出有所波动。发行人目前有稳定的收入来源且业务已有多元化发展的趋势，经营活动现金流会趋于稳定，但仍存在经营活动现金流量净额波动风险，进而影响发行人的偿债能力。

3、存货余额较大和周转较慢的风险。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 287,481.62 万元、375,295.52 万元、448,473.68 万元和 521,395.42 万元，占资产总额的比例分别为 15.51%、16.95%、16.29%和 15.72%。截至 2021 年 9 月末，发行人存货中主要为安置房项目开发成本等。发行人存货余额较大，存货周转率较低，发行人可能面临较大的资金压力，如未来发行人不能加快在建项目的

开发和销售进度，将可能对发行人的流动性造成不利影响。

4、报告期内净利润较为依赖补贴的风险。政府补贴占比较高的风险。近三年及一期，发行人净利润分别为 7,157.11 万元、6,477.54 万元、14,016.45 万元和 -9,374.45 万元，其中，发行人分别实现政府补贴收入 13,010.00 万元、11,630.07 万元、10,840.00 万元和 20,216.28 万元，占当期净利润的比例分别为 181.78%、179.54%、77.34%和-215.65%，近三年发行人盈利水平对政府补贴的依赖性较高。发行人作为张家港经济技术开发区最重要的国有投资主体，地方政府在财政补贴等方面对发行人的支持力度较大，但如果未来政府补贴政策发生变化，补贴金额出现下滑，可能对发行人的盈利水平产生一定影响。

5、投资收益占比较高的风险。近三年及一期，投资收益分别为 658.19 万元、3,200.00 万元、12,337.88 万元及 4.51 万元。投资收益占净利润的比例分别为 9.20%、49.40%、88.02%及-0.05%，近三年占比逐渐升高，2020 年度发行人盈利能力高度依赖投资收益。发行人从事股权投资业务，未来若被投资方或分红政策出现重大不利变化，将对发行人的盈利能力和本次债券偿付造成不利影响。

6、受限资产规模较大风险。发行人受限资产主要为货币资金、应收账款、无形资产和投资性房地产抵押、质押等。近三年及一期末，发行人及其下属子公司受限资产账面价值总额为 200,284.35 万元、193,587.77 万元、192,641.87 万元及 129,142.13 万元，占行人总资产的比例分别为 10.81%、8.75%、7.00%和 3.89%，发行人存在受限资产规模较大的风险。较多的资产抵质押可能会影响发行人的再融资能力；同时，若发行人无法按时偿还相关借款，对应资产将面临被变现的风险，进而可能影响发行人的正常经营。

7、EBITDA 利息保障倍数波动的风险。近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.88、1.31、0.87 及 0.42，整体利润水平对于利息的保障程度有所起伏，主要原因是由于发行人安置房项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。如果未来发行人盈利能力继续波动，则可能增加偿债风险。

8、报告期内投资活动现金流出较大，未来资本支出较大的风险。近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 117,804.22 万元、200,171.40 万元、

378,406.26 万元和 262,481.79 万元，报告期内投资活动现金流出较大，由于发行人承接了较多的安置房项目、工程施工项目且从事股权投资业务的业务属性，未来资本性支出可能保持较大规模。一旦发行人融资条件发生不利的变化将影响发行人的融资规模及成本，出现资金周转困难等情况，影响工程建设进度，或股权投资业务出现风险情况，将对发行人收入的实现及现金流回流产生不利影响，进而对本次债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

9、营业毛利率和收入波动较大的风险。近三年及一期，发行人营业收入分别为 64,486.78 万元、108,125.55 万元、116,078.31 万元及 46,424.31 万元，营业毛利率分别为 19.45%、7.82%、21.85%和-0.60%，报告期内，营业收入规模有所起伏，主要系开发区管委会根据开发区保障房建设情况，每年调整安置计划所致。发行人营业毛利率的波动，主要系受其他业务毛利波动的影响，其他业务主要包含利息、租金及投资收益等，其他业务的毛利率较高且对毛利润贡献度较高，且鉴于股权投资业务的风险属性及其他可能的波动因素，如其他业务盈利情况持续波动，将给公司经营的稳定性带来不利因素，进而影响公司的偿债能力。

10、可供出售金融资产/其他权益工具投资减值的风险。近三年，发行人可供出售金融资产余额分别为 100,764.40 万元、152,150.90 万元及 512,366.40 万元，占期末总资产比重分别为 5.44%、6.87%和 18.61%。由于会计准则的调整，2021 年该科目余额被调整至其他权益工具投资下，2021 年 9 月末，其他权益工具投资为 550,207.33 万元，占期末总资产的比例为 16.59%。发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资减值的风险全部为对参股企业的权益性投资，若参股企业经营情况产生波动，发行人将面临其他权益工具投资减值的风险，对其偿债能力产生影响。

11、应收账款和其他应收款回收的风险。近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 100,502.71 万元、133,269.18 万元、60,726.99 万元及 53,579.46 万元，占总资产的比例分别为 5.42%、6.02%、2.21%和 1.62%。发行人其他应收款账面价值分别为 400,354.70 万元、305,714.27 万元、448,755.19 万元及 462,731.76 万元，占总资产的比例分别为 21.60%、13.81%、16.30%及 13.95%。对手方主要为政府部门及下属企业，未来如果对手方的经营情况有所波动，应收账款和其他应收款难以收回，对发行人未来的持续稳健经营可能存在一定风险。

12、土地整理和基础设施建设项目应收款项无法及时回款的风险。最近三年及一期末,发行人在建工程账面价值分别为 389,576.30 万元、434,929.78 万元、543,569.97 万元及 649,655.43 万元,占总资产的比例为 21.02%、19.64%、19.74% 及 19.59%,主要为土地整理和基础设施建设项目,资金回笼时间相对较长,回款进度存在一定不确定性。如果未来政府财力未达到预期的增长或项目款项未能及时回转,应收款项的偿还时间将会较长,可能会给发行人的资金周转造成不利影响,对发行人未来的持续稳健经营造成一定风险。

13、发行人债券及债务融资工具存量余额较大且存在集中偿付压力。2021 年 9 月末,发行人存续的债券及债务融资工具余额为 82.80 亿元,占期末有息负债总额的比重为 54.74%,规模较大。尚在存续的债券及债务融资工具余额,2021-2025 年到期金额分别为 2.40 亿元、30.80 亿元、12.50 亿元、24.70 亿元及 12.40 亿元,分别占期末债券及债务融资工具余额的 2.90%、37.20%、15.10%、29.83% 及 14.98%。2022 年到期债券及债务融资工具余额规模较大且较为集中,发行人的日常经营较为依赖债务的滚动。发行人虽然在各大银行等金融机构的资信情况良好,获得较高的授信额度,且可变现资产较为雄厚,若未来经营情况出现不利影响,可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

14、可用授信额度较小的风险。截至 2021 年 9 月末,公司所取得银行综合授信额度为 89.79 亿元,尚存可使用授信额度为 7.74 亿元。公司总体授信额度较低,若资金周转出现困难,将可能面临无法及时从银行获取融资,导致公司经营出现困难的风险。

15、参股公司杉杉集团有限公司投资减值的风险。截至 2021 年 9 月末,发行人向杉杉集团有限公司注资 250,000.00 万元,共持有其 12.54%的股份。上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 6 月 29 日出具的新世纪跟踪(2021)100544 号评级报告,杉杉集团主体评级由 AA+下调至 AA,评级展望为稳定。杉杉集团存在关联方占款及担保规模大、即期偿债压力加大、投融资决策和并购减值风险、商誉减值风险、偏光片核心材料进口依赖度高、受限资产规模大等主要风险。根据杉杉集团于 2021 年 7 月 1 日披露的《杉杉集团有限公司关于公司主体及债券信用评级发生调整的公告》,杉杉集团承诺持续推进中静新华诉讼案件审判,有效控制公司为关联方提供担保规模以及刚性债务规模,同时进一

步优化债务结构，降低融资成本，提高偿债能力，充分保护投资者的合法权益。但如果杉杉集团未来经营情况出现恶化，发行人将面临其他权益工具投资重大减值的风险，从而对发行人的盈利情况和偿债能力造成影响，进而影响本期债券兑付。

16、投资性房地产评估减值的风险。近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 93,492.45 万元、94,003.81 万元、88,746.70 万元和 164,137.70 万元；2020 年末，发行人投资性房地产较上年末减少 5,257.11 万元，降幅为 5.59%，主要系馨苑度假村评估减值 4,277.39 万元及部分房产重新分类至固定资产科目所致。投资性房地产采用基于收益法按公允价值计量，投资性房地产的评估价值未来可能随着租金或者评估方法的变化而发生波动。鉴于房地产评估价值存在波动性，若未来评估价值持续降低，发行人将面临投资性房地产减值的风险，从而对发行人资产质量产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险。由于发行人主营业务收入主要来源于安置房和保障性住房建设等，受宏观经济和调控政策影响很大，具有一定的经济周期波动风险。如果未来经济增长放慢或出现衰退，新建安置房和保障性住房的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、在建项目投资风险。发行人所有在建项目都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，但在项目实施过程中可能因原料供应、设备故障及其它不可预见的因素延误工期，造成项目无法按时完工交付，或工程造价超出预算等情况，从而影响发行人的盈利水平。

3、合同履行风险。发行人从事的安置房和保障性住房建设业务建设周期长、投资规模大、涉及环节多，发行人与有关方签署了相关合同或协议，因此面临着一定的履约风险。

4、安全生产方面的风险。建筑业是安全事故多发的行业之一，国家对于建筑业的安全问题也日益重视。发行人从事的安置房和保障性住房建设业务对于安全生产要求较高，故针对该问题分别制定了安全生产目标责任管理制度、安全生

产例会制度、安全生产教育制度、安全生产检查制度、安全生产奖惩制度、工伤事故调查、分析、报告、处理制度和现场文明施工管理制度等用以防范安全事故的发生，虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。如果生产、施工、交通发生重大安全事故，将对发行人正常生产经营带来不利影响。

（三）管理风险

1、运营风险。发行人作为张家港经济技术开发区城市建设企业化运作的主要载体和平台，在开发区内安置房和保障性住房建设等领域具有垄断性的行业地位，承担城市建设和授权经营范围内的国有资产经营管理的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、子公司管理的风险。截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 22 家，子公司数量较多，给发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面带来一定的难度。发行人如果不能对众多下属全资子公司及控股企业进行有效控制管理，将会产生较大的管理风险，进而影响发行人的正常运营。

3、在建项目管理风险。安置房和保障性住房建设项目建设周期长，投资规模大，回款时间周期较长。项目建设期间，因不可抗拒的自然灾害、社会异常事件及其他不可预见的困难导致对项目进展造成影响，从而可能影响项目的正常施工和交付。项目的延迟与中断也将影响公司的业务运营及资金流转能力，公司将面临一定的项目建设风险。

4、发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司的风险。发行人属于投资控股型企业，主要从事的安置房、工程施工、投资业务等的收入和利润分别来自从事相应业务的并表子公司，虽然发行人通过享有全资子公司及控股子公司，与持股比例对应的表决权，对核心子公司的日常经营管理活动、未来战略发展方向、高层管理人员的聘雇等方面具有相对较强的控制力。但发行人母公司单体盈利能力较弱、有息债务负担较重，虽然本次债券募集资金主要用于偿还公

司前期发行的公司债券，不涉及债务规模的扩大，但未来如公司治理出现不利情况或对子公司的控制发生不利变化，将对发行人的正常运营产生直接影响，进而对发行人的偿债能力产生不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策调控风险。近年来，国家在宏观经济层面加大了对货币政策和财政政策的调控力度，这将在一定程度上影响公司未来安置房和保障房建设项目的融资和需求。公司面临一定的宏观经济政策调控风险。

2、国有资产管理体制调整的风险。发行人作为张家港市人民政府批准开发区管委会投资设立的企业，公司的国有资本运营受到国家国有资产管理体制的影响，如国有资产管理体制调整、政府投融资体制调整、国有资产处置政策变化等，以上政策的变化可能对发行人的正常经营造成负面影响。

3、产业政策风险。发行人目前主要从事安置房和保障房建设等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生不利影响。

4、环保政策风险。随着国家建立资源节约型和环境友好型社会要求的提高，发行人日常经营面临的环保压力进一步加大。如果公司不能达到所在行业相关环保指标要求，或由于不可抗因素发生危及生态环境的污染事件，将会对发行人的正常生产经营造成不利影响。

5、安置房政策变化风险。为建立健全住房保障政策体系，规范保障性住房上市交易行为，加快各地保障房的建设和发展，国家和地方相继颁布《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》、《江苏省经济适用住房管理办法》（省政府令第 51 号）、苏州市颁布《苏州市住房保障实施办法（暂行）》（苏房改〔2008〕20 号）等相关要求，张家港经济开发区管委会响应国家号召，积极推动安置房建设。发行人是张家港经济开发区从事安置房建设和安置房业务的主体之一，若未来安置房政策发生变化会对发行人的经营带来风险。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

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。在本次债券存续期间，债券的投资价值可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本次债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，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、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：张家港经开区控股集团有限公司（曾用名：江苏省张家港经济开发区实业总公司）。

（二）债券全称：张家港经开区控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2021 年 12 月 9 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意张家港经开区控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3881 号），注册规模为不超过 13 亿元。

（四）发行金额：本期债券的发行金额为 8 亿元。

（五）债券期限：本期债券的期限为 3 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年【2】月【24】日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 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，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的【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，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 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，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 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，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本次债券信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券“21 张经 D1”。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

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

二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年【2】月【21】日
- 2、发行首日：2022 年【2】月【23】日
- 3、发行期限：2022 年【2】月【23】日至 2022 年【2】月【24】日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海

分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司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。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人不可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东和董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021] 3881 号），本次债券发行总额不超过 13 亿元（含 13 亿元），采取分期发行。本期债券发行规模为 8 亿元，本次为首期发行。

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全部用于偿还公司债券“21 张经 D1”。发行人根据自身的经营状况及借款到期情况，拟订了偿还公司债务计划，具体偿还明细包括但不限于如下列表：

表 3-1 发行人本期债券拟偿还公司债券明细

单位：万元

债券简称	债券代码	偿还本金	起息日	到期日	品种
21 张经 D1	114939.SZ	80,000.00	2021/3/9	2022/3/9	公司债券
合计	-	80,000.00	-	-	-

考虑到本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整用于偿还公司债券的具体项目。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

为保证本期债券募集资金按照约定进行使用，制定募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施如下：

（一）募集资金使用计划调整决策程序

对于调整拟偿公司债券明细的，由发行人财务部经办人提请董事会批准后执行，并在当期债券的定期报告中予以披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

（二）募集资金使用风险控制措施

发行人将建立募集资金监管和风险控制措施，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。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。本期债券发行前将开设专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的储存、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，发行前发行人、受托管理人和资金监管银行将签署《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格监管，确保其仅限发行人偿还债务、补充营运资金使用。

（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，由主承销商东吴证券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。每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年 8 月 31 日以前，披露未经审计的半年度报告。定期报告应就募集资金使用情况进行专项说明，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）出具募集资金用途说明。经发行人内部程序审议通过，发行人出具《募集资金用途说明》，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，不转借他人，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务，不用于弥补亏损和非生产性支出。

五、本期债券募集资金与偿债保障金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金与偿债保障金专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

发行人与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司信用类债券信息披露管理办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 8 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 8 亿元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表，分别影响流动负债和非流动负债；
- 4、假设本期债券于 2021 年 9 月 30 日完成发行；
- 5、假设本期债券募集资金全部用于偿还公司债务。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
		(模拟)	
流动资产	1,490,115.30	1,490,115.30	-
非流动资产	1,826,786.13	1,826,786.13	-
总资产	3,316,901.43	3,316,901.43	-
流动负债	762,351.36	682,351.36	-80,000.00
非流动负债	1,071,347.91	1,151,347.91	80,000.00
总负债	1,833,699.27	1,833,699.27	-
资产负债率	55.28%	55.28%	-
流动比率	1.95	2.18	0.23

本期债券发行完成且募集款项到账后，公司流动资产、非流动资产和总资产不变；流动负债下降 80,000.00 万元，非流动负债增加 80,000.00 万元，总负债不变；所有者权益无变化。公司的资产负债率不变，流动比率从 1.95 倍提升至 2.18 倍。

七、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隐性债务。不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，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。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

根据总经理办公会决议和股东决议，本次债券的募集资金用于补充流动资金及偿还有息负债。

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，不转借他人，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

八、前次发行公司债券募集资金的使用

经核查，发行人于 2021 年 11 月 22 日发行了“张家港经开区控股集团有限公司

司 2021 年非公开发行短期公司债券(第二期)”，简称 21 张经 D2，发行规模为 8 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人使用募集资金符合 21 张经 D2 募集说明书的约定。

截至本募集说明书出具之日，发行人未公开发行公司债券。

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

注册名称	张家港经开区控股集团有限公司
法定代表人	席国平
注册资本	人民币 840,000 万元
实缴资本	人民币 840,000 万元
设立（工商注册）日期	1994 年 3 月 4 日
统一社会信用代码	91320582142195368Y
住所（注册地）	杨舍镇国泰北路 1 号悦丰大厦
邮政编码	215600
所属行业	金融业
经营范围	投资、管理、收益，土地开发建设。金属材料、化纤、羊毛、木材、五金、交电、机电产品、建筑材料、纺织品、橡塑制品、化工原料（除危险品）、农副产品购销。（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）一般项目：股权投资；非居住房地产租赁；金属结构销售；机械电气设备销售；建筑用钢筋产品销售；电子专用设备销售；包装材料及制品销售；建筑装饰材料销售（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）
电话及传真号码	0512-58111175
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	席国平，法定代表人/董事长/总经理，0512-58111175

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

张家港经开区控股集团有限公司（曾用名：江苏省张家港经济开发区实业总公司）成立于 1994 年 3 月 4 日，是经江苏省张家港市人民政府张政发〔1994〕15 号文批准设立的全民所有制企业，核准开办资金为人民币 3,000 万元，并取得了 320582000005148 号《营业执照》。

出资人	出资额（万元）	比例（%）
张家港经济技术开发区管理委员会	3,000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001 年	减资	投资方资金未完全到位，公司依法将注册资本由人民币 3,000 万元核减为人民币 500 万元。
2	2006 年 1 月	增资	新增注册资本 9,500 万元，注册资本增加至 10,000 万元。
3	2008 年 9 月	增资	新增注册资本 20,000 万元，全部为开发区管委会所得公司利润出资
4	2010 年 1 月	增资	开发区管委会对公司增资人民币 30,000 万元，以现金方式增资，公司注册资本增加至人民币 60,000 万元
5	2012 年 6 月	增资	开发区管委会以货币资金对公司增资人民币 30,000 万元，公司注册资本增加至人民币 90,000 万元
6	2013 年 1 月	增资	开发区管委会以货币资金对公司增资人民币 30,000 万元，公司注册资本增加至人民币 120,000 万元
7	2013 年 9 月	增资	开发区管委会以货币资金对公司增资人民币 30,000 万元，公司注册资本增加至人民币 150,000 万元。
8	2015 年 10 月	增资	开发区管委会以货币资金对公司增资人民币 20,000 万元，公司注册资本增加至人民币 170,000 万元
9	2021 年 10 月	公司制改制	企业类型、公司经营范围、注册资本等发生变化。

2021 年 10 月，根据张家港经济开发区管理委员会出具的《关于上报江苏省张家港经济开发区实业总公司公司制改制方案的请示》（张经管请〔2021〕27 号）和江苏省张家港市人民政府出具的《关于同意江苏省张家港经济开发区实业总公司实施公司制改制的批复》，江苏省张家港经济开发区实业总公司实施公司制改制，改制后企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司（国有独资）”，公司名称由“江苏省张家港经济开发区实业总公司”变更为“张家港经开区控股集团有限公司”。开发区管委会对公司以净资产方式增资人民币 670,000 万元，公司注册资本增加至人民币 840,000 万元，开发区管委会持有发行人 100% 股权。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 84 亿元。

（三）重大资产重组情况

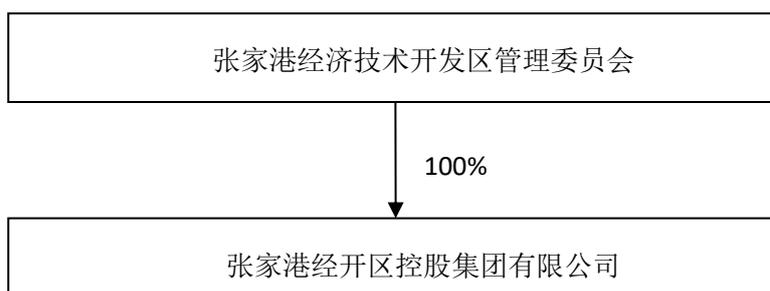
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本总额 840,000 万元，唯一出资人为张家港经济技术开发区管理委员会，实际控制人为张家港经济技术开发区管理委员会。发行人股权结构如下图所示：

图 4-1 发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 840,000 万元，唯一出资人为张家港经济技术开发区管理委员会，持股比例为 100.00%。发行人控股股东及实际控制人均为张家港经济技术开发区管理委员会。

（三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人均为张家港经济技术开发区管理委员会，未发生变化。

（四）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书签署日，发行人出资人和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司具体情况如下：

表4-1 截至 2021 年 9 月末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	注册地	持股比例
1	张家港市悦丰物业管理有限责任公司	10,000.00	张家港市	100.00
2	张家港市悦丰外商投资企业服务中心	50.00	张家港市	100.00
3	张家港生态科技城发展有限公司	30,000.00	张家港市	90.00
4	张家港市晨丰污水处理有限公司	50,000.00	张家港市	100.00
5	宿迁市张家港开发区投资开发建设有限公司	21,750.00	宿迁市	80.00
6	张家港市馨苑度假村	10,500.00	张家港市	100.00
7	张家港经开区人力资源开发有限公司	200.00	张家港市	100.00
8	张家港市高新投资发展有限公司	500,000.00	张家港市	100.00
9	张家港市高新技术创业服务有限公司	30.00	张家港市	100.00
10	张家港市科技苑有限公司	50.00	张家港市	100.00
11	张家港市悦丰金创投资有限公司	270,000.00	张家港市	72.22
12	张家港市悦祥新能源科技有限公司	10,000.00	张家港市	100.00
13	宿迁市悦丰开发建设有限公司	6,000.00	宿迁市	100.00
14	张家港市悦丰投资开发建设有限公司	250,000.00	张家港市	100.00
15	上海悦漾信息科技有限公司	200,000.00	上海市	100.00
16	张家港华夏再制造投资发展有限公司	45,000.00	张家港市	100.00
17	张家港悦丰氢能科技有限公司	3,750.00	张家港市	100.00
18	张家港市悦杨产业投资企业（有限合伙）	150,100.00	张家港市	99.93
19	苏州市氢能产业创新中心有限公司	10,000.00	张家港市	55.00
20	张家港市沙洲湖创业投资有限公司	200,000.00	张家港市	100.00
21	张家港市悦科投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	张家港市	50.001
22	张家港清研再制造产业研究院有限公司	1,000.00	张家港市	75.00

截至 2021 年 9 月末，发行人主要子公司经营情况如下：

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例（%）	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	张家港市悦丰投资开发建设有限公司	城乡一体化投资、开发；房地产开发、经营；土地开发建设；建筑装潢工程设计、施工；建筑材料、苗木购销；投资、收益、管理；信息咨询服务。（依	100.00	55.91	36.34	19.57	3.20	-0.69	否

¹ 发行人通过 100%持股的二级子公司张家港悦丰氢能科技有限公司（以下简称“悦丰氢能”）对张家港市悦科投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“悦科投资”）持股 50%，悦丰氢能系悦科投资执行事务合伙人，对悦科投资具有控制权。故发行人将悦丰氢能纳入合并范围。

		法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)							
2	张家港生态科技城发展有限公司	生态科技领域的技术研发、技术咨询、技术转让及相关的技术服务；实业投资、管理、收益；汽车及零部件购销；基础设施投资；服务外包基地投资、开发。（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）	90.00	17.91	9.72	8.19	0.77	0.50	否
3	张家港市悦丰金创投资有限公司	利用自有资金从事股权投资，投资管理、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	72.22	49.29	20.71	28.58	0.11	-0.14	否
4	张家港市高新投资发展有限公司	对实业、基础设施的投资；基础设施和配套服务设施建设、开发、运营；土地整理、开发；河道整治及养护；园林绿化；纺织原材料及产品、金属材料、建筑材料、电子产品、机械设备、苗木购销；自有房屋、设备租赁；物业管理；科技信息、高新技术、招商引资咨询服务；商务咨询（不含投资咨询、金融信息咨询）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	80.33	33.46	46.87	0.02	-0.06	否

张家港市悦丰投资开发建设有限公司成立于 2005 年 11 月，法定代表人为任亮，注册资本为 250,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：城乡一体化投资、开发；房地产开发、经营；土地开发建设；建筑装璜工程设计、施工；建筑材料、苗木购销；投资、收益、管理；信息咨询服务。（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） 一般项目：金属结构销售；金属材料销售；机械电气设备销售；建筑用钢筋产品销售；电子专用设备销售；木材销售；包装材料及制品销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产为 500,394.73 万元，净资产为 202,596.79 万元。2020 年度公司实现营业收入 71,998.51 万元，净利润-3,704.60 万元，净利润为负主要系期间费用较大所致。

张家港市悦丰金创投资有限公司成立于 2017 年 10 月，法定代表人为席国平，注册资本为 270,000.00 万元，发行人持有其 72.22% 股权。经营范围为：利用自有资金从事股权投资，投资管理、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产为 399,711.05 万元，净资产为 287,193.86 万元。2020 年度公司实现营业收入 18,057.90 万元，净利润 12,492.51 万元。

（二）合营、联营及参股企业情况

截至 2021 年 9 月末，发行人主要参股公司基本情况如下：

表4-2 截至 2021 年 9 月末发行人主要参股公司情况

序号	被投资单位	注册地	持股比例
1	张家港清研首创再制造科技有限公司	张家港市	10.00%
2	张家港智能电力研究院有限公司	张家港市	10.00%
3	张家港市农联城乡一体化发展有限公司	张家港市	19.60%
4	张家港中科长江创业投资有限公司	张家港市	25.00%
5	彩虹(张家港)平板显示有限公司	张家港市	0.90%
6	张家港市海纳电子商务产业园管理有限公司	张家港市	10.00%
7	张家港同创富瑞新能源产业投资基金企业(有限合伙)	张家港市	45.00%
8	张家港市金泉投资发展有限公司	张家港市	6.43%
9	江苏邦丰融资担保有限公司	宿迁市	3.33%
10	江苏能华微电子科技发展有限公司	张家港市	13.83%
11	大唐汇金(苏州)产业投资基金合伙企业(有限合伙)	张家港市	19.00%
12	张家港涌源铨能股权投资合伙企业(有限合伙)	张家港市	24.75%
13	张家港清研检测技术有限公司	张家港市	20.00%
14	张家港爱康新能源产业并购基金(有限合伙)	张家港市	30.75%
15	张家港金睿企业管理企业(有限合伙)	张家港市	17.50%
16	张家港氢云新能源研究院有限公司	张家港市	19.66%
17	张家港数字沙洲产业发展有限公司	张家港市	50.00%
18	张家港市集成电路产业发展有限公司	张家港市	20.00%
19	苏州国发苏创科技创业投资企业(有限合伙)	苏州市	9.90%
20	张家港智创高新技术产业基金合伙企业(有限合伙)	张家港市	24.99%
21	韩投(张家港)股权投资合伙企业(有限合伙)	张家港市	45.00%
22	苏州芯动能科技创业投资合伙企业(有限公司)	苏州市	20.00%
23	江苏玫盛智能科技有限公司	张家港市	10.00%
24	上海电气集团(张家港)变压器有限公司	张家港市	10.00%
25	兴业银行云兴 1 号信托基金	-	-
26	苏州恒嘉晶体材料有限公司	张家港市	6.67%
27	深圳市晶台股份有限公司	深圳市	3.19%

28	张家港经济技术开发区锐捷投资企业（有限合伙）-泓利智汇	张家港市	29.97%
29	张家港悦金产业投资基金合伙企业（有限合伙）	张家港市	75.03%
30	义乌和谐锦弘股权投资合伙企业(有限合伙)	义乌市	9.26%
31	江苏合志新能源材料技术有限公司	张家港市	6.00%
32	宁波梅山保税港区博华光诚投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	10.00%
33	杉杉集团有限公司	宁波市	12.54%
34	张家港市惠科股权投资合伙企业（有限合伙）	张家港市	29.17%
35	江苏华荷氢电科技有限公司	张家港市	20.00%
36	江苏铨德氢能源科技有限公司	张家港市	14.00%
37	华引芯（武汉）科技有限公司	武汉市	2.22%
38	上海骥翀氢能科技有限公司	上海市	1.55%
39	张家港新茂投资建设有限公司	张家港市	25.00%
40	深圳市巴科光电科技股份有限公司	深圳市	10.32%
41	苏州闻颂智能科技有限公司	张家港市	19.26%
42	华引芯（张家港）半导体有限公司	张家港市	21.67%
43	张家港市善港文化发展有限公司	张家港市	45.00%
44	中科洁净能源创新研究院苏州有限公司	张家港市	25.00%
45	苏州晶台光电有限公司	张家港市	19.88%
46	天津天兵航天科技有限公司	天津市	5.41%
47	苏州锴威特半导体股份有限公司	张家港市	-

发行人主要参股公司经营情况如下：

1、张家港市农联城乡一体化发展有限公司

张家港市农联城乡一体化发展有限公司（以下简称“农联发展”）成立于 2012 年 3 月，注册资本 50,000 万元，农联发展主要从事城乡一体化投资、开发；房地产开发、经营；土地开发建设、建筑装璜工程设计、施工；建筑材料、苗木购销；投资及管理等业务。发行人对农联发展的投资为政府行为，实质上并不对农联发展具有重大影响，也不参与农联发展的经营决策。

2、张家港清研首创再制造科技有限公司

张家港清研首创再制造科技有限公司（以下简称“首创再制造”）成立于 2012 年 4 月，注册资本 2,750 万元，法定代表人李欣。首创再制造主要经营对再制造产业的投资、管理、检测技术服务；网上销售；汽车零部件、工程机械；道路普通货物运输；仓储服务；自有房产租赁；再制造生产领域内的技术研发、技术转让、技术咨询及相关技术服务。

3、张家港新茂投资建设有限公司

张家港新茂投资建设有限公司（以下简称“新茂投资”）成立于 2019 年 8 月 22 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人吴进。新茂投资的经营范围是：对张家港高新区生态环境提升及公共服务配套项目的投资建设、运营、维护。（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）。

（三）公司控股型结构对偿债能力的影响

发行人属于投资控股型企业，主要从事的安置房、工程施工、投资业务等的收入和利润分别来自从事相应业务的子公司等。截至 2020 年末，发行人母公司单体总资产 1,763,178.73 万元，净资产 845,789.22 万元，资产负债率 52.03%。2020 年度，发行人母公司单体实现营业收入 5,844.89 万元，净利润 1,563.91 万元，经营性现金净流量为-122,065.55 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人母公司单体总资产 2,178,015.04 万元，净资产 914,706.86 万元，资产负债率 58.00%。2021 年 1-9 月，发行人母公司单体实现营业收入 4,773.60 万元，净利润-4,582.36 万元，经营性现金净流量为-148,296.59 万元，发行人的经营成果主要来自子公司。

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围内拥有 12 家一级子公司。

1、母公司资产受限情况

截至 2021 年 9 月末，发行人母公司单体的资产受限的资产为 22,109.16 万元，占合并口径净资产的比例为 1.49%，整体占比较小：

单位：万元

权属类别	2021年9月末受限金额	主债权起至日
应收账款	12,109.16	2019.5.28-2027.5.27
货币资金	10,000.00	-
合计	22,109.16	-

2、母公司资金拆借情况

截至 2021 年 9 月末，发行人母公司单体其他应收款余额为 781,177.68 万元，主要为合并范围内关联方借款，关联方按欠款方归集的年末金额前五名情况如下：

单位：万元、%

项目	余额	占单体其他应收款的比例
张家港市高新投资发展有限公司	212,482.40	27.20
张家港市悦丰投资开发建设有限公司	135,396.31	17.33
张家港市悦丰金创投资有限公司	116,657.00	14.93
张家港华夏再制造产业投资发展有限公司	48,184.27	6.17
张家港市悦丰金创投资有限公司	26,932.95	3.45
合计	539,652.93	69.08

3、母公司有息负债

截至 2021 年 9 月末，发行人母公司单体有息负债情况如下：

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	40,000.00	3.59
一年内到期的非流动负债	215,160.00	19.29
其他流动负债	81,000.00	7.26
长期借款	169,480.00	15.19
应付债券	610,000.00	54.68
合计	1,115,640.00	100.00

4、对子公司的控制力

发行人母公司单体负责整个集团的资金统筹调配，对并表子公司的资金控制力较强。母公司单体对 12 家一级子公司享有与持股比例对应的表决权，对核心子公司的日常经营管理活动、未来战略发展方向、高层管理人员的聘雇等方面具有绝对的控制力，对控股公司具有相对较强的控制力。

5、子公司分红情况

经查阅对发行人有重要影响的子公司（指最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 10%的子公司，即张家港市悦丰投资开发建设有限公司、张家港生态科技城发展有限公司、张家港市高新投资发展有限公司、及张家港市悦丰金创投资有限公司）的公司章程，主要的分红政策如下：

悦丰投资开发建设有限公司，发行人持有其 100%股权。股东会决定公司的

经营方针和投资计划，行使选举和更换董事，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案等权利，公司设董事会，成员 3 人，由股东会选举产生，董事会有权制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

张家港市高新投资发展有限公司，发行人持有其 100% 股权。股东决定公司的经营方针和投资计划，行使任命和更换董事，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案等权利，公司设董事会，成员为 3 人，由股东任命产生，董事会有权制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

张家港生态科技城发展有限公司，发行人持有其 90% 股权。股东会决定公司的经营方针和投资计划，行使选举和更换董事，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案等权利，公司设董事会，成员 3 人，由股东会选举产生，董事会有权制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

张家港市悦丰金创投资有限公司，发行人持有其 72.22% 股权。股东会决定公司的经营方针和投资计划，行使选举和更换董事，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案等权利，公司设董事会，成员 3 人，由股东会选举产生，董事会有权制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

考虑到控股子公司的经营发展方向，报告期内发行人未要求如上等主要子公司进行分红，但作为唯一股东/控股股东，发行人可以根据自身发展需求对主要子公司的分红方案的调整施以实质性影响。

6、子公司股权质押情况

截至 2021 年 9 月末，母公司张家港经开区控股集团有限公司将持有的子公司张家港市悦丰金创投资有限公司股权 170,000 万元人民币质押给中国工商银行股份有限公司张家港分行。除此之外，子公司股权不存在重大权属纠纷、质押或其他权利受限情形。

综上，截至 2021 年 9 月末，母公司单体资产规模较大，资产负债率处于行业合理水平，对子公司存在较多的其他应收，且发行人负责整个集团的资金统筹调配，对子公司有较强的控制力，因此控股型架构对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）公司治理结构

公司是经张家港市市场监督管理局核准登记注册的企业法人，按照《中华人民共和国公司法》、《张家港经开区控股集团有限公司章程》及其他法律法规的规定进行规范，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善公司法人治理结构，设董事会，监事会及高级管理人员，使经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。

公司不设立股东会，由张家港经济技术开发区管委会行使股东会职权。公司设立董事会，董事会对出资人（股东）负责，董事会由 3 名董事组成，其中 1 名为职工董事，由公司职工代表大会选举产生，其余两名董事由出资人委派。公司设总经理一名，副总经理一名，由董事会聘任或者解聘，总经理对董事会负责。公司还参照《公司法》的规定设立监事会，监事会由立 5 名监事组成。其中 2 名为职工监事，由公司职工代表大会选举产生，其余 3 名由出资人委派。

1、出资人

根据《公司章程》，公司不设立股东会，由出资人张家港经济技术开发区管理委员会行使股东会职权，出资人的权利和义务如下：

决定公司的经营方针和投资计划；委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，并决定其酬和兼职事项；审议批准董事会、监事会报告；审议批准公司的年度财务预算、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或减少注册资本作出决定；对公司债券作出决定；对公司合并、分立、解散、清算作出决定；依照法律和行政法规的规定，对公司资产实施监督管理；批准修改公司章程；缴纳所认缴的出资额。

2、董事会

公司设董事会，董事会由 3 名董事组成，其中 1 名为职工董事，由公司职工代表大会选举产生，其余两名董事由出资人委派。董事会行使以下职权：

负责向出资人报告工作，执行出资人的决定；制订公司的发展规划和公司重大投资方案；制订公司的年度经营目标、年度预、决算方案；根据现在干部管理权限和出资人的提议聘任或解聘公司总经理、副总经理、决定其报酬事项；批准公司资产运行和资产收益重大规章制度；拟订公司合并、分立、解散、清算的方案；拟订修改公司章程；讨论拟订其它重大事项。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 名监事组成，其中 2 名为职工监事，由公司职工代表大会选举产生，其余三名监事由出资人委派。监事会行使以下职权：

审查经注册会计师验证的或者经董事长签署的公司财务报告，监督、评价公司经营效益和公司保值增值状况；根据工作需要，查阅公司的财务帐目和有关资料，对公司董事会和有关人员提出询问；对董事会的经营业绩进行监督、评价和记录，向派出监事会的授权部门提出对董事会成员任免及奖惩的建议；根据董事长的要求，提出咨询意见。

4、总经理

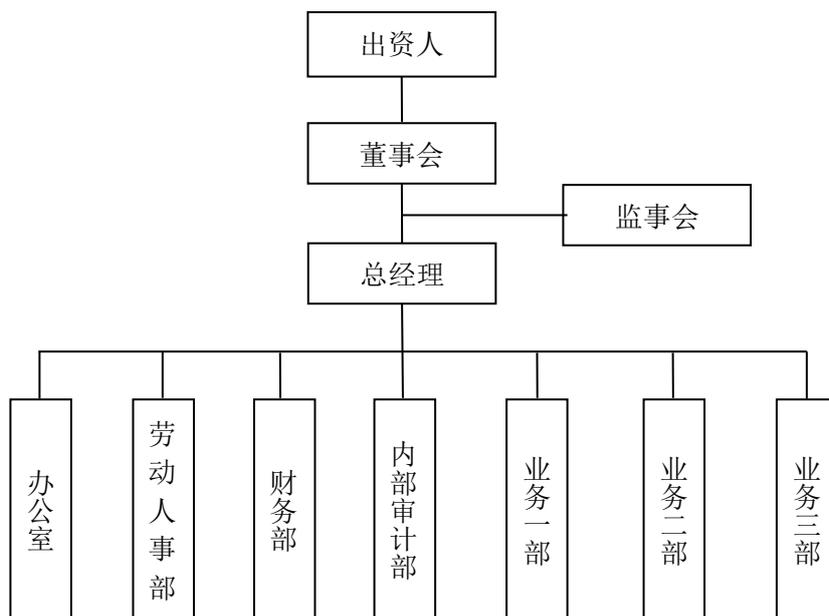
公司设总经理一名，副总经理一名，由董事会聘任或者解聘，如董事兼任经理，须经出资人同意。总经理对董事会负责，行使以下职权：

主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；提出公司的经营计划和投资方案，提出年度财务预算、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案，拟定公司内部管理机构设置方案及各部门的职责；拟定公司的基本管理制度；聘任或者解聘除由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；向董事会报告工作；董事会授予的其他职权。

（二）公司组织架构设置及运行情况

组织机构设置方面，发行人根据自身定位及业务需求设立的组织结构情况如下：

图 4-2 发行人组织结构图



发行人内设办公室、劳动人事部、财务部、内部审计部、业务一部、业务二部和业务三部七个部门。发行人主要部门设置及其职能如下：

1、办公室

办公室负责公司的行政管理和日常事务；建立和完善各项规章制度；负责公司重要文稿的起草工作；负责文件收取、编号、传递、催办归档；保管公司行政印鉴，开具公司对外证明及介绍信；处理公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务；负责公司后勤管理；负责公司日常党建工作。

2、劳动人事部

劳动人事部负责劳动用工制度的拟订、检查与修订；负责人事管理工作；办理员工招聘录用、辞退等各项手续；负责员工的考勤记录，保管公司员工劳动合同档案，按照《劳动法》的规定制订公司员工的薪金、福利及奖惩规定，以及组织公司员工参加教育培训等。

3、财务部

财务部负责执行企业统一的财务制度；建立健全财务管理各种规章制度，编制财务计划，加强经营核算管理，反映、分析财务计划的执行情况，检查监督财务纪律的执行情况；通过财务监督发现问题，提出改进意见；负责与有关机构及财政、税务、银行部门沟通，有效规范财务工作，及时提供财务报表和有关资料；编制和执行预算、财务收支计划、信贷计划，拟订资金筹措和使用方案。

4、内部审计部

内部审计部负责制定公司内部审计工作制度，编制年度内部审计工作计划，并组织实施；对公司及其所属子公司的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效、工程项目、投资、招标、采购以及其他有关的经济活动进行审计监督；对公司内部控制系统进行评审；负责对公司重要岗位负责人及所属子公司主要负责人进行任期或离任经济责任审计；对发生重大异常情况的子公司及时组织专项审计；对公司经济业务中的重要经济合同进行签约前的审核审计。

5、业务一部

业务一部按照公司安排负责开发区范围内的工程建设、开发区范围内的项目前期的征用、拆迁、补偿、安置工作；负责开发区范围内的具体工程项目勘察、设计、监理、管理等；负责准备与工程项目有关的文件供行政部门审批或备案。

6、业务二部

业务二部依照法律规定负责开发区范围内的土地开发整理工作；负责准备与拟开发项目有关的文件供行政审批或备案。

7、业务三部

业务三部负责管理企业资产，防止国有资产流失，包括但不限于制备公司资产清单，拟定企业资产购置计划，拟定企业资产处置计划等；提出企业资产保值增值的计划或方案；执行企业关于资产保值增值的制度。

（三）内部管理制度

为了保证公司各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，发行人高度重视公司制度体系建设，在财务管理、投资管理、对下属子公司管理、对外担保制度的执行管理及对公司重大事项进行决策和管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、财务管理制度

为规范国有独资公司的财务行为，加强国有独资公司的财务监管，提高国有资产的经营效益，实现国有资产的保值增值，公司制定了《财务管理制度》，通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力

提高经济效益。

2、投资管理制度

为了规范公司股权管理，促进子公司稳定持续发展，维护公司合法权益，建立健全公司投资管理制度，规范投资行为，优化公司资源配置，控制投资风险，公司根据有关法律法规以及《公司章程》，结合公司实际情况制定并实施了相应的制度管理办法，在办法中明确了公司投融资的制度，制度要求公司对外投资要具备可行性报告，经出资人同意，报国资委备案批准方可进行。全资和控股企业应接受财政、审计、税务、等有关部门监督检查，不定期进行内部审计，年终以会计师事务所出具报告对投资收益进行分配，计入当年投资收益。对转让、收回对外投资要按规定办理审批手续。

3、融资管理制度

为了满足公司产业可持续发展和各项经营活动的需要，积极稳妥地开展融资业务，规范公司融资管理。依据国家有关证券、金融、经济的法律、法规和《公司章程》的规定，制定融资管理制度。制度以融资工作的适度性、安全性、低成本性、合法性为基本原则，公司融资业务在经济开发区管委会的授权范围内，由公司总经理进行日常管理，公司有关部门分工协作进行，由公司指定的财务部门或董事会授权的部门负责具体组织实施。

4、预算管理制度

发行人建立了内部预算约束机制，进一步规范公司财务预算管理行为。公司财务预算管理涵盖了现金预算、资产负债预算、损益预算、费用预算、资本预算和筹资预算等，公司的财务预算和业务预算共同构成了公司的全面预算管理。通过有效的预算管理体系，发行人定期审议、平衡预算方案，组织下达财务预算，协调解决财务预算编制和执行过程中的问题，组织审计、考核财务预算的执行情况，督促各子公司及相关单位完成财务预算目标。

5、项目投资管理制度

为规范公司投资决策程序，防范和控制投资风险，提高投资后的管理及增值服务水平，保障公司资产的安全与增值，公司制定了《项目投资管理暂行办法》，

办法对公司项目主要就以下方面进行了规定：

（1）投资原则：关注投资项目的成长性、增值性，优先选择具有较高科技含量且具有较大增值潜力的项目进行投资，确保投资资金的安全性、收益性和流动性；

（2）投资项目结构：合理分配中早期及成熟期项目，以确保公司能获得持续而稳定的投资收益；

（3）投资标准：所投资项目应符合国家产业政策，产业具有发展潜力，优先选择经国家、省市有关部门论证、鉴定的项目；投资项目应具备良好的市场前景、较强的竞争力和盈利能力，要有完整、务实、操作性强的项目实施计划和具备项目实施能力的管理队伍，产权明晰，财务管理规范；投资价格合理；

（4）项目负责人：投资经理及投资助理人员共同承担项目的投资，不得单独承担项目的投资。

6、对外担保管理制度

对外担保方面，因业务确实需要对外提供担保时，必须要了解并审查债务人的经营能力、资信、财务与风险，履行内部报批手续，详细审阅担保文件，并经公司决策层批准，同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

7、关联交易管理制度

制度明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如无市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易中予以明确。

8、安全生产管理制度

制度规定公司法定代表人是公司安全生产的第一责任人，要贯彻管生产必须管安全，谁主管谁负责的原则，公司的各级领导人员和职能部门，必须在各自的工作范围内，对实现安全生产负责。

9、子公司管理制度

发行人通过对委派子公司的高级管理人员对子公司加强管理和控制，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了《子公司管理制度》，进一步明确了公司及下属各全资及控股子公司资金预算、投资资金、融资资金、营运资金管理 & 监督的原则、程序和相关规定，明确要求子公司在经营运作、风险管理、人事、财务、资金、担保、投资、内审、信息等事项上，履行公司报告流程和审议程序，及时向公司分管负责人报告重大业务事项，同时定期向公司上报财务和经营情况书面资料。公司职能部门共同负责对子公司进行绩效考核和管理，从而保证了对子公司日常营运和经营风险的控制。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

10、风险控制制度

为了建立健全公司风险控制体系，指导、规范风险控制活动，确保各项业务稳健发展、持续经营，实现公司的经营目标和经营战略，参考通行的风险控制和风险管理理念，以及公司实际业务需要制定风险控制制度。根据本制度，公司风险控制流程如下：

（1）目标设定及制度制定：公司管理层负责设定公司风险控制的总体目标、风险偏好、风险承受度，据此决定公司基本的风险控制制度及各项风险控制措施；

（2）风险识别、分析和评估：相关职能部门定期对部门内各个岗位以及业务流程中的风险点进行识别、分析和评估；

（3）制订并执行风险控制措施：在风险识别、分析和评估的基础上，制订相应的风险控制措施以及具体的实施办法，各个部门、岗位遵照执行；

（4）监督与检查风险控制的执行情况：定期或不定期检查评估公司业务流程以及相关职能部门对于风险控制制度和风险控制措施、办法的执行情况，及时向管理层汇报检查评估结果；

（5）反馈与完善风险控制体系：业务部门及相关职能部门及时总结风险控制措施的实施情况，向管理层提供反馈意见；公司管理层结合监督检查结果，提出完善建议并督促执行。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东之间保持相互独立，拥有独立完整的业务、人员、资产、机构和财务，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、资产独立

控股股东投入公司的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在控股股东及关联方占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违规占用资金、资产等情况。

2、人员独立

发行人的劳动、人事及工资管理与实际控制人保持独立。发行人的总经理及其他高级管理人员均按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，通过合法合规的程序选举产生。除必须由股东或政府主管单位任命的人员外，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反发行人《公司章程》和法律规定作出人事任免决定的情况。

3、机构独立

发行人法人治理结构完善，股东、董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范设立和运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设立办公室、财务部、资产管理部、投资发展部和物业管理部 5 个职能部门，各部门分工明确，具有完善的内部管理制度和良好的内部管理体系，其组织机构和内部经营管理机构设置的程序合法，独立于实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情况。

4、财务独立

发行人设有独立的财务部，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳

税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、业务独立

发行人对控股股东授权范围内的国有资产依法行使资产收益、重大决策、选择经营者等出资者权利。公司具有直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行经营活动，公司与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

表4-3 发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	性别	职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
席国平	男	董事长、总经理	是	否
石丽娟	女	董事、副总经理	是	否
任亮	男	职工董事	是	否
朱逸慧	女	监事会主席	是	否
何夏莹	女	监事	是	否
王潇	男	监事	是	否
钱华	女	职工监事	是	否
谢冰	女	职工监事	是	否

（二）董事、监事、高级管理人员简历

席国平，公司董事长兼总经理，任期三年。男，1974年12月生，本科学历。曾任张家港市威龙彩色金属瓦有限公司主办会计；张家港市威龙建材制品有限公

司主办会计；张家港市杨舍镇小城市村委会村主任；张家港市杨舍镇小城市村党总支书记；张家港经济技术开发区财政局局长助理兼综合科科长。

石丽娟，非职工董事兼副总经理，任期三年。女，1978 年 5 月生，本科学历。曾任张家港市东莱镇经管站职员；张家港市东莱镇预算外资金管理中心职员；张家港市杨舍镇财务结算中心职员；张家港市杨舍镇泗港办事处经管主任；张家港市杨舍镇财政所结算中心副主任。

任亮，职工董事，任期三年。男，1980 年 8 月生，本科学历。曾任青岛索康科技营养有限公司驻台州市城市经理；哈尔滨乳品有限公司驻江苏省区经理；石家庄市蕊盛食品有限公司营销总监；张家港经济技术开发区财政局资产管理科副科长；张家港市经济技术开发区财政局综合科副科长。

朱逸慧，监事会主席，任期三年。女，1975 年 12 月生，本科学历。曾任江苏金鹿集团生产计划部主管；杨舍镇赵庄村办公室主任、工会主席；杨舍镇总工会委员、常委；赵庄新村主任；经开区组织人事局综干科干事、人事科副科长、工资科副科长；张家港经开区人力资源有限公司法人代表、董事、总经理；经开区党群工作局干部人事科科长；张家港经开区人力资源有限公司董事、总经理。

何夏莹，非职工监事，任期三年。女，1989 年 5 月生，本科学历。曾任张家港市保税区保点标签客服专员；张家港经开区杨舍镇泗港办事处经服科办事员；张家港市高新区财政局办事员；张家港市高新区团委副书记；张家港市经开区杨舍镇财政局综合科副科长。

王潇，非职工监事，任期三年。男，1987 年 1 月生，本科学历。曾任杨舍镇财政集中收付中心记账会计。

钱华，职工监事，任期三年。女，1979 年 10 月生，专科学历。历任交通局金港道路工程公司会计；沙洲湖科创园会计；开发区财资局会计。

谢冰，职工监事，任期三年。女，1989 年 5 月生，本科学历。历任江苏伯越税务师事务所团支部书记；张家港经开区人力资源开发有限公司办事员。

（四）高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职取薪情况。

（五）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

（六）违法违规情况

发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》中的相关规定，现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人是经张家港市人民政府批准，由张家港经济技术开发区管理委员会出资设立的企业，是张家港经济技术开发区资金统筹调配和区内规划控制区域开发投资的最主要主体之一，在开发区内保障房建设和土地开发等领域具有垄断地位。报告期内，发行人的主营业务收入主要来源于安置房业务和工程施工业务。

发行人经营范围为：投资、管理、收益，土地开发建设。金属材料、化纤、羊毛、木材、五金、交电、机电产品、建筑材料、纺织品、橡塑制品、化工原料（除危险品）、农副产品购销。（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） 一般项目：股权投资；非居住房地产租赁；金属结构销售；机械电气设备销售；建筑用钢筋产品销售；电子专用设备销售；包装材料及制品销售；建筑装饰材料销售（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）

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、整体经营情况

近三年及一期，发行人营业收入分别为 64,486.78 万元、108,125.55 万元、116,078.31 万元及 46,424.31 万元，主要来自于安置房业务。近三年及一期，发行人主营业务主要为安置房业务和工程施工业务，各期分别实现主营业务收入为 52,365.52 万元、100,976.94 万元、91,035.55 万元和 39,562.00 万元，主营业务收入占营业收入比重分别为 81.20%、93.39%、78.43%和 85.22%，近三年及一期，发行人主营业务较为突出。

2、营业收入、成本及利润情况

(1) 营业收入情况

表4-4 发行人近三年及一期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	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房销售	31,873.26	68.66	71,769.94	61.83	45,767.23	42.33	52,365.52	81.20
工程施工	7,688.74	16.56	19,265.62	16.60	55,209.71	51.06	-	-
其他业务	6,862.31	14.78	25,042.76	21.57	7,148.61	6.61	12,121.26	18.80
合计	46,424.31	100	116,078.31	100	108,125.55	100	64,486.78	100

近三年及一期，发行人营业收入分别为 64,486.78 万元、108,125.55 万元、116,078.31 万元和 46,424.31 万元，近三年营业收入规模持续增加。2019 年营业收入较 2018 年大幅增加 43,638.77 万元，增幅为 67.67%，主要系新增工程施工业务所致。2020 年营业收入较 2019 年增加 7,952.76 万元，主要系安置房销售结转收入增加所致。近三年及一期，发行人主营业务收入来源主要为安置房业务，分别实现营业收入 52,365.52 万元、45,767.23 万元、71,769.94 万元及 31,873.26 万元，占当期营业收入的比例分别为 81.20%、42.33%、61.83%及 68.66%。近三年及一期，发行人新增的工程施工业务收入分别为 0 万元、55,209.71 万元、19,265.62 万元和 7,688.74 万元，占当期营业收入的比例分别为 0%、51.06%、16.60%及 16.56%。其他业务主要为利息收入、租金、管理费、水电费、服务费等业务收入，近三年及一期分别实现收入 12,121.26 万元、7,148.61 万元、25,042.76 万元及 6,862.31 万元，近三年呈现波动上升趋势，2019 年其他业务收入下降主要系当期利息收入减少；2020 年其他业务收入较为突出，主要系股权投资收益增加。

(2) 营业成本情况

表4-5 发行人近三年及一期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	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房销售	38,838.52	83.16	71,338.23	78.64	45,559.52	45.71	51,620.24	99.38
工程施工	7,477.12	16.01	18,735.37	20.65	53,690.17	53.87	-	-
其他业务	385.42	0.83	647.00	0.71	418.64	0.42	321.72	0.62
合计	46,701.06	100.00	90,720.60	100.00	99,668.34	100.00	51,941.96	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 51,941.96 万元、99,668.34 万元、

90,720.60 万元及 46,701.06 万元。总体来看，报告期内，发行人营业成本的构成及规模与营业收入基本保持一致。

(3) 营业毛利润和毛利率情况

表4-6 发行人近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
安置房销售	-6,965.26	2516.71	431.71	1.70	207.71	2.46	745.28	5.94
工程施工	211.62	-76.46	530.25	2.09	1,519.54	17.97	-	-
其他业务	6,476.89	-2340.26	24,395.76	96.21	6,729.97	79.58	11,799.54	94.06
合计	-276.75	100.00	25,357.72	100.00	8,457.21	100.00	12,544.82	100.00

表4-7 发行人近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
安置房销售	-21.85	0.60	0.45	1.42
工程施工	2.75	2.75	2.75	-
其他业务	94.38	97.42	94.14	97.35
合计	-0.60	21.85	7.82	19.45

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 12,544.82 万元、8,457.22 万元、25,357.72 万元及-276.76 万元；营业毛利率分别为 19.45%、7.82%、21.85%及-0.60%，毛利润及毛利率波动明显，主要系其他业务毛利率较高且对营业毛利润贡献度高，其盈利水平的波动带动了整体的波动。

近三年及一期，发行人安置房业务板块实现营业收入分别为 52,365.52 万元、45,767.23 万元、71,769.94 万元及 31,873.26 万元，实现毛利润分别为 745.28 万元、207.71 万元、431.71 万元和-6,965.26 万元，发行人安置房业务营业收入水平及毛利润水平的波动主要系开发区管委会根据开发区保障房建设情况，每年调整安置计划，公司交付的安置房数量随安置计划变化。2021 年前三季度，毛利润为负，主要系安置房业务一般在年终时点结算，三季度财务报告显示暂时性的亏损。安置房业务板块近三年毛利率分别为 1.42%、0.45%、0.60%，毛利率波动中下降，主要系受人工工资、建筑材料普遍上涨等因素影响，公司近年来安置房成本逐年提升，但保障房板块属于保障性安居工程，销售价格受相关政策限制明显，未达市场价格，毛利率维持在较低水平。

公司工程施工业务主要为相关的土地整理业务，近三年及一期毛利润分别为

0 万元、1,519.54 万元、530.25 万元及 211.62 万元，2020 年受新冠疫情影响，土地整理工程量收缩，收入规模有所降低。该板块自 2019 年二季度开始确认收入，2019-2020 年及 2021 年 1-9 月业务毛利率稳在 2.75%。

其他业务主要为利息收入、租金、投资收益等业务收入，近三年及一期其他业务分别实现毛利润 11,799.54 万元、6,729.97 万元、24,395.76 万元及 6,476.89 万元，对营业毛利润贡献度高。2019 年度其他业务毛利润较 2018 年降低 42.96%，主要系利息收入下降；2020 年度其他业务毛利润较 2019 年增加 262.49%，主要系投资收益实现毛利润增加了 17,937.90 万元。其他业务近三年及一期毛利率分别为 97.35%、94.14%、97.42% 和 94.38%。其他业务毛利率较高且对营业毛利润贡献度较高。

（三）主要业务板块

最近三年及一期，发行人主营业务收入来源主要为安置房业务，占当期营业收入的比例分别为 81.20%、42.33%、61.83% 及 68.66%。最近三年及一期，发行人新增的工程施工业务收入分别为 0 万元、55,209.71 万元、19,265.62 万元和 7,688.74 万元，占当期营业收入的比例分别为 0%、51.06%、16.60% 及 16.56%。其他业务为利息收入、租金、管理费、水电费和服务费等业务，报告期内占收入规模比重相对较小。

（1）安置房业务

发行人承担开发区安置房建设任务，根据开发区管委会建设规划确定安置房投资建设计划，开发区安置房具体项目的建设由张家港市悦丰投资开发建设有限公司负责。该子公司拥有房地产开发经营业务二级资质，建设资金来源为发行人自有资金和外部借款。安置房建成后，按照相关指导向被拆迁户进行定向销售而获取收入，形成营业收入。

① 业务运营模式

根据发行人与开发区管委会签订的《委托投资建设拆迁安置房协议书》，发行人根据开发区管委会年度规划确定安置房投资建设计划，负责开发区范围内的安置房建设。

开发区管委会根据城市规划和安置计划，制定年度计划任务表，并将拟建设的安置房项目交由发行人开发，发行人委托子公司悦丰投资负责实施安置房开发。发行人与被拆迁户签订《张家港市房屋拆迁产权调换协议书》，协议中明确约定安置房位置、面积等相关信息，由发行人以安置房实物形式对被拆迁人进行补偿。若最终安置面积大于协议约定的面积，由被拆迁人按可比商品房市场价格补足相关价款。由于被拆迁人补差款通常不足以覆盖安置房建设成本，根据《委托投资建设拆迁安置房协议书》的约定，由开发区管委会补偿公司安置房建设业务亏损。自 2019 年起，张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司受经开区管委会委托，就拆迁安置费用、拆迁户补差部分（代为归集）、以及亏损部分同发行人做统一的核算及支付。

安置房建设项目发生工程支出时计入“存货—工程项目”核算。安置房实际交付时，根据开发区管委会限定的房屋销售价格和实际交付面积确认“主营业务收入”，确认“应收账款”；安置房建设成本由“存货—工程项目”结转至“主营业务成本”。

② 安置房业务开展情况

近三年及一期，发行人安置房业务板块实现营业收入分别为 52,365.52 万元、45,767.23 万元、71,769.94 万元及 31,873.26 万元，实现毛利润分别为 745.28 万元、207.71 万元、431.71 万元和-6,965.26 万元，2019 年安置房销售收入较 2018 年下降 12.60%，2020 年安置房销售收入较 2019 年增加 26,002.71 万元，发行人安置房业务营业收入水平及毛利润水平的波动主要系开发区管委会根据开发区保障房建设情况，每年调整安置计划，公司交付的安置房数量随安置计划变化。2021 年 1-9 月，毛利润为负，主要系安置房业务一般在年终时点结算，三季度财务报告显示暂时性的亏损。安置房业务板块近三年毛利率分别为 1.42%、0.45%、0.60%，毛利率波动中下降，受人工工资、建筑材料普遍上涨等因素影响，公司近年来安置房成本逐年提升，但保障房板块于保障性安居工程，毛利率维持在较低水平，销售价格受相关政策限制明显，购房对象定向为被安置户，销售价格受地方政府指导价格限制相对较低，不能按照市场价格及成本情况弹性波动。总体来看，随着经开区开发的进一步完善，发行人安置房业务板块经营情况良好，是

公司重要业务板块之一。

近三年及一期，发行人安置房建设业务分项目收入确认明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2018 年度确 认收入	2019 年度确 认收入	2020 年度确 认收入	2021 年 1-9 月确认收入
彩虹苑	390.10	139.41	-	74.00
棋杆花苑二期	39.40	67.62	-	40.87
晨南花苑	177.12	108.82	-	45.05
兴东花苑	903.48	786.06	-	40.29
东盛家园	125.21	68.08	-	-
南湖苑三期	-	-	18.74	-
东兴苑一期	-	-	18.12	-
北海花苑二期	37.68	67.25	14.58	47.76
悦华苑	229.50	732.38	123.02	278.06
联欣花苑	0.12	39.01	79.87	-
东湖苑	515.18	179.87	167.58	146.96
塘市花苑	1,138.50	732.55	1,705.91	623.45
旺西花苑	2,597.83	3,644.07	2,028.81	452.92
福前小区	1,667.61	951.23	430.47	-
新民花苑	452.84	388.44	427.04	85.61
福新苑	12,491.33	5,115.94	6,026.09	423.03
振兴花苑	376.59	0.12	400.60	340.53
李巷花苑	-	200.67	357.59	17.15
横泾花园	314.32	2,724.74	153.64	13.35
西溪花苑 7-19#	449.02	612.39	3,224.35	438.09
陈东庄花苑	731.69	1,206.02	632.76	662.20
新乘北苑	4,056.21	1,826.76	2,362.84	234.60
北海花苑三期	-	522.28	72.43	54.22
福东苑	12,462.83	6,825.13	3,135.07	495.44
新庄花苑	5,488.33	5,496.51	1,289.83	200.34
章卿花苑	0.38	5.83	25.14	-
南新花苑二期	132.28	22.52	13,977.88	706.43
包基花苑	3,524.01	3,613.33	1,537.88	308.41
兴旺花苑	2,140.81	1,622.04	606.72	209.19
勤星苑	1,426.39	7,970.37	3,088.14	916.41
塘市花苑 70 及以后【新】	-	97.78	9,305.10	1,022.13
北海花苑四期	-	-	5,030.98	1,559.38
福新苑 15、16、19、20、 23、24#【新】	-	-	3,642.69	829.25
西溪花苑 20-27#【新】	-	-	7,116.00	1,699.79

项目名称	2018 年度确 认收入	2019 年度确 认收入	2020 年度确 认收入	2021 年 1-9 月确认收入
振兴花苑 13-21#【新】	-	-	3,164.55	4,012.43
新民花苑 10-19#【新】	-	-	1,536.93	3,825.46
安置房其他收入	496.75	-	68.60	12,070.47
合计	52,365.52	45,767.23	71,769.94	31,873.26

公司受到开发区管委会的大力支持，近年来先后完成了福东苑、包基花苑和塘市花苑等数十个安置房项目建设任务，对改善居民居住条件、提升开发区城市形象和促进地区经济快速发展具有重要意义。截至 2021 年 9 月末，发行人安置房建设业务主要已完工项目情况如下：

表4-8 发行人安置房建设业务主要已完工项目情况

单位：亿元

项目名称	实际总投资	已销售额/ 已确认收 入	已回款金额	回款计划
安置房项目	56.64	48.10	41.54	预计在未来 3 年内完成回款

截至 2021 年 9 月末，发行人安置房已完工项目详细情况如下：

单位：亩、万平方米、套、亿元

项目名称	占地面积	建筑面积	房屋套数	实际总投资	确认收入
塘市花苑三期	180.00	12.00	730.00	3.00	3.28
西溪花苑二期	87.00	5.80	264.00	1.45	1.59
塘市花苑四期	175.05	11.67	436.00	3.50	3.82
福东苑一期、二期	399.99	31.06	1910.00	8.68	10.00
新庄花苑	338.85	22.59	1,274.00	6.30	6.91
南新花苑二期	97.50	6.50	418.00	1.67	1.83
包基花苑	273.90	18.26	1,072.00	5.32	5.81
庆桥花苑二期	23.10	1.54	88.00	0.33	0.36
庆桥花苑三期	22.50	1.50	110.00	0.44	0.48
兴旺花苑	38.70	2.58	142.00	0.42	0.46
北海花苑三期	18.00	3.00	170.00	0.75	0.24
福新花苑二期	35.00	5.86	378.00	3.25	1.85
勤星花苑一期	37.00	6.28	528.00	3.25	1.74
西溪花苑三期	50.00	8.88	552.00	3.15	0.99
李巷花苑二期	6.00	0.70	50.00	0.21	0.07
东花苑五期	31.70	5.00	280.00	1.50	0.52
北海花苑四期	24.40	6.02	420.00	2.17	2.13

学府花苑二期	54.00	8.35	528.00	3.00	2.62
福新苑三期	40.00	6.50	424.00	1.95	1.04
塘市花苑五期	23.00	4.50	302.00	1.35	1.15
新民花苑三期	64.50	9.60	600.00	2.92	0.61
振兴花苑二期	81.00	7.57	432.00	2.02	0.61
合计	2,101.19	185.76	11,108.00	56.64	48.10

截至 2021 年 9 月末实现销售金额 48.10 亿元，已实现回款 41.54 亿元，尚未回款金额 6.56 亿元，预计将在未来 3 年内完成回款。

截至 2021 年 9 月末，公司在建的安置房小区共 9 个，总建筑面积 89.40 万平方米，计划总投资 30.69 亿元，已完成投资 13.54 亿元，尚需投资 17.15 亿元。主要在建安置房项目如下：

表4-9 截至 2021 年 9 月末发行人安置房建设业务主要在建项目情况

单位：亩、万平方米、套、亿元

项目名称	项目所在地	项目建设期	占地面积	建筑面积	房屋套数	总投资	累计投资	项目进度	待投资金额
福东苑西区	张家港杨舍镇	3 年	148.00	17.00	1,300.00	7.13	6.04	84.66%	1.09
兴东花苑四期	张家港杨舍镇	3 年	32.00	4.04	300.00	1.29	0.81	62.46%	0.48
振兴花苑三期	张家港杨舍镇	3 年	70.60	13.38	836.00	4.80	1.24	25.87%	3.56
新庄花苑二期	张家港杨舍镇	3 年	61.50	9.00	521.00	2.43	0.84	34.67%	1.59
李巷花苑二期	张家港杨舍镇	3 年	19.40	2.50	150.00	0.75	0.30	39.33%	0.46
李巷花苑三期	张家港杨舍镇	3 年	82.00	12.00	769.00	3.60	0.89	24.75%	2.71
北街花苑	张家港杨舍镇	3 年	82.09	12.64	776.00	4.50	1.28	28.52%	3.22
勤星苑二期	张家港杨舍镇	3 年	63.91	10.44	616.00	3.70	1.06	28.55%	2.64
南新花苑三期	张家港杨舍镇	3 年	54.00	8.40	590.00	2.49	1.09	43.64%	1.40
合计	-	-	613.50	89.40	5,858.00	30.69	13.54	-	17.15

截至 2021 年 9 月末，发行人安置房建设业务主要拟建项目情况如下表所示：

表4-10 截至 2021 年 9 月末发行人安置房建设业务主要拟建项目情况

单位：亩、万平方米、套、万元

项目名称	建设规模	用地面积	工程概算	已支付资金	开工时间	竣工时间	备注
善港花苑一期	4.2	27.7	14,700.00	1,000.00	2021.12	2024.07	256 套
南新花苑四期	10.0	60.6	35,000.00	200.00	2021.12	2024.07	620 套
小计	14.2	88.3	49,700.00	1,200.00			876 套

（2）工程施工

① 工程施工运营模式

阶段一：2007 年底至 2016 年第一季度前

发行人是张家港经济技术开发区内土地整理开发的合法主体，具备从事相关业务的资质和能力。近年来，张家港经济技术开发区发展较快，经济规模不断扩大，经济转型力度不断提升，区内企业和拟入驻开发区企业对工业、商业、住宅和仓储用地需求不断加大。

为促进开发区经济快速持续发展，保障土地供给，公司与江苏省张家港经济开发区管委会于 2007 年 12 月就开发区土地整理开发项目达成的协议，双方签订了《土地整理开发协议书》，公司按照开发区经济发展情况及规划建设的总体要求，对开发区内的相关土地进行整理开发，包括但不限于：拆迁补偿、土地平整、管道线路改造等。

协议规定公司和开发区管委会根据公司土地整理支出每季度结算一次，于当期由开发区财政局把款项划拨给公司。项目采用固定利润率的方式计算对价，在当期土地开发成本的 15%-30%作为当期土地整理开发项目利润，相应土地开发整理的收入为经核定的土地整理开发成本的 115%-130%，土地开发业务中不涉及土地所有权转让。2008 年度，土地整理开发收入为当期土地整理开发成本的 115%，以后年度的土地整理开发利润参照当年 PPI 较上一年度变化的比例做调整，土地整理开发收入也做相应的调整。2012-2014 年，公司土地开发业务利润率均为 20%。2015 年，开发区管委会下调了公司土地开发业务利润率至 10%。2016 年第一季度之前，发行人根据土地整理开发项目进度确认收入，符合企业会计准则的要求。

阶段二：2016 年第一季度后至 2019 年第二季度前

公司于 2016 年一季度第一次变更了土地整理账务处理方式。

根据《关于调整江苏省张家港经济开发区实业总公司土地整理开发业务结算方式的通知》，为促进发行人业务转型，突出公司主营业务，增强业务市场化程度，合理筹划公司相关支出，同时保证已承接项目的继续推进，经开区管委会将按照公司土地开发成本平价拨付土地整理款，不再加成相应利润。经开区管委会明确代建工程项目不作为发行人的相关收益，因此发行人不再确认土地整理有关的收入和成本，期间以其他应收款进行结算。

2016 年一季度之后到 2019 年二季度之前，公司土地整理业务不确认收入，转而以审批时所附工程合同、工程款支付审批单和发票等原始凭证为依据，确定土地整理开发支出，列入会计科目“在建工程”。土地整理完成后，经张家港经济技术开发区财政局审计科审计，并经开发管委会发函确认，结转至“其他应收款-代建工程”科目核算。管委会以公司土地平整实际支出，平价划付工程款，发行人收到工程款后，冲减“其他应收款-代建工程”。

阶段三：2019 年第二季度后

2019 年二季度之后，公司再次对土地整理账务处理方式进行变更，在报告期内开始确认收入。

张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司经开发区管委会授权与发行人签订了《委托土地业务整理框架协议》。协议明确公司是张家港经济技术开发区主要的土地开发建设主体，业务实施的地理范围为张家港经济技术开发区（杨舍镇）行政区域范围内。协议第八条约定拆迁、开发建设前期资金首先由公司自筹，在项目全部完成之前，公司按照协议约定的范围计算项目成本、申请结算，项目成本包括但不限于：农民拆迁补偿费、村集体资产拆迁补偿费、拆迁评估费、拆迁劳务费、拆迁过渡费、残疾人和八十五岁以上老人拆迁补助；项目建库费、土地复垦费、土地测绘费、耕地质量评定费；拆迁货币补偿安置费、复垦项目监理费、财务成本、合理的风险费、管理费、税金等。同时，协议第九条明确公司实施完毕相应的项目，并验收合格，可依据本协议约定取得的收入，即为本项目

收益。项目收益的计算方法为在项目成的基础上，加成约 3% 收益，向开发区管委会进行结算并确认相应收入。

② 会计处理方式

2016 年一季度之前，公司以审批时所附工程合同、工程款支付审批单和发票等原始凭证为依据，确定土地整理开发支出，借记“存货”，贷记“银行存款”等科目。张家港市经开区财政局在扣除相关税费后，发文确认并将成本和收益一并划入发行人，作为发行人确认“土地出让收入”的依据。发行人收到转入的土地出让收入后，确认土地出让收入，借记“银行存款”，贷记“营业收入”，同时结转相应的开发成本。

2016 年一季度之后，公司以审批时所附工程合同、工程款支付审批单和发票等原始凭证为依据，确定土地整理开发支出，列入会计科目“在建工程”。土地整理完成后，经张家港经济技术开发区财政局审计科审计，并经开发管委会发函确认，结转至“其他应收款-代建工程”科目核算。管委会以公司土地平整实际支出，平价划付工程款，发行人收到工程款后，冲减“其他应收款-代建工程”。

2019 年二季度之后，委托方与公司按实际土地整理费用的 3% 结算委托开发费用。新开展的土地整理项目，所发生的成本费用计入开发成本；土地整理完成，公司按实际土地整理费用及与委托方结算的 3% 的委托开发费用确认主营业务收入-土地拆迁整理收入，借记“银行存款”等，贷记“营业收入”，同时结转相应的开发成本。

2016 年一季度之后到 2019 年二季度，发行人土地整理业务不确认收入。2019 年二季度之后，公司按实际土地整理费用及与委托方结算的 3% 的委托开发费用确认主营业务收入-土地拆迁整理收入，并确认应收账款及应交税费-增值税，同时结转成本；在损益表上形成“主营业务收入”、“主营业务成本”和“营业税金及附加”科目，最终形成经营的净利润。

③ 工程施工业务开展情况

2019 年二季度之后，发行人新增的工程施工业务开始确认收入。最近三年及一期，发行人新增的工程施工业务收入分别为 0 万元、55,209.71 万元、19,265.62

万元和 7,688.74 万元，实现毛利润分别为 0 万元、1,519.54 万元、530.25 万元及 211.62 万元，毛利率分别为 0、2.75%、2.75% 及 2.75%。

报告期内发行人完成的项目主要包括张家港新能源产业园、旺西路西延工程、腾笼换凤项目、长城宝马项目等，具体情况如下：

表4-11 报告期内发行人主要委托征地拆迁项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	报告期内累计投资	报告期内确认收入金额	报告期内已回款
1	张家港新能源产业园	1.83	1.88	1.88
2	旺西路西延项目	1.61	1.66	1.18
3	张家港电商产业园	0.14	0.14	0.14
4	新庄花苑二期拆迁	0.06	0.06	0.06
5	规划建设 263 项目	0.18	0.18	0.05
6	晨丰公路改造项目	0.64	0.65	-
7	塘市电商产业园项目	0.51	0.52	0.52
8	城乡一体化项目	0.11	0.11	0.11
9	腾笼换凤项目	1.06	1.09	1.09
10	长城宝马项目	0.49	0.51	0.51
11	110kv 新民输电线路工程	0.08	0.09	0.09
12	旺西二号地块项目	0.13	0.13	0.13
13	振兴花苑	0.58	0.60	0.60
14	其他零星项目	0.56	0.60	0.57
合计		7.98	8.22	6.93

截至 2021 年 9 月末，公司工程施工业务主要在建的项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	已投资额
沙洲湖科创园东侧（51 号地块）	2.62
沙洲湖科创园南侧（55 号地块）	2.15
经开区福新路南侧（29 号地块）	1.23
市二中北校区西侧（60 号地块）	0.29
合计	6.30

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人工程施工业务暂无拟建项目。

（3）其他业务

表4-12 发行人近三年及一期其他业务营业收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息收入	254.61	0.55	1,125.96	0.97	1,303.90	1.21	8,507.40	13.19
租金	4,720.04	10.17	4,739.67	4.08	4,455.29	4.12	2,063.08	3.20
管理费	173.68	0.37	242.38	0.21	130.92	0.12	206.53	0.32
水电费	309.86	0.67	418.74	0.36	848.71	0.78	785.89	1.22
服务费	244.35	0.53	573.29	0.49	203.97	0.19	518.87	0.80
投资收益	1,119.39	2.41	17,937.90	15.45	-	-	-	-
其他	40.38	0.09	4.81	0.00	205.82	0.19	39.50	0.06
合计	6,862.31	14.78	25042.75	21.56	7148.61	6.61	12121.27	18.79
营业收入	46,424.31	100	116,078.31	100	108,125.55	100	64,486.78	100

表4-13 发行人近三年及一期其他业务营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息收入	254.61	-92.00	1,125.96	4.44	1,303.90	15.42	8,507.40	67.82
租金	4,599.74	-1662.00	4,555.71	17.97	4,215.87	49.85	1,992.60	15.88
管理费	173.68	-62.75	238.64	0.94	130.92	1.55	206.53	1.65
水电费	106.65	-38.54	182.22	0.72	670.76	7.93	548.83	4.37
服务费	211.37	-76.37	543.23	2.14	203.97	2.41	518.87	4.14
投资收益	1,119.39	-404.46	17,937.90	70.74	-	-	-	-
其他	11.45	-4.14	-187.89	-0.74	204.56	2.42	25.31	0.20
小计	6,476.89	-2340.26	24,395.77	96.21	6,729.98	79.58	11,799.54	94.06
营业毛利润	-276.76	100.00	25,357.72	100	8,457.21	100	12,544.82	100

表4-14 发行人近三年及一期其他业务营业毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
利息收入	100.00	100.00	100.00	100.00
租金	97.45	96.12	94.63	96.58
管理费	100.00	98.46	100.00	100.00
水电费	34.42	43.52	79.03	69.84
服务费	86.50	94.76	100.00	100.00
投资收益	100.00	100.00	-	-
其他	28.36	-3,904.24	99.39	64.08
其他收入营业毛利率	94.38	97.42	94.14	97.35

近三年及一期，发行人营业收入分别为 64,486.78 万元、108,125.55 万元、116,078.31 万元和 46,424.31 万元，其中，其他业务分别实现收入 12,121.26 万元、7,148.61 万元、25,042.76 万元及 6,862.31 万元，占营业收入比例分别为 18.80%、6.61%、21.57%和 14.78%。

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 12,544.82 万元、8,457.22 万元、25,357.72 万元及-276.76 万元，其中，其他业务分别实现毛利润 11,799.54 万元、6,729.97 万元、24,395.76 万元及 6,476.89 万元，占发行人营业毛利润的比例分别为 94.06%、79.58%、96.21%及-2340.26%，其他业务毛利润对营业毛利润贡献度较高。

近三年及一期，其他业务虽然对发行人整体营业收入贡献较低，但其他业务主要由利息收入、租金、投资收益等业务构成，上述业务本身具有营业成本低、毛利率高的特质，对毛利润贡献较大。

发行人其他业务各细分项目收入、毛利润及毛利率具体情况如下：

（1）利息收入

近三年及一期，发行人利息收入分别为 8,507.40 万元、1,303.90 万元、1,125.96 万元及 254.61 万元，占发行人营业收入比重分别为 13.19%、1.21%、0.97%及 0.55%；分别实现毛利润 8,507.40 万元、1,303.90 万元、1,125.96 万元及 254.61 万元，占营业毛利润比例分别为 67.82%、15.42%、4.44%及-92.00%，近三年及一期发行人利息收入毛利率均为 100.00%。发行人利息收入主要系为支持区域经济发展，为经开区内企业提供借款产生。发行人 2018 年实现利息收入 8,507.40 万元，显著高于其他年度，主要系回收前期借款的本金及违约金带来的非经常性损益。据发行人提供的《报告期内业务开展情况的说明》，报告期内发行人逐步缩小借款规模，截至 2020 年末，发行人不再从事如上对外借款业务，对外借款余额已清 0，未来利息收入不具有持续性。2021 年 1-9 月，发行人实现利息收入 254.61 万元，主要为对往期坏账部分利息的收回。截至 2019 年末，发行人借款的主要明细如下：

借款人	借款金额（万元）	借款期限
张家港骏马涤纶制品有限公司	8,000.00	2017.7.11-2020.11.10
张家港市骏马纺织印染有限公司	5,000.00	2017.1.3-2020.10.3
杨舍镇善港股份合作社	1,000.00	2012.5.12-2020.11.30
合计	14,000.00	

报告期内，发行人利息收入整体占营业收入比例为 13.19%、1.21%、0.97% 及 0.55%，对营业收入的贡献度较小，且对营收的贡献度逐年递减，利息收入的波动对发行人整体营业收入的影响较为有限。

（2）租金、管理费、水电费、服务费收入

近三年及一期，发行人租金、管理费、水电费、服务费等四项分别实现收入 3,574.37 万元、5,638.89 万元、5,974.08 万元及 5,447.94 万元，占营业收入的比重分别为 5.54%、5.22%、5.15%及 11.74%；分别实现毛利润 3,266.83 万元、5,221.52 万元、5,519.80 万元及 5,091.45 万元，占营业毛利润的比重分别为 26.04%、61.74%、21.77%及 78.59%。发行人如上业务毛利率整体在 34%-100%，毛利率维持在较高水平。

发行人租金业务主要来源于经开区内人才公寓和标准化厂房，管理费、水电费及服务费等为其配套收入，收入具有一致性。

根据张家港经济技术开发区管委会《关于向江苏省张家港经济开发区实业总公司划转经营性公有资产的决定》（张经管发〔2015〕56 号），开发区管委会将开发区（杨舍镇）部分房屋建筑物及土地使用权等经营性资产无偿划转给公司，江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司和江苏华信资产评估有限公司分别对上述资产价值进行了评估确认，并出具了苏国衡评房字〔2016〕第 Z009 号和苏华评报字〔2016〕第 099 号评估报告。人才公寓和标准化厂房尚未完成办理过户手续，发行人以评估价值入账，列示在“其他非流动资产-暂未取得产权的房屋建筑物”。

截至报告期末，人才公寓与标准化厂房运营较为成熟，租金、管理费、水电费、服务费等业务展开可持续性较好。

（3）投资收益

2020 年 8 月末，发行人投资业务收入开始纳入营业收入范围，2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现投资收益 17,937.90 万元及 1,119.39 万元，占当年营业收入的比例分别为 15.45%及 2.41%；近一年及一期分别实现毛利润 17,937.90 万元及 1,119.39 万元，毛利率均为 100%；2020 年 8 月末，发行人将原参股子公司张家港市悦丰金创投资有限公司（以下简称“悦丰金创”）纳入合并范围所致，悦丰金创主要以股权投资业务为主，故其收入主要系股权投资收益。

发行人 2020 年度 1.79 亿元其他业务收入-投资收益主要系义乌和谐锦鸿基金中微半导体设备（上海）股份有限公司及欣旺达电子股份有限公司投资项目达到退出条件，按照协议约定产生收益分配所致，该基金收益分配确认日期为 2020 年 11 月 24 日，收益分配金额为 20,586.24 万元（金额大于投资收益金额主要系项目投资成本所致）。

发行人目前其他权益工具投资科目尚存张家港悦金产业投资基金合伙企业（有限合伙）、义乌和谐锦弘股权投资合伙企业（有限合伙）、张家港经济技术开发区锐捷投资企业（有限合伙）等投资基金，未来这部分基金项目达到退出条件后结算收入，该部分收入具备一定的可持续性。

根据悦丰金创的近一年一期财务报告，2020 年度及 2021 年 1-9 月，悦丰金创分别实现营业收入 18,057.90 万元及 1,118.20 万元。最近一年毛利率为 91.89%，毛利率水平较高。近两年，发行人盈利情况趋好，投资业务开展具有持续性。

总体来看，发行人主营业务明确，发行人作为张家港开发区最重要的开发投资主体，区域专营优势明显，经营前景良好。

（四）主营业务是否符合地方政府性债务管理规定

报告期内，发行人的主营业务收入主要来源于安置房业务和工程施工业务，经营模式和结算等均按照国家相关法律和监管部门指导意见进行，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，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

八、发行人行业地位及竞争优势

（一）发行人所在行业状况

1、安置房及保障房建设行业

（1）我国安置房及保障房建设行业的现状和前景

安置房及保障房建设是加快我国城乡一体发展，推进新型城镇化建设的重要内容，是政府高度重视、大力度推进的一项重要民生工程。近年来，我国大力加

强保障性安居工程建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。住建部、国家发改委、财政部等7部委联合下发的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）要求，“以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。”财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）明确提出，“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。”

根据《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，未来几年国家有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。此外，“十四五”期间我国将建立财政性建设资金对吸纳落户较多城市的基础设施投资补助机制，加大中央预算内投资支持力度。调整城镇建设用地年度指标分配依据，建立同吸纳农业转移人口落户数量和提供保障性住房规模挂钩机制。未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

（2）张家港市及张家港开发区安置房及保障房建设行业现状和前景

张家港市始终把城乡发展一体化作为统筹城乡发展、增进民生福祉的重中之重，全面实施城乡一体化综合配套改革，加快推进农民集中居住。自2010年5月城乡一体化建设启动以来，张家港市及张家港经济技术开发区不断加大公租房、限价房、经济适用房、拆迁安置房等保障性住房建设力度。根据《张家港市2019年政府工作报告》、《张家港市2020年政府工作报告》和《张家港市2021年政府工作报告》，2018年竣工28万平方米，2019年竣工31万平方米，2020年竣工79.7

万平方米。

张家港经济技术开发区（杨舍镇）作为张家港市城乡一体化的主阵地，近年来全力加快精品安置房开发。随着张家港市及开发区城镇化进程的继续推进，张家港经济技术开发区安置房及保障房建设将保持平稳发展。

2、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施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、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。近年来，全国的基础设施投资规模总体保持稳健增长，基础设施供给能力不断加强，根据国家统计局发布的《2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年末常住人口城镇化率超过60%。随着城镇化进程的推进，对我国城市基础设施建设提出更为迫切的要求。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。根据世界城镇化发展普遍规律，我国目前仍处于城镇化率30%-70%的快速发展区间，但延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，可能落入“中等收入陷阱”，进而影响现代化进程。随着内外部环境和条件的深刻变化，我国城镇化正逐步进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为21世纪迈向现代化第三步

战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。党的十九大指出，“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化”，并在回顾过去5年工作和历史性变革时指出，“城镇化率年均提高一点二个百分点，八千多万农业转移人口成为城镇居民”。未来20年，仍将是实现中国由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。未来20年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

国务院《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》提出，未来城镇化发展目标：①城镇化水平和质量稳步提升。城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。②城镇化格局更加优化。“两横三纵”为主体的城镇化战略格局基本形成，城市群集聚经济、人口能力明显增强，东部地区城市群一体化水平和国际竞争力明显提高，中西部地区城市群成为推动区域协调发展的新的重要增长极。城市规模结构更加完善，中心城市辐射带动作用更加突出，中小城市数量增加，小城镇服务功能增强。③城市发展模式科学合理。密度较高、功能混用和公交导向的集约紧凑型开发模式成为主导，人均城市建设用地严格控制在100平方米以内，建成区人口密度逐步提高。绿色生产、绿色消费成为城市经济生活的主流，节能节水产品、再生利用产品和绿色建筑比例大幅提高。城市地下管网覆盖率明显提高。④城市生活和谐宜人。稳步推进义务教育、就业服务、基本养老、基本医疗卫生、保障性住房等城镇基本公共服务覆盖全部常住人口，基础设施和公共服务设施更加完善，消费环境更加便利，生态环境明显改善，空气质量逐步好转，饮用水安全得到保障。自然景观和文化特色得到有效保护，城市发展个性化，城市管理人性化、智能化。⑤城镇化体制机制不断完善。户籍管理、土地管理、社会保障、财税金融、行政管理、生态环境等制度改革取得重大进展，阻碍城镇化健康发展的体制机制障碍基本消除。

综上所述，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是发行人的发展的绝佳机遇。

（2）张家港市城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，张家港市加大基础设施建设力度，城市布局不断优化。完成城市总体规划较大修改、土地利用总体规划修改、高新区总体规划编制、高铁新城（塘桥城市副中心）功能提升研究、人民路城市设计、城北核心区城市设计等重大规划。城北国际教育交流中心、市职工文体中心基本完工。高铁新城建设有序启动、高铁站房顺利施工；沪通铁路线路段铺轨全部完成，跨江大桥加快推进；苏南沿江铁路、盐通张铁路开工建设。张皋路、华昌路改造工程建成通车，锡通高速过江通道南连接线、新泾路快速化改造、晨丰公路改造、港华路拓宽等重点交通工程加快推进。福南水道12.5米进港航道试运行，川港北延和太字圩港南延工程完工。编制城市管理标准体系，开展城市管理“百日行动”、“无违建村（社区）”建设行动，拆除违建153.1万平方米。“智慧港城”建设步伐加快，政务大数据应用平台开通上线，“城市e管家”2.0项目升级，“智慧交通”建设稳步推进。建成首条内环型公交专用快速车道，公交出行分担率达到20%。老旧小区改造更新等工作稳步推进，装配式建筑逐步推广。完成乡镇老住宅区天然气改造4610户、居民天然气配套1.9万户。完成镇区生活污水纳管7254户、农村生活污水治理3136户，城镇污水集中处理率达95.4%。实现国家卫生城市“九连冠”。

根据《张家港市2020年政府工作报告》，张家港市将打造协同融合的区域发展生态系统，全面提升城市能级品质。融入长三角区域一体化是张家港高质量发展必须抢抓的新机遇。要围绕打造长三角枢纽型大城市，主动加强与长三角城市群核心城市在产业、科技、交通、生态、民生等领域的协同对接，发挥张家港的竞争优势，积极谋划与上海虹桥国际商务区的功能配套。坚持以科产城港融合发展为路径，全面拉开新一轮城市发展框架，全力打造区域统筹、资源整合、发展互补的“一城双核四片区”，统筹提升城市综合承载力和发展辐射力。一体谋划“港口+铁路”两大枢纽功能，加快推进快速路网建设，逐步完善“公铁水联运、江海河直达”的现代综合交通运输网络。坚持新型城镇化和乡村振兴“双轮驱动”，久

久为功提升城市规划、建设、管理水平，因地制宜打造特色鲜明、富有活力的现代化港城。同时，根据《张家港市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要草案》，张家港市将牢牢把握长江经济带、长三角一体化发展历史机遇，统筹发展和安全，善于在危机中育先机、于变局中开新局，努力把张家港建设成为长江经济带和长三角地区更具向心力、更具竞争力、更具辨识度的“临港转型示范区、综合枢纽辐射区、美丽幸福引领区、文明城市策源地”。

综上所述，张家港市市基础设施建设行业在“十四五”期间乃至今后相当长的一段时间内都将保持快速稳定增长。

3、土地整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

尽管受到国家房地产调控政策的影响，目前全国土地市场整体仍然表现较为疲软。但是受地方政府推地积极和资金压力开始解冻的双重推动，房企拿地热度也走向高涨。

目前，我国面临国内外复杂的经济环境，政府保增长存在一定压力，加之我国城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

（二）发行人的行业地位及竞争优势

公司主要负责张家港经济技术开发区内的安置房和保障性住房建设、土地整理开发及基础设施建设，是开发区最主要的城市建设投资主体，具有较强的区域垄断性。经过多年的经营发展，公司业务规模和资本实力不断壮大。

与同行业公司相比，发行人具有以下竞争优势：

1、良好的区位优势

发行人位于长江下游南岸，江苏省东南部，北滨长江，与南通、如皋隔江相望；南近太湖，与无锡、苏州相邻；东连常熟、太仓，距上海 98 公里；西接江阴、常州，距南京 200 公里。沿江高速、锡通高速穿境而过，连接京沪、沪宁、苏嘉杭高速，与周边大中城市车程均在一小时左右。另外，张家港口岸拥有万吨级泊位 60 余个，是全国首个货物吞吐量超亿吨的县域口岸。张家港是沿海和长江两大经济开发带交汇处的新兴港口工业城市，在经济、文化、金融、商贸、会展、服务业和社会建设等领域成就显著，综合经济实力连续多年保持全国百强县（市）前列。因此，发行人区位优势明显。

2、区域行业垄断优势

发行人是张家港经济技术开发区城市投资运作的主要平台，主要负责区域内安置房和保障性住房建设、土地整理开发及基础设施建设，为开发区的经济发展、产业转型和人民安居乐业提供良好的基础环境。发行人在开发区安置房和保障性住房建设、土地整理开发以及基础设施建设中处于行业垄断地位，市场相对稳定，负责的建设项目均有较高的社会效益和经济效益。发行人为开发区的发展做出了重要贡献，开发区管委会未来仍将以发行人作为规划区域内主要的基础设施建设投融资主体，稳步推进区域内基础设施和配套设施建设。

3、股东高度重视与支持

发行人自成立以来，在资产、业务、资金、政策等多方面得到股东开发区管委会的大力支持。开发区管委会先后多次对发行人进行增资，增强其资本实力。此外，开发区管委会每年给予发行人一定力度的财政补贴，以支持其业务发展。在项目选择上，发行人拥有开发区管委会的政策支持，亦拥有一定的优先权。随

着开发区基础设施建设的不断完善，发行人在项目和资金方面将获得开发区管委会的不断支持，强大的股东支持为发行人的可持续发展奠定了良好的基础。

4、良好的信用水平及融资能力

发行人经营规范，资信状况良好，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，形成了多渠道、全方位的融资体系，有效地保证了发行人业务可持续发展的资金需求。发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人良好的信用水平和较强的融资能力，为公司的发展提供了较强的支撑。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人无重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。公司自报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

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

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报表根据《企业会计准则》的规定编制。2018 年度财务报表及附注已经由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了勤信审字（2019）第 0544 号标准无保留意见审计报告。2019 年度和 2020 年度财务报表及附注已经由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天衡审字（2020）00626 号和天衡审字（2021）01300 号标准无保留意见审计报告。

本募集说明书中的会计数据来源于公司经审计的 2018 年、2019 年和 2020 年合并及母公司会计报表，以及未经审计的 2021 年 1-9 月合并及母公司会计报表。未经特别说明，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。

（二）会计政策变更

1、2018 年度

根据财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

（2）利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

（3）所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

2、2019 年度

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），发行人对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表：将原“应收票据及应收账款”分拆为“应收票据”和“应收账款”明细项目列报；将原“应付票据及应付账款”分拆为“应付票据”和“应付账款”明细项目列报；

（2）利润表：将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，损失以“-”列式。

3、2020 年度

发行人 2020 年度无会计政策变更。

4、2021 年 1-9 月

根据《企业会计准则第 14 号——收入》，执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行新收入准则。根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》，执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。

（三）会计估计变更

在报告期内，发行人会计估计未发生变更。

（四）会计差错更正

在报告期内，发行人不存在会计差错更正。

（五）合并财务报表范围变化情况

报告期内发行人合并范围变化情况：

最近三年及一期合并范围变化情况			
2021 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海悦漾信息科技有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	新设投资
2	张家港市悦祥新能源科技有限公司	科学研究和技术服务业	新设投资
3	张家港华夏再制造投资发展有限公司	租赁和商务服务业	新设投资
4	张家港清研再制造产业研究院有限公司	科学研究和技术服务业	新设投资
2021 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	张家港市悦丰金创投资有限公司	租赁和商务服务业	非同一控制下企业合并
2	张家港悦丰氢能科技有限公司	科学研究和技术服务业	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
3	张家港市悦杨产业投资企业（有限合伙）	租赁和商务服务业	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
4	张家港市悦科投资合伙企业（有限合伙）	租赁和商务服务业	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
5	苏州市氢能产业创新中心有限公司	科学研究和技术服务业	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2019 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2018 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况

1	宿迁市悦丰开发建设有限公司	房地产业	新设成立
2018 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宿迁市港隆商贸有限公司	批发和零售业	注销解散

（六）更换会计师事务所

发行人原审计机构为中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中勤万信”）。在为公司提供审计服务过程中，中勤万信始终坚持独立审计原则，客观、公允反映公司财务状况，切实履行了审计机构应尽职责。

2019 年，因公司业务和未来发展审计需要，经总经理办公会审议批准，发行人确定天衡会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天衡”）为公司 2019 年度年报财务决算及经营业绩考核评价主审会计师事务所。

相关变更情况发行人已于公司债券年度报告（2019 年）予以披露，变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化，对投资者的利益和决策不构成重大影响。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表5-1 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	257,925.22	91,748.28	286,413.48	164,993.58
应收票据	20,030.00	1,000.00	7,310.00	577.48
应收账款	53,579.46	60,726.99	133,269.18	100,502.71
预付款项	159,227.81	133,914.71	22,317.41	20,192.51
其他应收款	462,731.76	448,755.19	305,714.27	400,354.70
存货	521,395.42	448,473.68	375,295.52	287,481.62
其他流动资产	15,225.62	8,396.95	7,531.48	4,749.34
流动资产合计	1,490,115.30	1,193,015.82	1,137,851.34	978,851.93
非流动资产：				

项目	2021年9月 末	2020年末	2019年末	2018年末
其他权益工具投资	550,207.33	-	-	-
可供出售金融资产	-	512,366.40	152,150.90	100,764.40
长期股权投资	14,821.35	10,921.35	5,000.00	-
投资性房地产	164,137.70	88,746.70	94,003.81	93,492.45
固定资产	119,872.88	96,545.50	97,717.30	85,074.82
在建工程	649,655.43	543,569.97	434,929.78	389,576.30
无形资产	27,149.28	23,277.71	24,113.19	14,849.73
商誉	3,757.27	-	-	-
长期待摊费用	14,722.70	1,480.34	1,836.73	1,513.95
递延所得税资产	819.47	1,555.51	-	-
其他非流动资产	281,642.72	281,642.72	266,607.15	188,942.72
非流动资产合计	1,826,786.13	1,560,106.19	1,076,358.86	874,214.37
资产总计	3,316,901.43	2,753,122.01	2,214,210.20	1,853,066.30
流动负债：				
短期借款	134,200.00	50,863.00	12,000.00	-
应付票据	81,000.00	17,000.00	5,000.00	4,450.00
应付账款	7,863.65	8,562.84	13,871.98	21,436.98
预收款项	972.35	984.79	889.57	3,099.27
应付职工薪酬	7.73	7.73	7.73	7.73
应交税费	7,607.97	8,567.23	1,561.68	260.75
其他应付款	206,830.99	90,544.17	385,506.57	90,503.93
一年内到期的非流动负债	242,868.67	145,150.53	107,531.81	162,434.55
其他流动负债	81,000.00	-	50,005.60	135,000.00
流动负债合计	762,351.36	321,680.28	576,374.95	417,193.20
非流动负债：				
长期借款	444,660.82	426,755.53	203,295.65	176,565.45
应付债券	610,000.00	501,000.00	382,000.00	230,000.00
长期应付款	577.50	-	430.00	540.00
递延所得税负债	16,109.59	16,109.59	17,178.94	17,012.67
非流动负债合计	1,071,347.91	943,865.11	602,904.58	424,118.12
负债合计	1,833,699.27	1,265,545.39	1,179,279.53	841,311.32
所有者权益：				
实收资本	840,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00
资本公积	521,125.28	1,072,699.48	713,347.92	695,847.92
其他综合收益	-	-	-801.85	
盈余公积	91.57	11,285.86	11,060.17	11,060.17
未分配利润	24,856.42	141,514.52	131,659.52	125,919.09
归属于母公司所有者权益合计	1,386,073.26	1,395,499.87	1,025,265.76	1,002,827.18
少数股东权益	97,128.90	92,076.75	9,664.91	8,927.79
所有者权益合计	1,483,202.16	1,487,576.61	1,034,930.67	1,011,754.98
负债和所有者权益总计	3,316,901.43	2,753,122.01	2,214,210.20	1,853,066.30

2、合并利润表

表5-2 合并利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	46,424.31	116,078.31	108,125.55	64,486.78
其中：营业收入	46,424.31	116,078.31	108,125.55	64,486.78
二、营业总成本	74,413.23	114,936.73	116,139.84	70,892.65
其中：营业成本	46,701.07	90,720.60	99,668.34	51,941.96
税金及附加	1,748.35	2,313.09	1,783.69	1,663.67
销售费用	2.36	5.12	-	-
管理费用	7,339.92	8,487.61	7,584.99	4,988.35
财务费用	18,621.52	13,410.32	7,102.82	12,298.67
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	4.51	12,337.88	3,200.00	658.19
信用减值损失（损失以“－”号填列）	805.26	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-4,277.39	665.06	37.31
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-2,076.39	-285.74	-64.48
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	15.75	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-27,179.14	7,141.43	-4,434.97	-5,774.86
加：营业外收入	20,247.70	14,013.44	11,640.12	13,018.69
减：营业外支出	22.94	390.98	0.00	0.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-6,954.38	20,763.90	7,205.15	7,243.81
减：所得税费用	2,420.07	6,747.44	727.61	86.70
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,374.45	14,016.45	6,477.54	7,157.11
归属于母公司所有者的净利润	-9,426.60	10,080.70	5,740.42	6,284.62
少数股东损益	52.15	3,935.76	737.12	872.48
六、其他综合收益的税后净额（净亏损以“－”号填列）	-	-	-801.85	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-801.85	-

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
七、综合收益总额	-9,374.45	14,016.45	5,675.69	7,157.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,426.60	10,080.70	4,938.58	6,284.62
归属于少数股东的综合收益总额	52.15	3,935.76	737.12	872.48

3、合并现金流量表

表5-3 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	55,640.81	193,632.64	34,379.56	60,460.30
收到的税费返还	196.46	1.06	29.12	-
收到其他与经营活动有关的现金	528,073.38	692,956.32	492,838.66	428,910.08
经营活动现金流入小计	583,910.64	886,590.02	527,247.34	489,370.37
购买商品、接受劳务支付的现金	148,715.84	117,753.93	125,194.03	94,562.50
支付给职工以及为职工支付的现金	89.67	90.60	99.20	106.99
支付的各项税费	5,630.48	6,296.62	3,851.87	9,843.68
支付其他与经营活动有关的现金	531,880.21	1,050,937.88	108,599.49	403,232.85
经营活动现金流出小计	686,316.20	1,175,079.03	237,744.58	507,746.02
经营活动产生的现金流量净额	-102,405.56	-288,489.02	289,502.76	-18,375.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	79,037.49	45,343.92	471.65	-
取得投资收益收到的现金	1.82	13,427.76	3,200.00	658.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	26.98	-	-
投资活动现金流入小计	79,039.31	58,798.66	3,671.65	658.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	135,449.80	190,554.83	82,546.97	88,893.22
投资支付的现金	127,031.99	187,851.43	117,624.43	28,911.00
投资活动现金流出小计	262,481.79	378,406.26	200,171.40	117,804.22
投资活动产生的现金流量净额	-183,442.48	-319,607.60	-196,499.75	-117,146.03

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	81,000.00	250.00	17,500.00	-
取得借款所收到的现金	400,200.00	337,288.00	138,500.00	112,300.00
发行债券收到的现金	332,525.80	266,861.53	333,217.50	273,995.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	145,351.56	-	15,000.00
筹资活动现金流入小计	813,725.80	749,751.09	489,217.50	401,295.00
偿还债务所支付的现金	384,463.26	294,796.41	423,072.54	142,600.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31,576.63	40,374.97	36,194.45	21,196.93
支付其他与筹资活动有关的现金	160.92	4,648.30	583.63	-
筹资活动现金流出小计	416,200.82	339,819.67	459,850.61	163,796.93
筹资活动产生的现金流量净额	397,524.98	409,931.42	29,366.89	237,498.07
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	111,676.94	-198,165.19	122,369.89	101,976.40
加：期初现金及现金等价物余额	83,248.28	281,413.48	159,043.58	57,067.19
六、期末现金及现金等价物余额	194,925.22	83,248.28	281,413.48	159,043.58

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表5-4 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：				
货币资金	48,176.30	34,819.37	125,758.68	98,064.26
应收票据	30.00	1,000.00	-	577.48
应收账款	-	-	-	-
预付款项	5,075.36	1,799.12	1,833.51	1,911.72
其他应收款	781,177.68	442,182.44	440,896.29	514,837.29
其他流动资产	523.60	-	-	-
流动资产合计	834,982.95	479,800.93	568,488.48	615,390.74
非流动资产：				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他权益工具投资	83,853.20	-	-	-
可供出售金融资产	-	82,903.35	139,611.50	95,300.00
长期股权投资	375,337.11	426,727.11	231,227.11	201,227.11
固定资产	83,808.79	88,740.12	94,553.58	84,837.81
在建工程	577,448.05	461,795.87	359,141.49	320,742.51
无形资产	15,289.27	15,705.66	16,165.02	13,377.11
长期待摊费用	652.97	862.97	1,142.97	1,338.07
其他非流动资产	206,642.72	206,642.72	206,642.72	188,942.72
非流动资产合计	1,343,032.10	1,283,377.80	1,048,484.39	905,765.32
资产总计	2,178,015.04	1,763,178.73	1,616,972.87	1,521,156.07
流动负债：				
短期借款	40,000.00	-	-	-
应付票据	-	-	5,000.00	5,000.00
应付账款	2,246.98	2,471.38	4,491.23	5,827.61
应交税费	79.88	1,162.55	122.58	83.12
其他应付款	145,341.33	152,885.58	215,478.13	115,691.77
一年内到期的非流动 负债	215,160.00	112,160.00	68,801.81	146,300.00
其他流动负债	81,000.00	-	50,000.00	135,000.00
流动负债合计	483,828.19	268,679.51	343,893.76	407,902.50
非流动负债：				
长期借款	169,480.00	147,710.00	47,655.65	39,000.00
应付债券	610,000.00	501,000.00	382,000.00	230,000.00
非流动负债合计	779,480.00	648,710.00	429,655.65	269,000.00
负债合计	1,263,308.19	917,389.51	773,549.41	676,902.50
股东权益：				
实收资本	840,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00
资本公积	79,289.22	557,363.43	557,363.43	557,363.43
其他综合收益	-	-	-801.85	-
盈余公积	-	11,194.29	10,968.60	10,968.60
未分配利润	-4,582.36	107,231.50	105,893.28	105,921.54
所有者权益合计	914,706.86	845,789.22	843,423.46	844,253.56
负债和所有者权益总 计	2,178,015.04	1,763,178.73	1,616,972.87	1,521,156.07

2、母公司利润表

表5-5 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、营业总收入	4,773.60	5,844.89	4,204.70	11,029.17
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	1,005.65	1,409.80	1,059.22	745.02
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,564.86	7,076.44	6,515.00	3,515.03
财务费用	8,585.11	6,514.57	3,144.80	10,257.62
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,005.28	12,370.62	3,200.00	657.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	805.26			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-761.39	-161.74	-64.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,582.04	2,453.32	-3,476.07	-2,895.22
加：营业外收入	6,006.95	320.00	3,546.32	3,010.08
减：营业外支出	7.27	3.74	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,582.36	2,769.59	70.25	114.86
减：所得税费用	-	1,205.67	98.50	47.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,582.36	1,563.91	-28.25	67.44

3、母公司现金流量表

表5-6 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	4,688.06	7,010.63	4,193.54	10,986.69
收到其他与经营活动有关的现金	513,647.82	709,996.94	249,568.13	585,639.70
经营活动现金流入小计	518,335.88	717,007.57	253,761.67	596,626.38
支付的各项税费	2,297.76	2,521.44	1,315.26	2,462.51
支付其他与经营活动有关的现金	664,334.70	836,551.68	55,619.74	629,865.49
经营活动现金流出小计	666,632.47	839,073.12	56,935.00	632,328.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-148,296.59	- 122,065.55	196,826.66	-35,701.61
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	50.15	38,795.28	471.65	-
取得投资收益收到的现金	1.82	13,370.62	3,200.00	657.78
投资活动现金流入小计	51.98	52,165.90	3,671.65	657.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	101,199.41	72,448.57	66,123.95	78,289.02
投资支付的现金	79,410.00	120,700.28	75,585.00	28,075.00
投资活动现金流出小计	180,609.41	193,148.85	141,708.95	106,364.02
投资活动产生的现金流量净额	-180,557.43	- 140,982.94	- 138,037.30	- 105,706.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款所收到的现金	210,000.00	151,000.00	38,800.00	40,000.00
发行债券收到的现金	332,525.80	266,861.53	333,217.50	273,995.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	542,525.80	417,861.53	372,017.50	313,995.00
偿还债务所支付的现金	189,230.00	206,337.46	376,042.54	107,700.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	21,083.70	29,766.59	27,069.89	16,494.24
支付其他与筹资活动有关的现金	1.15	4,648.30	-	-
筹资活动现金流出小计	210,314.85	240,752.34	403,112.43	124,194.24
筹资活动产生的现金流量净额	332,210.95	177,109.19	-31,094.93	189,800.76
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	3,356.93	-85,939.31	27,694.42	48,392.91
加：期初现金及现金等价物余额	34,819.37	120,758.68	93,064.26	44,671.35
六、期末现金及现金等价物余额	38,176.30	34,819.37	120,758.68	93,064.26

(二) 财务数据和财务指标情况

表5-7 发行人主要财务指标

项目	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
总资产（万元）	3,316,901.43	2,753,122.01	2,214,210.20	1,853,066.30
总负债（万元）	1,833,699.27	1,265,545.39	1,179,279.53	841,311.32
全部债务（万元）	1,593,729.49	1,140,769.06	759,827.46	708,450.00
所有者权益（万元）	1,483,202.16	1,487,576.61	1,034,930.67	1,011,754.98
营业总收入（万元）	46,424.31	116,078.31	108,125.55	64,486.78
利润总额（万元）	-6,954.38	20,763.90	7,205.15	7,243.81
净利润（万元）	-9,374.45	14,016.45	6,477.54	7,157.11

项目	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-24,543.02	6,995.84	-2,751.35	-2,634.87
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-9,426.60	10,080.70	5,740.42	6,284.62
经营活动产生现金流量净额（万元）	-102,405.56	-288,489.02	289,502.76	-18,375.64
投资活动产生现金流量净额（万元）	-183,442.48	-319,607.60	-196,499.75	-117,146.03
筹资活动产生现金流量净额（万元）	397,524.98	409,931.42	29,366.89	237,498.07
流动比率	1.95	3.71	1.97	2.35
速动比率	1.27	2.31	1.32	1.66
资产负债率（%）	55.28	45.97	53.26	45.40
债务资本比率（%）	51.80	43.40	42.34	41.18
营业毛利率（%）	-0.60	21.85	7.82	19.45
平均总资产回报率（%）	0.41	1.50	0.82	1.07
加权平均净资产收益率（%）	-0.63	1.11	0.63	0.71
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.65	0.55	-0.27	-0.26
EBITDA（万元）	18,316.59	44,075.13	23,146.12	22,558.77
EBITDA 全部债务比（%）	1.15	3.86	3.05	3.18
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.42	0.87	1.31	0.88
应收账款周转率	0.81	1.20	0.93	0.69
存货周转率	0.10	0.22	0.30	0.19

注：

（1）全部债务=长期借款+短期借款+一年内到期的长期负债+应付债券+应付票据、其他流动负债等科目中的有息债务

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=总负债/总资产×100%

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益（不含永续债））×100%

（6）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

（7）平均总资产回报率=（利润总额+利息费用）/平均总资产×100%

（8）加权平均净资产收益率=净利润/平均净资产×100%，

（9）扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=报告期扣除非经常性损益后净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

（10）EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+固定资产折旧+摊销

(11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%

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

(13) 应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]

(14) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

三、发行人财务状况分析

第六节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据 2021 年 7 月 30 日出具的《江苏省张家港经济开发区实业总公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》，发行人主体评级为 AA+，本次债券评级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人名称由“江苏省张家港经济开发区实业总公司”变更为“张家港经开区控股集团有限公司”，公司现已办理完毕工商登记变更手续，并于 2021 年 10 月 11 日领取了新的营业执照。公司名称的变化，不影响上述评级报告的效力，更名不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

发行人主体信用等级为 AA+，代表受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。发行人债券评级为 AA+，表明受评债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要内容

1、主要优势

不断增长的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部条件。作为张家港市唯一的国家级经开区，张家港经济技术开发区发展态势良好，2020 年实现地区生产总值 1,019.90 亿元，同比增长 6.15%，税收收入占比稳定，保障了经开区财政收入的稳定增长，较强的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部条件。

保持重要的区域内职能定位，政府支持力度大。公司是张家港经济技术开发区内土地整理开发、基础设施建设和安置房建设唯一的运营主体，区域地位稳定，能够得到政府持续的支持，近三年累计获得股东注资 39.19 亿元，获得政府补贴 3.54 亿元。

土地整理业务可持续性较强。公司土地开发整理业务与张家港经济技术开发区规划相关度较高，未来三年内经开区拟出让土地面合计 5,800 亩，该业务可持续性较强。

2、主要风险

债务规模持续增长，偿债压力较大。2018-2020 年，公司总债务规模分别为 70.85 亿元、75.98 亿元和 114.08 亿元，债务规模增长较快，公司整体偿债压力较大。

资产流动性一般。公司存货和其他应收款规模较大，截至 2021 年 3 月末，公司存货和其他应收款合计占当期总资产比重 67.93%，公司资产流动性一般。

盈利对政府补助依赖程度较高。2018-2020 年，公司经营性业务利润分别为 -0.64 亿元、-0.80 亿元和 0.11 亿元，同期取得政府补贴 1.30 亿元、1.16 亿元和 1.08 亿元，盈利主要依靠于政府补助。

资本支出压力或进一步推高公司的负债水平公司土地开发整理业务未来三年投资金额约为 28 亿元；在建及拟建的安置房建设项目投资缺口为 22.86 亿元，面临较大的资本支出压力，或进一步推高公司的负债水平。

（三）报告期历次主体评级、变动情况及原因

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2018 年 4 月 22 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2017 年度第一期短期融资券跟踪评级报告（信评委函字[2018]跟踪 0053 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2018 年 6 月 12 日出具的 2018 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券信用评级报告（信评委函字[2017]1673D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期企业债券的信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2018 年 6 月 26 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2018 年度跟踪评级报告（信评委函字[2018]跟踪 0245 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，维持“12 张经开发债/PR 张经开”、“16 张经开发债/16 张经开”、“16 张家经开 MTN001”和“17 张家经开 MTN001”信用等级为 AA+，维持“17 张家经开 CP001”的信用等级为 A-1。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2018 年 7 月 25 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2019 年度第一期中期票据信用评级报告（信评委函字[2018]1048D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期

中期票据的信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年 6 月 26 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2019 年度跟踪评级报告（信评委函字[2019]跟踪 0393 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，维持“12 张经开发债/PR 张经开”、“16 张经开发债/PR 张经开”、“17 张家经开 MTN001”、“18 张经开发债”和“19 张家经开 MTN001”信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年 8 月 1 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2019 年度第二期中期票据信用评级报告（信评委函字[2019]1568D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期中期票据信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年 11 月 15 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2019 年度第三期中期票据信用评级报告（信评委函字[2019]2453D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期中期票据信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 6 月 23 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2020 年度跟踪评级报告（信评委函字[2019]跟踪 1281 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，维持“16 张经开发债/PR 张经开”、“17 张家经开 MTN001”、“18 张经开发债”、“19 张家经开 MTN001”、“19 张家经开 MTN002”和“19 张家经开 MTN003”信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 10 月 26 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告（信评委函字[2020]2460D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期中期票据信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 6 月 11 日出具的江苏省张家港经济开发区实业总公司 2021 年度跟踪评级报告（信评委函字[2021]跟踪 0621 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期中期票据信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 7 月 29 日出具的 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告（信评委函字[2021]2046D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本次公司债券的信用等级为 AA+。

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际信用评级有限责任公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际信用评级有限责任公司将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际信用评级有限责任公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际信用评级有限责任公司并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际信用评级有限责任公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际信用评级有限责任公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际信用评级有限责任公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，公司主要金融机构授信情况如下：

单位：万元

银行	授信金额	已使用授信	尚余授信
江苏银行	37,700.00	37,700.00	-
工商银行	231,000.00	206,000.00	25,000.00
交通银行	8,000.00	7,200.00	800.00
浙商银行	40,000.00	40,000.00	-
建设银行	133,500.00	123,500.00	10,000.00
宁波银行	90,500.00	87,500.00	3,000.00
农业银行	10,000.00	10,000.00	-
农业银行/江苏银行	35,000.00	20,000.00	15,000.00
无锡农商行	9,900.00	9,900.00	-
光大银行	109,100.00	108,500.00	600.00
苏州银行	36,000.00	36,000.00	-
广发银行	16,000.00	16,000.00	-
浦发银行	33,000.00	18,000.00	15,000.00
张家港农商行	1,000.00	1,000.00	-
南京银行	22,000.00	14,000.00	8,000.00
江南农商行	4,900.00	4,900.00	-
中信银行	58,700.00	58,700.00	-
中行	21,600.00	21,600.00	-
总计	897,900.00	820,500.00	77,400.00

截至 2021 年 9 月末，发行人所取得银行综合授信额度为 89.79 亿元，已经使用 82.05 亿元，尚存可使用授信额度为 7.74 亿元。发行人经营状况良好，在国内银行间具有良好的信用记录。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司报告期内未发生债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

1. 报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 24 只/125.1 亿元，累计偿还债券 35.5 亿元。

2. 截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余

额为 92.4 亿元，截至募集说明书签署之日，发行人存续的债券及债务融资工具情况如下：

表6-1 发行人存续的债券及债务融资工具情况

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	发行主体	起息日	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	当前余额
1	21 张经 D2	张家港经开区控股集团有限公司	2021/11/22		2022/11/22	1	8	3.00	8
2	21 张经 01	张家港经开区控股集团有限公司	2021/6/22		2024/6/22	3	5	3.86	5
3	21 张经 D1	张家港经开区控股集团有限公司	2021/3/9		2022/3/9	1	8	3.68	8
4	20 张经 01	张家港经开区控股集团有限公司	2020/4/29	2023/4/29	2025/4/29	5	10	3.7	10
5	19 张经 01	张家港经开区控股集团有限公司	2019/8/21		2022/8/21	3	5	4.34	5
公司债小计							36		36
1	21 张家经开 PPN001	张家港经开区控股集团有限公司	2021/11/19		2024/11/19	3	4	3.73	4
2	20 张家经开 PPN002	张家港经开区控股集团有限公司	2020/11/3		2023/11/3	3	2	4.28	2
3	20 张家经开 PPN001	张家港经开区控股集团有限公司	2020/8/26		2023/8/26	3	2	4.2	2
4	21 张家经开 MTN004	张家港经开区控股集团有限公司	2021/9/24		2024/9/24	3	4.5	3.6	4.5
5	21 张家经开 MTN003	张家港经开区控股集团有限公司	2021/8/16		2024/8/16	3	5.3	3.35	5.3
6	21 张家经开 MTN002	张家港经开区控股集团有限公司	2021/6/9		2024/6/9	3	3	3.84	3
7	21 张家经开 MTN001	张家港经开区控股集团有限公司	2021/2/5		2024/2/5	3	4.5	4.2	4.5
8	20 张家经开 MTN001	张家港经开区控股集团有限公司	2020/11/4		2023/11/4	3	4.7	3.97	4.7
9	19 张家经开 MTN003	张家港经开区控股集团有限公司	2019/11/28		2022/11/28	3	6	3.87	6
10	19 张家经开 MTN002	张家港经开区控股集团有限公司	2019/8/8		2022/8/8	3	5	4.02	5
11	19 张家经开 MTN001	张家港经开区控股集团有限公司	2019/4/4		2022/4/4	3	3	4.37	3

债务融资工具小计							44		44
1	18 张经开发债	张家港经开区控股集团有限公司	2018/12/13		2025/12/13	7	12	5.27	9.6
2	16 张经开发债	张家港经开区控股集团有限公司	2016/3/22		2023/3/22	7	7	3.95	2.8
企业债券小计							19		12.4
其他小计							-		-
合计							99		92.4

截至本募集说明书签署之日，发行人自身即为集团发债主体，发行人合并范围内存量债券余额为 92.4 亿元，其中公司债券 36 亿元，其中私募公司债券余额 36 亿元。

截至本募集说明书签署之日，发行人已注册/获批尚未发行公司债券及其他债务融资工具等额度合计 35 亿元。未来，发行人将根据债务到期情况、流动资金需求、在申报项目审核情况、批文有效期、融资成本等因素综合考虑，审慎安排债券及债务融资工具发行。截至募集说明书出具之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表6-2 发行人已注册未发行债券及其他债务融资工具等批文情况

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间/更新时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	张家港经开区控股集团有限公司	PPN	银行间交易商协会	2020-04-03	10（首期发行 3.5 亿元）	8	2
2	张家港经开区控股集团有限公司	SCP	银行间交易商协会	2021-08-05	20（首期发行 3.5 亿元）	0	20
3	张家港经开区控股集团有限公司	小公募	上海证券交易所	2021-12-09	13	0	13
合计		-	-	-	43	8	35

表5-6 发行人申报在途债券及其他债务融资工具等批文情况

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	更新时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	张家港经开区控股集团有限公司	私募公司债券	上海证券交易所	2022-01-28 (状态为已反馈)	10	NA	NA
2	张家港经开区控股集团有限公司	私募短期公司债券	上海证券交易所	2022-01-28 (状态为已反馈)	8	NA	NA
3	张家港经开区控股集团有限公司	MTN	银行间交易商协会	2022-02-07 (状态为反馈中)	10	NA	NA
合计		-	-	-	28	-	-

截至本募集说明书签署之日，发行人已注册/获批尚未发行公司债券及其他债务融资工具等额度合计 35 亿元，其中剩余公司债券额度为 13 亿元，根据相应产品的募集说明书，剩余额度的募集资金的约定如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间/更新时间	注册规模	募集资金约定	剩余额度	剩余借新还旧额度	剩余偿还有息负债额度	剩余补充流动资金额度
1	张家港经开区控股集团有限公司	小公募公司债券	上海证券交易所	2021-12-09	13	扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券	13	13	-	-
合计		-	-	-	13		13	13	-	-

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生重大违约情况。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本次债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、规章发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

本次债券投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于本次债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本次债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵消。

第九节 信息披露安排

一、信息披露机制

为规范发行人信息披露的行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，保护投资者合法权益，发行人及全体董事、监事、高级管理人员将严格按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律法规的有关规定，进行重大事项信息披露。

发行人应当披露其制定的信息披露事务管理制度，信息披露事务管理制度应当至少包括如下内容：

- （一）未公开信息的传递、审核、披露流程；
- （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；
- （三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；
- （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程；
- （五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露，并保证所披露的信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次债券信息披露专员信息如下：

姓名	职务	联系方式
席国平	法定代表人/董事长/总经理	0512-58111371

二、本期债券发行的信息披露安排

公司在本期债券发行日前 2 个工作日，通过上海证券交易所网站及主管部门认可的其他网站披露如下发行文件：

- 1、张家港经开区控股集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书；
- 2、其他需要披露的文件。

三、存续期内重大事项信息披露

债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及债券的重大市场传闻的，公司及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）公司发生重大资产报废；
- （7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （12）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

(20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

(21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；

(22) 公司分配股利；

(23) 公司名称变更；

(24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

(25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

(26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。公司及时披露重大事项的进展和对公司偿债能力可能产生的影响。

四、存续期内定期信息披露

在本次债券存续期内，公司将按以下要求持续披露信息：

1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；

2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

定期报告应当至少记载以下内容：

(1) 公司概况；

(2) 公司经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

(3) 已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；

(4) 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；

(5) 涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；法律、行政法规、规章和证券交易所要求披露的其他事项。

公司按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

五、本息兑付事项披露

公司将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

截至报告期各期末，发行人货币资金余额及受限情况详见本募集说明书第五节“三、发行人财务状况分析”。

3、发行人于本息偿付日前 20 个交易日跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、资信维持承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

1、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依

法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

3、发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

4、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施在半年内恢复承诺相关要求。

5、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

6、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

1、如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求²，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）按照相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺约定配合持有人调研发行人。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的和解方案。

（3）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

四、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺，持有人根据“三、救济措施”要求调研的。

（2）发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在本节“二、资信维持承诺”约定的时间内恢复承诺，持有人根据“三、救济措施”要求调研的。

² 持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。

2、当发行人发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。³

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

³ 受托管理人应协助持有人推举持有人代表。如对推选代表有争议的，应通过持有人会议机制处理。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门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，并确保本次债券募集资金根据股东批复并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）募集资金专户管理安排

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人计划设立募集资金专户和专项偿债账户。

1、募集资金存放

为方便募集资金的管理、使用及监督，发行人计划与债券受托管理人、商业银行签订《三方监管协议》，并在资金监管银行处设立募集资金使用专项账户。

债券受托管理人、资金监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，若发行人未按照募集说明书的约定使用募集资金，可拒绝发行人的用款申请。

2、偿债资金归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至募集资金专项账户，以保证募集资金专项账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日，专项账户资金少于债券当期还本付息金额，资金监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知债券受托管理人。

3、专项账户资金的还本付息及提取

除债券募集资金外，募集资金专项账户资金优先用于债券还本付息。在债券还本付息期间，经发行人书面申请，债券受托管理人、资金监管银行审核同意，将资金划至债券托管机构用于还本付息。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（六）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

（七）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照中国证监会、上海证券交易所和《债券受托管理协议》的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下事件构成本次债券的违约事件：

1、在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本次债券的到期利息；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（上述第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

7、在本次债券存续期内，发行人其他债务出现重大违约行为，并对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响。

8、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为（包括但不限于因本次债券发行与上市的应用文件或募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而对本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响的情形。

二、违约责任及承担方式

上述债券违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照《募集说明书》的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

债券受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

- 1、要求发行人追加担保；
- 2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 3、及时报告全体债券持有人；
- 4、及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

违约事件发生时，债券受托管理人应行使以下职权：

- 1、在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；
- 2、发行人未履行偿还本次债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；
- 3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 4、根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；
- 5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

三、公司债券发生违约后的争议解决机制

因本次债券发生违约引起的任何争议应由各方友好协商解决。如果当事人协商不能解决，可以向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二节 持有人会议规则

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）总则

1.1 为规范张家港经开区控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认

购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明

书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出

席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理

出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决

议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券

持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或

者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10% 以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经按前述第 2 款确定的利益相关的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。

单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向债券受托管理人东吴证券股份有限公司住所地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

三、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件

在本次债券存续期内，若涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策，并根据《债券持有人会议规则》的约定决定是否生效。

四、债券持有人会议决议的约束力

债券持有人会议依据公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请东吴证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、受让或以其他合法方式取得本次债券视作同意东吴证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

一、债券受托管理人

根据发行人与东吴证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，东吴证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人基本情况

公司名称：东吴证券股份有限公司
注册地址：苏州工业园区星阳街 5 号
法定代表人：范力
联系人：吴捷、魏欣辰、陈伟波、闻大梅
联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号
联系电话：0512-62936011
传 真：0512-62938665
邮政编码：215021

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次债券发行的主承销商外，债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行本次公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘请东吴证券作为本次

债券的债券受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。

3、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意东吴证券作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

（二）发行人的权利与义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定以及《募集说明书》的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生下列可能影响发行人偿债能力或投资者权益的重大事项时，发行人应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易场所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。

前款所称重大事件包括但不限于：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）公司发生重大资产报废；
- （7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

- (8) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
 - (9) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
 - (10) 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
 - (11) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
 - (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
 - (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
 - (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
 - (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
 - (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
 - (17) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
 - (18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
 - (19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
 - (20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
 - (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
 - (22) 公司分配股利；
 - (23) 公司名称变更；
 - (24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
 - (25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
 - (26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
 - (27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。
- 发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行上述重大事项的信息披露义务：
- (1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

在发生上述重大事项信息披露事项的时，发行人应当在 3 个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露并通知受托管理人相关违法违规行为的整改情况。

5、本次债券存续期内，甲方应当按照募集说明书的约定履行投资者保护机制相关承诺，并及时向受托管理人提供相关承诺的执行情况。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

7、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人及债券持有人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施，并依法承担相关费用。

前款规定的其他偿债保障措施包括：

(1) 不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调停或者停发董事和高级管理人员的奖金；

(4) 主要责任人不得调离。

受托管理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出

决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。具体承担方式根据《债券受托管理协议》第 14 条之约定执行。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当按《募集说明书》的约定对后续偿债措施的实施作出安排，并及时通知受托管理人及债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

- （1）启动偿债应急保障方案，包括动用发行人尚未使用的商业银行授信额度和处置变现部分发行人资产的安排；
- （2）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （3）其他全部或部分偿付安排；
- （4）整顿、重组或者破产的安排。

10、甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人等应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并积极提供便利和必要的信息、资料和数据，维护债券持有人合法权益。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、债券受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任债券受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券停牌，停牌期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

13、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知受托管理人并取得债券持有人会议的同意。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬。在法律、法规、规范性文件允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

- （1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费等合理费用，且该等

费用符合市场公平价格；

(2) 在取得发行人同意后，基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，由发行人直接支付，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个工作日内向受托管理人支付。

受托管理人行使《债券受托管理协议》项下受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，应由发行人补偿。

15、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

(1) 受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

16、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人的具体职责范围应当至少包括：

（1）持续关注 and 调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性和偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（3）监督发行人募集资金的使用情况；

（4）出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

（5）定期和不定期向市场公告受托管理事务报告；

（6）发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（8）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所相关业务规则规定或者募集说明书、受托管理协议约定的其他职责。

3、受托管理人应当持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制以及偿债保障措施的落实情况，有权代表债券持有人采取包括但不限于以下方式进行核查：

（1）就第（二）条第 4 款的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议；

（2）每年不少于一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）约见发行人或者增信机构进行谈话。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查一次发行人募集资金的使用情况是否与《募集说明书》约定一致。

5、受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过交易所和证监会要求的方式向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事件。

6、受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

7、出现第（二）条第 4 款的规定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场披露临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行第（二）条第 7 款约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。由此产生的相关费用以及财产保全担保的提供，按第（二）条第 7 款的约定处理。

11、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息

12、发行人为本为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或《募集说明书》约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间

妥善保管。

13、本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人，依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

14、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人按规定和约定履行义务的情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范化解信用风险和处置违约事件，切实维护债券持有人合法权益。

受托管理人应当按照监管机构的相关要求完成专项或全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向证券交易所报告。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；
- （2）《募集说明书》约定由债券受托管理人履行的其他职责。

18、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。相关费用的承担，依

照第（二）条第 13 款的约定。

19、受托管理人履行《债券受托管理协议》不收取受托管理报酬。因履行受托管理人职责产生的费用，根据第（二）条第 13 款的约定，由发行人承担。

（四）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和受托管理人的有关行为。

4、债券持有人有权通过债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权等权利。

5、债券持有人会议有权监督债券受托管理人并有权更换不合格的债券受托管理人。

6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。

7、债券持有人应遵守《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和受托管理人应按照法律和《募集说明书》的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场披露上一年度的受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（4）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变

化的，说明基本情况及处理结果；

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

(6) 发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 发生第(二)条第 4 款所述之可能影响发行人偿债能力的重大事件时，说明基本情况及受托管理人采取的应对措施及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、发行人未按规定及时披露第(二)条第 4 款规定的重大事件的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事件的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

4、本次债券停牌的，发行人应根据第(二)条第 11 款的约定履行信息披露义务。发行人未按规定披露，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

5、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突的情形、发行人募集资金使用情况和《募集说明书》不一致的情形，或出现第(二)条第 4 款所述情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场披露临时受托管理事务报告。

(六) 利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人应当勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不得损害债券持有人利益，不得利用作为债券受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

2、受托管理人应建立健全内部信息隔离制度和防火墙制度，不得将本次债券的任何保密信息披露或提供给任何其他客户，不得与债券持有人之间存在利益冲突。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保。受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、受托管理人与发行人存在利益冲突的情形包括：

- （1）发行人持有受托管理人 20%以上股权；
- （2）受托管理人持有发行人 20%以上股权；
- （3）受托管理人为本次债券提供担保；
- （4）受托管理人为发行人除本次债券以外的其他债务提供担保；
- （5）其他可能导致受托管理人无法公正履行相关职责的情形。

下列与发行人相关的业务，不被视为受托管理人与发行人或债券持有人存在利益冲突，受托管理人将按照监管规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形，相关业务包括：

- （1）自营买卖发行人发行的证券；
- （2）为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- （3）为发行人提供承销服务；
- （4）为发行人提供收购兼并服务；
- （5）发行人已发行证券的代理买卖；
- （6）开展与发行人相关的股权投资；
- （7）为发行人提供资产管理服务；
- （8）为发行人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

5、在本次债券存续期内，若受托管理人在履行受托管理职责期间与发行人存在利益冲突情形的，发行人应当向受托管理人报告，受托管理人应当依据第（五）条第 5 款的规定履行信息披露义务。

受托管理人与发行人之间存在利益冲突导致受托管理人无法公正履行相关职责的，双方应当先协商解决利益冲突。协商不成或利益冲突无法解决的，受托管理人应当召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人职务，并经债券持有人会议决议，聘任新任债券受托管理人。受托管理人未召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人的，发行人应当披露上述利益冲突的情形，自行召开或提请债券持有人召开债券持有人会议更换债券受托管理人。

6、当受托管理人与发行人存在利益冲突而未履行第（六）条第五款规定义

务的，应当就各自过错程度对债券持有人造成的损失分别承担赔偿责任。

（七）债券受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债券受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任债券受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利、义务，在新任债券受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应享有的权利以及应当承担的责任。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任

1、协议各方承诺严格遵守《债券受托管理协议》之约定。《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、《募集说明书》及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债券受托管理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》及本次债券项下的债券违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（上述第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（6）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

（7）在本次债券存续期内，发行人其他债务出现重大违约行为，并对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响。

（8）在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为（包括但不限于因本次债券发行与上市的申请文件或募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而对本次债券的还本付息能力产生实质性不利影响的情形。

3、上述债券违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

- （1）要求发行人追加担保；
- （2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- （3）及时报告全体债券持有人；
- （4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

违约事件发生时，受托管理人应行使以下职权：

- （1）在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；
- （2）发行人未履行偿还本次债券本息的义务，受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；
- （3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- （4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；
- （5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（十）法律适用和争议解决

- 1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。
- 2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果在合理期限内协商解决不成，应当向受托管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。
- 3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、发行有关机构

（一）发行人：张家港经开区控股集团有限公司

法定代表人：席国平

住所：杨舍镇国泰北路 1 号悦丰大厦

联系人：陈晨

联系地址：杨舍镇国泰南路 9 号

联系电话：0512-58111175

（二）主承销商及其他承销机构

1、牵头主承销商：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

联系人：方吉涛、程玺、黄相奇

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62573938

2、联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：宋岩伟、张元魁、康朝东、赵丰伟、胡一凡

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系电话：021-23153888

（三）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：中国北京市建国门外大街 1 号国贸大厦十层

经办律师：赵文雯、余莉

联系电话：021-38862288

（四）会计师事务所

1、会计师事务所：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：胡柏和

住所：北京市西城区西直门外大街 110 号 11 层

经办会计师：梁海涌、段立新

联系电话：010-68360123

2、会计师事务所：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：余瑞玉

住所：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

经办会计师：孙卫权、钟登裕

联系电话：010-68360123

（五）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：唐晨

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：021-60330988

（六）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

总经理：戴文桂

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

（七）债券受托管理人：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

联系人：方吉涛

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62573938

（八）债券申请上市的证券交易所：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

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十五节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人最近三年（2018 年、2019 年和 2020 年）经审计的财务报告及 2021 年三季度财务报告；

（二）主承销商对本次公司债券出具的核查意见；

（三）律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（四）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的债券信用评级报告；

（五）本次债券持有人会议规则；

（六）本次债券受托管理协议；

（七）中国证监会关于本次债券注册文件。

二、查阅地点

投资者可以在本次债券存续期内到上海证券交易所网站专区或下列地点查阅上述备查文件：

（一）发行人：张家港经开区控股集团有限公司

联系地址：杨舍镇国泰南路 9 号

联系人：陈晨

联系电话：0512-58111175

邮政编码：215600

（二）主承销商：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系人：方吉涛、程玺、黄相奇

联系电话：0512-62573938

邮政编码：215021