



## 张家港市金城投资发展有限公司

(住所：张家港市杨舍镇人民中路151号金城中银大厦B2201室、  
B2301室、B2401室)

### 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

注册金额	人民币 25 亿元
本期发行金额	人民币 5.2 亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人



(住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方  
大厦21层、22层)

联席主承销商



東亞前海證券有限公司  
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd.

(住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号)

签署日期：2022年11月3日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对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。

上海证券交易所对公司债券发行出具的无异议函，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期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。

除发行人和承销商外，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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一节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“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2022 年 6 月末，发行人及子公司对外担保余额为 864,100.00 万元。发行人担保对象主要为张家港地区的国有企业。目前被担保企业大多生产经营状况正常，如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，公司将承担连带担保责任，进而影响公司的经营和业绩。

（二）最近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 599,657.21 万元、622,967.34 万元、724,117.83 万元和 658,246.00 万元，占资产总额的比例分别为 8.28%、7.73%、8.96%和 8.48%。截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款中占比较大的为应收张家港市金海港投资开发有限公司 216,000.00 万元、应收张家港市交通控股有限公司 161,250.00 万元、应收张家港双山香山旅游度假区管理委员会 80,000.00 万元、应收张家港市金厦房地产开发有限公司 60,000.00 万元，以及应收双山综合开发公司 33,000.00 万元，虽然发行人其他应收款主要由国有、公有企业或政府部门构成，发生坏账的可能性较小，但如果欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致公司资金链紧张，从而影响公司的资金周转和业务的正常经营。

（三）最近三年及一期末，发行人的有息负债余额分别为 2,798,542.65 万元、3,376,826.05 万元、3,554,690.65 万元和 3,493,364.13 万元，分别占负债总额的 56.86%、60.23%、66.66%和 69.91%，占比较大。发行人安置房、基础设施建设业务建设周期长，大部分资金需要先行垫付，公用事业板块也需要大量资金补充营运资金和设备更新，因此随着公司业务规模的扩大，公司投资项目的增多，公司对外借款余额也逐年上升。发行人较高的有息债务和利息支出使公司未来面临较大的资金压力。

（四）发行人负债结构以银行借款为主，部分借款采用土地使用权、固定资产、保证金抵质押方式担保。截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产账面价值合计 61.99 亿元，在总资产中的占比为 7.99%，在净资产中的占比为 22.45%，抵押

资产主要为土地和房产。若未来发行人出现重大不利情况，需要出售资产偿还债务，而受限资产的变现收入不能优先用于偿还本期公司债券，存在偿债资金的限制性影响。

（五）最近三年及一期末，发行人存货分别为 2,009,792.68 万元、2,446,189.43 万元、1,750,609.23 万元和 1,783,839.26 万元，占总资产比重分别为 27.76%、30.37%、21.67%和 22.99%，占比较大。未来如果存货价格出现明显波动，发行人计提的存货跌价准备存在无法完全覆盖存货价格波动的风险。发行人如相应提高存货减值准备金额，则可能对发行人的短期盈利能力产生一定影响。发行人存货主要由开发成本、开发产品和土地整理组成，变现能力受当地拆迁安排和房地产市场的影响较大，且房屋销售所需时间较长，短期变现存在一定的不确定性。

（六）最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 534,842.25 万元、527,150.39 万元和 500,986.63 万元和 506,711.16 万元，占同期资产总额的比重分别为 7.39%、6.55%、6.20%和 6.53%。报告期内，发行人固定资产中，“道路等其他”类资产账面价值分别为 100,264.11 万元、99,854.23 万元、99,628.11 万元和 99,620.84 万元，该类固定资产具有一定的公益性，变现能力较差，未来无法处置的风险较高。

（七）最近三年及一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为 35,202.43 万元、-292,783.30 万元、117,690.00 万元和 -72,821.10 万元，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大。若未来公司主营业务及投资业务不景气，经营活动产生的现金流净额出现负面波动，将可能对发行人债务偿还和持续经营产生影响。

（八）最近三年及一期，发行人投资收益分别为 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和 -9,332.02 万元，占利润总额的比例分别为 83.34%、77.58%、116.35%和 -102.29%，占比较大，发行人对投资收益依赖较大。若被投资企业未来经营出现波动，导致投资收益减少甚至亏损，将会对发行人的偿债能力产生一定的负面影响。

（九）报告期末，发行人其他权益工具投资、其他非流动金融资产余额分别为 310,045.10 万元和 161,333.07 万元，占报告期末资产总额比重分别为 4.00%和 2.08%，规模和占比较大，若发行人对外投资公允价值发生负面波动，将会对发

行人财务状况产生不利影响。

（十）最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 1,758,832.56 万元、1,909,786.74 万元、2,101,130.34 万元和 2,104,283.31 万元，占资产总额比重分别为 24.30%、23.71%、26.00%和 27.12%，规模和占比较大。发行人在建工程主要由土地整理、道路桥梁及其他建筑工程构成，若在建工程投资回收较慢，将对发行人资金周转能力及偿债能力产生一定负面影响。

（十一）发行人为控股型公司，发行人合并报表利润主要来源于下属子公司，发行人本部利润主要来源于投资收益，如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

（十二）2022 年 6 月，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。投资者需综合考虑市场、政策、法律法规变化及发行人主体资质情况，审慎作出投资决策。

（十三）最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.76、1.01 和 0.79，2021 年发行人净利润有所下降，EBITDA 略有下降，并且有息负债规模上升导致利息支出金额增加，导致 EBITDA 利息倍数有所下降。发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1，处于较低水平。

（十四）最近一期末，发行人应收账款、其他应收款、应付账款和其他应付款的前五大客户集中度分别为 51.83%、83.59%、53.04%和 81.27%。发行人的应收账款、其他应付款、应付账款和其他应付款均存在集中度较高的风险。

（十五）最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 310,345.05 万元、451,662.97 万元、454,444.92 万元和 454,444.92 万元，在资产总额中占比分别为 4.29%、5.61%、5.62%和 5.86%。发行人投资性房地产价值较大，如投资性房地产公允价值发生较大变化，会对发行人的总资产造成一定影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。（二）本期债券面向专业机构投资者公开发行。专业机构投

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，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业机构投资者范围内交易流通。

（三）凡认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

（四）本期公司债券发行结束后将申请在上海证券交易所上市发行。交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

（五）发行人承诺本期公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不用于购置土地，不转借他人，不用于偿还地方政府性债务或违规用于不产生经营性收入的公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。发行人在本期债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管，当公司不按照资金运用计划使用募集资金时，资金监管银行有权不予执行并通知主承销商。

（六）原申报的本次公司债券名称为“张家港市金城投资发展有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）”，本期债券为本次债券第三次发行，本期债券更名为“张家港市金城投资发展有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）”，前述更名均不影响全套上报文件的法律效力。

## 目 录

声明 .....	I
重大事项提示 .....	II
释 义 .....	3
第一节 风险提示及说明 .....	6
一、与发行人相关的风险 .....	6
二、本期债券的投资风险 .....	11
第二节 发行条款 .....	13
一、本期债券的基本发行条款 .....	13
二、本期债券发行、登记托管结算及上市流通安排 .....	14
第三节 募集资金运用 .....	16
一、本期债券的募集资金规模 .....	16
二、本期债券募集资金使用计划 .....	16
三、募集资金的现金管理 .....	16
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	16
五、募集资金专项账户管理安排 .....	17
六、募集资金运用对财务状况的影响 .....	17
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	18
八、前次募集资金使用情况 .....	18
第四节 发行人基本情况 .....	23
一、公司概况 .....	23
二、发行人历史沿革 .....	23
三、发行人股东及实际控制人情况 .....	26
四、发行人重要权益投资情况 .....	28
五、发行人的治理结构等情况 .....	31
六、董事、监事及高级管理人员情况 .....	40
七、发行人主营业务情况 .....	44
八、发行人行业地位及竞争优势 .....	61
九、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	68
第五节 财务会计信息 .....	70
一、发行人最近三年及一期财务报表 .....	70
二、最近三年及一期财务报表数据 .....	74
三、管理层讨论与分析 .....	82
五、关联方及关联交易情况 .....	112
六、或有事项 .....	113
七、资产权利限制 .....	115
第六节 发行人信用状况 .....	117
一、发行人信用评级情况 .....	117
二、发行人其他信用情况 .....	117
第七节 增信情况 .....	120
第八节 税项 .....	121

一、增值税 .....	121
二、所得税 .....	121
三、印花税 .....	121
四、税项抵销 .....	121
五、声明 .....	121
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>123</b>
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>128</b>
一、发行人偿债保障措施承诺 .....	128
二、救济措施 .....	128
三、调研发行人 .....	129
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>131</b>
一、债券违约的情形 .....	131
二、违约责任及解决措施 .....	131
三、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制 .....	133
<b>第十二节 持有人会议规则 .....</b>	<b>134</b>
一、总则 .....	134
二、债券持有人会议的职权 .....	135
三、债券持有人会议召开的情形 .....	136
四、债券持有人会议的召集 .....	138
五、债券持有人会议的通知 .....	139
六、债券持有人会议的召开 .....	140
七、债券持有人会议的表决、决议及会议记录 .....	141
八、附则 .....	145
<b>第十三节 受托管理人 .....</b>	<b>146</b>
<b>第十四节 发行有关机构 .....</b>	<b>161</b>
一、发行有关机构 .....	161
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	163
<b>第十五节 备查文件 .....</b>	<b>164</b>
一、备查文件 .....	164
<b>第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>165</b>
发行人声明 .....	166
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	167
主承销商声明 .....	168
主承销商声明 .....	169
发行人律师声明 .....	170
审计机构声明 .....	171



## 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/本公司/金城投资：**指张家港市金城投资发展有限公司。

**本次债券：**发行人申报的“张家港市金城投资发展有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）”

**募集说明书/本募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《张家港市金城投资发展有限公司 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》。

**董事会：**指张家港市金城投资发展有限公司董事会。

**牵头主承销商/债券受托管理人/中山证券：**指中山证券有限责任公司。

**联席主承销商/东亚前海：**指东亚前海证券有限责任公司

**余额包销：**指主承销商按照承销协议所规定的承销金额承担本期发行的风险，即在划付日前认购全部主承销商承销金额中未售出的本期债券，并按时、足额划付与承销金额相对应的款项

**债券持有人：**指通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者。

**发行人会计师：**指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

**发行人律师：**指国浩律师（北京）事务所。

**证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**上交所/交易所：**指上海证券交易所。

**证券业协会：**指中国证券业协会。

**中国证券登记公司/登记机构：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**《债券受托管理协议》：**指发行人与受托管理人签订的《张家港市金城投资发展有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内 2022 年公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指发行人与受托管理人签订的《张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有

人会议规则》。

**《募集资金及偿债保障金监管协议》**：指发行人与受托管理人、监管银行签订的《张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金及偿债保障金监管协议》。

**《公司法》**：指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》**：指《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》。

**《管理办法》**：指《公司债券发行与交易管理办法》。

**《公司章程》**：指《张家港市金城投资发展有限公司章程》。

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

**交易日**：指上海证券交易所的营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**工作日**：中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**元、万元、亿元**：指人民币元、人民币万元、人民币亿元。

**报告期、近三年及一期**：指 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月。

**张家港城投**：指张家港市城市投资发展集团有限公司。

**港华燃气**：指张家港港华燃气有限公司。

**张家港城投置业**：指张家港城投置业有限公司。

**暨阳湖开发**：指张家港市暨阳湖开发发展有限公司。

**给排水公司**：指张家港市给排水有限公司。

**沙洲宾馆**：指张家港市沙洲宾馆有限公司。

**金厦房地产**：指张家港市金厦房地产开发有限公司。

**招港股权**：指张家港市招港股权投资合伙企业（有限合伙）。

**金泉投资公司**：指张家港市金泉投资发展有限公司。

**高铁投资公司**：指张家港市高铁投资发展有限公司。

**弘盛产业**：指张家港弘盛产业资本母基金合伙企业（有限合伙）。

**卓远投资**：指张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）。

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上可能略有差

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期债券时，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。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）经营风险

##### 1、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及安置房建设、商品房开发销售、基础设施建设和公用事业等多个业务板块，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果发行人未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对发行人经营发展产生影响。

##### 2、安全生产的风险

对于发行人承建的安置房、商品房、商业地产和基础设施建设等业务，项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到发行人的品牌和声誉。发行人一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若发行人未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为发行人带来处罚、赔偿等风险，影响发行人声誉及正常经营。

##### 3、收费定价风险

发行人的经营范围涉及城市供水和城市供气等公用事业，以及安置房建设等促进社会和谐，保持社会稳定的业务，但该类业务价格一般由政府制定。若发行人的经营成本不断上升，而政府不能及时上调以上业务的销售价格，发行人的盈利水平将会降低，甚至可能出现亏损。

##### 4、区域经济发展风险

发行人的业务主要集中于张家港市，因此张家港市的经济发展状况和发展趋势对发行人的发展影响较大。若张家港市经济未来发展乏力，发行人的自来水供应、天然气供应、房地产和土地整理业务将会受到不利影响，发行人的经营业绩和未来发展就难以保障。

##### 5、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的

自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，工程管理不到位也会影响项目的建设计划。

#### 6、土地价格波动风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，发行人为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。综合来看，工业地产和商业地产需求的放缓将导致土地需求数量减少及由此而引起的土地开发价格下跌，两方面因素可能导致公司的土地开发收入减少，进而会影响发行人营业收入的实现，对发行人盈利水平产生不利影响。

#### 7、突发事件引发的经营风险

在公司经营过程中，人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素都可能影响发行人的正常生产和经营。发行人虽已建立和制定了突发事件应急预案，但由于旗下子公司、员工较多，安全管理的难度较大。如果发行人发生安全生产事故或遭受自然灾害等外部突发事件，可能对发行人的正常生产和经营带来不利影响。

#### 8、控股型公司的风险

发行人为控股型公司，发行人合并报表利润主要来源于下属子公司，发行人本部利润主要来源于投资收益，如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

### （二）管理风险

#### 1、子公司较多的管理风险

发行人近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至 2022 年 6 月末，发行人拥有全资和控股子公司 41 家。发行人子公司数量较多，涉及业务较多，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

## 2、突发事件导致公司治理结构发生变化的风险

发行人设股东、董事会、监事、总经理。张家港市国有资产管理中心为发行人实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致发行人股东、董事、监事和经营管理层出现不能履职等情况，如有该类事件发生，将可能直接影响发行人董事会决策机制的正常运行，发行人现有治理结构将产生变化，可能对发行人正常生产经营活动产生重大不利影响。

## 3、在建工程和项目管理风险

发行人需同时开工多个房地产、土地整理和基础设施建设项目，这对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

## （三）财务风险

### 1、对外担保余额较大的风险

截至2022年6月末，发行人及子公司对外担保余额为864,100.00万元。发行人担保对象主要为张家港地区的国有企业。目前被担保企业大多生产经营状况正常，如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，发行人将承担连带担保责任，进而影响发行人的经营和业绩。

### 2、其他应收款余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 599,657.21 万元、622,967.34 万元、724,117.83 万元和 658,246.00 万元，占资产总额的比例分别为 8.28%、7.73%、8.96%和 8.48%。截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款中占比较大的为应收张家港市金海港投资开发有限公司 216,000.00 万元、应收张家港市交通控股有限公司 161,250.00 万元、应收张家港双山香山旅游度假区管理委员会 80,000.00 万元、应收张家港市金厦房地产开发有限公司 60,000.00 万元及应收双山综合开发公司 33,000.00 万元，虽然发行人其他应收款主要由国有、公有企业或政府部门构成，发生坏账的可能性较小，但如果欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致发行人资金链紧张，从而影响发行人的资金周转和业务的正常经营。

### 3、有息债务规模较高的风险

最近三年及一期末，发行人的有息负债余额分别为2,798,542.65万元、3,376,826.05万元、3,554,690.65万元和3,493,364.13万元，分别占负债总额的56.86%、60.23%、66.67%和69.91%，占比较大。发行人安置房、基础设施建设业务建设周期长，大部分资金需要先行垫付，公用事业板块也需要大量资金补充营运资金和设备更新，因此随着发行人业务规模的扩大，投资项目的增多，发行人对外借款余额也逐年上升。发行人较高的有息债务和利息支出使发行人未来面临较大的资金压力。

#### 4、受限资产规模较大的风险

发行人负债结构以银行借款为主，部分借款采用土地使用权、固定资产、保证金抵质押方式担保。截至2022年6月末，发行人受限资产账面价值合计61.99亿元，在总资产中的占比为7.99%，在净资产中的占比为22.45%，抵押资产主要为土地和房产。若未来发行人出现重大不利情况，需要出售资产偿还债务，而受限资产的变现收入不能优先用于偿还本期公司债券，存在偿债资金的限制性影响。

#### 5、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为67.98%、69.61%、65.99%和64.41%，发行人整体资产负债率偏高，如发行人未能持续改善公司偿债能力，发行人将面临流动性紧缺风险，进而对本期债券的还本付息产生不利影响。

#### 6、存货跌价且变现存在不确定性的风险

最近三年及一期末，发行人存货分别为2,009,792.68万元、2,446,189.43万元、1,750,609.23万元和1,783,839.26万元，占总资产比重分别为27.76%、30.37%、21.67%和22.99%，占比较大。未来如果存货价格出现明显波动，发行人计提的存货跌价准备存在无法完全覆盖存货价格波动的风险。发行人如相应提高存货减值准备金额，则可能对发行人的短期盈利能力产生一定影响。发行人存货主要由开发成本、开发产品及土地整理组成，变现能力受当地拆迁安排和房地产市场的影响较大，且房屋销售所需时间较长，短期变现存在一定的不确定性。

#### 7、固定资产规模较大且变现能力较差的风险

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为为534,842.25万元、527,150.39万元、500,986.63万元和506,711.16万元，占同期资产总额的比重分别

为 7.39%、6.55%、6.20% 和 6.53%。报告期内，发行人固定资产中，“道路等其他”类资产账面价值分别为 100,264.11 万元、99,854.23 万元、99,628.11 万元和 99,620.84 万元，该类固定资产具有一定的公益性，变现能力较差，未来无法处置的风险较高。

#### 8、经营性现金流波动的风险

最近三年及一期，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为 35,202.43 万元、-292,783.30 万元、117,690.00 万元和 -72,821.10 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大且 2020 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为负。若未来发行人主营业务及投资业务不景气，经营活动产生的现金流净额出现负面波动，将可能对发行人债务偿还和持续经营产生影响。

#### 9、公司利润对投资收益存在依赖性的风险

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和 -9,332.02 万元，占利润总额的比例分别为 83.34%、77.58%、116.35% 和 -102.29%，占比较大，发行人对投资收益依赖较大。若被投资企业未来经营出现波动，导致投资收益减少甚至亏损，将会对发行人的偿债能力产生一定的负面影响。

#### 10、对外股权投资公允价值变动风险

报告期末，发行人其他权益工具投资、其他非流动金融资产余额分别为 310,045.10 万元和 161,333.07 万元，占报告期末资产总额比重分别为 4.00% 和 2.08%，规模和占比较大，若发行人对外投资公允价值发生负面波动，将会对发行人财务状况产生不利影响。

#### 11、在建工程规模较大的风险

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 1,758,832.56 万元、1,909,786.74 万元、2,101,130.34 万元和 2,104,283.31 万元，占资产总额比重分别为 24.30%、23.71%、26.00% 和 27.12%，规模和占比较大。公司在建工程主要由土地整理、道路桥梁及其他建筑工程构成，若在建工程投资回收较慢，将对发行人资金周转能力及偿债能力产生一定负面影响。

#### 12、EBITDA 利息保障倍数小于 1 的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.76、1.01 和 0.79，2021 年发



行人净利润有所下降，EBITDA 略有下降，并且有息负债规模上升导致利息支出金额增加，导致 EBITDA 利息倍数有所下降。发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1，处于较低水平。

### 13、往来款项集中度较高的风险

最近一期末，发行人应收账款、其他应收款、应付账款和其他应付款的前五大客户集中度分别为 51.83%、83.59%、53.04%和 81.27%。发行人的应收账款、其他应付款、应付账款和其他应付款均存在集中度较高的风险。

### 14、投资性房地产公允价值变动风险

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 310,345.05 万元、451,662.97 万元、454,444.92 万元和 454,444.92 万元，在资产总额中占比分别为 4.29%、5.61%、5.62%和 5.86%。发行人投资性房地产价值较大，如投资性房地产公允价值发生较大变化，会对发行人的总资产造成一定影响。

## （四）政策风险

现阶段城市基础设施建设属于政府大力支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用、环境保护以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观调控政策、土地政策及发行人当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## （五）不可抗力风险

诸如地震、台风、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生产经营和盈利能力带来不利影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期公司债券采用固定利率，在本期公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

### （二）流动性风险

本期公司债券面向专业机构投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期公司债券在上海证券交易所上市。交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付，对债券持有人的利益造成一定影响。若公司正常经营不足以覆盖本期债券的本息支付，公司将利用间接债务渠道进行融资。在出现突发情况时，公司将启动应急财务安排，通过流动资产变现来补充偿债资金。综上，公司融资和资产变现的偿债安排存在不确定性风险。

### （四）本期债券安排所特有的风险

尽管发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，发行人的经营利润与现金流可能将与预期发生一定偏差，导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

### （五）资信风险

发行人报告期内资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，进而使得发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

## 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：张家港市金城投资发展有限公司。

（二）债券全称：张家港市金城投资发展有限公司 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 2020 年 7 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于核准张家港市金城投资发展有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》【证监许可（2020）1608 号】，注册规模为不超过 25 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 5.2 亿元（含 5.2 亿元），本期债券分为两个品种。本期债券引入品种间互拨选择权，互拨比例不受限制。发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行金额内决定是否行使品种间互拨选择权。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 3 年；品种二债券期限为 5 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（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【11】月【11】日。

（十二）付息方式：本期债券到期时一次性还本付息。

（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：本期债券品种一的付息日为【2023】年至【2025】年间每年的【11】月【11】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为【2023】年至【2027】年间每年的【11】月【11】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（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。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（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：本期债券品种一的兑付日期为【2025】年【11】月【11】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）。

本期债券品种二的兑付日期为【2027】年【11】月【11】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评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。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到期债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

## 二、本期债券发行、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【11】月【8】日

2.发行首日：【2022】年【11】月【10】日

3.发行期限：【2022】年【11】月【10】日至【2022】年【11】月【11】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，并按照规则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。

本期债券预计上市日期：【2022】年【11】月【16】日。

3.本期公司债券发行结束后，认购人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、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[2020]1608号），本期债券注册总额不超过 25 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为 5.2 亿元（含 5.2 亿元）。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 5.2 亿元用于偿还到期债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额。具体明细如下：

单位：万元

序号	债务人	债券简称/债权人	到期日/回售日	待偿还本金	利息	拟使用募集资金金额
1	发行人	19 金城 01	2022-11-20	50,000.00	2,100.00	52,000.00
合计		-	-	50,000.00	2,100.00	52,000.00

因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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

#### 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权机构批准，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

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制

措施如下：

本期债券募集资金拟用于偿还有息负债。若发行人经营情况发生变化，发行人调整偿还有息负债的金额和明细：

1.调整偿还有息负债的金额：

发行人调整偿还有息负债的金额，将部分或全部募集资金用于补充流动资金的，调整金额占募集资金总额 50%以下（含 50%）的，应由董事会批准，并及时进行信息披露；调整金额高于募集资金总额 50%的，应先由董事会批准，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

2.调整偿还有息负债的明细：

发行人调整偿还有息负债的明细，应由董事会批准。

### **五、募集资金专项账户管理安排**

为保证本期债券募集资金不转借他人并对募集资金的使用进行有效监管，发行人将聘请监管银行进行监督，同时聘请中山证券有限责任公司作为本期债券的债券受托管理人。发行人将在监管银行处开设募集和偿债资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集说明书披露的用途使用募集资金，不得转借他人或用作其他用途。同时，债券受托管理人将对专项账户中募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

### **六、募集资金运用对财务状况的影响**

本期公司债券发行完成后，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的发行费用，本期债券募集资金净额为 5.2 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5.2 亿元计入 2022 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期公司债券募集资金净额 5.2 亿元全部用于偿还有息负债；
- 5、假设本期债券发行在 2022 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，债券发行对发行人合并财务报表财务结构的影响如下：

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	3,060,676.17	3,060,676.17	-
非流动资产合计	4,697,163.01	4,697,163.01	-
资产总计	7,757,839.18	7,757,839.18	-
流动负债合计	2,258,239.85	2,258,239.85	-
非流动负债合计	2,738,780.91	2,738,780.91	-
负债合计	4,997,020.77	4,997,020.77	-
所有者权益合计	2,760,818.41	2,760,818.41	-
资产负债率	64.41	64.41	-
流动比率	1.36	1.36	-

发行人本期债券发行后，公司资产负债率及流动比率均保持不变。

### 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，同时作出如下承诺：

- 1、本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- 2、地方政府对本期公司债券不承担任何偿债责任；
- 3、本期债券的募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；
- 4、本期债券的募集资金用途不用于弥补亏损和非生产性支出；
- 5、本期债券的募集资金不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人；
- 6、本期债券的募集资金用途不用于房地产开发业务；
- 7、本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地；
- 8、发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售，如因客观原因确需改变募集资金用途的，将按照规定程序履行募集资金用途变更程序，并取得相关方批准后进行变更，并及时披露有关信息。

### 八、前次募集资金使用情况

发行人分别于 2018 年 5 月 28 日、2018 年 12 月 3 日、2019 年 11 月 20 日、



2020 年 4 月 13 日、2020 年 8 月 17 日、2020 年 9 月 10 日和 2021 年 5 月 18 日成功发行“18 金城 01”、“18 金城 04”、“19 金城 01”、“20 金城 01”、“20 金城 02”、“20 金城 03”和“21 金城 01”，发行人子公司张家港城投分别于 2020 年 4 月 24 日、2021 年 1 月 26 日、2021 年 8 月 27 日、2021 年 12 月 10 日和 2022 年 10 月 13 日成功发行“20 张投 01”、“21 张投 01”、“21 张投 02”、“21 张投 03”和“22 张投 02”。截至本募集说明书签署日，“18 金城 01”、“18 金城 04”、“19 金城 01”、“20 金城 01”、“20 张投 01”、“20 金城 02”、“20 金城 03”、“21 张投 01”、“21 金城 01”、“21 张投 02”、“21 张投 03”和“22 张投 02”的募集资金使用情况如下：

### 1、“18 金城 01”

2018 年 5 月 28 日，发行人成功发行“18 金城 01”，发行规模 8 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 6.18%。根据《张家港市金城投资发展有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，“18 金城 01”募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。截至本募集说明书签署日，“18 金城 01”募集资金已使用完毕，全部用于偿还银行借款，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

### 2、“18 金城 04”

2018 年 12 月 3 日，发行人成功发行“18 金城 04”，发行规模 5 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 5.00%。根据《张家港市金城投资发展有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》约定，“18 金城 04”募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。截至本募集说明书签署日，“18 金城 04”募集资金已使用完毕，全部用于偿还银行借款，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

### 3、“19 金城 01”

2019 年 11 月 20 日，发行人成功发行“19 金城 01”，发行规模 5 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 4.20%。根据《张家港市金城投资发展有限公司 2019 年非公开发行

公司债券（第一期）募集说明书》约定，“19 金城 01”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还借款。截至本募集说明书签署日，“19 金城 01”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 4、“20 金城 01”

2020 年 4 月 13 日，发行人成功发行“20 金城 01”，发行规模 5 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 3.67%。根据《张家港市金城投资发展有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，“20 金城 01”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还借款。截至本募集说明书签署日，“20 金城 01”募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金余额为 0.60 万元，募集资金账户运作规范。

#### 5、“20 张投 01”

2020 年 4 月 24 日，发行人子公司张家港城投成功发行“20 张投 01”，发行规模 5 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 3.40%。根据《张家港市城市投资发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》约定，“20 张投 01”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。截至本募集说明书签署日，“20 张投 01”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 6、“20 金城 02”

2020 年 8 月 17 日，发行人成功发行“20 金城 02”，发行规模 8 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 4.03%。根据《张家港市金城投资发展有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》约定，“20 金城 02”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还借款。截至本募集说明书签署日，“20 金城 02”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 7、“20 金城 03”

2020 年 9 月 10 日，发行人成功发行“20 金城 03”，发行规模 8 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 4.05%。根据《张家港市金城投资发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）募集说明书》约定，“20 金城 03”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还债务。截至本募集说明书签署日，“20 金城 03”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 8、“21 张投 01”

2021 年 1 月 26 日，发行人子公司张家港城投成功发行“21 张投 01”，发行规模 9 亿元，债券期限为 3 年期，票面利率为 4.10%。根据《张家港市城市投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》约定，“21 张投 01”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。截至本募集说明书签署日，“21 张投 01”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 9、“21 金城 01”

2021 年 5 月 18 日，发行人成功发行“21 金城 01”，发行规模 5 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 3.77%。根据《张家港市金城投资发展有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(面向合格投资者)募集说明书》约定，“21 金城 01”募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还债务。截至本募集说明书签署日，“21 金城 01”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 10、“21 张投 02”

2021 年 8 月 27 日，发行人子公司张家港城投成功发行“21 张投 02”，发行规模 5.5 亿元，债券期限为 3 年期，票面利率 3.48%。根据《张家港市城市投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)募集说明书》约定，“21 张投 02”募集资金扣除发行费用后用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金。截至本募集说明书签署日，“21 张投 02”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 11 “21 张投 03”

2021 年 12 月 10 日，发行人子公司张家港城投成功发行“21 张投 03”，发行规模 3 亿元，债券期限为 3 年期，票面利率 3.49%。根据《张家港市城市投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第三期)募集说明书》约定，“21 张投 03”募集资金扣除发行费用后用于偿还有息负债。截至本募集说明书签署日，“21 张投 03”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

#### 12 “22 张投 02”

2022 年 10 月 13 日，发行人子公司张家港城投成功发行“22 张投 02”，发行规模 15 亿元，债券期限为 5 年期，票面利率 3.39%。根据《张家港市城市投资发展集团有限公司 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》约定，“22 张投 02”募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还到期公司债券。截至本募集说明书签署日，“22 张投 02”募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致，募集资金账户运作规范。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、公司概况

注册名称	张家港市金城投资发展有限公司
法定代表人	赵晖
注册资本	人民币 500,000 万元
实缴资本	人民币 369,650 万元
设立（工商注册）日期	1998 年 11 月 11 日
统一社会信用代码	91320582251530372C
住所（注册地）	张家港市杨舍镇人民中路 151 号金城中银大厦 B2201 室、B2301 室、B2401 室
邮政编码	215600
所属行业	《上市公司行业分类指引》中 D 电力、热力、燃气及水生产和供应业
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理，基础设施和公共设施（交通道路、水电气、市政设施）投资（涉及行政许可的，取得许可后方可经营）；房地产开发、销售；信息咨询服务（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）
电话及传真号码	0512-58173383、0512-58187202
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	刘颖虹 总会计师 0512-58173383

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人设立情况

发行人前身是全民所有制企业张家港市能源发展中心。1995 年 2 月 9 日，张家港市第三产业办公室下发《关于同意建办“张家港市能源发展中心”的批复》（张三企[1995]28 号），同意建办“张家港市能源发展中心”，为全民所有制企业，隶属张家港市计划委员会管理，经济上独立核算，自负盈亏。1995 年 2 月 17 日，张家港市能源发展中心取得由张家港市工商行政管理局颁发的注册号为 25153037-2 的《企业法人营业执照》，注册资本为 50.00 万元。

2006 年 10 月 8 日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，同意公司名称变更为“张家港市金城投资发展有限公司”。

2008 年 3 月 5 日，苏州市张家港工商行政管理局出具了《工商行政管理市场主体注册号变化证明》，依据《工商行政管理市场主体注册号编制规则》（GS15-2006），确认发行人的注册号由 3205821102796 变更为 320582000004524。

2011 年 12 月 9 日，苏州市张家港工商行政管理局批准通过了《公司变更登记申请书》，同意将公司经营范围变更为：许可经营项目：房地产开发、销售；一般经营项目：授权范围内的国有资产经营管理，基础设施和公共设施（交通道路、水电气、市政设施）投资（涉及行政许可的，取得许可后方可经营）。

2020 年 1 月 2 日，苏州市张家港工商行政管理局批准通过了《公司变更登记申请书》，同意将公司经营范围变更为：授权范围内的国有资产经营管理，基础设施和公共设施（交通道路、水电气、市政设施）投资（涉及行政许可的，取得许可后方可经营）；房地产开发、销售；信息咨询服务（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）

## （二）发行人设立后的历次股本变化情况

1995 年 8 月 29 日，张家港市工商行政管理局核批通过了《企业人申请变更登记注册书》（注册号 25153037-2），同意张家港市能源发展中心增加注册资本 10,044.00 万元，增资后注册资本变为 10,094.00 万元。

1998 年 10 月 26 日，张家港市能源投资发展有限公司全体股东通过《张家港市能源投资发展有限公司首届股东会会议纪要》，形成决议：张家港市能源投资发展有限公司为张家港市直属国有资产经营有限公司和张家港市电力供应有限公司共同出资组建的有限责任公司，公司注册资本为 11,052.80 万元，其中张家港市直属国有资产经营有限公司以张家港市能源发展中心经评估界定后的净资产 10,500.00 万元出资，占注册资本的 95.00%；张家港市电力供应有限公司以货币资金 552.80 万元出资，占注册资本的 5.00%。1998 年 11 月 11 日，张家港市能源投资发展有限公司经工商批准正式成立。江苏省张家港市审计事务所为本次出资出具《验资报告》（张审所验字（1998）第 233 号）。

本次变更后，张家港市能源投资发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
张家港市直属国有资产经营有限公司	10,500.00	95.00

张家港市电力供应有限责任公司	552.80	5.00
<b>合计</b>	<b>11,052.80</b>	<b>100.00</b>

2000 年 11 月 21 日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，同意增加公司注册资本。增资后，公司注册资本为 19,560.00 万元，其中：张家港市直属公有资产经营有限公司出资总额为 19,007.20 万元，占注册资本的 97.17%；张家港市电力供应有限责任公司出资总额为 552.80 万元，占注册资本的 2.83%，张家港华景会计师事务所为本次增资出具《验资报告》（张华会验字（2000）第 738 号）。本次变更后，张家港市能源投资发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
张家港市直属公有资产经营有限公司	19,007.20	97.17
张家港市电力供应有限责任公司	552.80	2.83
<b>合计</b>	<b>19,560.00</b>	<b>100.00</b>

2006 年 10 月 8 日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，（1）同意公司名称变更为“张家港市金城投资发展有限公司”；（2）同意原股东张家港市电力供应有限责任公司将所占股份 552.80 万元转让给张家港市直属公有资产经营有限公司；（3）同意公司的注册资本增加到 38,000.00 万元，全部由张家港市直属公有资产经营有限公司增加出资，金额为 18,440.00 万元。苏州天和会计师事务所有限公司为本次增资出具《验资报告》（天和验字（2006）第 420 号）。本次股权变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市直属公有资产经营有限公司	38,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>38,000.00</b>	<b>100.00</b>

2013 年 9 月 5 日，根据股东决定，发行人以资本公积转增注册资本 42,000.00 万元，增资后注册资本 80,000.00 万元。苏州天和会计师事务所有限公司审验发行人截至 2013 年 9 月 5 日新增注册资本的实收情况，并出具了天和验字（2013）第 91 号验资报告。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市直属公有资产经营有限公司	80,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>80,000.00</b>	<b>100.00</b>

2017 年 1 月 1 日，根据股东决定，发行人新增注册资本 40,000.00 万元，其中 5,000.00 万元以货币形式出资，35,000.00 万元以未分配利润转增股本出资，增资款由股东张家港市直属公有资产经营有限公司投入，增资后发行人注册资本为 120,000.00 万元。但根据发行人 2018 年 5 月 7 日的股东决定，原章程中发行人未分配利润 35,000.00 万元在 2017 年未到账，现出资方式调整为货币，其中，5,000.00 万元已于 2017 年 12 月 25 日到账，剩余 30,000.00 万元出资时间调整为 2030 年 12 月 31 日。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市直属公有资产经营有限公司	120,000.00	100.00
合计	120,000.00	100.00

2018 年 5 月 7 日，张家港市直属公有资产经营有限公司同意对发行人增加注册资本 60,000.00 万元，增资方式为货币出资，注册资本增加至 180,000.00 万元。发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市直属公有资产经营有限公司	180,000.00	100.00
合计	180,000.00	100.00

2019 年 11 月 4 日，张家港市直属公有资产经营有限公司同意对发行人增加注册资本 320,000.00 万元，出资方式为货币形式，出资时间为 2050 年 12 月 31 日，注册资本增加至 500,000.00 万元，目前实缴资本 369,650.00 万元。发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市直属公有资产经营有限公司	369,650.00	100.00
合计	369,650.00	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 500,000.00 万元。

### （三）重大资产重组情况

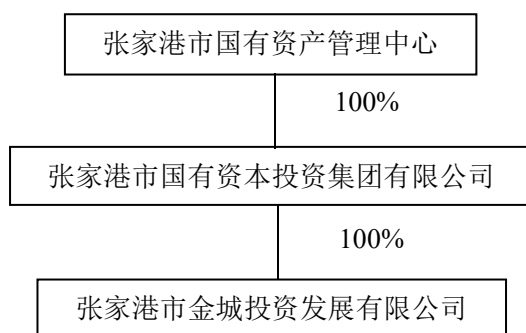
报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

## 三、发行人股东及实际控制人情况

### （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：





## （二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

公司名称：张家港市国有资本投资集团有限公司（曾用名：张家港市直属国有资产经营有限公司）

法定代表人：季忠明

成立日期：1998 年 4 月 16 日

注册资本：164,550.00 万元人民币

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；商务代理代办服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年 6 月末，发行人的唯一股东为张家港市国有资本投资集团有限公司，持股比例为 100%，为其控股股东。

截至 2022 年 6 月末，张家港市国有资本投资集团有限公司资产总计 9,682,509.62 万元，负债合计 6,387,722.85 万元。截至本募集说明书签署之日，发行人股东持有的公司股权不存在质押、冻结、查封等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。

## （三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为张家港市国有资产管理中心。张家港市国有资产管理中心是张家港市人民政府的下属机构。

2022 年 9 月，经批准，张家港市国有资本投资集团有限公司（以下简称“张

家港国投”）控股股东由市国资委（持股 97.5%）变更为市国资中心，同时将张家港市长江文化投资发展有限公司（持股 2.5%）持有的张家港国投股权划转至市国资中心，上述变更完成后由市国资中心持有张家港国投 100%股权。据此，发行人实际控制人由张家港市国有资产管理委员会变更为张家港市国有资产管理中心。

#### 四、发行人重要权益投资情况

##### （一）纳入合并范围子公司情况

截至 2022 年 6 月末，发行人全资和控股子公司共 41 家，其中主要子公司 2 家，情况如下：

最近一年末发行人主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	经营范围	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	张家港市城市投资发展集团有限公司	资产（资本）经营、房地产、实业投资、贸易	100.00%	656.93	452.40	204.53	19.38	2.57	否
2	张家港港华燃气有限公司	在张家港市核定的营业区域内，建设和经营管道天然气，以统一管道形式输配、销售和供应天然气、液化石油气（包括液化石油气气化站和液化石油气瓶组站等形式）、代天然气、液化天然气或压缩天然气和其它燃气。为营业区域内的工业、商业及居民用户制造、销售天然气炉具设备、燃气仪表和其它设备，提供安装、维护、抢修等相关服务；开发有关燃气和燃料的储存、运输和分配的设计、建设和经营管理等业务	50.00%	16.79	9.00	7.79	20.66	2.01	否

报告期内，存在 1 家发行人持股比例为 50%并纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

发行人对港华燃气日常经营拥有实际控制权，因此将其列入合并范围。发行人对港华燃气的实际控制权主要体现在以下方面：

### （1）出资背景

张家港港华燃气有限公司成立于 2003 年 6 月 27 日，为张家港市引进外资成立的合资企业，根据市委市政府的相关会议精神及《张家港市管道燃气特许经营协议》（下文简称“特许经营协议”），发行人代表张家港市政府对港华燃气进行出资和管理。

### （2）关键管理人员的任免

根据《张家港市港华燃气有限公司中外合资合同》（下文简称“合资合同”），港华燃气董事会由 9 人组成，其中中方推选 5 名董事（其中一名由张家港市住建局委派），外方推选 4 名董事。同时港华燃气董事长和法定代表人赵晖由发行人子公司金城投资任命。董事长拥有召集、主持董事会会议的职权，督促、检查董事会决议的执行情况，签署董事会通过的重要文件或法定代表人签署的文件，发行人子公司金城投资能够通过董事会、人事任免对张家港港华燃气有限公司的日常运营实施控制。

### （3）中方董事的一票否决权

根据合资合同，张家港市住建局委派的一名董事对港华燃气可能影响社会公共利益或社会公共安全的重大决策及经营活动可以行使一票否决权。

### （4）日常运营

在港华燃气运营中，主持日常工作的主要高管由发行人子公司金城投资任命。此外，张家港市政府负责制定张家港燃气销售价格；负责组织燃气专项规划的编制和修订，并具有审查港华燃气管道燃气五年规划和年度投资计划的权利。发行人作为张家港市政府出资代表，能够参与燃气价格的制定以及港华燃气发展规划和投资规划的审查。

发行人根据对港华燃气的实际控制，将其纳入合并报表范围。

报告期内，存在两家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

1、深圳远合企业管理有限责任公司担任张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人，发行人子公司担任有限合伙人，无法实现控制，故未纳入合并范围。

2、张家港市金茂创业投资有限公司担任张家港市新兴产业投资引导基金（有

有限合伙）执行事务合伙人，发行人子公司担任有限合伙人，无法实现控制，故未纳入合并范围。

## （二）合营、联营企业情况

截至最近一年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 5 家，情况如下：

最近一年末重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	经营范围	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	张家港市港招股权投资合伙企业（有限合伙）	利用自有资金从事股权投资，投资管理、投资咨询（未经监督管理部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）	24.97%	27.38	0.88	26.50	4.60	3.76	否
2	张家港市金厦房地产开发有限公司	房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	49%	78.40	60.45	17.94	23.68	2.46	否
3	张家港市铁资发展有限公司	实业投资、开发；城乡一体化投资、开发、收益；房地产开发经营；区域环境治理；配套基础设施建设；城市基础设施建设与管理；物业管理服务；自有房屋租赁；展览展示服务；建材、日用品、纺织原料、工艺品、苗木购销。	32.50%	315.82	194.32	121.50	7.19	1.38	否
4	张家港市港弘	利用自有资金从事基金投资、股	30%	22.55	0.93	21.62	1.06	0.76	否

	盛产 业资 本母 基金 合伙 企业 (有 限合 伙)	股权投资							
5	张 家 港 卓 远 投 资 合 伙 企 业 (有 限 合 伙)	以自有资金从事 投资活动	65.33%	28.56	6.50	22.06	0.00	14.96	否

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人根据《公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《张家港市金城投资发展有限公司章程》（以下简称“章程”）。发行人由张家港市国有资本投资集团有限公司出资设立，不设立股东会，设立董事会、监事会和经营机构。董事会、监事和经营机构之间构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构，运行良好。

#### 1、股东

发行人股东是张家港市国有资本投资集团有限公司。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）任命和更换非由职工代表出任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）任命和更换非由职工代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （9）依照法律和行政法规对国有资产实施监督管理；
- （10）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；

（11）修改公司章程；

（12）其他应当由股东决定的事项。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东在决定文件上签名（盖章）后置备于公司。

## 2、董事会

发行人不设股东会，设立董事会，由 5 人组成。职工代表董事 1 人，由职工代表大会选举产生；非职工代表董事 4 人，由股东任命。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务。

董事会设董事长 1 名，由董事会选举产生，董事长为公司法定代表人。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

（1）负责向股东报告工作；

（2）执行股东决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理，财务负责人及其报酬事项；

（10）制订公司的基本管理制度；

（11）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东报告。

对前款所列事项作出决定时，应采用书面形式，并由董事签名后置备于公司。

## 3、监事会

发行人设监事会，成员为 5 人，非职工代表监事 3 人，由公司股东任命；职

工代表监事 2 人，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。监事任期每届 3 年，任期届满，可连选连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：

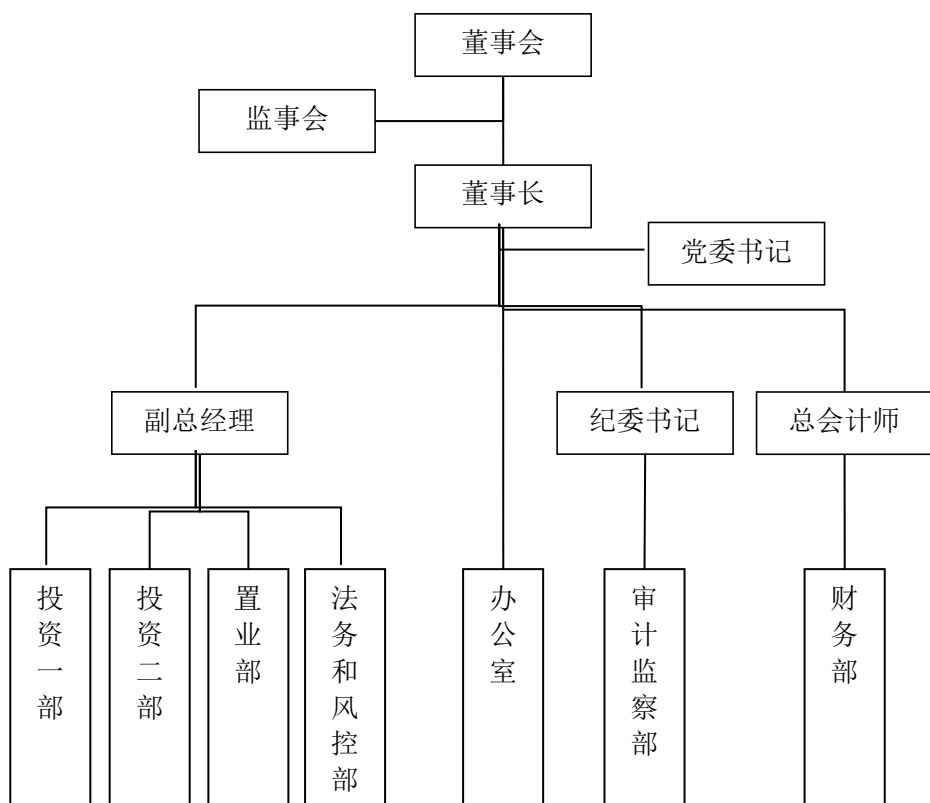
- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）依照《中华人民共和国公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

#### 4、总经理

发行人设立总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟定公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；
- （7）决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）董事会授权的其他职权。

截至 2022 年 6 月末，发行人的组织结构示意图如下图所示：



发行人各职能部门主要职责如下：

### 1、办公室

负责文件收发、用印、文秘、机要、保密、档案管理、网站管理、会务接待、对外联络、信访协调、后勤保障工作；承担公司党委、董事会、监事会等日常工作；负责组织人事管理（人才招聘、干部考察、人事任命等）、绩效考核、薪酬管理、学习培训、党组织建设、结对帮扶、区域共建、精神文明、老干部、人武及工会、妇女、计生等群团工作。

### 2、财务部

负责公司的财务核算、融资、资金运作管理；承担财政委托贷款、对外担保相关工作；收取国有资产收益；建立会计资料档案；牵头对下属单位年度经营业绩考核；指导下属单位财务工作。

### 3、投资一部

负责拟订公司中长期投资发展规划；负责对能源、教育、宾馆、银行、农业、水利等方面的投资业务管理；负责资产管理及盘活、处置存量资产；负责安全生产管理。



#### 4、投资二部

负责公司参与电子信息、生物医药、新材料、新能源汽车及配套设施等新兴产业、金融（证券）、保险等方面的投资及上市公司增发，参与或设立基金项目；指导金城融创、金城创投公司的对外投资业务。

#### 5、置业部

负责楼宇项目投资开发建设、业态功能布置；负责楼宇项目出租出售、盘活存量楼盘；负责公司安全保卫工作；参与、指导物业管理工作。

#### 6、法务和风控部

负责公司本部及下属单位对外投资项目的预审、风险评估、控制；负责合同文本、规范性文件、制度合法合规审核，处理法律纠纷事务。

#### 7、审计监察部

负责审计监督公司经营活动的合规性、内控制度、资产质量、财务状况；配合、协调外部审计工作；负责公司纪检监察、党风廉政及预防职务犯罪方面的工作；配合做好监事会工作。

### （二）公司内部管理制度

为实现公司的规范运作及风险的有效控制，确保国有资产安全和保值增值，公司根据国内内控法律法规、《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制规范》，建立了明确的内部控制体系建设目标，以及一套科学、系统的内部控制体系建设方法和标准，为公司内部控制体系建设工作提供指引，为公司完善和优化内部控制，建立统一、规范和有效运行的内部控制体系，增强风险防范能力提供了有力保证。公司具体的内控体系框架如下：

#### 1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《张家港市金城投资发展有限公司财务管理制度》。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，保证投资者权益不受侵害，并完成以下基本任务：统筹资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维

护资金安全，努力提高公司经济效益；做好财务管理基础工作，建立健全财务管理制度，认真做好财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作；加强财务核算的管理，以提高会计资讯的及时性和准确性；监督公司财产的购建、保管和使用，协助综合办公室定期进行财产清查；按期编制各类会计报表和财务说明书，做好分析、考核工作。

## 2、投融资管理制度

为进一步规范投融资流程管理，建立健全投融资运行体系，实现投资项目多元化，融资方式市场化，促进公司规范、高效、健康发展，发行人制定了《张家港市金城投资发展有限公司投融资管理制度》，制度规定公司的对外投资活动应在授权、执行、会计记录以及资产保管等职责方面有明确的分工；一般对外投资必须经董事会讨论通过，单项对外投资活动达到一定金额的，必须实行财务总监联签；在进行重大对外投资项目决策之前，必须进行可行性研究；实施对外投资城建工程项目，必须获得相关的授权批准文件（或立项批复），并附有经审批的对外投资预算方案和其他文件；已批准实施的对外投资活动，应由公司相关部门具体负责实施，并定期向总经理室提供投资分析报告；投融资项目要经过充分的认证，如投融资项目不能平衡的应形成建议方案，及时报公司董事会。公司在投融资过程中，必须遵守国家制定的法规和制度，认真执行各项投融资、使用、归还资金的工作程序，保证公司各项权益及信誉。融资对象必须经过公司业务部门充分了解、审查、考察，重点对投融资对象组织机构、资产状况、运转实力等核心要素审核其合法性。公司投融资项目的资金拨付，应符合审计、财务等部门及公司财务管理规定。

## 3、预算管理制度

为了促进公司建立健全内部约束机制，进一步规范公司预算管理行为，确保公司预算管理体系的有效运行，发行人制定了《张家港市金城投资发展有限公司全面预算管理制度》，利用预算对公司内部各部门的各种财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效的组织和协调企业的生产经营活动，完成既定的经营目标。公司的预算管理运用分级归口管理的方法，遵循坚持效益优先、积极稳妥、权责对等的原则。

## 4、对外担保管理制度

发行人制定了《张家港市金城投资发展有限公司担保管理制度》，根据制度规定，公司担保实行统一管理，依照“三重一大”决策制度，按照内部决策流程、内部管理制度等规定，由公司董事会审议，决定和管理本公司及子公司的担保事项。公司及子公司的对内担保，由公司负责审批和监管；市属国有企业之间的对外互保，在年度担保计划内的，报市国资办备案，超出年度担保计划的，经市国资办初审后，报市政府审批；其他对外担保，经市政府同意后报市国资办备案。公司对外担保业务合同签订完毕后，原件必须交由公司财务部专人保管，并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。

#### 5、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《张家港市金城投资发展有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

#### 6、往来款管理制度

为规范公司非经营性资金往来或资金拆借行为，发行人制定《张家港市金城投资发展有限公司往来款项管理制度》明确了往来占款和资金拆借等非经营性款项的决策程序和定价机制：（1）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000.00 万元人民币以下的，需通过法定代表人或其授权代表批准；（2）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000.00 万元人民币以上，应当提交董事会审议；（3）与股东发生的往来占款或者资金拆借需将董事会决议或股东批复抄送实际控制人。子公司非经营性往来或者资金拆借的决策程序亦根据上述标准执行。

对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一期经审计合并净资产 10%的，由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向合格投资者定向披露。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 10%的，由受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向合格投资者定向披露。

公司指定由总会计师专人负责总体往来款项管理工作，所属各单位的负责人、总会计师负责该机构的往来款项的管理，并建立往来款项责任制，严格执行催款制度；往来款项经办人为第一责任人，经办人及经办部门应做好往来款项的登记备查工作，并定期和财务部核对，做到该收的资金及早收回，该付的资金合理支付；外部往来款项每季度核对一次，查清拖欠原因，减少不合理占用和可能的坏帐损失，责任部门应配合财务部门及时对应收款项进行清理回收，减少不合理占用和可能的坏帐损失，并配合财务部门做好催缴记录，定期及每年度终了对应收款项进行检查；借出往来款必须经内部流程批准通过，在不违背公平、公正的原则下借出往来款，确保投资人的权益不受损害；对坏账准备的计提制定严格的标准，对于确定无法收回的应收款项作为坏账损失处理；加强信息交流与沟通，公司财务部门、相关业务部门及管理部门应定期进行交流，相互配合，上传下达，共同做好往来账款的管理工作。

#### 7、对下属公司管理制度

公司为了加强对子公司的管理，保证母公司投资的安全、完整，确保企业合并财务报表的真实可靠，制订了《重大事项报告制度》。对公司下属全资企业、控股企业重大事项报告及备案进行规定。子公司投资、融资、担保事项；年度财务预算方案，国有产权变动事项，企业改制事项，企业利润分配方案，资产处置事项等十一项重大事项实行报告制度，子公司须在董事会或其他内部决策机构会议作出决定前的七个工作日内事先请示金城公司，并按照金城公司的批复意见在本企业决策程序中表达意见和行使表决权。其中重大对外投资、股权转让、资产处置等报市政府批准后方可实施。

#### 8、信息披露管理制度

为了规范发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》的有关规定，结合发行人实际情况，制定了信息披露管理制度。该制度规定发行人将法律、法规和证监会规定要求披露的及可能对发行人偿债能力产生重大影响的信息，在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布。在债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

总体看，发行人随着公司业务的开展，结合自身经营实际，不断丰富和完善公司各项管理制度，对主要职能部门和业务工作进行了规范化管理。发行人较为全面的各项规章制度，完善的治理结构和内控体系，能够保证发行人各项运作更趋规范化和科学化，为发行人的持续稳定发展奠定了良好的基础。

### （三）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。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

#### 1、机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

#### 2、人员独立

发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人事考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。公司人员完全由发行人自主管理。

#### 3、业务独立

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易；发行人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。

#### 4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，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、资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。发行人不存在资产、资金被股东占用而损害发行人利益的情况。

## 六、董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期 (如有)	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	其他（如需）
赵晖	董事长	2019 年 9 月至今	是	否	无
宋一兵	董事、副总经理	2016 年 1 月至今	是	否	无
王向军	董事、副总经理	2016 年 1 月至今	是	否	无
张永华	董事、副总经理	2019 年 9 月至今	是	否	无
曹网云	职工董事	2016 年 1 月至今	是	否	无
丁惠琴	监事会主席	2019 年 6 月至今	是	否	无
陆颖杰	监事	2018 年 11 月至今	是	否	无
黄海燕	监事	2018 年 11 月至今	是	否	无
吴伟	职工监事	2018 年 11 月至今	是	否	无
陆炳华	职工监事	已退休，目前处于过渡时期，尚未完成工商变更	是	否	无
邱月花	纪委书记	2017 年 11 月至今	是	否	无
刘颖虹	总会计师	2016 年 2 月至今	是	否	无
费晓锋	副总经理	2020 年 12 月至今	是	否	无

截至本募集说明书签署日，发行人监事陆颖杰和监事黄海燕存在公务员兼职情况，但不在发行人处领薪，属于兼职不兼薪，该情况符合《公司法》、《公务

员法》及《公司章程》的规定。

## （二）董事、监事和高级管理人员简历

赵晖，男，1973 年生，本科毕业，中共党员。1996 年 6 月至 2002 年 7 月，任张家港保税区医药发展有限公司办事员；2002 年 7 月至 2004 年 5 月，任张家港市政府驻宁办事处干部；2004 年 5 月至 2006 年 10 月，任张家港市政府驻宁办事处副主任；2006 年 10 月，任张家港市政府驻宁办事处主任；2012 年 5 月任苏州市政府驻南京办事处副主任；2013 年 6 月至 2015 年 10 月苏州市政府驻南京办事处副处级干部；2015 年 10 月至今，任张家港市金城投资发展有限公司副总经理；2016 年 3 月至今任发行人党委书记，2017 年 6 月至今担任发行人董事。2019 年 9 月至今担任发行人董事长、法定代表人，代行总经理职务。

宋一兵，男，1973 年生，本科毕业，中共党员。1997 年 8 月至 2000 年 8 月，于张家港市国家安全局任职；2000 年 8 月至 2006 年 9 月，先后任张家港市能源建设基金管理办公室科长、张家港市能源投资发展有限公司科长（期间 2003 年 5 月至 2006 年 9 月委派至张家港港华燃气有限公司任副总经理）；2006 年 10 至 2008 年 3 月，任发行人资本经营部部长；2008 年 3 月至 2012 年 1 月，任发行人总经理助理；2012 年 1 月至今任发行人副总经理，2016 年 1 月至今任发行人董事。

王向军，男，1969 年生，本科毕业，中共党员。1989 年 7 月至 2004 年 6 月，于张家港市计划委员会三电办公室任职；2004 年 6 年至 2006 年 10 月，先后任张家港市能源投资发展有限公司、张家港市能源基金办秘书科科员、副科长、科长；2006 年 10 月至 2009 年 5 月，任张家港市金城投资发展有限公司办公室主任；2009 年 5 月至今，外派张家港港华燃气有限公司副总经理；2013 年 8 月至今任发行人党委委员，2013 年 8 月至今任发行人副总经理；2016 年 1 月至今任发行人董事。

张永华，男，1962 年生，中专毕业，会计师，中共党员。1981 年 7 月至 1984 年 4 月，任沙洲县工业局计财股会计；1984 年 4 月至 1985 年 5 月，任沙洲县汽车工业公司会计；1985 年 5 月至 1986 年 7 月，任张家港市江南厂财务科会计；1986 年 7 月至 1991 年 6 月，任张家港市江南厂财务科副科长；1991 年 6 月至 1993 年 10 月，任张家港市江南厂财务科科长；1993 年 10 至 1995 年 10 月，任

张家港市华亿集团总经理助理；1995 年 10 月至 2004 年 8 月，任张家港市华亿集团副总经理；2004 年 8 月至 2006 年 9 月，先后任张家港市金茂投资发展有限公司审计监察部副部长、部长；2006 年 9 月至 2009 年 2 月，任张家港市金城投资发展有限公司审计监察部部长；2009 年 2 月至 2010 年 12 月，任张家港市金城投资发展有限公司资本经营管理部部长；2010 年 12 月至 2012 年 2 月，外派中海油张家港新能源有限公司副总经理（2011 年 3 月，任金城投资党委委员）；2012 年 2 月至今外派双山综合开发公司副总经理；2016 年 2 月至今任发行人副总经理，2019 年 9 月至今任发行人董事。

曹网云，女，1983 年生，本科毕业，中共党员。2005 年 7 月至 2007 年 3 月，任张家港顶级手套有限公司总经理助理；2007 年 3 月至 2008 年 5 月，任顶级手套（兴化）有限公司人事行政主任；2008 年 8 月至 2013 年 11 月，在张家港市金城投资发展有限公司综合管理部工作；2013 年 12 月至 2016 年 1 月，任张家港市金城投资发展有限公司综合管理部副部长（外派双山综合开发公司）；2016 年 1 月至今任发行人董事。

丁惠琴，女，1967 年，硕士学位，高级会计师职称，1989 年 7 月至 2002 年 5 月，于张家港市海陆锅炉有限公司技术科工程师、会计师；2002 年 6 月至 2015 年 2 月，于张家港市财政局任办事员、副股级干部、国库收付中心第二组副组长；2015 年 3 月至今任张家港市国有资本投资集团有限公司财务总监；2019 年 6 月至今任发行人监事会主席。

陆颖杰，男，1979 年生，本科毕业。2002 年 7 月参加工作；2004 年 9 月进入张家港市财政局工作，现任财政局监督检查科科长；2015 年 11 月至今任江苏华昌（集团）有限公司监事，任发行人监事。

黄海燕，女，1976 年生，同济大学 MPA 硕士学位，高级会计师。1996 年参加工作；2003 年 6 月进入张家港市财政局工作，现任财政局监督检查科科长；2015 年 11 月至今任江苏华昌（集团）有限公司监事，任发行人监事。

吴伟，男，1975 年生，大专毕业，中共党员。1996 年 12 月至 2012 年 4 月，在张家港市政府驻京办工作；2012 年 5 月至 2014 年 12 月，任张家港市金城投资办事员；2015 年 11 月至今任发行人职工监事、投资发展部副部长、投资二部副部长。



陆炳华，男，1960 年生，大专毕业，政工师，中共党员。1978 年 3 月至 1981 年 12 月，在 83475、83474 部队服役；1982 年 2 月，进入张家港市毛纺总厂工作；1984 年 4 月至 1984 年 10 月，任张家港市毛纺总厂行政管理科科长；1984 年 1 月至 1992 年 4 月，任张家港市毛纺总厂厂党委委员、工会主席；1986 年 9 月至 1988 年 7 月，在苏州市党校大专班学习；1992 年 4 月至 2000 年 11 月，任张家港市毛纺总厂副厂长；2000 年 11 月至 2004 年 3 月，任张家港市毛纺总厂厂长；2004 年 3 月至 2006 年 9 月，先后任张家港市金茂投资发展有限公司托管部办事员、副部长；2006 年 9 月至今任发行人托管部、投资一部部长，2015 年 11 月至今任发行人职工监事。

邱月花，女，1973 年生，大专毕业。1992 年 8 月至 1996 年 11 月，任市物资外贸公司会计；1996 年 11 月至 2004 年 1 月，任市物资局会计和人事；2004 年 2 月至 2006 年 6 月，任张家港市金茂投资发展有限公司办公室人事；2003 年 9 月至 2005 年 12 月，在中央党校学习经济管理；2006 年 7 月至 2010 年 7 月，任张家港市金茂投资发展有限公司办公室副主任；2010 年 7 月任张家港市金茂投资发展有限公司办公室主任；2013 年 3 月任党委委员；2017 年 11 月至今任发行人纪委书记。

刘颖虹，女，1967 年生，大专毕业，会计专业中级。1985 年 11 月至 1993 年 2 月，任张家港市杨舍镇粮管所会计（其中 1987 年 9 月至 1990 年 7 月在江苏广播电视大学财务审计专业学习）；1993 年 3 月至 2001 年 12 月，任张家港市粮油购物总公司财务科长；2002 年 1 月至 2004 年 3 月，任张家港市粮食国有资产经营有限公司财务科长；2004 年 3 月至 2006 年 9 月，任张家港市金茂投资发展有限公司财务部副部长；2006 年 10 月至 2016 年 1 月，任发行人财务部部长；2016 年 2 月至今任发行人总会计师。

费晓锋，男，1971 年生，本科毕业。1992 年 8 月至 2004 年 6 月，任张家港市液化气总公司办公室秘书；2004 年 7 月至 2010 年 6 月，任张家港市液化气总公司总经理助理、常务副总经理、总经理；2010 年 7 月至今任张家港港华燃气有限公司副总经理；2021 年 7 月至今，任发行人副总经理。

### （三）董事、监事及高级管理人员任职的合规性及违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规情况。发

行人董事、监事及高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

发行人担负着张家港城市基础设施国有资产投资、运营管理等职能。主要业务包括公用事业（水务、天然气）、房屋销售（商品房）、安置房建设（自建和代建）、城市基础设施建设（土地整理）、租赁及其他板块等业务。发行人是张家港市主要的公用事业和城市基础设施投资建设主体，在自来水供应、天然气供应方面具有垄断地位，在安置房和城市基础设施建设方面占有重要地位。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人近三年及一期营业收入、营业成本及毛利情况如下：

#### 发行人近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房建设	23,643.48	9.60	12,859.67	2.35	58,327.37	11.45	155,557.12	35.45
劳务（土地整理）	17,768.34	7.22	25,714.29	4.70	-	-	-	-
商品房销售	41,363.60	16.80	135,791.58	24.81	130,258.12	25.57	25,193.24	5.74
工程施工	3,118.53	1.27	90,448.20	16.53	63,591.24	12.48	-	-
公用事业	128,566.96	52.22	234,670.37	42.88	219,831.35	43.15	222,002.37	50.59
租赁	1,898.86	0.77	7,988.27	1.46	7,490.85	1.47	7,988.80	1.82
餐饮、住宿、服务等	6,437.25	2.61	16,492.62	3.01	16,291.23	3.20	12,866.35	2.93
安装、报装等其他	23,397.18	9.50	23,329.11	4.26	13,646.44	2.68	15,219.51	3.47
合计	246,194.21	100.00	547,294.11	100.00	509,436.60	100.00	438,827.38	100.00

#### 发行人近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房建设	21,624.70	11.36	35,619.59	7.89	54,607.50	13.77	141,884.84	41.84
劳务（土地整理）	15,450.73	8.12	22,360.25	4.96	-	-	-	-
商品房销售	31,020.69	16.29	94,559.25	20.96	103,225.87	26.03	17,696.12	5.22
工程施工	2,642.65	1.39	89,042.15	19.73	61,205.82	15.43	-	-
公用事业	106,440.44	55.91	184,300.35	40.85	165,675.53	41.78	168,385.28	49.65

租赁	355.15	0.19	2,516.60	0.56	1,529.37	0.39	1,344.85	0.40
餐饮、住宿、服务等	2,256.21	1.19	6,234.72	1.38	5,658.42	1.43	4,587.52	1.35
安装、报装等其他	10,580.05	5.56	16,579.90	3.67	4,681.46	1.18	5,212.72	1.54
<b>合计</b>	<b>190,370.62</b>	<b>100.00</b>	<b>451,212.81</b>	<b>100.00</b>	<b>396,583.97</b>	<b>100.00</b>	<b>339,111.32</b>	<b>100.00</b>

发行人近三年及一期毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房建设	2,018.78	3.62	22,759.92	23.69	3,719.87	3.30	13,672.28	13.71
劳务（土地整理）	2,317.61	4.15	3,354.04	3.49	-	-	-	-
商品房销售	10,342.90	18.53	41,232.33	42.91	27,032.25	23.95	7,497.12	7.52
工程施工	475.88	0.85	1,406.05	1.46	2,385.42	2.11	-	-
公用事业	22,126.52	39.64	50,370.02	52.42	54,155.82	47.99	53,617.09	53.77
租赁	1,543.72	2.77	5,471.67	5.69	5,961.48	5.28	6,643.95	6.66
餐饮、住宿、服务等	4,181.04	7.49	10,257.89	10.68	10,632.82	9.42	8,278.83	8.30
安装、报装等其他	12,817.13	22.96	6,749.21	7.02	8,964.98	7.94	10,006.79	10.04
<b>合计</b>	<b>55,823.58</b>	<b>100.00</b>	<b>96,081.30</b>	<b>100.00</b>	<b>112,852.63</b>	<b>100.00</b>	<b>99,716.06</b>	<b>100.00</b>

发行人近三年及一期毛利率情况

单位：%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
安置房建设	8.54	-176.99	6.38	8.79
劳务（土地整理）	13.04	13.04	-	-
商品房销售	25.00	30.36	20.75	29.76
工程施工	15.26	1.55	3.75	-
公用事业	17.21	21.46	24.64	24.15
租赁	81.30	68.50	79.58	83.17
餐饮、住宿、服务等	64.95	62.20	65.27	64.34
安装、报装等其他	54.78	28.93	65.69	65.75
<b>合计</b>	<b>22.67</b>	<b>17.56</b>	<b>22.15</b>	<b>22.72</b>

发行人主营业务呈多元化发展，主要由公共事业收入、房屋销售、安置房建设和其他业务构成。最近三年及一期，发行人公共事业收入分别为 222,002.37 万元、219,831.35 万元、234,670.37 万元和 128,566.96 万元，在营业收入中的占比

分别为 50.59%、43.15%、42.88%和 52.22%，公共事业业务收入是发行人较稳定的收入来源；房屋销售收入分别为 25,193.24 万元、130,258.12 万元、135,791.58 万元和 41,363.60 万元，在营业收入中的占比分别为 5.74%、25.57%、24.81%和 16.80%，2020 年房屋销售收入大幅增加，主要系发行人商品房项目增加，2021 年房屋销售收入与 2020 年基本持平；安置房建设收入分别为 155,557.12 万元、58,327.37 万元、12,859.67 万元和 23,643.48 万元，在营业收入中的占比为 35.45%、11.45%、2.35%和 9.60%，也是发行人主要收入来源之一，2020 年度销售额大幅下降，主要是由于发行人安置房存量项目有所下降。2019-2021 年度，发行人分别取得工程施工收入 0.00 万元、63,591.24 万元和 90,448.20 万元，主要是因为发行人将代建的沙洲湖科创园部分移交给张家港沙洲湖科创园发展有限公司。最近三年及一期，发行人分别取得安装、报装等其他收入 15,219.51 万元、13,646.44 万元、23,329.11 万元和 23,397.18 万元。

发行人主营业务成本主要有公共事业、房屋销售和安置房建设。最近三年及一期，发行人公共事业成本分别为 168,385.28 万元、165,675.53 万元、184,300.35 万元和 106,440.44 万元，在营业成本中的占比分别为 49.65%、41.78%、40.85%和 55.91%；发行人房屋销售成本分别为 17,696.12、103,225.87 万元、94,559.25 万元和 31,020.69 万元，在营业成本中的占比分别为 5.22%、26.03%、20.96%和 16.29%，2021 年度较 2020 年度略有下降，主要是各项目成本存在差异。发行人安置房建设成本分别为 141,884.84 万元、54,607.50 万元、35,619.59 万元和 21,624.70 万元，在营业成本中的占比为 41.84%、13.77%、7.89%和 11.36%，2020 年度下滑主要是由于安置房存量项目逐步消化减少。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 22.72%、22.15%、17.56%和 22.67%，下降幅度较大，主要是安置房建设板块毛利大幅下降。最近三年及一期，发行人安置房建设板块毛利率分别为 8.79%、6.38%、-176.99%和 8.54%，2021 年度毛利率为负，主要是因为本年安置房补贴大幅减少；最近三年及一期，房屋销售板块毛利率分别为 29.76%、20.75%、30.36%和 25.00%，波动较大，主要是因为房产项目受到房地产市场价格波动影响。

### （三）主要业务板块

#### 1、公用事业

## （1）水务板块

发行人水务板块由张家港市给排水公司负责运营，主要为自来水供应业务，业务包括自来水供应、污水处理和给排水施工。给排水公司是张家港市主要的自来水供应企业，其业务涵盖整个张家港市，在张家港市处于垄断地位。

给排水公司拥有两座运营中的水厂，主要供水区域为张家港市市区和乡镇，目前供水管网基本覆盖张家港市市区和各乡镇。三座水厂分别为张家港市第三和第四水厂。截至 2021 年末，给排水公司 2 座运营中的水厂总供水能力为 80 万立方米/日。

水厂名称	供水能力（万立方米/日）
张家港市第三水厂	20.00
张家港市第四水厂	60.00
合计	80.00

截至 2021 年末，给排水公司的日供水能力为 80 万立方米/天，供水管网总长度为 8,272 公里，2019-2021 年度供水量分别为 1.65 亿立方米、1.63 亿立方米及 1.69 亿立方米，售水量分别为 1.47 亿立方米、1.46 亿立方米及 1.52 亿立方米。最近三年，给排水公司自来水业务经营指标如下：

业务指标	2021 年	2020 年	2019 年
日供水能力（万立方米/天）	80	80	65.00
供水管网总长度（公里）	8,272	7,961	7,721
全年供水量（亿立方米）	1.69	1.63	1.65
全年售水量（亿立方米）	1.52	1.46	1.47
水质合格率（%）	100.00	100.00	100.00

2017 年 4 月起，张家港市对自来水价格和污水处理价格进行调整，居民供水第一阶梯终端水价调整至 2.91 元/立方米，工业用水调整至 4.11 元/立方米，特种供水调整至 5.66 元/立方米。截至 2021 年末，自来水价格构成情况如下：

单位：元/立方米

价格分类	水资源费和城市附加费	自来水费	污水处理费	终端水价
居民供水	0.00	1.61	1.30	2.91
工业供水	0.20	2.21	1.70	4.11
行政事业供水	0.20	2.21	1.70	4.11

商业供水	0.20	2.21	1.70	4.11
特种供水	0.20	3.46	2.00	5.66

整体来看，给排水公司经营状况良好，与周边城市相比，张家港市自来水价格依然存在上升空间。随着张家港市经济发展，张家港市给排水公司服务区域的逐步拓展，公司自来水业务将稳定发展。

## （2）天然气板块

报告期内，发行人的天然气业务主要由子公司张家港港华燃气有限公司负责运营。港华燃气在张家港市内拥有垄断地位，2010 年 6 月 22 日，港华燃气和张家港市政府签订《张家港市管道燃气特许经营协议》，协议约定特许经营权的期限为 30 年，特许经营业务范围为在特许经营权地域范围内投资、建设、运营管道燃气的输配管网及相关设施，采购、储存、生产、运输和加工管道燃气，并以管道输送形式向用户供应和销售（包括分销）燃气，特许经营范围为现有及将来张家港市行政管辖区域（含张家港保税区）及日后经港华燃气申请、张家港市政府批准的其他区域。

报告期内，发行人占有张家港燃气 95%以上的市场份额。

报告期内，港华燃气运营情况如下：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
天然气销售量（万立方米）	54,689	50,013	50,848
管网长度（公里）	2,116	1,818	1,721
用户总数（万户）	27.06	24.33	22.05

发行人主要开展管道天然气业务，通过天然气输送管道向居民、工业企业和商业企业供应天然气。报告期内，港华燃气天然气气源目前主要来自江苏省天然气公司，2019 年度，西气和川气的平均单位成本为每立方米 2.31 元；2020 年度，西气与川气的平均单位成本为每立方米 2.30 元；2021 年度，西气与川气的平均单位成本为每立方米 2.42 元。

2017 年 1 月 1 日起，根据《关于张家港市居民生活用管道天然气价格调整的通知》（张价管（2016）12 号），港华燃气居民生活用气天然气销售价格为第一档每立方米 2.48 元，第二档每立方米 2.97 元，第三档每立方米 3.72 元。

2019 年 4 月 1 日起，根据《关于疏导张家港市居民用管道天然气价格的通

知》（张价管（2019）6号），港华燃气居民生活用气天然气销售价格为第一档每立方米 2.77 元，第二档每立方米 3.32 元，第三档每立方米 4.16 元。

2019 年 4 月 1 日起，根据《关于下调张家港市非居民用管道天然气价格的通知》（张价管（2019）8号），港华燃气非居民用管道天然气销售价格为每立方米 3.105 元，其他（公共事业）用管道天然气销售价格为每立方米 2.925 元。

2019 年 6 月 1 日起，根据《关于疏导张家港市非居民用管道天然气价格的通知》（张发改价（2019）17号），港华燃气非居民用管道天然气销售价格为每立方米 3.355 元，其他（公共事业）用管道天然气销售价格为每立方米 3.175 元。

2020 年 2 月 22 日起，根据《关于张家港市非居民用管道天然气提前执行淡季价格政策的通知》（张发改价（2020）10号），港华燃气非居民用管道天然气销售价格为每立方米 3.105 元，其他（公共事业）用管道天然气销售价格为每立方米 2.925 元。

2021 年 4 月 1 日起，根据《关于调整张家港市非居民用管道天然气销售价格的通知》（张发改价（2021）23号），港华燃气非居民和其他（公用事业）用管道天然气销售价格为每立方米 3.23 元。

2022 年 1 月 1 日起，根据《关于调整优化张家港市居民燃气阶梯气价政策的通知》（张发改价（2021）29号），港华燃气居民生活用气天然气销售价格为第一档每立方米 2.75 元，第二档每立方米 3.30 元，第三档每立方米 4.125 元。

总体来看，发行人燃气业务市场优势较为显著，在区域内处于绝对垄断地位，且由于下游需求主要是城市居民燃气，天然气需求呈现“刚性”，受经济周期影响较小；由于未来燃气业务将拓展至张家港市部分乡镇，天然气业务盈利能力将有所提升，预计未来将给公司带来持续稳定现金流。

## 2、房屋销售

发行人商品房业务由张家港市金厦房地产开发有限公司<sup>1</sup>负责管理运营。金厦房地产公司拥有房地产开发一级资质，先后开发过暨阳、龙潭、花园浜、云盘、城北、南苑、园林、万红等市区各主要居民住宅小区，完成了西门南村、杨舍西

<sup>1</sup> 2021 年 11 月，发行人以所持金厦房地产 51%股权对金宏投资进行增资，导致金厦房地产不再纳入发行人合并范围。

街、市体育场旧城改造等工程。金厦房地产公司是“江苏省特级资信 AAA 企业”、“江苏省住宅商品房综合质量信得过单位”、“江苏省房地产诚信企业”。2017 年，金厦房地产公司获得“江苏省房地产综合实力五十强企业”。

最近三年及一期，发行人商品房销售收入分别为 25,193.24 万元、130,258.12 万元、135,791.58 万元和 41,363.60 万元。报告期内基本保持稳定。

报告期内，发行人房地产板块主要在售楼盘为阳光里程、阳光绿城、阳光怡庭和阳光锦城一期、二期及三期，其中阳光里程和阳光绿城已基本于 2017 年销售完毕，目前只剩余少量尾盘。2021 年度发行人主要的房地产板块销售楼盘为阳光怡庭、阳光锦程一期、二期及三期。由于金厦房地产报告期末不再纳入合并范围，因此目前发行人无在建和拟建的商业房地产项目。

### 3、安置房建设

发行人安置房建设业务主要通过子公司张家港城投置业有限公司运营，城投置业具有房地产开发二级资质。发行人的安置房建设业务主要采用自建销售和委托代建两种经营模式。

#### （1）安置房销售业务

发行人自建销售业务模式为：发行人子公司张家港城投置业根据市政规划指定项目建设计划，自筹资金并通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地。获得建设用地后，发行人通过公开招投标的方式把安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资，工程施工后，发行人遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。安置房建设完工并验收合格后，发行人按照销售协议，把安置房定向分配给被拆迁户，并向拆迁户收取房款，张家港城投置业向拆迁户开具发票。

安置房销售业务会计处理如下：

项目建设阶段：张家港城投置业以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定建设成本，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。项目竣工验收合格，由“存货-开发成本”转为“存货-开发产品”。

安置房销售阶段：安置房销售时确认收入，则借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“营业收入”，同时结转相应的成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。

现金流量表中，张家港城投置业购买土地、支付工程款时，计入“购买商品、



接受劳务支付的现金”科目，收到拆迁房款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人近三年主要完工安置房销售项目 3 个，明细如下：

近两年发行人主要完工安置房销售项目情况表

单位：万元、平方米

序号	小区名称	已销售面积	已销售总额	已回款情况	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
1	新航花苑	212,026.08	100,440.57	100,440.57	销售中	预计 2023 年完成销售	销售时收取房款
2	新乘北苑二期	205,099.21	64,469.84	64,469.84	销售中	预计 2023 年完成销售	销售时收取房款
3	丽新花苑一期	125,382.02	49,838.87	49,838.87	销售中	预计 2023 年完成销售	销售时收取房款
合计		542,507.31	214,749.28	214,749.28			

截至 2021 年末，发行人在建安置房销售项目 1 个，明细如下：

截至 2021 年末发行人在建安置房销售项目情况

单位：万元

项目名称	合法合规性情况	项目位置	总投资额	已投资额	自有资金比例	资金到位情况
新乘北苑三期	张行审投[2019]117 号	张家港市乘河东路东侧、沙洲东路北侧	42,000.00	26,589.66	100%	已到位

截至 2021 年末，发行人未来拟建安置房销售项目如下：

截至 2021 年末发行人拟建安置房销售项目情况

单位：万元

项目名称	拟投资额	预计项目建设期	合规性文件
新乘北苑东扩	120,000	2022.04-2023.12	张行审投（2021）第 415 号

## （2）安置房代建业务

发行人代建业务模式为：根据张家港市政府的安置房建设计划，发行人与张家港市土地储备中心签订《拆迁安置房委托代建协议》，约定项目建设质量、工期、定价原则等合同要素。发行人负责筹措建设资金、通过招拍挂公开取得建设用地并将工程分包给具有相关建设资质的专业建筑施工企业。项目建设期间，发行人负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。项

目建设完工并验收合格后，根据双方签订的《拆迁安置房委托代建协议》，发行人向张家港市土地储备中心进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给发行人。

截至 2021 年末，发行人主要已完工安置房代建项目如下：

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目总投资	项目类别	项目位置	项目批文	建筑面积	建设期间
1	前溪锦苑	56,496.46	住宅	张家港市杨舍镇沙洲东路南侧、东苑路西侧、华昌路东侧	张发改许【2011】499 号	143,203.79	2011-2016 年
2	范庄花苑	122,310.53	住宅	张家港市杨舍镇城北路北侧、一支河路南侧、电大路西侧、干河路东侧	张发改许【2011】054 号	367,895.00	2011-2016 年
3	小菜巷二期	8,850.00	住宅	张家港市杨舍镇南环路南侧、小菜巷路西侧	张发改许【2015】329 号；张环建【2015】53 号	22,578.91	2016-2018 年
4	港新花苑	45,422.29	住宅	张家港市杨舍镇港新花苑西侧、张杨路南侧、人民西路北侧、章卿路东侧	张发改许【2011】053 号	126,871.31	2011-2016 年
5	百家桥	144,179.77	住宅	张家港市杨舍镇沙洲西路南侧、章卿洲西东侧	张发改许【2012】270 号	405,027.17	2013-2016 年
6	七里庙安置房	203,000.00	住宅	沙洲西路北侧、泗港路西侧、南庄路东侧、暨阳西路南侧	张发改许【2011】047 号	543,006.80	2011-2014 年
合计		580,259.05	-	-	-	1,608,582.98	-

续表

序号	项目名称	是否签订合同或协议	代建协议签订时间	收益期间	累计已确认收入	累计回款情况
1	前溪锦苑	是	2011 年	2016-2018 年	57,626.39	57,626.39
2	范庄花苑	是	2011 年	2016-2019 年	125,342.86	125,342.86
3	小菜巷二期	是	2016 年	2018-2020 年	6,269.39	6,269.39
4	港新花苑	是	2011 年	2016-2021 年	37,257.51	37,257.51
5	百家桥	是	2013 年	2017-2020 年	134,266.50	134,266.50
6	七里庙安置房	是	2011 年	2014-2022 年	163,384.04	163,384.04
合计		-	-	-	524,146.69	524,146.69

截至 2021 年末，发行人暂无在建和拟建安置房代建项目。

根据发行人与张家港市土地储备中心签订的安置房相关协议的约定，发行人代建的安置房项目竣工验收合格后，土地储备中心将根据向被拆迁户分配安置房的需求和进度循序对公司代建的安置房进行结算。公司代建安置房项目以土地储备中心向公司实际结算并向被拆迁户分配的时点为依据确认安置房建设收入。

土地储备中心向发行人支付的安置房结算价款以向被拆迁户分配安置房时收取的房款为准。土地储备中心于收取安置房款后向发行人支付结算款，结算款支付时间不晚于如下安排：于收取安置房款后的半年内支付 30%；于收取安置房款后的一年内支付 30%；剩余 40%于收取安置房款后的两年内结清。

#### 4、城市基础设施建设

##### （1）土地整理

###### ①发行人土地开发资质及授权情况

发行人土地开发业务由发行人子公司张家港城投和暨阳湖开发公司负责。为了保证张家港市城市化快速推进过程中对土地的需求，张家港市政府授权张家港城投负责张家港市城西新区的土地整理业务。根据张家港市人民政府《关于同意授权市城投公司负责经营城西区（含森林公园）商业用地的批复》（张政发[2003]174号），城西新区（土地）实行封闭运行，由张家港城投具体负责新区建设的组织实施工作；根据《关于同意生态园区总体规划的批复》（张政发（2002）120号），生态园区具体规划建设由开发公司负责。开发公司土地整理业务主要集中在生态园区。

城西新区位于张家港市杨舍城区城西片区西二环路以西、张杨公路以南、长安西路以北、规划章卿路以东，规划区总面积约 6.16 平方公里。该区域是以生活居住、商业、文化、商务、办公中心、综合配套等为一体的混合功能区，是城区西侧重要的发展方向和功能组团之一，建成后对改善居住环境、扩大城市规模、提升城市形象具有十分重要的意义。生态园区位于张家港市的南城区，规划总面积为 4.25 平方公里，其中湖域面积约 0.70 平方公里。总体规划目标为以生态理念为指导，建成以居住为主的集休闲、娱乐、度假为一体的极富现代气息，体现生态园特色的新城区。

###### ②盈利模式

发行人土地整理业务资金来源一般是自筹或银行贷款。发行人根据片区的规

划建设方案进行前期拆迁、平整，土地具备出让条件后，通过张家港市土地储备中心公开挂牌拍卖。

财综[2016]4 号文出具前，发行人土地整理业务盈利模式如下：张家港市政府未就具体的开发整理地块逐一向发行人返还土地出让金，而是根据发行人当年土地整理规模、开发难度、资金支付计划等因素，并综合考虑全市每年的城市基础设施建设资金情况以及通过张家港市土地储备中心公开挂牌拍卖获得的土地收入情况，将由发行人负责整理开发的地块出让后获得的收入扣除相关规费后返还给发行人，以确保发行人土地整理业务的持续进行。

财综[2016]4 号文出具后，张家港市政府及发行人参照财综[2016]4 号文的要求，对土地整理业务模式进行了整改。整改完成后，发行人土地整理业务以成本加成管理费的模式与张家港市土储中心结算，加成管理费的比例约为 15.00%。

### ③会计处理方式

财综[2016]4 号文出具前，发行人土地整理业务的会计处理方式为：

拆迁、平整阶段：土地的前期整理成本由发行人承担，借记“在建工程”，贷记“银行存款”。

招拍挂土地出让金返还阶段：整理后的土地经张家港市土地储备中心公开招拍挂出让，土地出让收入统一上缴至张家港市财政专户。由于张家港市财政局未对返还的土地出让金的性质进行确认，因此，发行人将返还的土地出让金计入资本公积。

财综[2016]4 号文出具后，张家港市政府及发行人参照财综[2016]4 号文的要求，对土地整理业务模式进行了整改。整改后土地整理会计处理方式如下：

发行人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”。未来发行人土地整理完成并经过审计移交张家港市土地储备中心后，将开始确认土地整理收入，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“营业收入”，同时结转相应的土地整理开发成本，借记“营业成本”，贷记“存货”。报告期内，发行人尚未确认土地整理收入。

### ④业务经营情况

截至2021年末，发行人部分已完工土地明细如下：

#### 截至 2021 年末发行人主要已完工土地明细

单位：平方米、万元

序号	地块名称	面积	总投资额	建设期间	代建协议签署日	预计回款金额	预计回款年份
1	城西新区 11#地块	48,080.24	8,654.40	2010 年-2018 年	2016 年 3 月	9,952.56	2022 年
2	城西新区 14#地块	33,000.17	6,307.22	2011 年-2018 年	2016 年 3 月	7,253.30	2022 年
3	城西新区 15#地块	40,206.87	7,236.87	2011 年-2018 年	2016 年 3 月	8,322.40	2022 年
4	城西新区 5#地块	54,886.31	19,839.37	2012 年-2019 年	2016 年 3 月	22,815.28	2023 年
5	城西新区 9#地块	53,866.67	16,147.95	2011 年-2019 年	2016 年 3 月	18,570.14	2023 年
6	城西新区 29#地块	49,726.92	8,950.4	2011 年-2019 年	2016 年 3 月	10,292.96	2023 年
7	城西新区 13#地块	47,846.67	10,765.50	2012 年-2019 年	2016 年 3 月	12,380.33	2022 年
8	城西 12#地块	35,673.51	7,420.91	2011 年-2018 年	2016 年 3 月	8,534.05	2024 年
9	城西新区 34#地块	32,753.5	6,895.33	2012 年-2019 年	2016 年 3 月	7,929.63	2024 年
10	城西新区 35#地块	46,073.56	9,292.83	2014 年-2020 年	2016 年 3 月	10,686.75	2024 年
11	城西新区 41#地块	80,993.74	30,792.71	2015 年-2021 年	2016 年 3 月	35,411.62	2024 年
12	城西新区 43#地块	42,280.21	15,550.33	2015 年-2021 年	2016 年 3 月	17,882.88	2025 年
13	城西新区 46#地块	29,613.48	13,570.64	2015 年-2021 年	2016 年 3 月	15,606.23	2025 年
14	城西新区 45#地块	87,587.10	27,700.76	2015 年-2021 年	2016 年 3 月	31,855.87	2025 年
小计		<b>682,588.95</b>	<b>189,125.22</b>	-	-	<b>217,494.00</b>	-

截至2021年末，发行人正在整理的土地为9块，总投资1,934,000.00万元，已完成投资1,159,444.17万元。具体如下：

截至 2021 年末发行人在开发整理土地情况

单位：亩、万元

序号	地块名称	面积	总投资额	截至 2021 年末已投资额	协议签署日	预计建设期间	未来三年投资计划			计划出让年份
							2022 年	2023 年	2024 年	
1	城西新区 10#地块	207.38	65,000.00	47,891.36	2016 年 3 月	2014 年-2024 年	5,000.00	5,000.00	7,108.64	2030 年前逐步出让
2	城西新区 4#地块	100.22	30,000.00	21,522.74	2016 年 3 月	2015 年-2024 年	3,000.00	3,000.00	2,477.26	2030 年前逐步出让
3	城西新区 6#地块	191.77	60,000.00	32,194.46	2016 年 3 月	2014 年-2024 年	5,000.00	5,000.00	17,805.54	2030 年前逐步出让
4	西扩 36#地块	136.56	50,000.00	15,865.58	2016 年 3 月	2021 年-2024 年	10,000.00	10,000.00	14,134.42	2030 年前逐步出让
5	西扩 38#地块	77.78	29,000.00	4,379.78	2016 年 3 月	2021 年-2024 年	10,000.00	10,000.00	4,620.22	2030 年前逐步出让

序号	地块名称	面积	总投资额	截至 2021 年末已投资额	协议签署日	预计建设期间	未来三年投资计划			计划出让年份
							2022 年	2023 年	2024 年	
6	城西西扩地块	394.46	140,000.00	135,844.01	2016 年 3 月	2014 年-2024 年	1,500.00	1,000.00	1,655.99	2030 年前逐步出让
7	东城 3#地块	2,047.39	750,000.00	487,325.33	2016 年 3 月	2015 年-2028 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	2030 年前逐步出让
8	东城 5#地块	1,020.95	380,000.00	285,991.47	2016 年 3 月	2015 年-2028 年	20,000.00	20,000.00	20,000.00	2030 年前逐步出让
9	东城 6#地块	1,142.50	430,000.00	128,429.45	2016 年 3 月	2015 年-2028 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	2030 年前逐步出让
合计		5,319.01	1,934,000.00	1,159,444.17	-	-	154,500.00	154,000.00	167,802.08	-

截至 2021 年末，发行人正在开发的土地总投 193.40 亿元，已经完成投资 115.94 亿元，尚需投资 77.46 亿元。虽然发行人该业务投入资金较大，但未来土地出让后将逐步返还整理成本，平衡发行人资金需求。张家港市地处长三角核心地区，高铁通车后可直通上海、无锡、南京及南通等地，预计未来楼市能够保持平稳，土地出让的量和价均有一定保障，能够在一定程度上保障发行人土地整理业务的回款，并保障发行人的偿债能力及经营能力。

## （2）基础设施建设

### ①业务模式

发行人基础设施建设业务主要由张家港城投集团负责，张家港城投每年根据张家港市政府城建计划实施项目建设，由发行人牵头负责城西新区（含西拓、北延区域）和城东区域开发建设。发行人通过自有资金、银行贷款及财政拨款筹措项目资金，项目建设完工后由政府逐步回款。

### ②会计处理方式

发行人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，确定基础设施建设成本，根据项目建设期间借记“在建工程”，贷记“银行存款”。后续转让时，借记“应收账款”或“其他应收款”，贷记“在建工程”。

### ③业务开展情况

截至 2021 年末，发行人基础设施建设项目主要包括西水道整治工程、小城镇建设、道路建设改造等，项目主要情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	开工时间	竣工时间
1	西水道整治一期	85,000.00	85,000.00	2013 年	2019 年
2	西水道整治二期	130,000.00	130,000.00	2014 年	2020 年
3	西水道长沙河-福山塘段边滩整治工程	80,000.00	80,000.00	2014 年	2020 年
4	小城镇建设	205,300.00	205,300.00	2009 年	2015 年
5	张家港市域生活污水处理扩建一期工程	150,800.00	150,800.00	2012 年	2016 年
6	南苑路东延	29,060.00	29,060.00	2013.01	2016.01
7	职中路北段	3,200.00	3,200.00	2014.09	2016.11
8	沈巷路	2,580.00	2,580.00	2015.04	2018.08
9	镇中路	3,860.00	3,860.00	2015.04	2018.08
10	塘桥富民路	3,400.00	3,400.00	2016.06	2016.12
11	塘桥滨河路	3,400.00	3,400.00	2016.06	2016.12
12	中兴路	1,875.00	1,875.00	2016.01	2017.07
13	南苑东路改造一期	6,250.00	6,250.00	2016.08	2017.05
14	蒋乘路（南段）	4,080.00	4,080.00	2015.07	2017.01
15	南苑东路改造二期	5,300.00	5,300.00	2016.01	2017.08
16	南苑东路改造三期	4,200.00	4,200.00	2017.01	2018.07
17	华昌路改造	4,310.00	4,310.00	2017.01	2018.01
18	泗港路改建	500.00	500.00	2017.01	2018.12
19	暨阳东路东延（东二环路至农鹿路）工程	12,600.00	12,600.00	2018.11	2019.12
20	沙洲东路（东二环路至农鹿路）改造工程	16,000.00	16,000.00	2019.08	2021.12
21	泗闸路（西二环路至疏港高速）	6,500.00	1,000.00	2021.10	2022.10
22	沪通铁路张家港站综合体（塔楼）工程	33,855.00	28,000.00	2019.03	2022.03
小计		792,070.00	780,715.00	-	-

## 5、餐饮、服务业务

发行人拥有沙洲酒店、沙洲湖酒店、暨阳湖大酒店、阳光半岛酒店及茶楼等酒店设施，酒店均为中高档型。最近三年及一期，发行人餐饮、服务业务收入分别为 12,866.35 万元、16,291.23 万元、16,492.62 万元和 6,437.25 万元，基本保持平稳。

## 6、租赁业务

最近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为 7,988.80 万元、7,490.85 万元、

7,988.27 万元和 1,898.86 万元，发行人租赁业务主要源于购物公园的商铺租赁，最近一年有所上升，主要是因为 2020 年初新冠疫情影响，对部分租户减免租金，2021 年恢复正常。

张家港购物公园位于张家港城西新区的中心地带，地处沙洲西路、国泰路的交界处，距离市中心 2 公里，占地 22.5 公顷，总建筑面积约 20 万平方米，项目总投资约 12 亿元，由孙公司张家港购物公园商业管理有限公司负责招商、管理和运营。

购物公园是张家港市政府全力营造的新城商业中心与城市公共活动中心，该项目由美国马达思班建筑师事务所规划设计。购物公园主要由 7 个单体、配套景观工程和户外公共配套工程组成，包括恒光国际购物广场、太阳广场、克拉水岸、欧陆风情街、温泉酒店、酒店式公寓、公园 8 号、观景塔。

## 7、安装与报装

发行人安装与报装业务主要由子公司港华燃气和给排水公司负责，主要包括民用燃气管道设施工程安装和市政管网安装及其连接与用户水表的水务工程。港华燃气的安装、报装收入的盈利模式为对于实施配套改造的普通商品房管道燃气设施工程安装收费标准为 2,900 元/户、对于实施配套改造的别墅类（联排、叠加、独立）住房管道燃气设施工程安装收费标准为 4,500 元/户、对于新建住宅商品房管道燃气设施工程安装费向房地产开发企业收取，安装费按商品房住宅建筑面积 28 元/平方米计算，政策性保障住房（包括经济适用房、拆迁安置房、廉租房等）按建筑面积 20 元/平方米收取；给排水公司的安装、报装收入的盈利模式为向个人客户收取自来水表的安装费以及向房地产开发企业收取的自来水管道的安装费。其中：自来水表安装费为 1,800 元-2,000 元/户，自来水管道的安装费按照市场化价格收取，由给排水公司与房地产开发企业、各乡镇政府进行价格协商。

## 8、关于发行人土地整理、安置房建设、基础设施建设等业务合规情况

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



性债务，具体情况如下：

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）	2018 年 12 月 29 日	国务院	<p>第三十五条</p> <p>地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。</p> <p>经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。</p> <p>除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。</p> <p>除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。</p> <p>国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。</p>	禁止违规举债，禁止违规担保	经核查，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金全部用于偿还有息负债，本期债券不存在地方政府通过发行人举借债务的情况。
政府投资条例	2019 年 4 月 14 日	国务院	<p>第十一条</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定：</p> <p>（一）项目建议书提出的项目建设的必要性；</p> <p>（二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况；</p> <p>（三）初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求；</p> <p>（四）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。</p> <p>对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。</p>	规范政府投资项目	<p>发行人安置房业务采用自建销售和委托代建两种经营模式。自建销售模式下，发行人自筹资金通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地，并通过公开招投标把安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。安置房建设完工并验收合格后，发行人按照销售协议，把安置房定向分配给被拆迁户，并向拆迁户收取房款。委托代建模式下，发行人与张家港市土地储备中心签订《拆迁安置房委托代建协议》，项目建设完工并验收合格后，发行人向张家港市土地储备中心进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给发行人。</p> <p>发行人土地整理业务由张家港市土地储备中心委托，土地完成整理并验收合格后，由张家港市土地储备中心与发行人进行结算。</p> <p>综上，发行人土地整理、安置房建设业务不涉及政府投资。</p>
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》	2014 年 9 月 21 日	国务院	<p>地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，</p>	建立规范地方政府举债融资机制	经核查，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金全部用于偿还有息负债。不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，因此发行人不存在为政府举债的情况。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
见》（国发〔2014〕43号）			以对应的政府性基金或专项收入偿还。		
			剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务	经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，不会违规以财政资金偿还本期债券，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为，禁止违规担保	截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人对发行人的注资和财政补贴均按照合法合规的程序办理。本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			以 2013 年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。 对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。	存量债务甄别与管理	经与发行人确认，主承销商对发行人的地方政府债务甄别情况进行了核查，发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）	2017 年 4 月 26 日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保	经核查，地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。		经核查，地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	规范平台公司融资行为	经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。		经核查，截至本募集说明书出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	规范注资和偿债资金来源	经核查，发行人不属于融资平台公司。发行人本期公司债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入或自筹方式取得，不存在以地方政府将储备土地预期出让收入作为本期债券还款来源的情形。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			<p>地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。</p> <p>不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。</p>	规范政府和社会资本合作 PPP	本期债券不涉及 PPP、投资基金。
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）	2021 年 4 月 13 日	国务院	<p>（二十一）防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。</p>	控制地方政府隐性债务风险	经核查，发行人承诺本期公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

## 八、发行人行业地位及竞争优势

### （一）发行人所在行业状况

#### 1、安置房建设行业

安置房建设是一项政策性、法规性很强的工作，关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。同时，安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅高层化，环境绿色化，配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房老百姓的切身利益。

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。截至 2021 年末，我国城镇常住人口 91,425 万人，占总人口比重为 64.72%。2000 年以来，我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大的推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家

和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁安置房建设。

目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015 年 6 月 25 日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017 年）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2021 年全国各类棚户区改造开工 165 万套，基本建成 205 万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集 94 万套。

## 2、土地开发及整理行业

土地开发及整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件(熟地)，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。

土地开发及整理行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自 1998 年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地开发市场也随之快速增长。危机后，经济增速大幅下滑，我国出台了一系列经济刺激计划。与经济及房地产发展相一致，自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2021 年，全国出让国有建设用地面积 36.38 万公顷，出让合同价款 8.7 万亿元。

2005 年，国土资源部发布《关于发布实施全国工业用地出让最低价标准》，规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让地价和成交价格均不得低

于所在地土地等别相对应的最低价标准，各地国土资源管理部门在办理土地出让手续时必须严格执行本《标准》，不得以土地取得来源不同、土地开发程度不同等各种理由对规定的最低价标准进行减价修正。

2006 年，国务院发布《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，从 2007 年 1 月 1 日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算，收入全部缴入地方国库，收支一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，彻底实行“收支两条线”，在地方国库中设立专帐，专门核算土地出让收入和支出情况。

2009 年，国土资源部、监察部发布《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，规范了土地招拍挂流程。国土资源部发布《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 70% 执行。优先发展产业是指各省（区、市）依据国家《产业结构调整指导目录》制订的本地产业发展规划中优先发展的产业。用地集约是指项目建设用地容积率和建筑系数超过《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24 号）所规定标准 40% 以上、投资强度增加 10% 以上。财政部、国土资源部发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，加强征收管理，保障土地出让收入及时足额征收和缴入地方国库，保障土地出让收入及时足额缴入地方国库，是落实土地出让收支纳入地方基金预算管理的基础。除国务院有明确规定以外，任何地区和部门均不得减免缓缴或者变相减免土地出让收入。市县财政、国土资源管理部门、人民银行分支机构要各负其责，加强土地出让收入征管，确保土地出让收入及时足额缴入地方国库。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城镇化水平不断提升。在城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高的同时，全国城市总数也大幅增加，平均每年新增城市将近 15 个。随着我国城市化水平的提高，城市数量和城镇人口的增加，城市住宅、工业和商业用地需求将会继续增加，因此长远看来，我国土地一级开发市场潜力较大，前景较好。

### 3、公共事业行业

#### （1）天然气行业

我国能源结构中以煤炭、原油为主，水电、天然气等为辅。天然气是国家重

点发展的清洁能源。“十三五”期间，国家层面的能源结构优化和环境污染治理将成为天然气消费最主要的推动力。2013 年以来，国家陆续出台了《大气污染防治行动计划》、《京津冀及周边地区落实大气污染防治行动计划实施细则》、《能源行业加强大气污染防治工作方案》等纲领性文件。同时，按照国务院《能源发展战略行动计划(2014-2020 年)》，到 2020 年天然气在一次能源消费中的比重将提高到 10%以上。随着国家相关产业政策的扶持与推动，近年来天然气消费量不断增长，在能源消费结构中的占比也呈增长态势。

供给方面，我国的天然气供应的主要来源为国内自产、管道天然气进口和液化天然气进口。近年来，国内天然气产量不断增加。2021 年全国天然气产量 2,051 亿立方米，进口天然气 1,675 亿立方米，对外依存度（对外依存度=天然气进口量/当年天然气消费量）上升达到 44.9%。消费方面，整体来看我国天然气消费也呈不断增长态势。

价格方面，目前主要由国家发展与改革委员会决定，2015 年底，国家发展与改革委员会依据国务院《关于推进价格机制改革的若干意见》做出重大改革，一是降低非居民用气门站价格，各省份非居民用气最高门站价格每千立方米降低 700 元。二是提高非居民用气价格市场化程度。将非居民用气由目前实行最高门站价格管理改为基准门站价格管理。降低后的门站价格作为基准门站价格，供需双方可以基准门站价格为基础，在下浮不限、上浮 20%的范围内协商确定具体门站价格，同时，相关人士表示，天然气价格改革的最终目标是全面市场化。

天然气相关政策方面，“十三五”期间，国家层面的能源结构优化和环境污染治理将成为天然气消费最主要的推动力。2013 年以来，国家陆续出台了《大气污染防治行动计划》、《京津冀及周边地区落实大气污染防治行动计划实施细则》、《能源行业加强大气污染防治工作方案》等纲领性文件。2014 年 11 月，中美双方在北京发布了应对气候变化的联合声明，首次正式提出 2030 年中国碳排放达到峰值并努力早日达峰。按照国务院《能源发展战略行动计划(2014-2020 年)》，到 2020 年天然气在一次能源消费中的比重将提高到 10%以上。

天然气作为清洁能源，在能源消费结构的占比偏低，随着天然气的价格改革和天然气政策的继续推进，天然气的需求进一步上升空间，短期来看，天然气采购价格的下调对发行人的利润有促进作用。

## （2）水务行业

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等形成的产业链。我国目前的用水量居世界第一位，但同时也是世界上几个人均水资源最为贫乏的国家之一，人均水资源占有量不足世界平均水平的 1/3，同时受到水资源总量不断减少和人口不断增加的双重影响，我国人均水资源量近年来呈进一步下降的趋势。预计到 2030 年，我国人均水资源量将下降到 1,700 立方米的国际用水紧张线以下。我国 655 座城市中，有 400 多个城市供水不足，110 座城市严重缺水，由于缺水每年造成的工业、农业总产值损失大约在 3,500 亿元左右。

城市供水行业是受政府管制的不完全竞争的自然垄断产业。近年来我国经济社会持续、快速、稳定发展，人民生活水平不断提高，居民生活用水和非居民生活用水需求不断增加，这为城市供水行业的发展提供了保证。未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。据估计，到 2030 年和 2050 年我国城市用水量将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。

随着我国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势，生活污水(主要是城镇生活污水)占比持续上升。未来随着我国人口数量的不断增加、城市化进程的继续推进和人民生活水平的提高，生活污水排放量将继续增长，成为新增污水排放量的主要来源。

同时，近年来我国对自来水生产企业出水质量要求不断提高，2015 年 11 月环保部公布《城镇污水处理厂污染物排放标准》（征求意见稿），预计未来我国污水处理厂排放标准也将全面提高，水质标准的提高也将促使水务企业不断加大自身投入，提升服务质量。近年来国家持续的政策支持使得有实力的重资产水务投资集团快速扩张，加剧了行业的竞争程度，但有利于行业集中度的提高，推动行业内企业提高自身服务水平，促进行业整体良性发展。

此外，2015 年 4 月 16 日，国务院印发《水污染防治行动计划》（“水十条”，下称“计划”），从全面控制污染物排放、推动经济结构转型升级、着力节约保护水资源、强化科技支撑、充分发挥市场机制作用、严格环境执法监管、切实加强水环境管理、全力保障水生态环境安全、明确和落实各方责任、强化公众参与和社会监督十个方面开展防治水污染防治行动，计划的出台进一步推动了污水处理

领域的投资需求。

由于水的稀缺性、水价的合理支出水平以及吸引民间资本的需求，我国水价长期上涨是必然的。国家政策的扶持、供水、污水处理等环节投资规模的加大以及未来水价的上涨将利好城市水务行业，水务行业未来发展前景广阔。

#### 4、房屋销售

房屋销售是中国重要的支柱和民生产业，其发展态势关系着整个国民经济的稳定发展和金融安全。2014 年，中国房屋销售市场处于调整期，住宅库存量高企，对市场预期转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。自 2014 年下半年开始，连续的放松限购、限贷及降息降准、降首付、330 新政、全面开放二胎等政策出台，市场出现缓慢回暖迹象；但由于前期大量刚性需求的提前释放导致了有效需求不足，市场难以呈现爆发式增长。

2017 年 10 月，十九大报告指出应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；中央经济工作会议指出完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性的主旨下，各地方政府继续深化以“四限”（限购、限贷、限价、限售）为基础的房地产调控政策，坚决遏制投机炒房、维护市场稳定，房屋销售行业政策中、短期整体仍偏紧。

从长期来看，未来我国房屋销售业仍将在国民经济中占据重要地位。且随着中国经济的快速增长，预计未来 10 年，在城市化进程的加快、土地供应刚性增强及住房金融进一步发展的推动下，房屋销售行业仍将维持平稳的景气度。因此，我国房屋销售市场巨大的未来需求，不会发生根本性的改变。房屋销售业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业，国家将利用产业政策和宏观调控手段引导和促进其健康发展。在宏观调控背景下，房屋销售企业规模结构调整进程将加快，运作规范、符合国家政策倾向的企业将获得更好的发展机遇。

### （二）发行人主要竞争优势

#### 1、优越的区位优势、便利的交通条件

张家港市位于中国“黄金水道”——长江下游南岸江苏省境内，北滨长江，南近太湖，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。改革开放以来，张家港市委、市政府从改善投资环境、促进社会全面进步、提高人民生活水平的高度出发，加快了城市建设步伐，并按照“城市现代化、港口国际化”的发展思路，



高起点规划，高标准建设，为张家港市的城市基础建设提供了良好的发展基础。

目前，张家港是首批对外开放的国家一类口岸，是全国首个货物吞吐量超亿吨的县域口岸，在江苏省率先开通电子口岸，并成为全球首个国际卫生港口。此外，经过多年的发展，张家港市先后荣获全国文明城市、联合国人居奖、国家生态市、全国文化先进市、全国科技进步先进市等 90 多项国家级、100 多项省级荣誉称号，城市优势明显。张家港市优越的区位优势、便利的交通条件，为发行人业务的进一步发展提供了可靠保障。

## 2、政府的大力支持

作为张家港市最主要的城市基础设施建设和公共事业的建设及管理平台，发行人担负着地方城市建设的重要任务。发行人根据国家的产业政策、张家港市经济发展战略和社会发展的要求，在城市环境整治、城市基础设施建设、给排水体系建设、燃气管网铺设等方面进行重大项目投资及建设，在提高张家港市城市基础设施服务水平、改善环境状况方面发挥着重要的作用。由于发行人所从事城市基础设施建设、水务、燃气等行业关乎国计民生，因而得到了当地政府的大力支持。一方面发行人在资源、财税等方面获得了政府的大力支持；另一方面，发行人经过几年的发展，不断调整内部治理结构，自觉接受政府的监督，努力加强与政府的良好合作关系。市政府对发行人的大力支持，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

同时，随着苏州市“张家港突破”战略的实施以及相关配套措施的推出，苏州市的发展重心逐步向张家港倾斜。发行人作为张家港地区投融资和国有资产运营主体，凭借其在城市基础建设领域稳固的垄断地位，将得到苏州市政府强有力的政策和资金的支持。

## 3、优越的经营环境

张家港市作为沿海和长江两大经济开发带交汇处的新兴港口工业城市，近年来经济和社会事业飞速发展，综合势力显著增强，城市化进程明显加快。张家港市依托雄厚的综合实力，连续多年地方财政收入在全国百强县（市）排名中，位列前三，是江苏省首批全面小康达标的县（市）之一。2021 年，张家港市地区生产总值首次超过 3000 亿元，同比增长 8%，持续增强的经济和财政实力为发行人提供了良好的发展环境。

#### 4、垄断的行业优势

发行人作为张家港市主要的城市基础设施建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了市政建设、燃气、城市供水、城市排水等公共事业行业，在城市自来水供应、污水处理等领域具有市场垄断地位，在城市基础设施建设、天然气供应领域占据较大市场份额。随着张家港市经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，发行人在行业内的垄断优势将不断增加，并对发行人业务量和盈利能力的稳步提升起到较大帮助。

#### 5、良好的信用记录

发行人有着良好的信用水平，与主要商业银行建立了紧密的业务合作关系，获得了充足的银行授信额度，这将充分保证发行人及时获得流动资金，也为本期债券的偿还提供了重要保障。

#### 九、其他与发行人主体相关的重要情况

发行人于 2021 年 10 月 28 日召开董事会，审议通过了对金宏投资的增资事项，2021 年 11 月 26 日公司股东审议上述交易并作出同意交易的股东决定。

发行人以所持张家港市金厦房地产开发有限公司 51% 股权张家港市长江文化投资发展有限公司（以下简称“长江文化”）以 82,944.38 万元现金，共同对张家港市金宏投资发展有限公司（以下简称“金宏投资”）进行增资，增资后发行人共持有金宏投资 49% 的股权。

金厦房地产 2020 年末总资产 105.67 亿元，净资产 9.81 亿元，营业收入 10.28 亿元，发行人 2020 年末总资产 805.41 亿元，净资产 244.78 亿元，营业收入 50.94 亿元，金厦房地产 2020 年末总资产、净资产占发行人 2020 年末总资产、净资产未达到 50%，且 2020 年度营业收入占发行人 2020 年度营业收入未达到 50%，所以上述交易不构成重大资产重组。

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

发行人报告期内无任何损害公司利益及其他违背诚信原则的行为，无任何重大诉讼，也未受到海关、工商、税务等政府部门的重大行政处罚，无任何因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查的情况，不存在其他任何严重损害公司股东合法权益和社会公众利益的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司均不属于“中国执行信息

公开网”公布的失信被执行人。发行人及其控股子公司不存在对其生产经营及偿债能力构成重大不利影响、尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

报告期内，发行人未发生被媒体质疑的重大事项。

## 第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年经审计及最近一期未经审计的财务状况、经营成果和现金流量。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对发行人 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并所有者权益变动表和所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的中兴华审字【2020】第 021008 号审计报告、中兴华审字【2021】第 020862 号审计报告和中兴华审字【2022】第 020529 号审计报告。本节引用的财务会计信息主要引自公司经审计的 2019 年度财务报告、2020 年度财务报告和 2021 年度财务报告以及未经审计的 2022 年半年度财务报告。

为更好地反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报表的数据进行财务分析以做出简明结论性意见。

### 一、发行人最近三年及一期财务报表

#### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

#### （二）会计政策变更

##### 2019年度：

财政部2019年9月19日发布《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会（2019）16号），公司经董事会会议批准，对该项会计政策变更设计的报表科目采用追溯调整法，2018年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：万元

原金融工具准则、收入准则		新金融工具准则、收入准则	
列报项目	账面价值	列报项目	账面价值
应收票据及应收账款	310,713.61	应收票据	5,025.68
		应收账款	305,687.93

应付票据及应付账款	512,376.66	应付票据	4,861.50
		应付账款	507,515.16
资产减值损失	399.56	资产减值损失	-399.56

**2020年度：**

无。

**2021年度：**

财政部于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35号），本集团自2021年1月1日开始执行新租赁准则。该准则对本集团财务报表无影响。

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，本集团自2021年1月1日开始执行新收入准则。该准则对本集团财务报表的影响见下表，即新旧准则分类和计量结果对比表。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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 24 号——套期会计》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以上四项统称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”），并于2019年颁布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），本集团自2021年1月1日开始执行新金融工具准则和新财务报表格式。

根据新收入准则、新金融工具准则的相关规定，本集团对于首次执行上述准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。2021年1月1日，本集团合并财务报表及本公司财务报表按照新收入准则、新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表如下：

本集团：

单位：万元

原金融工具准则、收入准则		新金融工具准则、收入准则		备注
列报项目	账面价值	列报项目	账面价值	
交易性金融资产	-	交易性金融资产	251,721.71	结构性存款、短期获利股票等
应收票据	4,056.10	应收票据	1,967.93	
应收账款	20,422.84	应收账款	17,039.05	扣除暂估工程款
应收款项融资	-	应收款项融资	2,088.17	拟背书、贴现银行承兑汇票
合同资产	-	合同资产	3,383.79	暂估工程款

原金融工具准则、收入准则		新金融工具准则、收入准则		备注
列报项目	账面价值	列报项目	账面价值	
其他流动资产	74,678.48	其他流动资产	74,288.48	扣结构性存款
可供出售金融资产	628,522.05			银行理财产品
其他权益工具投资	-	其他权益工具投资	258,805.51	战略性持股
其他非流动金融资产	-	其他非流动金融资产	118,384.83	入股合伙基金
短期借款	117,600.00	短期借款	132,962.68	调增利息
预收款项	692,160.13	预收款项	2,195.57	租金
合同负债	-	合同负债	637,699.14	不含税预收款
应交税费	88,520.92	应交税费	87,595.09	转入待转销项税
其他应付款	1,061,320.41	其他应付款	1,015,402.34	调减利息
一年内到期的非流动负债	445,483.31	一年内到期的非流动负债	475,695.53	调增利息
其他流动负债	95,076.18	其他流动负债	146,593.74	调增利息
其他非流动负债	82,300.04	其他非流动负债	84,316.89	拆分待结转销项税
其他综合收益	217,852.89	其他综合收益	194,264.31	交易性金融资产公允价值变动税后收益
未分配利润 - 期初未分配利润	368,454.18	未分配利润 - 期初未分配利润	392,042.76	交易性金融资产公允价值变动对应的递延所得税费用

本公司：

单位：万元

原金融工具准则、收入准则		新金融工具准则、收入准则		备注
列报项目	账面价值	列报项目	账面价值	
可供出售金融资产	171,409.31	其他权益工具投资	171,409.31	战略性持股
其他应付款	171,324.80	其他应付款	157,721.34	调减利息
一年内到期的非流动负债	285,148.79	一年内到期的非流动负债	298,752.25	调增利息
预收款项	32,408.66	预收款项	72.17	租金
合同负债	-	合同负债	30,796.65	扣除待结转销项税
其他流动负债	-	其他流动负债	1,539.83	拆分待结转销项税

2022年1-6月：

无。

### （三）会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

#### （四）会计差错更正

报告期内无会计差错更正。

#### （五）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并所有者权益变动表和所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的中兴华审字【2020】第 021008 号审计报告、中兴华审字【2021】第 020862 号审计报告和中兴华审字【2022】第 020529 号审计报告。

#### （六）合并财务报表范围变化情况

最近三年及一期，发行人合并报表范围子公司的变化情况如下：

时间	变动情况	企业名称	持股比例（%）
2019 年度	新增	张家港产自资本投资基金（有限合伙）	100.00
		上海润港商务咨询有限公司	100.00
		北京兴港科技咨询服务有限公司	100.00
		张家港市金兴企业管理有限公司	100.00
		张家港市美家达物业服务有限公司	100.00
2020 年度	新增	张家港市金城物联智慧城市开发运营有限公司	100.00
		张家港金源环保科技有限公司	56.00
		张家港弘甲房地产开发有限公司	51.00
		张家港张水检测技术有限公司	100.00
2021 年度	新增	张家港新兴产业投资基金（有限合伙）	50.00
		张家港市暨阳湖旅游发展有限公司	100.00
		张家港市吉达市政路桥工程有限公司	100.00
		张家港城南污水处理有限公司	100.00
		张家港沙工东力机电设备制造有限公司	57.50
	减少	上海道璧资产管理中心（有限合伙）	99.38
		张家港市金厦房地产开发有限公司	100.00
		张家港市金厦商业管理有限公司	100.00
		张家港市金厦房地产营销策划有限公司	100.00

		张家港市金厦物业服务有限公司	100.00
		张家港市金厦置业有限公司	100.00
		江苏联嘉资产管理有限公司	80.00
		张家港弘甲房地产开发有限公司	51.00
2022 年 1-6 月	-	-	-

## 二、最近三年及一期财务报表数据

### （一）合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	346,930.43	471,091.18	552,001.91	189,676.82
交易性金融资产	112,962.77	207,080.19	-	-
应收票据	374.70	302.17	4,056.10	2,026.64
应收账款	38,321.22	29,682.62	20,422.84	185,072.35
应收款项融资	64.05	610.00	-	-
预付款项	10,151.90	9,616.11	297,265.06	348,168.67
其他应收款	658,246.00	724,117.83	622,967.34	599,657.21
存货	1,783,839.26	1,750,609.23	2,446,189.43	2,009,792.68
合同资产	2,128.91	10,604.07	-	-
其他流动资产	107,656.94	238,983.04	74,678.48	189,035.74
<b>流动资产合计</b>	<b>3,060,676.17</b>	<b>3,442,696.45</b>	<b>4,017,581.15</b>	<b>3,523,430.10</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		-	628,522.05	579,417.26
长期股权投资	885,032.98	846,582.27	323,967.11	213,075.61
其他权益工具投资	310,045.10	304,802.29	-	-
其他非流动金融资产	161,333.07	154,685.26	-	-
投资性房地产	454,444.92	454,444.92	451,662.97	310,345.05
固定资产	506,711.16	500,986.63	527,150.39	534,842.25
在建工程	2,104,283.31	2,101,130.34	1,909,786.74	1,758,832.56
无形资产	188,158.63	189,667.05	143,995.18	220,419.40
长期待摊费用	3,637.64	3,723.27	5,499.58	7,549.53
递延所得税资产	3,659.61	1,609.71	5,473.56	8,973.26
其他非流动资产	79,856.57	79,910.21	40,478.50	82,521.69
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,697,163.01</b>	<b>4,637,541.94</b>	<b>4,036,536.08</b>	<b>3,715,976.60</b>



<b>资产总计</b>	<b>7,757,839.18</b>	<b>8,080,238.39</b>	<b>8,054,117.23</b>	<b>7,239,406.70</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	73,337.42	117,425.73	117,600.00	67,450.00
应付票据	25,988.00	25,400.00	11,450.00	4,000.00
应付账款	214,892.07	207,347.58	280,546.47	394,367.05
预收款项	1,936.00	2,150.10	692,160.13	588,563.76
合同负债	74,406.61	110,699.76	-	-
应付职工薪酬	2,313.85	5,759.44	4,420.90	4,101.56
应交税费	81,914.19	94,574.07	88,520.92	77,961.56
其他应付款	1,012,615.27	1,239,003.50	1,061,320.41	985,999.50
一年内到期的非流动负债	655,861.03	353,031.88	445,483.31	336,939.48
其他流动负债	114,975.42	153,031.39	95,076.18	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,258,239.85</b>	<b>2,308,423.46</b>	<b>2,796,578.32</b>	<b>2,459,382.91</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,693,185.84	1,668,014.99	1,678,754.28	1,428,684.79
应付债券	925,623.15	1,234,345.18	958,228.60	832,653.61
长期应付款		-	-	-
递延收益	496.52	-	-	-
递延所得税负债	80,941.08	82,206.22	90,413.06	71,150.10
其他非流动负债	38,534.32	39,448.79	82,300.04	129,520.31
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,738,780.91</b>	<b>3,024,015.18</b>	<b>2,809,695.98</b>	<b>2,462,008.81</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,997,020.77</b>	<b>5,332,438.63</b>	<b>5,606,274.30</b>	<b>4,921,391.72</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本	369,650.00	369,650.00	369,650.00	369,650.00
资本公积	1,703,438.05	1,683,060.56	1,416,488.71	1,205,918.04
其他综合收益	191,038.32	196,590.38	217,852.89	151,135.68
盈余公积	22,422.84	22,422.84	17,435.12	15,572.70
未分配利润	425,395.95	424,396.59	368,475.46	509,775.80
归属于母公司所有者权益合计	2,711,945.16	2,696,120.38	2,389,902.18	2,252,052.22
少数股东权益	48,873.25	51,679.38	57,940.75	65,962.76
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,760,818.41</b>	<b>2,747,799.75</b>	<b>2,447,842.93</b>	<b>2,318,014.98</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,757,839.18</b>	<b>8,080,238.39</b>	<b>8,054,117.23</b>	<b>7,239,406.70</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	246,194.21	547,294.11	509,436.60	438,827.38
其中：营业收入	246,194.21	547,294.11	509,436.60	438,827.38

<b>二、营业总成本</b>	<b>223,220.07</b>	<b>574,780.52</b>	<b>510,796.34</b>	<b>431,899.67</b>
减：营业成本	190,370.62	451,212.81	396,583.97	339,111.33
税金及附加	3,857.79	16,221.71	18,633.17	5,032.30
销售费用	7,520.04	18,520.91	21,965.35	20,453.25
管理费用	18,874.05	43,093.96	39,018.97	38,767.73
财务费用	2,597.56	45,731.14	34,594.88	28,535.06
其中：利息费用	9,248.13	51,483.00	40,851.03	40,385.64
利息收入	6,690.75	6,456.35	6,407.12	12,043.58
加：其他收益	651.36	1,117.76	2,338.26	496.97
投资收益（损失以“-”号填列）	-9,332.02	72,762.59	54,576.04	37,531.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,041.27	105,576.08	19,438.42	17,676.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,915.98	15,069.42	650.91	518.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-71.84	712.50	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-158.71	18.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.77	10.63	6,132.81	2.95
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>10,306.43</b>	<b>62,186.49</b>	<b>62,179.58</b>	<b>45,496.45</b>
加：营业外收入	154.57	1,163.17	8,876.24	400.79
减：营业外支出	1,387.79	810.89	709.30	861.81
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>9,073.20</b>	<b>62,538.77</b>	<b>70,346.51</b>	<b>45,035.42</b>
减：所得税费用	2,396.93	12,242.48	26,457.30	15,959.67
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>6,676.27</b>	<b>50,296.30</b>	<b>43,889.22</b>	<b>29,075.75</b>
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,676.27	50,296.30	43,889.22	29,075.75
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-	-
（二）按所有权归属分类：				
其中：归属于母公司所有者的净利润	3,276.45	40,369.47	32,553.99	19,140.93
少数股东损益	3,399.82	9,926.82	11,335.22	9,934.82
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-5,552.06</b>	<b>2,326.07</b>	<b>66,717.22</b>	<b>28,224.38</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,124.21</b>	<b>52,622.36</b>	<b>110,606.43</b>	<b>57,300.13</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,275.61	42,695.54	99,271.21	47,365.31
归属于少数股东的综合收益总额	3,399.82	9,926.82	11,335.22	9,934.82

## 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	230,331.98	545,889.61	681,626.67	690,618.97
收到的税收返还	842.80	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	64,198.44	292,717.12	255,070.50	317,909.20
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>295,373.23</b>	<b>838,606.73</b>	<b>936,697.17</b>	<b>1,008,528.17</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	200,749.94	546,831.37	827,536.52	710,724.60
支付给职工以及为职工支付的现金	16,704.13	36,649.70	31,432.98	30,498.63
支付的各项税费	27,294.02	52,320.17	43,481.97	55,489.03
支付其他与经营活动有关的现金	123,446.23	85,115.49	327,029.00	176,613.49
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>368,194.33</b>	<b>720,916.73</b>	<b>1,229,480.47</b>	<b>973,325.74</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-72,821.10</b>	<b>117,690.00</b>	<b>-292,783.30</b>	<b>35,202.43</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	227,593.30	347,157.43	421,830.43	275,116.24
取得投资收益收到的现金	4,645.18	45,150.01	35,803.53	-3.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.10	67.94	1,997.25	30.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		965.20	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,186.08	14,467.35	106,480.41	96,737.23
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>233,433.66</b>	<b>407,807.93</b>	<b>566,111.62</b>	<b>371,879.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	62,934.42	190,428.46	225,105.97	225,414.74
投资支付的现金	83,409.33	428,630.82	380,564.90	698,376.09
支付其他与投资活动有关的现金	511.07	138,605.13	2,220.29	905.45
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>146,854.82</b>	<b>757,664.41</b>	<b>607,891.16</b>	<b>924,696.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>86,578.83</b>	<b>-349,856.47</b>	<b>-41,779.54</b>	<b>-552,816.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	1,000.00	12,283.50	4,820.00	233,871.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,000.00	5,980.00	4,800.00	-
取得借款所收到的现金	229,667.04	1,487,967.75	1,620,830.51	1,363,179.79
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000.00	1,722.00	96,899.79	54,250.39
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>231,667.04</b>	<b>1,501,973.25</b>	<b>1,722,550.30</b>	<b>1,651,301.18</b>
偿还债务所支付的现金	300,006.39	1,171,568.66	881,347.07	1,207,688.65
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	65,406.56	169,541.81	152,328.40	144,064.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	205.95	7,103.50	7,779.65	-

支付其他与筹资活动有关的现金	3,289.00	10,950.00	2,928.00	60,123.40
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>368,701.95</b>	<b>1,352,060.47</b>	<b>1,036,603.47</b>	<b>1,411,876.53</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-137,034.91</b>	<b>149,912.78</b>	<b>685,946.83</b>	<b>239,424.65</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	0.00	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-123,277.18</b>	<b>-82,253.69</b>	<b>351,383.99</b>	<b>-278,189.33</b>
加：期初现金及现金等价物余额	456,807.11	539,060.80	187,676.82	465,866.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>333,529.94</b>	<b>456,807.11</b>	<b>539,060.80</b>	<b>187,676.82</b>

#### 4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	61,712.30	74,530.36	54,796.16	23,646.64
交易性金融资产	10,000.00	65,500.00	-	-
应收账款	3,858.56	-	-	-
预付款项	3,230.75	3,253.19	3,952.85	3,193.70
其他应收款	168,269.27	176,446.48	318,852.52	313,492.66
存货	6,560.62	38,055.47	10,090.15	10,557.95
其他流动资产	-	1,868.28	39,013.45	66,924.50
<b>流动资产合计</b>	<b>253,631.50</b>	<b>359,653.79</b>	<b>426,705.12</b>	<b>417,815.46</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金额资产	-	-	171,409.31	158,417.73
长期股权投资	838,294.78	851,116.19	707,147.51	669,484.54
其他权益工具投资	201,158.96	196,056.20	-	-
其他非流动金融资产	12,383.66	12,997.80	-	-
固定资产	29,954.02	15,068.21	13,737.78	13,595.35
在建工程	199,867.58	239,867.58	272,742.55	273,925.17
无形资产	75,518.53	76,146.54	78,765.02	80,043.02
长期待摊费用	400.59	441.44	268.44	4.40
递延所得税资产	-	33.75	33.75	-
其他非流动资产	79,841.74	79,841.74	79,841.74	9,380.57
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,437,419.86</b>	<b>1,471,569.45</b>	<b>1,323,946.09</b>	<b>1,204,850.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,691,051.36</b>	<b>1,831,223.24</b>	<b>1,750,651.21</b>	<b>1,622,666.23</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	20,000.00	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,055.18	1,072.03	1,628.65	1,671.39
预收款项	115.27	97.11	32,408.66	155.80
合同负债	76.19	38,217.67	-	-

应付职工薪酬	49.11	49.33	67.18	11.84
应交税费	6,760.19	7,189.72	6,592.65	6,844.99
其他应付款	117,194.00	157,459.56	171,324.80	239,330.85
一年内到期的非流动负债	8,974.85	29,338.15	285,148.79	70,262.81
其他流动负债	3.81	52,555.53	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>154,228.60</b>	<b>285,979.10</b>	<b>497,170.73</b>	<b>318,277.68</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	20,000.00	41,880.00
应付债券	408,278.52	407,922.53	257,970.55	302,452.95
递延所得税负债	1,823.95	1,881.35	1,998.58	2,048.07
<b>非流动负债合计</b>	<b>410,102.47</b>	<b>409,803.88</b>	<b>279,969.13</b>	<b>346,381.01</b>
<b>负债合计</b>	<b>564,331.07</b>	<b>695,782.98</b>	<b>777,139.86</b>	<b>664,658.70</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	369,650.00	369,650.00	369,650.00	369,650.00
资本公积	577,108.70	579,359.96	466,435.25	466,415.25
其他综合收益	4,536.72	4,030.82	5,995.75	6,144.20
盈余公积	22,422.84	22,422.84	17,456.40	15,572.70
未分配利润	153,002.02	159,976.64	113,973.96	100,225.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,126,720.29</b>	<b>1,135,440.26</b>	<b>973,511.35</b>	<b>958,007.54</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,691,051.36</b>	<b>1,831,223.24</b>	<b>1,750,651.21</b>	<b>1,622,666.23</b>

## 5、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>41,742.15</b>	<b>1,780.48</b>	<b>1,439.64</b>	<b>922.76</b>
减：营业成本	31,093.15	1,713.83	1,065.07	645.20
税金及附加	770.06	765.21	1,261.26	313.73
销售费用	-	-	-	2.78
管理费用	1,926.52	4,298.15	3,528.43	2,913.13
财务费用	4,943.89	11,806.16	8,520.45	5,134.17
加：其他收益	1.33	-30.97	104.16	2.54
投资收益	-7,620.01	68,945.43	23,269.64	27,202.45
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-135.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-4,610.16</b>	<b>52,111.58</b>	<b>10,303.23</b>	<b>19,118.74</b>
加：营业外收入	3.12	302.91	8,441.61	1.10
减：营业外支出	56.74	146.96	154.40	38.44

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,663.78	52,267.53	18,590.44	19,081.41
减：所得税费用	33.75	-	-33.75	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,697.53	52,267.53	18,624.19	19,081.41
五、其他综合收益的税后净额	505.90	-1,964.92	-148.45	924.23
六、综合收益总额	-4,191.63	50,302.61	18,475.74	20,005.64

## 6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	697.26	12,593.17	34,559.11	1,651.85
收到其他与经营活动有关的现金	10,674.19	72,610.25	45,074.33	52,620.81
经营活动现金流入小计	11,371.45	85,203.42	79,633.44	54,272.66
购买商品、接受劳务支付的现金	46.16	2,771.22	858.50	1,774.46
支付给职工以及为职工支付的现金	638.76	1,364.64	1,076.03	1,259.71
支付的各项税费	1,670.12	4,007.93	3,116.89	1,040.72
支付其他与经营活动有关的现金	1,605.85	-458.27	102,792.40	30,327.21
经营活动现金流出小计	3,960.89	7,685.51	107,843.82	34,402.10
经营活动产生的现金流量净额	7,410.56	77,517.91	-28,210.38	19,870.56
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	57,819.05	64,749.85	51,653.89	22,504.43
取得投资收益收到的现金	8,658.90	12,517.11	18,346.67	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,688.00	-	-
投资活动现金流入小计	66,477.95	81,954.96	70,000.56	22,504.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,084.05	4,176.15	2,087.09	2,753.42
投资支付的现金	12,150.00	104,938.00	139,371.15	246,196.50
投资活动现金流出小计	27,234.05	109,114.15	141,458.24	248,949.92
投资活动产生的现金流量净额	39,243.90	-27,159.19	-71,457.68	-226,445.49
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	20.00	218,991.00
取得借款所收到的现金	20,000.00	-	-	149,865.00
发行债券收到的现金	-	120,565.00	380,673.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000.00	78,200.00	3,872.05	-
筹资活动现金流入小计	21,000.00	198,765.00	384,565.05	368,856.00
偿还债务所支付的现金	70,000.00	206,225.00	233,170.00	147,405.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,472.53	23,164.51	20,577.48	22,885.15
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	32,608.03

筹资活动现金流出小计	80,472.53	229,389.51	253,747.48	202,898.17
筹资活动产生的现金流量净额	-59,472.53	-30,624.51	130,817.57	165,957.83
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	-12,818.07	19,734.21	31,149.51	-40,617.10
加：期初现金及现金等价物余额	74,530.36	54,796.16	23,646.64	64,263.75
六、期末现金及现金等价物余额	61,712.30	74,530.36	54,796.16	23,646.64

### （三）主要财务指标

项目	2022 年 6 月末/1-6 月	2021 年末/年度	2020 年末/年度	2019 年末/年度
资产总计（亿元）	775.78	808.02	805.41	723.94
负债合计（亿元）	499.70	533.24	560.63	492.14
全部债务（亿元）	351.94	358.01	338.83	279.85
所有者权益（亿元）	276.08	274.78	244.78	231.80
营业总收入（亿元）	24.62	54.73	50.94	43.88
利润总额（亿元）	0.91	6.25	7.03	4.50
净利润（亿元）	0.67	5.03	4.39	2.91
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.12	3.76	2.64	-0.90
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.33	4.04	3.26	1.91
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-7.28	11.77	-29.28	3.52
投资活动产生现金流量净额（亿元）	8.66	-34.99	-4.18	-55.28
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.70	14.99	68.59	23.94
流动比率（倍）	1.36	1.49	1.44	1.43
速动比率（倍）	0.57	0.73	0.56	0.62
资产负债率（%）	64.41	65.99	69.61	67.98
总资产周转率（次）	0.03	0.07	0.07	0.06
债务资本比率（%）	56.04	56.58	58.06	54.70
营业毛利率（%）	22.67	17.56	22.15	22.72
平均总资产回报率（%）	0.23	1.41	1.45	1.23
加权平均净资产收益率（%）	0.24	1.94	1.84	1.33
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.41	1.45	1.11	-0.41
EBITDA（亿元）	3.31	14.96	14.70	12.07
EBITDA 全部债务比	0.01	0.04	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.79	1.01	0.76
应收账款周转率（次）	7.24	21.85	4.96	1.79

存货周转率（次）	0.11	0.22	0.18	0.18
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产\*100%；
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；
- 6、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总计；
- 7、营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入\*100%；
- 8、净利润率=净利润/主营业务收入\*100%；
- 9、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 11、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债中的超短期融资券+其他非流动负债中的信托借款及理财直融；
- 12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 13、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 14、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/[（资产总额年初数+资产总额年末数）/2]；
- 15、加权平均净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初余额+所有者权益期末余额）/2]；
- 16、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/[（所有者权益期初余额+所有者权益期末余额）/2]；
- 17、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 18、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

### 三、管理层讨论与分析

发行人管理层以最近三年及一期财务报表为基础，对其资产负债结构、所有者权益、现金流量、偿债能力、盈利能力及可持续性、未来业务目标进行了如下分析。如无特别说明，本部分财务数据均采用合并报表口径。

#### （一）资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产中各项金额及占比情况见下表：

单位：万元、%



项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,060,676.17	39.45	3,442,696.45	42.61	4,017,581.15	49.88	3,523,430.10	48.67
非流动资产	4,697,163.01	60.55	4,637,541.94	57.39	4,036,536.08	50.12	3,715,976.60	51.33
资产总计	7,757,839.18	100.00	8,080,238.39	100.00	8,054,117.23	100.00	7,239,406.70	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 7,239,406.70 万元、8,054,117.23 万元、8,080,238.39 万元和 7,757,839.18 万元。其中，流动资产金额分别为 3,523,430.10 万元、4,017,581.15 万元、3,442,696.45 万元和 3,060,676.17 万元，占总资产的比例分别为 48.67%、49.88%、42.61%和 39.45%；非流动资产金额分别为 3,715,976.60 万元、4,036,536.08 万元、4,637,541.94 万元和 4,697,163.01 万元，占总资产的比例分别为 51.33%、50.12%、57.39%和 60.55%。

### 1、流动资产分析

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	346,930.43	4.47	471,091.18	5.83	552,001.91	6.85	189,676.82	2.62
交易性金融资产	112,962.77	1.46	207,080.19	2.56	-	-	-	-
应收票据	374.70	0.00	302.17	0.00	4,056.10	0.05	2,026.64	0.03
应收账款	38,321.22	0.49	29,682.62	0.37	20,422.84	0.25	185,072.35	2.56
应收款项融资	64.05	0.00	610.00	0.01	-	-	-	-
预付款项	10,151.90	0.13	9,616.11	0.12	297,265.06	3.69	348,168.67	4.81
其他应收款	658,246.00	8.48	724,117.83	8.96	622,967.34	7.73	599,657.21	8.28
存货	1,783,839.26	22.99	1,750,609.23	21.67	2,446,189.43	30.37	2,009,792.68	27.76
合同资产	2,128.91	0.03	10,604.07	0.13	-	-	-	-
其他流动资产	107,656.94	1.39	238,983.04	2.96	74,678.48	0.93	189,035.74	2.61
流动资产合计	3,060,676.17	39.45	3,442,696.45	42.61	4,017,581.15	49.88	3,523,430.10	48.67

最近三年及一期末，公司流动资产规模分别为 3,523,430.10 万元、

4,017,581.15 万元、3,442,696.45 万元和 3,060,676.17 万元，占总资产的比例分别为 48.67%、49.88%、42.61%和 39.45%。公司流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、其他应收款和存货等构成。

#### （1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 189,676.82 万元、552,001.91 万元、471,091.18 万元和 346,930.43 万元，占资产总额的比例分别为 2.62%、6.85%、5.83%和 4.47%，主要由银行存款构成。

最近三年及一期末，货币资金明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	42.87	0.01	2,825.57	0.60	74.45	0.01	94.77	0.05
银行存款	332,677.69	95.89	391,260.07	83.05	517,880.84	93.82	186,426.24	98.29
其他货币资金	14,209.87	4.10	77,005.53	16.35	34,046.61	6.17	3,155.81	1.66
合计	346,930.43	100.00	471,091.18	100.00	552,001.91	100.00	189,676.82	100.00

2020 年末较 2019 年末增长 362,325.09 万元，增幅 191.02%，主要系取得借款收到的现金大幅增加及偿还债务支付得现金减少所致；2021 年末，发行人货币资金余额较 2020 年末减少 80,910.73 万元，降幅 14.66%，主要系对外投资支付的现金较多所致。2022 年 6 月末，发行人货币资金余额较 2021 年末减少 124,160.75 万元，降幅 26.36%，主要系偿还短期借款及关联方往来款所致。

截至 2022 年 6 月末，发行人受限货币资金为 13,400.49 万元，为银行承兑汇票保证金、业务相关的保证金和存出投资款等。

#### （2）交易性金融资产

发行人于 2021 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，原计入可供出售金融资产科目中以公允价值计量且变动计入当期损益的权益工具投资以及原计入其他流动资产的结构存款转入交易性金融资产科目核算，报告期末公司交易性金融资产余额为 112,962.77 万元，在资产总额中占比为 1.46%。

2022 年 6 月末，交易性金融资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	余额	占比
----	----	----

权益工具投资	63,962.77	56.62
结构性存款	49,000.00	43.38
合 计	112,962.77	100.00

2021 年末，交易性金融资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	余额	占比
债务工具投资	62.10	0.03
权益工具投资	108,018.09	52.16
结构性存款	99,000.00	47.81
合 计	207,080.19	100.00

### （3）应收账款

发行人的应收账款主要为应收安置房款项，最近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 185,072.35 万元、20,422.84 万元、29,682.62 万元和 38,321.22 万元，占期末资产总额的比例分别为 2.56%、0.25%、0.37%和 0.49%，报告期内基本保持稳定。

截至 2022 年 6 月末发行人应收账款前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

项目	应收金额	占应收账款总额比例
张家港沙洲湖科创园发展有限公司	7,330.00	19.05
上海江燃新能源科技有限公司	5,319.10	13.82
张家港市领商智能科技有限公司	3,858.56	10.03
张家港浦项不锈钢有限公司	2,623.64	6.82
张家港市骏马钢帘线有限公司	809.83	2.10
合 计	19,941.14	51.83

截至 2021 年末发行人应收账款前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

项目	应收金额	占应收账款总额比例
张家港沙洲湖科创园发展有限公司	7,330.00	24.58
张家港浦项不锈钢有限公司（三期）	2,271.47	7.62
江苏国泰南园宾馆有限公司张家港分公司	859.10	2.88
张家港市骏马钢帘线有限公司	700.91	2.35
张家港广大特材股份有限公司	638.62	2.14
合 计	11,800.10	39.57

### （4）预付款项

发行人的预付款项主要为日常经营中的预付工程建设款，最近三年及一期

末，发行人预付账款余额分别为 348,168.67 万元、297,265.06 万元、9,616.11 万元和 10,151.90 万元，占期末资产总额的比例分别为 4.81%、3.69%、0.12%和 0.13%。2019 年发行人增加对百年人寿保险股份有限公司的预付投资款。2020 年末金额较大，主要是新增的预付百年人寿的股权受让款，该项股权购买尚未得到监管机构审批，因此暂挂预付账款。发行人子公司张家港市城市投资发展集团有限公司与百年人寿股东签订了股权转让协议，约定受让其持有的百年人寿 8 亿股股份，占比 10.26%，每股转让价格为 3.02 元，合计股权转让价款 24.16 亿元，发行人已全部支付。2021 年末预付款项较上年末减少 287,648.95 万元，是由于相关股权转让事宜未得到批准，相关款项即将收回，故转入其他流动资产核算。截至本募集说明书出具日，该款项已全部收回。

2021 年末和 2022 年 6 月末按账龄分类的预付款项明细项目列示如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	5,557.55	54.74	5,429.33	56.46
1-2 年	461.79	4.55	852.66	8.87
2-3 年	804.64	7.93	-	-
3 年以上	3,327.92	32.78	3,334.12	34.67
合计	10,151.90	100.00	9,616.11	100.00

截至 2022 年 6 月末，预付款项前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
江苏省天然气销售有限公司	3,862.81	38.05
高新技术创业服务中心	1,500.00	14.78
武汉众智鸿图科技有限公司	1,179.96	11.62
张家港华兴长城能源有限公司	240.96	2.37
中国石油天然气股份有限公司天然气销售江苏分公司	154.47	1.52
合 计	6,938.19	68.34

截至 2021 年末，预付款项前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
江苏省天然气有限公司	2,154.80	22.41
高新技术创业服务中心	1,500.00	15.60
江苏省天然气销售有限公司	1,414.65	14.71

武汉众智鸿图科技有限公司	1,179.96	12.27
浙江金洲管道工业有限公司	157.11	1.63
合计	6,406.52	66.62

#### （5）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 599,657.21 万元、622,967.34 万元、724,117.83 万元和 658,246.00 万元，占资产总额的比例分别为 8.28%、7.73%、8.96%和 8.48%。

截至 2022 年 6 月末其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	2022 年 6 月末	2021 年末	款项性质	预计回款周期	形成原因及项目情况
张家港市金海港投资开发有限公司	否	216,000.00	222,200.00	工程建设款	预计 2039 年前逐年回款	发行人作为张家港市棚户区改造工程项目的承接主体，与金海港投资签订《项目合作开发协议》，合作开发张家港市棚户区改造二期项目（香山花苑 1#、4#地块），由发行人作为总协调人提供项目经验指导和资金支持，由金海港具体负责项目的建设、交付。目前上述项目正在建设中。
张家港市交通控股有限公司	否	161,250.00	161,250.00	业务往来款	预计 2026 年前逐年回款	发行人作为张家港市的城市基础设施承建主体，与张家港市交通控股有限公司签订《项目合作协议》，合作开发东城片区项目。目前上述项目正在建设中。
张家港双山香山旅游度假区管理委员会	否	80,000.00	90,000.00	资金往来款	2022 年至 2025 年逐年回款	资金往来款
张家港市金厦房地产开发有限公司	是	60,000.00	60,000.00	资金往来款	2022 年内完成回款	资金往来款
张家港市双山综合开发有限公司	否	33,000.00	33,000.00	工程建设款	预计 2026 年前逐年回款	土地整理款项
合计	-	550,250.00	566,450.00	-	-	-

发行人其他应收款主要为与业务单位的往来款，报告期内，发行人往来款及资金拆借情况良好，没有发生任何违约情况。

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款净额为 658,246.00 万元，占资产总额的比例为 8.48%，按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末
----	-------------

	账面价值	占比
经营性其他应收款	470,346.00	71.45
非经营性其他应收款	187,900.00	28.55
合计	658,246.00	100.00

经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：与经营业务无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款，与经营业务相关的往来款、保证金等划分为经营性其他应收款。

2022 年 6 月末，非经营性其他应收款余额为 187,900.00 万元，占 2022 年 6 月末总资产比重为 2.42%，小于 3%。

#### （6）存货

最近三年及一期末，发行人存货主要由开发成本、开发产品和土地整理成本构成，开发成本主要为在建的安置房和商品房项目，开发产品主要为已建成的安置房及商品房，土地整理成本主要为沙西水道土地整理工程。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 2,009,792.68 万元、2,446,189.43 万元、1,750,609.23 万元和 1,783,839.26 万元，占资产总额的比例分别为 27.76%、30.37%、21.67%和 22.99%。2020 年末，发行人存货较 2019 年末增加 436,396.75 万元，主要系土地整理成本和开发成本增加所致；2021 年末存货余额较 2020 年末下降较多，主要是因为发行人 2021 年将金厦房地产股权转让，导致其不再纳入合并范围，金厦房地产报表内的商品房开发成本、开发产品不再纳入合并范围。

最近三年及一期末公司存货构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
原材料	3,093.75	1,816.75	2,487.15	1,879.42
开发成本	260,282.48	240,003.33	1,069,257.25	1,871.63
开发产品	370,176.31	388,939.17	516,388.82	420,237.23
生产成本	-	78.17	-	951,866.45
土地整理成本	1,125,381.57	1,100,800.87	856,224.65	633,937.95
库存商品	1,317.94	981.68	1,831.55	-
低值易耗品	5.07	5.05	-	-
合同履约成本（工程施工）	15,026.75	17,984.21	-	-
合同履约成本（劳务合同）	8,555.38	-	-	-
合计	1,783,839.26	1,750,609.23	2,446,189.43	2,009,792.68

截至 2021 年末，发行人存货中主要开发产品项目的情况如下：

发行人开发产品主要项目情况表

单位：万元

项目名称	项目性质	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资额	累计已确认收入
七里庙	保障房	2011	2014	203,000.00	203,000.00	163,154.43
百家桥	保障房	2013	2016	147,063.37	147,063.37	134,169.17
仓基花苑	保障房	2013	2014	40,000.00	40,000.00	27,880.97
范庄花苑	保障房	2011	2016	122,310.53	122,310.53	126,766.84
湖东花苑	保障房	2011	2013	68,000.00	68,000.00	58,968.88
锦绣三期	保障房	2011	2013	69,000.00	69,000.00	63,689.27
中港三期	保障房	2013	2016	36,600.00	36,600.00	29,370.70
合计				<b>685,973.90</b>	<b>685,973.90</b>	<b>604,000.26</b>

截至 2021 年末，发行人存货及在建工程中主要土地整理项目的情况如下：

单位：平方米、万元

序号	地块名称	面积	总投资额	已投资额	尚需投入	进展情况	计划出让年份
1	城西新区 11#地块	48,080.24	8,654.40	8,654.40	-	已完工	2022 年
2	城西新区 14#地块	33,000.17	6,307.22	6,307.22	-	已完工	2022 年
3	城西新区 15#地块	40,206.87	7,236.87	7,236.87	-	已完工	2022 年
4	城西新区 5#地块	54,886.31	19,839.37	19,839.37	-	已完工	2023 年
5	城西新区 9#地块	53,866.67	16,147.95	16,147.95	-	已完工	2023 年
6	城西新区 29#地块	49,726.92	8,950.40	8,950.40	-	已完工	2023 年
7	城西新区 13#地块	47,846.67	10,765.50	10,765.50	-	已完工	2022 年
8	城西新区 12#地块	35,673.51	7,420.91	7,420.91	-	已完工	2024 年
9	城西新区 34#地块	32,753.50	6,895.33	6,895.33	-	已完工	2024 年
10	城西新区 35#地块	46,073.56	9,292.83	9,292.83	-	已完工	2024 年
11	城西新区 41#地块	80,993.74	30,792.71	30,792.71	-	已完工	2024 年
12	城西新区 43#地块	42,280.21	15,550.33	15,550.33	-	已完工	2025 年
13	城西新区 46#地块	29,613.48	13,570.64	13,570.64	-	已完工	2025 年
14	城西新区 45#地块	87,587.10	27,700.76	27,700.76	-	已完工	2025 年
15	城西新区 10#地块	138,254.02	65,000.00	47,891.36	17,108.64	在建	2030 年前
16	城西新区 4#地块	66,813.67	30,000.00	21,522.74	8,477.26	在建	2030 年前
17	城西新区 6#地块	127,847.31	60,000.00	32,194.46	27,805.54	在建	2030 年前
18	西扩 36#地块	91,040.46	50,000.00	15,865.58	34,134.42	在建	2030 年前
19	西扩 38#地块	51,853.59	29,000.00	4,379.78	24,620.22	在建	2030 年前
20	城西西扩地块	262,974.65	140,000.00	135,844.01	4,155.99	在建	2030 年前
21	东城 3#地块	1,364,933.49	750,000.00	487,325.33	262,674.67	在建	2030 年前
22	东城 5#地块	680,636.74	380,000.00	285,991.47	94,008.53	在建	2030 年前

23	东城 6#地块	761,670.48	430,000.00	128,429.45	301,570.55	在建	2030 年前
----	---------	------------	------------	------------	------------	----	---------

### （7）其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产金额分别为 189,035.74 万元、74,678.48 万元、238,983.04 万元和 107,656.94 万元，占资产总额的比例分别为 2.61%、0.93%、2.96%和 1.39%。报告期内，发行人其他流动资产波动较大，2021 年末其他流动资产规模大幅增加，主要是发行人预付百年人寿股权转让款，由于相关股权转让事宜未得到批准，相关款项即将收回，故转入其他流动资产核算。截至目前，上述股权款已全部收回。

近三年及一期末，发行人其他流动资产明细如下：

单元：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
待抵扣进项税额	2,835.57	4,833.90	23,719.87	12,149.35
理财产品	-	-	38,816.08	135,624.50
待分摊利息	1,089.33	672.81	458.17	-
预交税费	431.86	176.71	11,598.68	41,226.60
住房周转金	-	-	35.29	35.29
委托贷款	52.03	51.48	50.39	-
待收回投资款	103,248.14	233,248.14	-	-
合计	107,656.94	238,983.04	74,678.48	189,035.74

## 2、非流动资产分析

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
可供出售金融资产	-	-	-	-	628,522.05	7.80	579,417.26	8.00
长期股权投资	885,032.98	11.41	846,582.27	10.48	323,967.11	4.02	213,075.61	2.94
其他权益工具投资	310,045.10	4.00	304,802.29	3.77	-	-	-	-
其他非流动金融资产	161,333.07	2.08	154,685.26	1.91	-	-	-	-
投资性房地产	454,444.92	5.86	454,444.92	5.62	451,662.97	5.61	310,345.05	4.29
固定资产	506,711.16	6.53	500,986.63	6.20	527,150.39	6.55	534,842.25	7.39
在建工程	2,104,283.31	27.12	2,101,130.34	26.00	1,909,786.74	23.71	1,758,832.56	24.30
无形资产	188,158.63	2.43	189,667.05	2.35	143,995.18	1.79	220,419.40	3.04
长期待摊费用	3,637.64	0.05	3,723.27	0.05	5,499.58	0.07	7,549.53	0.10
递延所得税资产	3,659.61	0.05	1,609.71	0.02	5,473.56	0.07	8,973.26	0.12
其他非流动资产	79,856.57	1.03	79,910.21	0.99	40,478.50	0.50	82,521.69	1.14



产								
非流动资产合计	4,697,163.01	60.55	4,637,541.94	57.39	4,036,536.08	50.12	3,715,976.61	51.33

（1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 579,417.26 万元、628,522.05 万元、0.00 万元和 0.00 万元，在资产总额中占比分别为 8.00%、7.80%、0.00%和 0.00%。发行人于 2021 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，原计入可供出售金融资产科目的对外投资转入其他权益工具投资或其他非流动金融资产科目核算，所以 2022 年 6 月末可供出售金融资产余额为 0.00 万元。

2020 年末，可供出售金融资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
按公允价值计量	275,859.47	43.89
按成本计量	352,662.57	56.11
合计	628,522.05	100.00

2020 年末，按公允价值计量的可供出售金融资产明细情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	2020 年末
江苏国泰国际集团国贸股份有限公司	27,339.81
东华能源股份有限公司	19,960.64
紫金矿业集团股份有限公司	15,936.42
江苏张家港农村商业银行股份有限公司	8,412.93
江苏鹿港文化股份有限公司	5,309.47
张家港富瑞特种装备股份有限公司	4,126.47
江苏耐维思通科技股份有限公司	2,168.40
江苏瑞铁轨道装备股份有限公司	1,609.93
江苏正大富通股份有限公司	1,000.00
江苏澳洋健康产业股份有限公司	459.34
长江润发健康产业股份有限公司	1,921.10
苏州东山精密制造股份有限公司	187,576.45
浙商银行	31.40
金城 1 号资管计划	7.11
合计	275,859.47

2020 年末，按成本计量的可供出售金融资产明细情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	2020 年末
江科大苏州理工学院	91,232.83
张家港市通州沙西水道综合整治有限公司	21,000.00
张家港苏润嘉投资合伙企业（有限合伙）	11,639.12
张家港市乐鑫投资合伙企业(有限合伙)	11,607.00
张家港保税区金锦联城投资企业（有限合伙）	12,900.00
常熟发电有限公司	11,187.47
深圳市松禾成长股权投资合伙企业(有限合伙)	9,000.00
江苏华电戚墅堰发电有限公司	8,360.70
张家港市金港投融资担保有限公司	7,690.00
苏州金沙江联合三期股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00
苏州资产管理有限公司	9,650.00
张家港市金宏投资发展有限公司	4,000.00
张家港苏讯嘉投资合伙企业（有限合伙）	14.00
江苏彩虹永能新能源有限公司	3,360.00
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	3,000.00
港华储气有限公司	2,214.44
苏州国发苏创科技创业投资企业（有限合伙）	4,150.00
张家港保税区芯汇投资合伙企业(有限合伙)	2,500.00
张家港以诺聚慧源投资企业（有限合伙）	2,000.00
江苏张家港渝农商村镇银行股份有限公司	2,000.00
张家港市现代农业投资有限公司	2,333.33
大唐汇金（苏州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,474.52
张家港市燃气总公司	997.54
江苏云上电力科技有限公司	606.17
江苏物润船联网络股份有限公司	400.00
银行理财产品	110.00
张家港市旅游发展有限公司	300.00
苏州沿芯微电子科技有限公司	301.83
江苏古德乐环保科技有限公司	304.00
江苏清能新能源技术有限公司	254.73
张家港西姆智汇港城创业投资基金(有限合伙)	200.00
张家港西姆智汇港城创业投资基金（有限合伙）	200.00
苏州市捷远动力科技有限公司	208.66
张家港富力投资企业（有限合伙）	606.67
招商财富资产管理有限公司	100.00
张家港市百通燃气有限公司	80.00
张家港市鹿鼎基金管理有限公司	60.00
张家港金水源大酒店	34.00

民生加银资管计划	1,050.00
张家港威胜生物医药有限公司	1,700.00
深圳松禾创智创业投资合伙企业(有限合伙)	1,000.00
张家港市金城阳光教育培训中心	483.41
苏州上凯创业投资合伙企业（有限合伙）	8,378.79
苏州氢谷新能源投资中心（有限合伙）	30,000.00
深圳市正轩前瞻志合创业科技投资合伙企业（有限合伙）	1,333.37
张家港市东南工业区开发有限公司	16,000.00
张家港市扬子江配售电有限公司	180.00
张家港华兴长城能源有限公司	10.00
张家港丰港新能源有限公司	150.00
江苏瑞泰新能源材料有限公司	6,720.00
打新股	1.01
张家港市黄泗浦网络科技合伙企业	3,550.00
苏州兴联城投资合伙企业(有限合伙)	4,900.00
万家共赢金石 3 号集合资产管理计划	900.00
江苏瑞泰新能源材料股份有限公司	6,720.00
张家港博华三期股权投资合伙企业（有限合伙）募集专户	100.00
张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）	20,100.00
上海临港新片区道禾一期产业资产配置股权投资基金合伙企业	15,000.00
拉萨经济技术开发区通连投资咨询有限公司	1,000.00
芜湖纪源皓明创业投资合伙企业	309.00
嘉兴先风同启股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00
广西招工服贸投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00
<b>合计</b>	<b>352,662.57</b>

## （2）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 213,075.61 万元、323,967.11 万元、846,582.27 万元和 885,032.98 万元，在资产总额中占比分别为 2.94%、4.02%、10.48%和 11.41%，呈逐年上升趋势。

报告期内长期股权投资明细情况如下：

单位：万元、%

被投资单位	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
江苏宝田新型材料科技股份有限公司	3,355.82	3,327.23	3,347.29	3,174.09
张家港锦泰金泓投资管理有限公司	574.02	317.89	256.68	146.11
江苏富力投资管理有限公司	100.17	45.73	50.13	-
张家港市乐鑫投资合伙企业(有限合伙)	1,185.57	1,892.42	-	-
张家港金锦联城投资合伙企业（有限合伙）	7,738.42	11,415.55	-	-

张家港富力投资企业(有限合伙)	657.47	656.07	-	101.06
张家港市中植金城投资管理有限公司	-	-	301.00	301.00
张家港市金城泰农村小额贷款有限公司	10,038.54	10,443.20	10,900.77	11,180.48
张家港沙洲电力有限公司	34,323.57	48,154.71	65,829.84	60,561.74
江苏三吉利沙洲煤炭贸易有限公司	285.53	285.70	285.97	286.25
江苏华兴热力有限公司	1,088.54	1,201.23	1,368.83	1,277.23
苏州华兴电力销售有限公司	461.30	436.52	530.55	481.82
江苏苏城能源有限公司	-	8,306.55	4,359.36	2,880.00
江苏金城永联环保科技有限公司	4,300.91	4,305.80	4,436.37	-
张家港华兴金城电力有限公司	29,517.79	29,071.71	25,500.00	-
江苏兴联城投资管理有限公司	390.69	396.39	353.94	-
南京市宴杨餐饮管理有限公司	637.45	393.81	600.00	-
苏州兴联城投资合伙企业(有限合伙)	17,710.42	11,370.53	-	-
张家港市金宏投资发展有限公司	122,305.20	124,215.82	-	-
张家港金厦房地产开发有限公司	74,982.53	76,405.99	-	-
张家港市金泉投资发展有限公司	31,353.91	30,154.80	19,904.80	19,904.80
张家港康得新未来城投资管理有限公司	407.73	406.50	458.78	495.68
张家港弘盛产业资本母基金合伙企业	66,470.23	64,143.12	62,569.31	12,699.10
张家港盛港景骅投资中心(有限合伙)	4,866.73	4,114.44	3,492.32	2,973.38
张家港市招商产业资本投资管理有限公司	583.77	584.08	319.92	515.78
张家港市招港股权投资合伙企业（有限合伙）	74,899.22	72,532.10	63,042.18	57,625.43
张家港市新兴产业投资引导基金（有限合伙）	19,916.44	19,399.80	19,596.85	6,046.58
张家港市高铁投资发展有限公司	210,338.61	163,324.22	32,462.22	32,425.08
张家港沪铁城市开发建设有限公司	12,185.04	12,191.50	4,000.00	-
张家港市善港文化发展有限公司	885.17	893.39	-	-
张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）	92,212.25	105,586.62	-	-
苏州氢谷新能源投资中心（有限合伙）募集专户	29,520.95	29,608.85	-	-
张家港暨阳壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	15,001.76	10,999.99	-	-
张家港人才一号创业投资合伙企业(有限合伙)	3,758.07	-	-	-
张家港市招港二期股权投资合伙企业（有限合伙）	12,479.18	-	-	-
江苏永谐液化天然气有限公司	500.00	-	-	-
<b>合计</b>	<b>885,032.98</b>	<b>846,582.27</b>	<b>323,967.11</b>	<b>213,075.61</b>

### （3）其他权益工具投资

发行人于 2021 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，原计入可供出售金融资产科目的对外投资部分转入其他权益工具投资科目核算，报告期末发行人其他权益工具投资余额为 310,045.10 万元，在资产总额中占比为 4.00%。

2021 年及 2022 年 6 月末，其他权益工具投资明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
张家港市金城阳光教育培训中心	483.41	483.41
江苏正大富通股份有限公司	1,000.00	1,000.00
江苏耐维思通科技股份有限公司	542.10	542.10
江苏瑞铁轨道装备股份有限公司	2,147.00	1,898.40
江苏清能新能源技术有限公司	254.73	254.73
苏州市捷远动力科技有限公司	208.66	208.66
江苏物润船联网络股份有限公司	400.00	400.00
江苏云上电力科技有限公司	-	606.17
江苏古德乐环保科技有限公司	304.00	304.00
张家港威胜生物医药有限公司	1,700.00	1,700.00
东华能源	17,893.71	24,783.47
浙文影业（东海证券账户）	5,719.50	5,192.50
澳洋科技（东海证券账户）	563.81	619.11
富瑞特装	3,986.28	5,894.09
张家港市旅游发展有限公司	300.00	300.00
苏州市健康养老产业发展集团有限公司	18,000.00	10,800.00
江苏瑞泰新能源材料有限公司	13,440.00	13,440.00
上海盛石嘉益企业管理有限公司	45.00	45.00
上海道禾长期投资管理有限公司	750.00	750.00
张家港市长江生态保护发展有限公司	-	21,000.00
张家港市东南工业区开发有限公司	16,000.00	16,000.00
江苏华电戚墅堰发电有限公司	8,360.70	8,360.70
常熟发电有限公司	11,187.47	11,187.47
张家港市农村商业银行	418.60	418.60
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	3,000.00	3,000.00
张家港市百通燃气有限公司	80.00	80.00
江苏彩虹永能新能源有限公司	3,360.00	3,360.00
渝农商村镇银行	2,000.00	2,000.00
现代农业投资有限公司	-	2,333.33
江科大苏州理工学院	91,232.83	91,232.83
张家港市金港投资担保有限公司	7,690.00	7,690.00
苏州资产管理有限公司	14,300.00	14,300.00
张家港市场子江配售电有限公司	360.00	360.00
江苏资产管理有限公司	40,000.00	40,000.00
苏州市氢能产业创新中心有限公司	1,500.00	1,500.00

张家港市金厦置业有限公司	2,707.85	2,707.85
张家港农村商业银行	8,278.46	7,525.41
港华储气有限公司	2,214.44	2,214.44
张家港华兴长城能源有限公司	10.00	10.00
张家港丰港新能源有限公司	300.00	300.00
张家港市沙西水道综合整治有限公司	21,000.00	-
江苏苏城能源有限公司	8,306.55	-
合计	310,045.10	304,802.29

发行人作为张家港市重要的城市投资运营主体，对外股权投资较多，主要集中于产业投资基金以及苏州市区域内具有成长潜力、契合国家产业政策、能够提升地方基础设施、刺激地方产业发展的企业。发行人进行上述股权投资，一方面是希望通过牵头进行产业投资布局，引导产业投资方向，带动地方经济快速成长，另一方面是希望通过参股本地优质企业，利用自身资本优势帮助和孵化实体企业，并最终提升自身盈利能力。

#### （4）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 310,345.05 万元、451,662.97 万元、454,444.92 万元和 454,444.92 万元，在资产总额中占比分别为 4.29%、5.61%、5.62%和 5.86%。发行人的投资性房地产包括张家港购物公园内的房产及对应的土地使用权。目前该项目主要用于对外出租。发行人投资性房地产采用公允价值计量，由苏州天元土地房地产评估有限公司进行评估。

#### （5）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 534,842.25 万元、527,150.39 万元、500,986.63 万元和 506,711.16 万元，在资产总额中占比分别为 7.39%、6.55%、6.20%和 6.53%。发行人固定资产主要为房屋建筑物、道路等，2021 年末固定资产净额较 2020 年末减少 25,163.76 万元，属于正常折旧所致；2022 年 6 月末固定资产净额较 2021 年末增加 5,724.54 万元，主要系在建工程转固所致。

最近三年及一期末，发行人固定资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物及构筑物	282,232.97	55.70	273,595.37	54.61	307,754.14	58.38	313,649.34	58.64
机器设备	9,317.64	1.84	9,003.06	1.80	7,996.12	1.52	8,498.24	1.59

道路等其他	99,620.84	19.66	99,628.11	19.89	99,854.23	18.94	100,264.11	18.75
管网	25,442.27	5.02	27,655.50	5.52	41,563.65	7.88	44,811.57	8.38
运输设备	1,411.84	0.28	1,276.52	0.25	884.85	0.17	815.65	0.15
电子及办公设备	131.86	0.03	201.65	0.04	1,269.24	0.24	1,422.67	0.27
专用设备	570.66	0.11	586.80	0.12	551.18	0.10	979.70	0.18
工具、器具、家具	373.55	0.07	723.05	0.14	-	-	-	-
其他设备	87,609.54	17.29	88,316.57	17.63	67,276.99	12.76	64,400.34	12.04
固定资产清理	-	-	-	-	-	-	0.62	0.00
<b>合计</b>	<b>506,711.16</b>	<b>100.00</b>	<b>500,986.63</b>	<b>100.00</b>	<b>527,150.39</b>	<b>100.00</b>	<b>534,842.25</b>	<b>100.00</b>

#### （6）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 1,758,832.56 万元、1,909,786.74 万元、2,101,130.34 万元和 2,104,283.31 万元，占资产总额比重分别为 24.30%、23.71%、26.00%和 27.12%，主要由土地整理、道路桥梁和建筑工程构成，最近三年及一期末，发行人在建工程明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
道路桥梁	451,718.01	21.47	443,908.71	21.13	451,918.48	23.66	269,213.14	15.31
建筑工程	619,722.21	29.45	635,287.67	30.24	622,651.07	32.60	596,810.88	33.93
土地整理	1,017,564.47	48.36	1,009,433.36	48.04	809,262.03	42.37	876,476.01	49.83
零星工程	15,278.63	0.73	12,500.60	0.59	25,955.16	1.36	16,332.53	0.93
<b>合计</b>	<b>2,104,283.31</b>	<b>100.00</b>	<b>2,101,130.34</b>	<b>100.00</b>	<b>1,909,786.74</b>	<b>100.00</b>	<b>1,758,832.56</b>	<b>100.00</b>

发行人主要土地整理项目明细已在募集说明书“第四节发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”中进行披露。

财综[2016]4 号文出具前，发行人土地整理业务盈利模式如下：张家港市土储中心未就具体的开发整理地块逐一向发行人返还土地出让金，而是根据发行人当年土地整理规模、开发难度、资金支付计划等因素，并综合考虑全市每年的城市基础设施建设资金情况以及通过张家港市土地储备中心公开挂牌拍卖获得的土地收入情况，向发行人返还出让金，以确保发行人土地整理业务的持续进行。虽然土储中心每年均有年度土地出让计划，但因土地出让往往是受市场供需因素决定的，实际出让情况与计划情况会有出入，所以土地出让的时间和形成的收益总体具有较高的不确定性，因此公司之前将土地整理计入在建工程科目。

财综[2016]4 号文出具后，发行人参照财综[2016]4 号文的要求，对土地整理

业务模式进行了整改。整改完成后，发行人土地整理业务以成本加成管理费的模式与张家港市土储中心结算，加成管理费的比例约为 15.00%，因此目前土地整理均转入存货进行核算。

发行人在建工程中的道路桥梁主要为代建的东城区域道路、城西区域道路和南苑东路等。建筑工程主要包括黄泗浦生态湖核心景观区和高铁塔楼等。

报告期内，发行人在建工程金额较大，其中除土地平整外，其他主要工程的建设周期、具体用途及后续安排情况如下：

项目	建设周期	具体用途
小城河建设	5 年	老城区改造升级、环境整治、土地整理等
建筑工程	5 年	土地整理相关建设项目
道路桥梁等	5 年	土地整理配套道路修建
管网工程及加气站工程	3 年	完善天然气管网

#### （7）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产净额分别为 220,419.40 万元、143,995.18 万元、189,667.05 万元和 188,158.63 万元，在资产总额中占比分别为 3.04%、1.79%、2.35%和 2.43%，主要为土地使用权、财务软件和商标使用权。2021 年末无形资产净额较 2020 年末增加 45,671.87 万元，主要是土地使用权的增加；2022 年 6 月末无形资产净额较 2021 年末减少 1,508.42 万元，主要是无形资产摊销导致。

最近三年及一期末，发行人无形资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	187,319.21	99.55	188,678.77	99.47	143,058.49	99.35	219,309.19	99.50
软件等其他	808.28	0.43	954.32	0.50	897.07	0.62	1,064.92	0.48
商标使用权	31.13	0.02	33.96	0.03	39.62	0.03	45.28	0.02
合计	188,158.63	100.00	189,667.05	100.00	143,995.18	100.00	220,419.40	100.00

#### （8）其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 82,521.69 万元、40,478.50 万元、79,910.21 万元和 79,856.57 万元，占资产总额的比例分别为 1.14%、0.50%、0.99%和 1.03%。2020 年末较 2019 年末减少 42,043.19 万元，主



要系发行人子公司联嘉资管拥有的债权资产减少所致；2021 年末，发行人其他非流动资产较 2020 年末增加 97.41%，主要系发行人新增的合作项目投资款。

## （二）负债结构及所有者权益分析

最近三年及一期末，发行人负债情况见下表：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,258,239.85	45.19	2,308,423.46	43.29	2,796,578.32	49.88	2,459,382.91	49.97
非流动负债	2,738,780.91	54.81	3,024,015.18	56.71	2,809,695.98	50.12	2,462,008.81	50.03
负债总计	4,997,020.77	100.00	5,332,438.63	100.00	5,606,274.30	100.00	4,921,391.72	100.00

报告期内，发行人负债总额规模随公司业务的扩张呈增长态势。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 4,921,391.72 万元、5,606,274.30 万元、5,332,438.63 万元和 4,997,020.77 万元，报告期内不断下降。

### 1、流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 49.97%、49.88%、43.29%和 45.19%。公司流动负债的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	73,337.42	1.47	117,425.73	2.20	117,600.00	2.10	67,450.00	1.37
应付票据	25,988.00	0.52	25,400.00	0.48	11,450.00	0.20	4,000.00	0.08
应付账款	214,892.07	4.30	207,347.58	3.89	280,546.47	5.00	394,367.05	8.01
预收款项	1,936.00	0.04	2,150.10	0.04	692,160.13	12.35	588,563.76	11.96
合同负债	74,406.61	1.49	110,699.76	2.08	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,313.85	0.05	5,759.44	0.11	4,420.90	0.08	4,101.56	0.08
应交税费	81,914.19	1.64	94,574.07	1.77	88,520.92	1.58	77,961.56	1.58
其他应付款	1,012,615.27	20.26	1,239,003.50	23.24	1,061,320.41	18.93	985,999.50	20.03
一年内到期的非流动负债	655,861.03	13.13	353,031.88	6.62	445,483.31	7.95	336,939.48	6.85
其他流动负债	114,975.42	2.30	153,031.39	2.87	95,076.18	1.70	-	-
流动负债合计	2,258,239.85	45.19	2,308,423.46	43.29	2,796,578.32	49.88	2,459,382.91	49.97

报告期内，发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

### （1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 67,450.00 万元、117,600.00

万元、117,425.73 万元和 73,337.42 万元，占负债总额的比例分别为 1.37%、2.10%、2.20%和 1.47%，金额较小。发行人短期借款主要用于日常经营周转。

近三年及一期末短期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	-	-	-	4,350.00
抵押借款	1,952.00	12,623.34	22,600.00	24,700.00
保证借款	18,000.00	43,048.07	32,000.00	12,000.00
信用借款	53,385.41	60,963.46	61,000.00	26,400.00
保证、抵押借款	-	790.86	2,000.00	-
其中：借款应付利息	30.02	125.73	-	-
合 计	<b>73,337.42</b>	<b>117,425.73</b>	<b>117,600.00</b>	<b>67,450.00</b>

### （2）应付账款

报告期内，发行人应付账款主要为应付拆迁安置工程款。最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 394,367.05 万元、280,546.47 万元、207,347.58 万元和 214,892.07 万元，占负债总额的比例分别为 8.01%、5.00%、3.89%和 4.30%，报告期内呈波动趋势。

截至 2021 年末发行人应付账款前五名明细如下：

单位：万元

项目名称	款项性质	金额
小城河改造	工程款	45,829.27
城北新村(2010-A24)	工程款	34,100.00
江帆仓基（杨舍镇购买房源）	工程款	11,248.92
土地储备中心（电力检修大楼）	工程款	9,612.60
通运西侧巷家宅基	工程款	9,182.13
合 计	-	<b>109,972.91</b>

### （3）预收款项

发行人预收款项主要为预收的房屋销售款等，最近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 588,563.76 万元、692,160.13 万元、2,150.10 万元和 1,936.00 万元，占负债总额的比例分别为 11.96%、12.35%、0.04%和 0.04%，2021 年发行人将预收账款金额转入合同负债科目，款项性质实质上并未发生变化。此外，因发行不再合并金厦房地产，导致预收房款也出现大幅下降。2022 年 6 月末发行

人合同负债为 74,406.61 万元，占负债总额的比重为 1.49%。

#### （4）其他应付款

发行人其他应付款主要为往来款项、资金拆借等，最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 985,999.50 万元、1,061,320.41 万元、1,239,003.50 万元和 1,012,615.27 万元，占负债总额的比例分别为 20.03%、18.93%、23.24%和 20.26%，金额呈波动趋势。

截至 2022 年 6 月末发行人其他应付款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末总额比例	是否关联方
张家港市财政局	512,447.19	50.96	否
张家港市国有资本投资集团有限公司	238,751.98	23.74	是
张家港市土地储备中心	33,200.00	3.30	否
污水处理费	27,610.50	2.75	-
预提成本储备	10,930.04	1.09	-
合计	822,939.71	81.83	-

截至 2021 年末发行人其他应付款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末总额比例	是否关联方
张家港市财政局	557,496.96	45.00	否
张家港市国有资本投资集团有限公司	303,103.88	24.46	是
张家港市土地储备中心	33,200.00	2.68	否
张家港保税区金锦联城投资企业(有限合伙)	7,469.49	0.60	否
张家港华兴电力有限公司	4,890.46	0.39	否
合计	906,160.80	73.13	-

#### （5）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 336,939.48 万元、445,483.31 万元、353,031.88 万元和 655,861.03 万元，占负债总额的比例分别为、6.85%、7.95%、6.62%和 13.13%。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元、%

种类	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

一年内到期的长期借款	102,973.48	15.70	157,052.67	44.49	155,096.60	34.82	232,966.67	69.14
一年内到期的应付债券	530,982.07	80.96	179,602.97	50.87	283,582.63	63.66	103,972.81	30.86
一年内到期的非流动负债	21,905.48	3.34	16,376.25	4.63	6,804.08	1.52		
合计	<b>655,861.03</b>	<b>100.00</b>	<b>353,031.88</b>	<b>100.00</b>	<b>445,483.31</b>	<b>100.00</b>	<b>336,939.48</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动负债分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 2,462,008.81 万元、2,809,695.98 万元、3,024,015.18 万元和 2,738,780.91 万元，占负债总额的比例分别为 50.03%、50.12%、56.71%和 54.81%。发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券和其他非流动负债。发行人非流动负债的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,693,185.84	33.88	1,668,014.99	31.28	1,678,754.28	29.94	1,428,684.79	29.03
应付债券	925,623.15	18.52	1,234,345.18	23.15	958,228.60	17.09	832,653.61	16.92
递延收益	496.52	0.01	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	80,941.08	1.62	82,206.22	1.54	90,413.06	1.61	71,150.10	1.45
其他非流动负债	38,534.32	0.77	39,448.79	0.74	82,300.04	1.47	129,520.31	2.63
非流动负债总计	<b>2,738,780.91</b>	<b>54.81</b>	<b>3,024,015.18</b>	<b>56.71</b>	<b>2,809,695.98</b>	<b>50.12</b>	<b>2,462,008.81</b>	<b>50.03</b>

### （1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,428,684.79 万元、1,678,754.28 万元、1,668,014.99 万元和 1,693,185.84 万元，占负债总额的比例分别为 29.03%、29.94%、31.28%和 33.88%。

最近三年及一期末，发行人长期借款明细情况如下：

单位：万元、%

借款类别	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
	金额	金额	金额	金额
质押借款	-	-	-	14,000.00
抵押借款	199,920.00	178,449.33	234,400.00	107,850.00
保证借款	892,670.77	936,238.99	624,234.28	519,404.79
信用借款	113,000.00	93,598.46	48,500.00	-
保证+抵押	21,937.13	29,000.00	14,000.00	54,626.00
保证+质押	546,131.42	564,248.06	674,680.00	668,154.00
保证+抵押+质押	22,500.00	23,532.82	82,940.00	64,650.00
减：一年内到期的长期借款	102,973.48	157,052.67	-	-
合计	<b>1,693,185.84</b>	<b>1,668,014.99</b>	<b>1,678,754.28</b>	<b>1,428,684.79</b>

## （2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 832,653.61 万元、958,228.60 万元、1,234,345.18 万元和 925,623.15 万元，占负债总额的比例分别为 16.92%、17.09%、23.15%和 18.52%。

近一年及一期末，发行人应付债券情况如下：

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
18 金城 04	44,898.58	44,855.66
18 金城 01	55,138.04	55,080.30
19 金城 01	49,781.27	49,737.85
20 金城 01	49,745.10	49,703.80
20 金城 02	79,545.26	79,479.51
20 金城 03	79,536.52	79,470.79
21 金城 01	49,633.75	49,594.60
21 张投 01	89,708.36	89,619.37
21 张投 02	54,759.48	54,706.89
21 张投 03	29,852.16	29,823.49
21 张家城投 MTN001	99,452.76	99,382.00
21 张家城投 MTN002	49,630.85	49,659.78
21 张家城投 MTN003	49,691.73	49,657.42
21 张家城投 MTN004	49,679.20	49,645.02
21 张家城投 PPN001	54,867.51	54,841.24
22 张家城投 MTN001	39,702.59	-
19 张投 01	-	149,472.34
20 张投 01	-	49,865.30
20 张家城投 PPN001	-	99,841.53
20 张家城投 PPN002	-	49,908.27
合计	925,623.15	1,234,345.18

## （3）其他非流动负债

最近三年及一期末，发行人其他非流动负债余额分别为 129,520.31 万元、82,300.04 万元、39,448.79 万元和 38,534.32 万元，占负债总额的比例分别为 2.63%、1.47%、0.74%和 0.77%，呈下降趋势。发行人其他非流动负债主要为信托借款。

最近三年及一期末，发行人其他非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信托借款	36,856.69	36,856.69	79,683.69	128,814.77
承销费	353.00	893.00	540.00	630.00
理财直融	21,405.48	-	2,000.00	-

待转销项税	1,747.47	1,622.75	-	-
住房周转金	77.16	76.35	76.35	75.54
减：一年内到期部分期末余额	21,905.48	-	-	-
合计	38,534.32	39,448.79	82,300.04	129,520.31

#### （4）有息负债情况分析

##### 1）有息债务构成

最近三年及一期末，发行人有息债务总余额分别为 2,798,542.65 万元、3,376,826.05 万元、3,554,690.65 万元和 3,493,364.13 万元。有息负债具体情况如下：

单位：万元、%

种类	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期有息负债	838,198.45	23.99	615,473.79	17.31	658,159.49	19.49	404,389.48	14.45
长期有息负债	2,655,165.68	76.01	2,939,216.86	82.68	2,718,666.57	80.51	2,394,153.17	85.55
合计	3,493,364.13	100.00	3,554,690.65	100.00	3,376,826.05	100.00	2,798,542.65	100.00

##### 2）有息负债科目结构

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占有息负债的比重	余额	占有息负债的比重	余额	占有息负债的比重	余额	占有息负债的比重
短期借款	73,337.42	2.10	117,425.73	3.30	117,600.00	3.48	67,450.00	2.41
其他流动负债-银行超短融	109,000.00	3.12	145,016.18	4.08	95,076.18	2.82	-	-
一年内到期的非流动负债	655,861.03	18.77	353,031.88	9.93	445,483.31	13.19	336,939.48	12.04
长期借款	1,693,185.84	48.47	1,668,014.99	46.92	1,678,754.28	49.71	1,428,684.79	51.05
应付债券	925,623.15	26.50	1,234,345.18	34.72	958,228.60	28.38	832,653.61	29.75
其他非流动负债-信托借款及理财直融	36,356.69	1.04	36,856.69	1.04	81,683.69	2.42	132,814.77	4.75
合计	3,493,364.13	100.00	3,554,690.65	100.00	3,376,826.05	100.00	2,798,542.65	100.00

#### 3、所有者权益情况分析

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	369,650.00	13.39	369,650.00	13.45	369,650.00	15.10	369,650.00	15.95
资本公积	1,703,438.05	61.70	1,683,060.56	61.25	1,416,488.71	57.87	1,205,918.04	52.02

其他综合收益	191,038.32	6.92	196,590.38	7.15	217,852.89	8.90	151,135.68	6.52
盈余公积	22,422.84	0.81	22,422.84	0.82	17,456.40	0.71	15,572.70	0.67
未分配利润	425,395.95	15.41	424,396.59	15.44	368,454.18	15.05	509,775.80	21.99
归属于母公司所有者权益合计	2,711,945.16	98.23	2,696,120.38	98.12	2,389,902.18	97.63	2,252,052.22	97.15
少数股东权益	48,873.25	1.77	51,679.38	1.88	57,940.75	2.37	65,962.76	2.85
所有者权益合计	<b>2,760,818.41</b>	<b>100.00</b>	<b>2,747,799.75</b>	<b>100.00</b>	<b>2,447,842.93</b>	<b>100.00</b>	<b>2,318,014.98</b>	<b>100.00</b>

### （1）资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 1,205,918.04 万元、1,416,488.71 万元、1,683,060.56 万元和 1,703,438.05 万元，占所有者权益的比重分别为 52.02%、57.87%、61.25%和 61.70%，金额及占比呈波动上升趋势。2021 年末，发行人资本公积较 2020 年末增加 266,571.85 万元，增幅 18.82%，主要系股东追加投资、子公司股权划入所致。2022 年 6 月末，发行人资本公积较 2021 年末增加 20,377.49 万元，增幅 1.21%，金额较小。

### （2）其他综合收益

近三年及一期末，发行人其他综合收益分别为 151,135.68 万元、217,852.89 万元、196,590.38 万元和 191,038.32 万元，占所有者权益的比重分别为 6.52%、8.90%、7.15%和 6.92%，金额和占比呈波动趋势，主要是其他权益工具投资公允价值变动所致。

### （3）少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 65,962.76 万元、57,940.75 万元、51,679.38 万元和 48,873.25 万元，占所有者权益比重分别为 2.85%、2.37%、1.88%和 1.77%。

## （三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量主要指标如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	295,373.23	838,606.73	936,697.17	1,008,528.17
经营活动现金流出小计	368,194.33	720,916.73	1,229,480.47	973,325.74
经营活动产生的现金流量净额	<b>-72,821.10</b>	<b>117,690.00</b>	<b>-292,783.30</b>	<b>35,202.43</b>
投资活动现金流入小计	233,433.66	407,807.93	566,111.62	371,879.86

投资活动现金流出小计	146,854.82	757,664.41	607,891.16	924,696.27
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>86,578.83</b>	<b>-349,856.47</b>	<b>-41,779.54</b>	<b>-552,816.41</b>
筹资活动现金流入小计	231,667.04	1,501,973.25	1,722,550.30	1,651,301.18
筹资活动现金流出小计	368,701.95	1,352,060.47	1,036,603.47	1,411,876.53
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-137,034.91</b>	<b>149,912.78</b>	<b>685,946.83</b>	<b>239,424.65</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-123,277.18</b>	<b>-82,253.69</b>	<b>351,383.99</b>	<b>-278,189.33</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>333,529.94</b>	<b>456,807.11</b>	<b>539,060.80</b>	<b>187,676.82</b>

### 1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为 35,202.43 万元、-292,783.30 万元、117,690.00 万元和-72,821.10 万元。发行人经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。发行人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。2020 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。

### 2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-552,816.41 万元、-41,779.54 万元、-349,856.47 万元和 86,578.83 万元。发行人投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资支付的现金。最近三年，发行人投资活动现金流量表现为净流出，主要是由于发行人工程项目建设及股权投资的支出较大。

### 3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 239,424.65 万元、685,946.83 万元、149,912.78 万元和-137,034.91 万元。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金。现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2020 年发行人筹资活动现金净流入增加较多，主要是由于发行人本期到期偿还的债务较少，并且新增了较多借款。2022 年 1-6 月发行人筹资活动现金净流出较多，主要是由于发行人本期到期偿还的债务较多。总体来看，发行人筹资规模较大，融资渠道通畅，发行人具有较强的融资能力。

综上，发行人现金流量结构相对合理，符合自身发展阶段及所在行业特点和



其所处经营环境。

#### （四）偿债能力分析

报告期内，发行人与偿债能力有关的主要指标如下表所示：

项目	2022 年 1-6 月/2022 年 6 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率（倍）	1.36	1.49	1.44	1.43
速动比率（倍）	0.57	0.73	0.56	0.62
资产负债率（%）	64.41	65.99	69.61	67.98
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.79	1.01	0.76

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.43、1.44、1.49 和 1.36，速动比率分别为 0.62、0.56、0.73 和 0.57。总体来看，发行人流动比率处于合理区间，流动资产能够覆盖流动负债，但因发行人存货余额较大，导致速动比率较低。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 67.89%、69.61%、65.99%和 64.41%。报告期内，发行人资产负债率呈现下降趋势，总体处于合理区间，整体来看，发行人具有较好的长期偿债能力。

最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.76、1.01 和 0.79，2021 年发行人净利润有所下降，EBITDA 略有下降，并且有息负债规模上升导致利息支出金额增加，导致 EBITDA 利息倍数有所下降。

#### （五）盈利能力分析

##### 1、盈利能力相关主要数据

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入（万元）	246,194.21	547,294.11	509,436.60	438,827.38
营业成本（万元）	190,370.62	451,212.81	396,583.97	339,111.33
其他收益（万元）	651.36	1,117.76	2,338.26	496.97
营业利润（万元）	10,306.43	62,186.49	62,179.58	45,496.45
利润总额（万元）	9,073.20	62,538.77	70,346.51	45,035.42
净利润（万元）	6,676.27	50,296.30	43,889.22	29,075.75
毛利率（%）	22.67	17.56	22.15	22.72
平均总资产回报率（%）	0.23	1.41	1.45	1.23
加权平均净资产收益率（%）	0.24	1.94	1.84	1.33
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.41	1.45	1.11	-0.41

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 45,035.42 万元、70,346.51 万元、

62,538.77 万元和 9,073.20 万元；净利润分别为 29,075.75 万元、43,889.22 万元、50,296.30 万元和 6,676.27 万元。报告期利润水平有所下降，主要是因为公共事业、安置房建设业务毛利率有所下降。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 22.72%、22.15%、17.56% 和 22.67%，呈波动趋势，主要是安置房建设板块毛利呈波动趋势。

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 496.97 万元、2,338.26 万元、1,117.76 万元和 651.36 万元，占发行人利润总额的比重分别为 1.10%、1.79%、3.32% 和 7.18%，总体占比较低。

## 2、盈利能力的可持续性分析

发行人作为张家港市重要的城市基础设施建设和运营主体，其经营领域涵盖了安置房建设、城市供水供气、城市排水等行业，在张家港市市区安置房建设、城市自来水和天然气供应、污水处理等领域具有区域市场垄断地位。随着张家港市经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，发行人在行业内的垄断优势将不断增强，并对发行人业务量和盈利能力的稳步提升起到巨大的推动作用。总体来看，公司具有较强的可持续盈利能力。

发行人开展的土地整理、安置房建设、供水等业务属于基础设施建设和公用运营行业，具有较好的社会效应。未来随着发行人业务的持续开展，政府将持续通过财政贴息等方式给予发行人补贴以支持公司业务的发展，政府对公司的补贴具有一定的可持续性。

## 3、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	7,520.04	3.05	18,520.91	3.38	21,965.35	4.31	20,453.25	4.66
管理费用	18,874.05	7.67	43,093.96	7.87	39,018.97	7.66	38,767.73	8.83
财务费用	2,597.56	1.06	45,731.14	8.36	34,594.88	6.79	28,535.06	6.50
合计	<b>28,991.65</b>	<b>11.78</b>	<b>107,346.01</b>	<b>19.61</b>	<b>95,579.20</b>	<b>18.76</b>	<b>87,756.04</b>	<b>20.00</b>

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 87,756.04 万元、95,579.20 万元、

107,346.01 万元和 28,991.65 万元，占营业收入的比例分别为 20.00%、18.76%、19.61%和 11.78%。

最近三年及一期，发行人销售费用分别为 20,453.25 万元、21,965.35 万元、18,520.91 万元和 7,520.04 万元，占营业收入的比例分别为 4.66%、4.31%、3.38%和 3.05%。

最近三年及一期，发行人管理费用分别为 38,767.73 万元、39,018.97 万元、43,093.96 万元和 18,874.05 万元，占营业收入的比例分别为 8.83%、7.66%、7.87%和 7.67%。

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 28,535.06 万元、34,594.88 万元、45,731.14 万元和 2,597.56 万元，占营业收入的比例分别为 6.50%、6.79%、8.36%和 1.06%，随着发行人项目逐步完工，资本化利息下降，导致费用化融资费用上升。

随着公司业务规模扩大，期间费用可能会随营业收入的增加而增长，发行人将严格进行费用管理，将期间费用控制在合理范围之内。

#### 4、投资收益

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和-9,332.02 万元。投资收益主要包括权益法核算的长期股权投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益、可供出售金融资产持有期间以及处置取得的收益和理财产品投资收益等。2020 年度较 2019 年度投资收益大幅增加，主要系发行人长期股权投资收益增加幅度较大所致；2021 年度，发行人投资收益较 2020 年度增加 18,186.55 万元，增幅 33.32%，主要系权益法核算的长期股权投资收益金额较大。2022 年 1-6 月，公司投资收益为-9,332.02 万元，主要系联营沙洲电力亏损较多，导致权益法核算的长期股权投资收益为负。报告期内投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-9,041.27	105,576.08	19,438.42	9,579.44
处置长期股权投资产生的投资收益	-300.46	-84,961.09	0.08	453.84
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期	209.32	-	-	-

间的投资收益				
交易性金融资产持有期间取得的股息	576.47	800.53		-
其他非流动金融资产分红	-	594.02		-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-2,428.85	38,441.66		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-		282.70	1,180.83
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-		4,067.42	13,798.73
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-		28,882.93	10,114.16
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	603.67	11,488.48		
理财产品投资收益	689.76	809.38	1,904.49	2,404.91
结构性存款利息	359.35	13.54		
合计	-9,332.02	72,762.59	54,576.04	37,531.91

## 5、其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 496.97 万元、2,338.26 万元、1,117.76 万元和 651.36 万元，报告期内其他收益主要为政府补贴，发行人政府补贴主要由基础设施建设补贴构成，政府补贴金额波动较大，主要是因为基建补贴会视发行人盈利情况发放。总体来看，发行人政府补贴与其主营业务具有较强的关联性，并且作为张家港市最主要的城市基础设施建设和公共事业的投资建设和运营平台，发行人自成立以来一直得到地方政府在业务和资金方面的大力支持。因此，若发行人未来盈利情况出现波动，预计地方政府将通过政府补贴、政策倾斜等形式持续给予发行人大力支持。

## （六）营运能力分析

### 1、营运能力相关主要数据

项目	2022 年 1-6 月/6 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
营业收入（万元）	246,194.21	547,294.11	509,436.60	438,827.38
营业成本（万元）	190,370.62	451,212.81	396,583.97	339,111.33
应收账款（万元）	38,321.22	29,682.62	20,422.84	185,072.35
存货（万元）	1,783,839.26	1,750,609.23	2,446,189.43	2,009,792.68
应收账款周转率（次）	7.24	21.85	4.96	1.79
存货周转率（次）	0.11	0.22	0.18	0.18

## 2、公司营运能力分析

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 1.79、4.96、21.85 和 7.24，整体呈现大幅上升态势，主要是因为应收账款规模逐年压缩。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.18、0.18、0.22 和 0.11，总体处于较低水平，随着发行人未来业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入回报期，未来发行人营运效率有望得到提升。

### （七）投资控股型构架对发行人盈利能力和偿债能力的影响分析

#### 1、发行人母公司财务状况

最近三年及一期，母公司主要财务数据如下：

报告期内母公司主要财务数据

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月			2021 年末/2021 年度		
	母公司报表	合并报表	占比	母公司报表	合并报表	占比
总资产	1,691,051.36	7,757,839.18	21.80	1,831,223.24	8,080,238.39	22.66
总负债	564,331.07	4,997,020.77	11.29	695,782.98	5,332,438.63	13.05
所有者权益	1,126,720.29	2,760,818.41	40.81	1,135,440.26	2,747,799.75	41.32
营业收入	41,742.15	246,194.21	16.95	1,780.48	547,294.11	0.33
净利润	-4,697.53	6,676.27	-70.36	52,267.53	50,296.30	103.92
经营活动现金流入	11,371.45	295,373.23	3.85	85,203.42	838,606.73	10.16

项目	2020 年末/2020 年度			2019 年末/2019 年度		
	母公司报表	合并报表	占比	母公司报表	合并报表	占比
总资产	1,750,651.21	8,054,117.23	21.74	1,622,666.23	7,239,406.70	22.41
总负债	777,139.86	5,606,274.30	13.86	664,658.70	4,921,391.72	13.51
所有者权益	973,511.35	2,447,842.93	39.77	958,007.54	2,318,014.98	41.33
营业收入	1,439.64	509,436.60	0.28	922.76	438,827.38	0.21
净利润	18,624.19	43,889.22	42.43	19,081.41	29,075.75	65.63
经营活动现金流入	79,633.44	936,697.17	8.50	54,272.66	1,008,528.17	5.38

#### 2、子公司分红政策

发行人各子公司分红政策根据《公司法》等法律法规及规章制度的规定制定，具体情况如下：发行人子公司具体分红金额根据其公司章程并经公司有权机构或有权机构授权人士研究后确认。发行人子公司视盈利水平及未来资金需求确定分红比例。

### 3、投资控股型架构、分红政策的不确定性对偿债能力的影响分析

发行人业务板块主要分布在各个子公司。最近三年及一期，发行人母公司营业收入占合并口径营业收入比重分别为 0.21%、0.28%、0.33%和 16.95%；发行人母公司净利润占合并口径净利润的比重分别为 65.63%、42.43%、103.92%和 -70.36%。因此发行人母公司偿债能力在一定程度上受到子公司经营情况以及分红情况的影响。最近三年及一期，发行人母公司经营活动现金流入分别为 54,272.66 万元、79,633.44 万元、85,203.42 万元和 11,371.45 万元，占合并口径经营活动现金流入的比重分别为 5.38%、8.50%、10.16%和 3.85%。

整体而言，发行人母公司对于子公司资金控制能力较强，发行人投资控股型架构、分红政策的不确定性对偿债能力的影响较小。但子公司分红情况无固定政策及比例，可能给发行人母公司的盈利水平带来一定的不确定性。未来如因发行人对子公司控制能力减弱或子公司分红政策出现重大不利变动，则有可能影响发行人母体以及整个集团的盈利水平及偿债能力。

## 五、关联方及关联交易情况

### （一）关联方情况

#### 1、发行人股东情况

发行人母公司情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“三、发行人股东及实际控制人情况”之“（二）控股股东基本情况”。

#### 2、发行人子公司情况

公司控股及全资子公司为公司关联方，具体情况参见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）纳入合并范围子公司情况”。

#### 3、发行人合营及联营企业情况

公司合营和联营为公司关联方，具体情况参见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（二）合营、联营企业情况”。

## （二）关联交易情况

### 1、关联方应收、应付款项

截至 2021 年 12 月末发行人主要关联方应收、应付款项

单位：万元

项目	关联方	金额
其他应收款	张家港市金厦房地产开发有限公司	60,000.00
	张家港市高铁投资发展有限公司	5,508.17
合计		65,508.17
其他应付款	张家港市国有资本投资集团有限公司	303,103.88
合计		303,103.88

### （三）关联交易决策权限、决策程序与定价机制

发行人在资产、业务、人员、机构、财务等方面均独立于各关联方，具备面向市场的独立运营能力。为充分保障公司以及股东的合法权益，控制关联交易的风险，使公司的关联交易符合公开、公平、公正、互利原则，公司根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，结合发行人实际情况，制定了相关管理办法。发行人《关联交易管理制度》规定关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到符合国家法律法规及有关规定，详细了解交易标的的真实状况，充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性。发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

### （四）发行人资金被占用情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情况。

## 六、或有事项

### （一）对外担保

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额合计为 864,100.00 万元，具体情况如下：

被担保单位	债权人	担保期限	担保	担保金额	是否关
-------	-----	------	----	------	-----

			类型	(万元)	联方
张家港市高铁投资发展有限公司	浙商银行	2021/7/16-2022/7/16	保证	10,000.00	是
张家港市高铁投资发展有限公司	中信银行	2019/10/28-2035/1/2	保证	50,000.00	是
张家港市高铁投资发展有限公司	农业银行(江苏 银行银团)	2020/1/4-2033/12/15	保证	40,000.00	是
张家港市高铁投资发展有限公司	江苏金茂融资 租赁公司	2019/9/26-2022/9/27	保证	30,000.00	是
张家港市金厦房地产开发有限公司	中国银行	2021/6/10-2022/11/13	保证	47,250.00	是
张家港市双山旅游度假开发有限公司	中国银行	2020/03/25-2027/09/25	保证	20,000.00	否
张家港双山宾馆有限公司	苏州银行	2015/12/25-2023/12/25	保证	10,000.00	否
张家港市金港镇万顷良田生态农业投 资发展有限公司	工商银行	2016/06/16-2023/12/15	保证	60,000.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	宁波银行	2016/10/26-2027/11/29	保证	17,500.00	否
张家港双山建设投资发展有限公司	建设银行	2019/09/30-2023/03/24	保证	60,000.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	农业银行	2017/06/19-2032/06/19	保证	12,000.00	否
张家港市双山旅游度假开发有限公司	渤海银行	2017/07/11-2022/07/09	保证	10,000.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	宁波银行	2019/01/17-2023/12/27	保证	20,000.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	中国银行	2019/03/28-2024/03/27	保证	17,000.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	中国金融外贸 融资租赁	2021/05/15-2026/05/15	保证	20,000.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	中国银行	2019/11/28-2022/11/28	保证	19,850.00	否
张家港双山园林绿化有限公司	中国银行	2020/02/26-2023/02/25	保证	9,500.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	中国金融外贸 融资租赁	2021/05/15-2026/05/15	保证	30,000.00	否
张家港双山园林绿化有限公司	南京银行	2021/01/04-2024/01/03	保证	3,000.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2021/02/05-2024/01/31	保证	10,500.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	无锡农商行	2021/03/17-2026/03/15	保证	4,000.00	否
张家港双山园林绿化有限公司	无锡农商行	2021/05/13-2026/04/15	保证	4,600.00	否
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2021/05/25-2024/05/24	保证	3,000.00	否
张家港双山农业投资发展有限公司	光大银行	2021/07/23-2022/07/23	保证	11,200.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2021/11/09-2022/11/08	保证	500.00	否
张家港市双山旅游度假开发有限公司	南京银行	2021/11/09-2022/11/08	保证	7,000.00	否
张家港双山建设投资发展有限公司	南京银行	2021/11/09-2022/11/08	保证	7,000.00	否
张家港双山园林绿化有限公司	恒丰银行	2021/11/11-2022/11/10	保证	8,000.00	否
张家港双山园林绿化有限公司	光大银行	2021/11/25-2022/11/24	保证	9,000.00	否
张家港双山农业投资发展有限公司	光大银行	2021/11/25-2022/11/24	保证	5,200.00	否
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2021/12/22-2024/12/21	保证	1,600.00	否
张家港双山园林绿化有限公司	南京银行	2021/12/22-2024/12/21	保证	4,000.00	否
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2022/01/11-2025/01/10	保证	2,400.00	否



张家港双山农业投资发展有限公司	光大银行	2022/01/12-2023/01/11	保证	8,600.00	否
张家港市双山岛投资开发有限公司	苏州银行	2022/02/09-2023/02/09	保证	13,500.00	否
张家港市双山旅游度假开发有限公司	恒丰银行	2022/03/18-2023/03/17	保证	3,600.00	否
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	南京银行	2022/03/22-2023/03/21	保证	3,800.00	否
张家港市金厦房地产开发有限公司	农业银行	2021/07/07-2023/08/18	保证	60,000.00	是
张家港市金厦房地产开发有限公司	银团（农行/建行）	2021/07/08-2024/03/09	保证	90,000.00	是
张家港华兴金城电力有限公司	国开行	2019/09/03-2035/05/29	保证	85,000.00	是
张家港市双山旅游度假开发有限公司	恒丰银行	2022/05/18-2023/05/17	保证	5,400.00	否
张家港市双山岛投资开发有限公司	南京银行	2022/05/12-2023/05/11	保证	7,000.00	否
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	南京银行	2022/05/12-2023/05/11	保证	3,200.00	否
张家港市双山综合开发有限公司	恒丰银行	2022/06/30-2023/06/30	保证	10,000.00	否
张家港市双山旅游度假开发有限公司	浙商银行	2022/06/28-2023/06/28	保证	4,900.00	否
张家港双山园林绿化有限公司	浙商银行	2022/06/28-2023/06/28	保证	5,000.00	否
合计	-	-	-	864,100.00	-

## （二）未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，发行人及其合并范围内子公司不存在涉案金额超过 3,000 万元的重大未决诉讼/仲裁。

## （三）其他重要承诺事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无需要披露的其他重大承诺事项。

## （四）期后事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无需要披露的重大期后事项。

## （五）其他重要事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无其他需要披露的或有事项。

## 七、资产权利限制

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

项目	使用受限原因	金额
货币资金	银行承兑汇票保证金	12,739.00
货币资金	定期存款	351.56
货币资金	存出投资款	309.93
存货	借款抵押	41,917.68

在建工程	借款抵押	6,552.39
固定资产	借款抵押	23,913.98
无形资产	借款抵押	79,625.10
投资性房地产	借款抵押	454,444.92
合计	-	<b>619,854.56</b>

除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）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 2020 年 6 月出具的评级报告，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 2020 年 8 月出具的评级报告，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 2021 年 6 月出具的评级报告，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 2021 年 7 月出具的评级报告，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 2022 年 6 月出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

#### （二）信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券无评级。

### 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 2022 年 6 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 318.19 亿元，其中已使用授信额度为 265.82 亿元，尚未使用授信额度为 52.37 亿元。具体明细如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
国家开发银行	96.95	96.45	0.50
中国建设银行	38.49	32.60	5.89
中国银行	26.61	25.61	1.00
中信银行	30.00	28.60	1.40
中国农业银行	20.77	20.75	0.02
中国工商银行	42.00	21.49	20.51
民生银行	6.00	3.00	3.00
中国农业发展银行	5.80	5.74	0.06
交通银行	18.80	9.80	9.00
光大银行	5.70	4.90	0.80

浦发银行	2.70	2.10	0.60
张家港农商行	3.50	2.13	1.37
南京银行	2.10	0.70	1.40
宁波银行	5.98	5.78	0.20
无锡农商行	1.80	1.80	-
招商银行	0.20	0.08	0.12
江苏银行	0.79	0.79	-
兴业银行	1.50	-	1.50
广发银行	4.00	3.50	0.50
浙商银行	3.50	-	3.50
邮储银行	1.00	-	1.00
合计	318.19	265.82	52.37

## （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

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均严格按照合同或相关法规的约定，未发生严重违约行为。

## （三）存续的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其并表子公司存续的债务融资工具以及偿还情况如下，所有债务均按时还本付息，并未发生逾期或未偿付现象：

债券简称	发债主体	发行日	债券期限	回售日	到期日	发行金额	票面	债券余额
18 金城 01	张家港市金城投资发展有限公司	2018.05.28	3+2 年	2021.05.28	2023.05.28	8	6.18%	5.53
18 金城 04		2018.12.03	3+2 年	2021.12.03	2023.12.03	5	5.00%	4.5
19 金城 01		2019.11.20	3+2 年	2022.11.20	2024.11.20	5	4.20%	5
20 金城 01		2020.04.13	3+2 年	2023.04.13	2025.04.13	5	3.67%	5
20 金城 02		2020.08.17	3+2 年	2023.08.17	2025.08.17	8	4.03%	8
20 张投 01	张家港市城市投资发展集团有限公司	2020.04.24	3+2 年	2023.04.24	2025.04.24	5	3.40%	5
21 张投 01		2021.01.26	3 年	-	2024.01.26	9	4.10%	9
21 张投 02		2021.08.27	3 年	-	2024.08.27	5.5	3.48%	5.5
21 张投 03		2021.12.10	3 年	-	2024.12.10	3	3.49%	3
22 张投 02		2022.10.13	5 年	-	2027.10.13	15	3.39%	15
非公开公司债						68.5		65.53
20 金城 03	张家港市金城投资发展有限公司	2020.09.10	3+2 年	2023.09.10	2025.09.10	8	4.05%	8
21 金城 01		2021.05.18	3+2 年	2024.05.18	2026.05.18	5	3.77%	5
小公募						13		13
18 张家城投 MTN001	张家港市城市投资发展集团有限公司	2018.02.05	5 年	-	2023.02.05	5	6.30%	5
17 张家城投 MTN001		2017.11.27	5 年	-	2022.11.27	10	6.00%	10
20 张家城投 PPN001		2020.01.07	3 年	-	2023.01.07	10	4.18%	10

20 张家城投 PPN02		2020.03.09	3 年	-	2023.03.09	5	3.63%	5
21 张家城投 MTN001		2021.01.14	5 年	-	2026.01.14	10	4.41%	10
21 张家城投 MTN002		2021.06.30	5 年	-	2026.06.30	5	4.27%	5
21 张家城投 MTN003		2021.07.14	5 年	-	2026.07.14	5	3.86%	5
21 张家城投 MTN004		2021.09.17	5 年	-	2026.09.17	5	4.05%	5
21 张家城投 PPN001		2021.11.19	3 年	-	2024.11.19	5.5	3.68%	5.5
22 张家城投 MTN001		2022.06.14	5 年	-	2027.06.14	4	3.60%	4
22 张家城投 SCP001		2022.06.29	0.74 年	-	2023.03.26	1.4	2.05%	1.4
22 张家城投 SCP002		2022.06.30	0.74 年	-	2023.03.27	4	2.05%	4
债务融资工具						69.90	-	69.90
合计						151.40		148.43

#### （四）发行人及子公司已注册尚未发行债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	张家港城投	中期票据	交易商协会	2020-10	15.00	14.00	1.00
2		定向工具	交易商协会	2021-05	30.00	5.50	24.50
3		超短融	交易商协会	2022-05	20.00	5.40	14.60
4		公司债券	证监会	2022-06	20.00	15.00	5.00
5	张家港市金城	公司债券	证监会	2020-07	25.00	13.00	12.00
6		超短融	交易商协会	2021-03	20.00	5.00	15.00
7		定向工具	交易商协会	2021-12	20.00	-	20.00
合计		-	-	-	150.00	57.90	92.10

截至本募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债。

## 第七节 增信情况

本期债券无增信措施。

## 第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本期公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规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、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

### 一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及其附件规定，公司债券利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司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公司债券利息计入当期收入，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 日实施的《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。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。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的税率水平。

### 四、税项抵销

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

### 五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投

投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。



## 第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

### （一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人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；

### （二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，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。

（三）本金兑付和付息事项

发行人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，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

（四）信息披露事务管理制度主要内容

1、未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

（1）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务资本中心。

（2）财务部知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定

临时公告，并提交内部审批程序。

（3）重大事项公告经各部门审批后，由董事会或其授权人士审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务部办理后续公告事宜。

（4）如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

## 2、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

（1）公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

（2）公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

（3）公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

## 3、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

（1）公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（2）公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（3）公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

（4）公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

（5）公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

## 4、对外发布信息的申请、审核、发布流程

- （1）财务部制作信息披露文件；
- （2）财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；
- （3）董事会对信息披露文件进行审批；
- （4）财务部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

#### 5、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

（1）企业子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

（2）企业各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、发行人、中山证券将严格根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定和本募集说明书的约定，尽职履行与本期公司债券相关的后续信息披露义务，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人将指定专人负责信息披露事务。中山证券将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

#### 四、信息披露的具体方式

（一）发行人指定专人负责信息披露事务，受托管理人指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

（二）信息披露应当在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向专业投资者披露。

#### 五、暂缓及不予披露情况

##### （一）暂缓披露情况

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者上交所认可的其他情形的，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，发行人可以向上交所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄漏；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（3）债券交易未发生异常波动。

取得上交所同意后，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过两个月。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

（二）不予披露情况

信息披露义务人有充分理由认为披露有关的信息内容会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向上交所报告，并陈述不宜披露的理由；经上交所同意，可不予披露。

六、信息披露其他注意事项

（一）发行人披露的信息涉及审计、法律、资产评估等事项的，应当由会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等审查验证，并出具书面意见。

（二）发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

## 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，本期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：

（1）在本期债券每次付息、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 100%；在本期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 100%。

2. 为便于本期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：

（1）在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3. 发行人于本息偿付日前定期跟踪、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。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

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期债券本金、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约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

1. 如发行人违反本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之

“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，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：按照本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

2、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。

### 三、调研发行人

1.发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 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：

发行人违反本募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”第 1 条要求调研的。

2.当发行人发生约定的情形时，本期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，本期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期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。如拟参与本期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）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期债券全部持有人。

（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）发行人应与本期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）对于本期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。



## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、债券违约的情形

以下情形构成本期债券项下的违约：

以下任一事件均构成发行人在本协议和本期债券项下的违约事件：

- 1、在本期债券到期时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；
- 2、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还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；
- 3、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期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；
- 4、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；
- 5、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本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

### 二、违约责任及解决措施

#### （一）构成债券违约的情形、违约责任及其承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

当发行人不能或预计不能偿还债务时，债券受托管理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人同意承担因采取财产保全而发生的、依据中国法律或司法裁决确定的合理法律费用。

当发行人不能偿还债务时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议接受全部或部分债券持有人的委托提起民事诉讼（或仲裁）、参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

如果发行人未按《债券受托管理协议》履行其职责或有其他违约行为的，债券持有人有权追究发行人的违约责任，发行人应依法赔偿债券持有人或债券受托管理人由此遭受的经济损失。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 30%。

## （二）交叉违约保护条款

若发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付（或宽限期到期后应付（如有））的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何金融机构贷款，且单独或累计总金额达到或超过人民币 1 亿元，或占发行人最近一年末合并财务报表净资产的 10%，以较低者为准，则触发交叉违约保护条款，发行人应在 5 个工作日内予以公告，并立即启动如下保护机制：

### （1）书面通知

① 发行人知悉触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知债券受托管理人；任一本期债券持有人有权利通知债券受托管理人。

② 债券受托管理人在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债券的全体持有人。

③ 债券受托管理人通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认、解释或者采取补救措施。

### （2）救济与豁免机制

① 债券受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起的 15 个工作日内召开债券持有人会议。债券持有人会议的召开、出席、表决、决议和会议记录等一切形式须符合债券持有人会议规则的相关约定。

② 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期

债券违反约定。债券持有人有权对如下处理方案进行表决：

A、无条件豁免违反约定；

B、持有人对本期债券享有回售选择权；

C、有条件豁免违反约定，即如果发行人采取了以下一项或几项救济方案，并在 30 个工作日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：发行人对本期债券增加担保或其他资产抵质押措施；发行人提高 10-100BP 的票面利率；自公告之日起至本期债券到期之日不得新增发行公司债券。

发行人应无条件接受债券持有人会议做出的上述决议，并于 30 个工作日内完成相关法律手续。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日起（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的任何一项或数项：

A、发行人承诺本期公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

B、本期公司债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

C、发行人提前赎回；

D、投资者选择性提前回售；

E、增加抵押、质押或者第三方担保等信用增进措施；

F、其他投资者保护措施。

### （3）宽限期

给予发行人在发生触发情形之后的 30 个工作日的宽限期或者本期债券到期期限（以二者孰先为准），若发行人在该期限内对债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债券项下的违反约定，无需适用约定的救济与豁免机制。宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

## 三、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制

本期债券募集说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

对于因本期债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本期债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解。

## 第十二节 持有人会议规则

### 一、总则

**第一条** 为保证张家港市金城投资发展有限公司（以下简称“发行人”）债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。

**第二条** 本规则项下公司债券为发行人依据《张家港市金城投资发展有限公司 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》（以下简称“募集说明书”）约定公开发行的不超过人民币 5.2 亿元（含 5.2 亿元）的公司债券（以下简称“本期债券”）。本期债券受托管理人为中山证券有限责任公司，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

**第三条** 债券持有人会议由全体本期债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购、或购买或其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束，并同意发行人与债券受托管理人签署的《张家港市金城投资发展有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内 2022 年公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”），接受其中聘任的债券受托管理人。

**第四条** 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（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、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人，下同），在其债券持有期间均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容所做出的决定和主张。

**第五条** 债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

**第六条** 与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有

人会议进行表决。

债券持有人应当配合受托管理人召开持有人会议的相关工作，积极参加持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

**第七条** 债券持有人会议不是发行人的权力机关或组织机构的组成部分，仅依照法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书的约定，就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行审议并作出决议，不参与和干涉发行人正常的经营活动。

**第八条** 债券受托管理人和/或发行人应遵守《管理办法》及本规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

**第九条** 本规则中提及的“本期未偿还债券”指除下述债券之外的一切已发行的本期债券：（1）根据本期债券条款已由发行人或担保人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

**第十条** 除非本规则其他条款另有定义，本规则使用的已在募集说明书和受托管理协议中定义的词语，应具有相同的含义。

## 二、债券持有人会议的职权

**第十一条** 债券持有人会议依据法律、法规、《管理办法》和募集说明书的规定行使如下职权：

（一）当发行人提出变更募集说明书约定时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、下调本期债券利率；

（二）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼、仲裁等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

（三）当发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产

时，对行使本期债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（四）对变更本期债券受托管理人作出决议；

（五）当发行人或/和本期债券受托管理人对已生效的债券受托管理协议提出补充或修订时，对是否同意该补充协议或修订协议作出决议；

（六）当发生其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使本期债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（七）在法律、法规许可的范围内变更或修改本规则；

（八）当担保人（如有）发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（九）根据法律、法规和规范性文件规定的其他应当由债券持有人会议作出决议的事项。

### 三、债券持有人会议召开的情形

第十二条在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，债券受托管理人应当召集债券持有人会议：

（一）拟变更债券募集说明书的约定；

（二）拟修改债券持有人会议规则；

（三）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（四）发行人已经或预计不能按期支付本期发行债券利息和/或本金，需要决定或授权采取相应措施；

（五）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致发行人偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（六）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（七）发行人、单独或合计持有本期债券总额 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开；

（八）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施的；

（九）发行人提出债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事

项，需要决定或授权采取相应措施；

（十）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，或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（十一）发生根据法律、行政法规、中国证监会、交易所、债券募集说明书及本规则规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项；

（十二）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额 10%以上有表决权的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第十三条除第十二条规定的应当召集债券持有人会议的情形外，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券总额 10%以上有表决权的债券持有人、债券受托管理人可以书面提议召集债券持有人会议。

第十四条当出现本规则第十二条规定的事项时，发行人应在上述事项发生之日起 5 个工作日内书面通知债券受托管理人。发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，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，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。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、单独或合并持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要的协助。

发行人未及时通知债券受托管理人的，债券受托管理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内通知债券持有人召集债券持有人会议。债券受托管理人未在规定时间内发出债券持有人会议通知的，视为债券受托管理人不召集和主持债券持有人会议，则单独或合并持有本期未偿还债券总额 10%以上有表决权的债券持有人有权自行召集和主持。

第十五条发行人发出召集债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。债券受托管理人发出召集债券持有人会议通知的，债券受托管理人为债券持有人会议召集人。单独持有本期未偿还债券总额 10%以上有表决权的债券持有人发出召集债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并持有本期未偿还债券总额 10%以上有表决权的多个债券持有人发出召集债券持有人会议的通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

第十六条债券持有人会议召集人应依法、及时发出召集债券持有人会议的通知，及时组织、召集债券持有人会议。

第十七条对于债券受托管理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人应予配合。发行人应当提供债权登记日的债券持有人名册。

#### 四、债券持有人会议的召集

第十八条债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规和本规则的有关规定。

第十九条提交债券持有人会议审议的议案由债券持有人会议召集人负责起草。持有人会议召开前，受托管理人应就提交持有人会议审议的议案与发行人或其他相关方充分沟通，确保议案符合相关规定或约定并具有明确和切实可行的决议事项。

第二十条债券持有人会议召集人应至少在会议召开之日前 10 个工作日在监管部门指定的网站或媒体上以公告形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

- （一）债券发行情况；
- （二）受托管理人或者召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，还应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项、并且符合法律、法规和本规则的相关规定；



（六）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

（七）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第 1 个交易日；

（八）提交债券账务资料以确认参与资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参与资格的，不得参与持有人会议和享有表决权；

（九）委托事项：参会人员应当出具身份证明，如为债券持有人代理人的，还应出具授权委托书，并在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出，并说明发出补充通知的原因。债券持有人会议补充通知应在披露会议通知的同一网站或媒体上公告。

第二十一条发行人、单独或合并持有本期未偿还债券总额 10%以上有表决权的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应发布债券持有人会议补充通知，公告提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时提案的内容。临时提案人应当保证提案内容符合法律、法规以及本规则的规定。

第二十二条债券持有人会议对书面通知中列明的议案和临时议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案和临时议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

第二十三条债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 5 个工作日以公告形式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，在公告中说明原因并公布延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

第二十四条债权登记日应当为持有人会议召开日前的第 1 个交易日。

## 五、债券持有人会议的通知

第二十五条债权登记日当日交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司托管名册上登记的所有本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记

持有人。

第二十六条债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议。债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应该按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。

本期未偿还债券持有人为机构投资者，由其法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（其法定代表人或负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

第二十七条本期债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名；
- （二）是否具有表决权；
- （三）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （四）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （五）委托人签名或盖章。委托人为机构投资者的，应由机构投资者法定代表人或负责人签字并加盖公章。

投票代理委托书应当注明如果本期债券持有人不作具体指示，本期未偿还债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开二十四小时之前送交会议召集人。

第二十八条发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和相关信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

## 六、债券持有人会议的召开

第二十九条债券持有人会议可以采取现场方式和/或非现场等方式召开。采取

现场方式召开的，会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

第三十条债券持有人会议须经持有本期未偿还债券总额二分之一以上（含二分之一）有表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席方可召开。

第三十一条债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持，但更换债券受托管理人的债券持有人会议由发行人主持。如债券受托管理人或发行人未能履行职责时，由出席会议的本期债券持有人（包括债券持有人代理人）共同推举一名本期债券持有人（包括债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券总额所代表的表决权总数最多的债券持有人（包括债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议。

第三十二条债券持有人会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明出席会议的本期债券持有人名称（或姓名）和代理人的姓名、身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第三十三条召集人和召集人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数额。

第三十四条本期债券持有人（包括债券持有人代理人）出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由本期债券持有人自行承担。

第三十五条经本期未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权二分之一以上同意，会议主持人可以决定休会及改变会议地点。改变会议地点或延期会议，不得对原会议上未列入议程的事项做出决议，亦不得对原会议上未批准的事项再次进行表决。

## 七、债券持有人会议的表决、决议及会议记录

第三十六条债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有

人或其代理人投票表决。每一张本期未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第三十七条会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

第三十八条债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

第三十九条债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在当期债券持有人会议上不得进行表决。债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在当期债券持有人会议上进行表决。

第四十条债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名当期债券持有人或其代理人参加计票和监票，并当场宣布表决结果。参加计票和监票的债券持有人或其代理人在出席会议的有表决权的债券持有人中由召集人指定。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。非现场会议由受托管理人和见证律师清点后宣布表决结果。

第四十一条现场召开债券持有人会议的，会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

第四十二条会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（包括债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第四十三条债券持有人会议作出的决议，须经超过本期未偿还债券持有人

（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一通过方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务以及变更本规则的决议，须经本期未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的三分之二以上通过才能生效。

第四十四条下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期公司债券数额不计入合计未偿还债券的数额：

（一）债券发行人；

（二）债券持有人为本期债券的担保人（如有）；

（三）债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人股东；

（四）债券持有人为上述发行人、担保人（如有）、持有发行人 10%以上股份的发行人股东的关联方；

（五）债券受托管理人。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

第四十五条债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，但其中涉及须经相关监管部门批准的事项，经相关监管部门批准后方能生效，生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第四十六条债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一工作日将该决议在监管部门指定的网站或媒体上予以公告。

议案未获通过的，应在会议决议公告中作特别提示。

债券持有人会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

会议主持人应向主管部门指定机构报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第四十七条债券受托管理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，积极落实并督促发行人或其他相关方落实持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当

按照相关规定或约定履行义务，及时回应并披露落实持有人会议决议的相关安排和进展情况。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第四十八条会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

（一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

（二）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

（三）本期会议见证律师和监票人的姓名；

（四）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数额及占本期债券总数额的比例；

（五）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（六）债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；

（七）法律、法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

第四十九条召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

第五十条债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的投票代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起十年期限届满之日结束。发行人、债券受托管理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

第五十一条召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本期会议，并及时公告。

第五十二条召开债券持有人会议，应当由召集人聘请的律师进行见证，并对以下问题出具法律意见书，与债券持有人会议决议一同披露：

（一）会议的召集、召开程序是否符合法律、法规和本规则的规定；

（二）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（三）会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；

（四）应会议召集人要求或法律、法规规定需要发表法律意见的其他问题。

## 八、附则

第五十三条债券持有人会议的会议场地费、公告费、见证律师费等会议费用由发行人承担。如因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用，应由全体债券持有人共同承担或者由发行人先行承担并在决议中予以明确规定。

第五十四条除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

第五十五条对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交债券受托管理人所在地有管辖权的人民法院进行争议解决。

第五十六条本规则所称“以上”、“内”含本数；“过”、“低于”不含本数。

第五十七条本规则项下公告的方式为：在上海证券交易所网站或证监会、中国证券业协会指定的场所进行披露。

第五十八条本规则于双方加盖单位公章、本期债券成功发行之日起生效。

第五十九条相关法律、法规和规章对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非法律、法规和规章有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，本规则不得变更。

## 第十三节 受托管理人

发行人与本期债券受托管理人签订《张家港市金城投资发展有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内 2022 年公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》，投资者认购本期债券视作同意该《债券受托管理协议》。

### 第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

#### 1.2 定义与解释

1.2.1 公司债，指甲方在上海证券交易所发行的“张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。

1.2.2 发行人，指张家港市金城投资发展有限公司，即本协议之甲方。

1.2.3 受托管理人，指中山证券有限责任公司，即本协议之乙方。

1.2.4 债券持有人，指通过认购或购买或以其他合法方式取得本期公司债券之投资者。

1.2.5 债券持有人会议，指本期公司债的债券持有人按照《张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》召开的债券持有人会议。

### 第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主



张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

### 第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

甲方应当为本期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及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，甲方使用募集资金时应当书面告知乙方。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，甲方应当按半年度将资金使用计划书面告知乙方。

3.3 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方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；
- （十六）甲方法定代表人、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有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制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其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.7 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.8 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

甲乙双方为本期债券约定如下偿债保障措施：

（一）设立专门的偿付工作小组。甲方指定财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过其他相关部门，每年落实安排本期债券本息的兑付资金，保

证本息的如期偿还，保证债券持有人的利益。

（二）切实做到专款专用。甲方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，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据董事会决议及按照本募集说明书披露的用途使用。

（三）定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。本期债券的偿债资金将主要来源于甲方合并报表范围主体的货币资金，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，甲方在债券存续期内每半年度向受托管理人报告期末的货币资金余额及受限情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，甲方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。

（四）严格的信息披露。甲方将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

采取措施的相关费用（包括但不限于召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用）由甲方承担，甲方拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本期债券比例先行承担，然后向甲方追偿。

3.9 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.10 甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入其中，并及时向

乙方告知有关信息。

3.11 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

3.12 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.13 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.14 甲方应当根据本协议第 4.18 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按照其持有本期债券比例进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.15 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

#### 第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本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，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构

的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）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；

（三）每年不少于一次调取甲方、增信机构银行征信记录；

（四）每年不少于一次对甲方和增信机构进行现场检查；

（五）每年不少于一次约见甲方或者增信机构进行谈话；

（六）每年不少于一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年不少于一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年不少于一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.3 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查一次甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过上交所网站专区或上交所认可的其他方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.5 乙方应当每年一次对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本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。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式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由甲方承担，甲方拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本期债券比例先行承担，然后向甲方追偿。

4.10 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期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。

4.12 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、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和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。由此产生的相关费用由甲方承担，甲方拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本期债券比例先行承担，然后向甲方追偿。

4.13 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.14 乙方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甲方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。

4.15 乙方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

包括但不限于本协议、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权债务关系终止后五年。

4.16 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。包括但不限于发行人偿债保障措施承诺、救济措施等，具体以募集说明书约定为准。

4.17 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。乙方在履行本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。

4.18 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。但本期债券存续期内，乙方放弃行使该权利，不收取受托管理报酬。

#### 第五条受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方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公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。



5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方与甲方发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.4 条第（一）项至第（二十三）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

#### 第六条利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时，对可能存在的利益冲突情形，包括但不限于甲方与乙方、乙方员工以及乙方其他关联方之间因各个主体之全部利益或部分利益不一致而可能导致的利益冲突情形，乙方应当建立相关风险防范、解决机制，包括但不限于：

6.1.1 乙方建立信息隔离墙、利益冲突内部管理机制，对本期债券存续期可能产生的相关利益冲突进行识别、评估和管理；

6.1.2 乙方应根据法律法规、自律规则的规定、受托管理业务内部操作制度以及本协议的约定，按照客户利益优先及平等对待客户原则明确利益冲突解决机制。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方违反利益冲突防范机制的，应当依法承担相应的责任。

#### 第七条受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方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时，单独或合计持有本期债券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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议做出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- （二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；
- （三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、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。

9.2 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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

#### 第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 双方应当约定本协议项下的违约事件、违约责任等事项：

10.2.1 若乙方根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），甲方应负责赔偿并使其免受损害。

10.2.2 若因债券受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为，违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定，而导致发行人遭受损失、责任和费用，债券受托管理人应对发行人因此产生的责任、损失和费用（包括但不限于进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用）提供充分、有效和及时的赔偿，并使发行人免受损失和损害。

10.2.3 本期债券存续期内，若受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，拒不履行、故意迟延履行受托管理协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）、债券受托管理协议的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式。但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照受托管理协议约定履职的除外。

10.2.4 甲方承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若甲方不能按时支付本期债券利息或本

期债券到期不能兑付本金，甲方按照本期债券募集说明书的约定向债券持有人支付逾期利息。

10.2.5 当甲方未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向甲方进行追索。乙方将依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果乙方未按本协议履行其职责，债券持有人有权追究乙方的违约责任。

10.2.6 甲方的信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，乙方应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，并根据债券持有人的委托勤勉尽责、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，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依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

10.2.7 乙方在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成损失的，乙方承诺对损失予以相应赔偿。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

#### 第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解决。

11.3 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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

#### 第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为

本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 发生下列情形之一的，本协议即告终止：

12.3.1 甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；

12.3.2 变更受托管理人，且债券持有人会议已作出变更受托管理人决议的；

12.3.3 本期债券发行未能完成的；

12.3.4 协议履行中发生不可抗力致使一方不能履行协议或使协议的履行已无必要，双方均可提出终止协议，但需提前书面通知另一方。

本协议终止的，乙方已收取的费用不予退还。

### 第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：江苏省张家港市杨舍镇人民中路 151 号金城大厦 2219 室

甲方收件人：刘颖虹

甲方传真：0512-58187202

乙方通讯地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层

乙方收件人：张航

乙方传真：0755-23982961

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

#### 第十四条附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 本协议正本一式捌份，甲方、乙方各执贰份，其余陆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行有关机构

（一）发行人：张家港市金城投资发展有限公司

法定代表人：赵晖

住所：张家港市杨舍镇人民中路 151 号金城中银大厦 B2201 室、B2301 室、B2401 室

联系人：刘颖虹

联系地址：张家港市杨舍镇人民西路金城大厦 22-24 楼

联系电话：0512-58173383

传真：0512-58187202

邮政编码：215600

（二）牵头主承销商\债券受托管理人：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

联系人：吉亚伟、张航

联系地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 室

联系电话：0512-62573938

邮政编码：518000

（三）联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司

执行事务合伙人：田洪

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

联系人：曾勤慧、郝爽

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788-1800 号陆家嘴金控广场一号楼 27 楼

联系电话：19800363120

传真：010-85241150

邮政编码：200000

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李尊农

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

联系人：李俊、储九喜、赵湘

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

联系电话：0514-85100592

传真：0514-87365035

邮政编码：225001

（五）律师事务所：国浩律师（北京）事务所

负责人：刘继

住所：北京市朝阳区东三环北路 38 号泰康金融大厦 9 层

联系人：侯志勤、刘雁莹

联系地址：北京市朝阳区东三环北路 38 号泰康金融大厦 8、9 层

联系电话：13601077797

传真：010-65176800

邮政编码：100026

（六）申请上市交易的证券交易所：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

（七）公司债券登记机构：中国证券登记公司上海分公司

总经理：戴文桂

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064



邮政编码：200120

（八）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

评级人员：张晨奕、唐晨

电话：021-60330988

传真：021-60330991

## 二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，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及其他利害关系。

## 第十五节 备查文件

### 一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告；
- （二）发行人律师出具的法律意见书；
- （三）债券持有人会议规则；
- （四）债券受托管理协议；
- （五）上海证券交易所对本次发行的无异议函；
- （六）其他文件。

自募集说明书公告之日起，投资者可至发行人处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅募集说明书全文。

## 第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人：张家港市金城投资发展有限公司



法定代表人或授权代表：

赵 晖



签署日期：2022年11月3日


## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明


发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

  
赵 晖

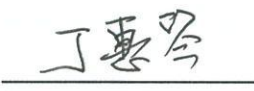
  
张永华

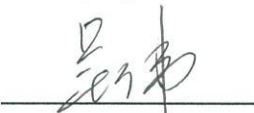
  
宋一兵

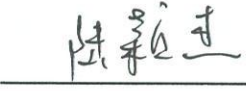
  
曹网云

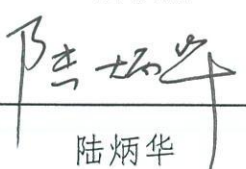
  
王向军

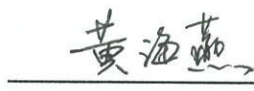
全体监事签字：

  
丁惠琴

  
吴 伟

  
陆颖杰

  
陆炳华

  
黄海燕

非董事高级管理人员签字：

  
费晓锋

  
邱月花

  
刘颖虹




张家港市金城投资发展有限公司

2022年11月3日

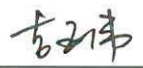
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

  
吴小静

项目负责人：

  
吉亚伟

中山证券有限责任公司

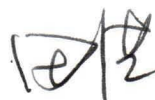
2022年11月3日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：



项目负责人：



东亚前海证券有限责任公司



2022年11月3日

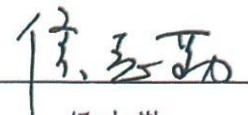
## 发行人律师声明

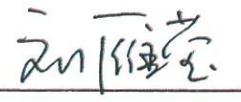
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

  
\_\_\_\_\_  
刘继

经办律师：

  
\_\_\_\_\_  
侯志勤

  
\_\_\_\_\_  
刘雁莹

国浩律师（北京）事务所





## 审计机构声明

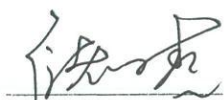
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



李尊农

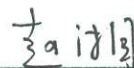
签字注册会计师：



储九喜



李俊



赵湘

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年11月3日

（本页无正文，为《张家港市金城投资发展有限公司 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》之盖章页）

张家港市金城投资发展有限公司



2022年11月3日