

2022 年第一期张家港经开区控股集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人： 张家港经开区控股集团有限公司
本期发行金额： 7.00 亿元（含 7.00 亿元）
担保情况： 无担保
信用评级结果： 主体：AA⁺；债项：AA⁺
信用评级机构： 中诚信国际信用评级有限责任公司
债权代理人： 东方证券承销保荐有限公司

2022 10 12



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二二年 十月

声明及提示

一、投资提示

本期债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括《2021 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券债权代理协议》、《2021 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券持有人会议规则》等主体权利义务的相关约定。

二、发行人声明

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证本期债券募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

发行人具备健全且运行良好的组织机构，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。本期债券募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规和产业政策。

发行人不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态的情形；不存在违反《中华

《中华人民共和国证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情形。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺将根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，并接受投资者监督。

三、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

四、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

五、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重

大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

七、其他重大事项或风险提示

本期债券募集资金投资项目为北街花苑拆迁安置房项目、勤星苑（二期）拆迁安置房项目和振兴花苑三期拆迁安置房项目，项目实施主体为发行人全资子公司张家港市悦丰投资开发建设有限公司，项目合法合规，审批手续齐全。发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力为本期债券按期偿付提供了坚实基础，本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书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。

目录

声明及提示	I
目录	IV
释义	1
第一条 风险提示及说明	4
第二条 发行条款	15
第三条 募集资金运用	23
第四条 企业基本情况	42
第五条 发行人财务情况	86
第六条 企业信用状况	124
第七条 担保情况	131
第八条 税项	132
第九条 信息披露安排	134
第十条 投资者保护机制	138
第十一条 本期债券发行的有关机构	150
第十二条 发行人、中介机构及相关人员声明	156
第十三条 备查文件	165

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、张经开集团、公司、本公司	指	张家港经开区控股集团有限公司
开发区	指	张家港经济技术开发区
本次债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币 14.00 亿元的 2022 年张家港经开区控股集团有限公司公司债券，简称“22 张经控股债”
本期债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币 7.00 亿元的 2022 年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券，简称“22 张经控股债 01”
本次发行	指	本期债券的发行
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券募集说明书》
国家发展改革委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	指	中央国债登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、簿记管理人、债权代理人、东方投行	指	东方证券承销保荐有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织
《债券持有人会议规则》	指	《2021 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2021 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券债权代理协议》
《募集资金账户监管协议》	指	《2021 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券之募集资金使用专项账户监管协议》（建设银行苏州分行） 《2022 年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》（宁波银行苏州分行） 《2022 年第一期张家港经开区控股集团有限公司

		司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》 (平安银行苏州分行) 《2022 年第一期张家港经开区控股集团有限公司 司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》 (邮储银行张家港支行)
《偿债账户监管协议》	指	《2021 年江苏省张家港经济开发区实业总公司 企业债券之偿债账户监管协议》
募集资金专户监管银行、 偿债专户监管银行、建设 银行苏州分行	指	中国建设银行股份有限公司苏州分行
募集资金专户监管银行、 宁波银行苏州分行	指	宁波银行股份有限公司苏州分行
募集资金专户监管银行、 平安银行苏州分行	指	平安银行股份有限公司苏州分行
募集资金专户监管银行、 邮储银行张家港支行	指	中国邮政储蓄银行股份有限公司张家港市支行
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务 销售本期债券，并承担相应的发行风险，即 在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券 全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自 承销份额对应的款项
评级公司、信用评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
审计机构	指	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)和天衡 会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师、律师事务所	指	北京金诚同达律师事务所
《法律意见书》	指	《北京金诚同达律师事务所关于 2022 年第一期 张家港经开区控股集团有限公司公司债券的法律 意见书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《张家港经开区控股集团有限公司章程》
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 定节假日和/或休息日)
近三年	指	2019 年、2020 年和 2021 年
报告期内	指	2019 年、2020 年和 2021 年
近三年末	指	2019 年末、2020 年末和 2021 年末

报告期末	指	2019 年末、2020 年末和 2021 年末
工作日	指	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	指	人民币元

注：1、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存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。在本期债券存续期间，债券的投资价值可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关

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

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

此外，本期债券募投项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，除此之外还有各类不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

（六）违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于北街花苑拆迁安置房项目、勤星苑（二期）拆迁安置房项目和振兴花苑三期拆迁安置房项目建设、补充营运资金和偿还到期企业债券本金及利息。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、发行人有息负债规模较大风险。发行人从事的安置房及工程施工业务为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人除利用自有资金进行发展外，也通过金融机构贷款和发行债券等方式融资以满足日常经营需要。近三年末，发行人的资产负债率分别为 53.26%、45.97%和 57.99%，有息债务余额分别为 754,833.06 万元、1,123,769.06 万元和 1,683,869.23 万元，占当年末负债总额的比例分别为 64.01%、88.80%和 86.68%，有息负债规模呈波动上升趋势。如果未来发行人资产负债率和有息负债规模继续增长，若经营行业形势和金融市场等发生重大不利变化，可能使发行人面临一定的偿债风险。

2、经营活动现金流出波动较大的风险。近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 289,502.76 万元、-288,489.02 万元及 -36,994.55 万元。发行人所从事的安置房、工程施工业务的前期项目投资较大，与项目回款周期不匹配造成了前期经营活动现金流出有所波动。发行人目前有稳定的收入来源且业务已有多元化发展的趋势，经营活动现金流会趋于稳定，但仍存在经营活动现金流量净额波动风险，进而影响发行人的偿债能力。

3、存货余额较大和周转较慢的风险。近三年末，发行人存货余额分别为 375,295.52 万元、448,473.68 万元和 536,075.34 万元，占资

产总额的比例分别为 16.95%、16.29%和 16.00%。截至 2021 年末，发行人存货中主要为安置房项目开发成本和工程施工业务开发成本。发行人存货余额较大，存货周转率较低，发行人可能面临较大的资金压力，如未来发行人不能加快在建项目的开发和销售进度，将可能对发行人的流动性造成不利影响。

4、报告期内净利润较为依赖政府补贴和投资收益的风险。近三年，发行人净利润分别为 6,477.54 万元、14,016.45 万元和 11,577.92 万元，其中，发行人分别实现政府补贴收入 11,630.07 万元、10,840.00 万元和 34,184.74 万元，占当期净利润的比例分别为 179.54%、77.34%和 295.26%，近三年发行人盈利水平对政府补贴的依赖性较高。发行人作为张家港经济技术开发区最重要的国有投资主体，地方政府在财政补贴等方面对发行人的支持力度较大，但如果未来政府补贴政策发生变化，补贴金额出现下滑，可能对发行人的盈利水平产生一定影响。

5、投资收益占比较高的风险。近三年，投资收益分别为 3,200.00 万元、12,337.88 万元和 7,158.34 万元。投资收益占净利润的比例分别为 49.40%、88.02%及 61.83%，近三年占比逐渐升高。发行人从事股权投资业务，未来若被投资方或分红政策出现重大不利变化，将对发行人的盈利能力和本期债券偿付造成不利影响。

6、受限资产规模较大风险。发行人受限资产主要为货币资金、应收账款、无形资产和在建工程。近三年末，发行人及其下属子公司受限资产账面价值总额为 193,587.77 万元、192,641.87 万元及 178,604.57 万元，占行人总资产的比例分别为 8.75%、7.00%和 5.33%，发行人存在受限资产规模较大的风险。较多的资产抵质押可能会影响发行人的再融资能力；同时，若发行人无法按时偿还相关借款，对应资产将面临被变现的风险，进而可能影响发行人的正常经营。

7、报告期内投资活动现金流出较大，未来资本支出较大的风险。近三年，发行人投资活动现金流出分别为 200,171.40 万元、378,406.26 万元和 335,242.01 万元，报告期内投资活动现金流出较大，由于发行人承接了较多的安置房项目、工程施工项目且从事股权投资业务的业务属性，未来资本性支出可能保持较大规模。一旦发行人融资条件发生不利的变化将影响发行人的融资规模及成本，出现资金周转困难等情况，影响工程建设进度，或股权投资业务出现风险情况，将对发行人收入的实现及现金流回流产生不利影响，进而对本期债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

8、营业毛利率和收入波动较大的风险。近三年，发行人营业收入分别为 108,125.55 万元、116,078.31 万元及 107,883.65 万元，营业毛利率分别为 7.82%、21.85%和 5.38%%，报告期内，营业收入规模有所起伏，主要系发行人 2019 年度新增工程施工板块业务所致。发行人营业毛利率的波动，主要系受其他业务毛利波动的影响，其他业务主要包含利息、租金及投资收益等，其他业务的毛利率较高且对毛利润贡献度较高，且鉴于股权投资业务的风险属性及其他可能的波动因素，如其他业务盈利情况持续波动，将给公司经营的稳定性带来不利因素，进而影响公司的偿债能力。

9、可供出售金融资产/其他非流动金融资产减值的风险。2019 年末及 2020 年末，发行人可供出售金融资产余额分别为 152,150.90 万元及 512,366.40 万元，2021 年末，发行人其他非流动金融资产余额为 596,537.73 万元。发行人可供出售金融资产/其他非流动金融资产减值的风险全部为对参股企业的权益性投资，若参股企业经营情况产生波动，发行人将面临其他非流动金融资产减值的风险，进而对偿债能力产生影响。

10、应收账款和其他应收款回收的风险。近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 133,269.18 万元、60,726.99 万元及 55,688.94 万元，占总资产的比例分别为 6.02%、2.21%和 1.66%。发行人其他应收款账面价值分别为 305,714.27 万元、448,755.19 万元及 481,798.87 万元，占总资产的比例分别为 13.81%、16.30%及 14.38%。对手方主要为政府部门及下属企业，未来如果对手方的经营情况有所波动，应收账款和其他应收款难以收回，对发行人未来的持续稳健经营可能存在一定风险。

11、土地整理和基础设施建设项目应收款项无法及时回款的风险。最近三年末，发行人在建工程账面价值分别为 434,929.78 万元、543,569.97 万元和 650,648.74 万元，占总资产的比例为 19.64%、19.74%和 19.42%，主要为土地整理和基础设施建设项目，资金回笼时间相对较长，回款进度存在一定不确定性。如果未来政府财力未达到预期的增长或项目款项未能及时回转，应收款项的偿还时间将会较长，可能会给发行人的资金周转造成不利影响，对发行人未来的持续稳健经营造成一定风险。

12、发行人债券及债务融资工具存量余额较大且存在集中偿付压力。2021 年末，发行人债券及债务融资工具存量余额发行人债券融资余额为 92.40 亿元，占当期末有息负债总额的比重为 54.87%，规模较大。2022-2024 年到期金额分别为 38.90 亿元、15.50 亿元、28.70 亿元。2022 年及 2024 年到期债券及债务融资工具余额规模较大且较为集中，发行人的日常经营较为依赖债务的滚动。发行人，虽然在各大银行等金融机构的资信情况良好，获得较高的授信额度，且可变现资产较为雄厚，若未来经营情况出现不利影响，可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

13、参股公司杉杉集团有限公司投资减值的风险。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2022年6月28日披露的《杉杉集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，杉杉集团及其控股股东杉杉控股与中静新华关于徽商银行的股权纠纷诉讼案件及相关借款纠纷案件目前仍待法院开庭审判，上述诉讼涉及金额大，持续时间长，并已导致公司部分银行账户及所持上市公司股权冻结。如果杉杉集团未来经营情况出现恶化，发行人将面临其他非流动金融资产重大减值的风险，从而对发行人的盈利情况和偿债能力造成影响。

14、投资性房地产评估减值的风险。近三年末，发行人投资性房地产分别为94,003.81万元、88,746.70万元和164,137.70万元。2020年末相较2019年末投资性房地产余额有所减少，主要系馨苑度假村评估价值变动所致。2021年末较2020年投资性房地产增加75,391.00万元，增幅为84.95%，主要系合并范围变化后新增了再制造产业园。鉴于房地产评估价值存在波动性，若未来评估价值持续降低，发行人将未来可能面临投资性房地产减值的风险，从而对发行人资产质量产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

（二）经营风险

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

2、在建项目投资风险。发行人所有在建项目都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，但在项目实施过程中可能因

原料供应、设备故障及其它不可预见的因素延误工期，造成项目无法按时完工交付，或工程造价超出预算等情况，从而影响发行人的盈利水平。

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

4、安全生产方面的风险。建筑业是安全事故多发的行业之一，国家对于建筑业的安全问题也日益重视。发行人从事的安置房和保障性住房建设业务对于安全生产要求较高，故针对该问题分别制定了安全生产目标责任管理制度、安全生产例会制度、安全生产教育制度、安全生产检查制度、安全生产奖惩制度、工伤事故调查、分析、报告、处理制度和现场文明施工管理制度等用以防范安全事故的发生，虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求进行检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。如果生产、施工、交通发生重大安全事故，将对发行人正常生产经营带来不利影响。

（三）管理风险

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

2、子公司管理的风险。截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的

子公司共 23 家，子公司数量较多，给发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面带来一定的难度。发行人如果不能对众多下属全资子公司及控股企业进行有效控制管理，将会产生较大的管理风险，进而影响发行人的正常运营。

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

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

5、发行人更名改制及董监高变更的提示。根据张家港经济开发区管理委员会出具的《关于上报江苏省张家港经济开发区实业总公司公司制改制方案的请示》（张经管请〔2021〕27 号）和江苏省张家港市人民政府出具的《关于同意江苏省张家港经济开发区实业总公司实施公司制改制的批复》，江苏省张家港经济开发区实业总公司（以

下简称“公司”)实施公司制改制,改制后企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司(国有独资)”,公司注册资本由人民币17亿元变更为84亿元,控股股东及实际控制人仍为张家港经济技术开发区管理委员会;同时,公司名称由“江苏省张家港经济开发区实业总公司”变更为“张家港经开区控股集团有限公司”。公司现已办理完毕工商登记变更手续并于2021年10月11日领取了新的营业执照。同时,按公司按照《公司法》,变更了原总经理办公会成员、监事,公司改制后,设立了新的董事会和监事会。

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

(四) 政策风险

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

2、国有资产管理体制调整的风险。发行人作为张家港市人民政府批准开发区管委会投资设立的有限责任公司(国有独资),公司的国有资本运营受到国家国有资产管理体制的影响,如国有资产管理体

制调整、政府投融资体制调整、国有资产处置政策变化等，以上政策的变化可能对发行人的正常经营造成负面影响。

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

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

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

第二条 发行条款

本期债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

(一) 发行人：张家港经开区控股集团有限公司。

(二) 债券名称：2022 年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券（简称“22 张经控股债 01”）。

(三) 注册文件号：本次债券业经国家发展和改革委员会注册（发改企业债券〔2022〕126 号）。

(四) 发行人总经理办公会、出资人对本次债券的批准情况：本次债券的申请发行经由公司总经理办公会于 2021 年 9 月 9 日审议通过，并由公司出资人张家港经济技术开发区管理委员会于 2021 年 9 月 23 日出具批复批准通过。

(五) 发行总额：人民币 7.00 亿元。

(六) 债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置提前偿还本金条款，即自债券发行后第 3 年起，后 5 年逐年分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20% 和 20% 比例偿还债券本金。

(七) 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(八) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置提前偿还本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 7 年末，分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(九) 债券形式及托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

(十一) 发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十二) 发行价格：本期债券的债券面值为 100.00 元，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

(十三) 簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2022 年 10 月 25 日。

(十四) 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 10 月 26 日。

(十五) 发行期限：本期债券的发行期限为 2022 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 27 日的 2 个工作日。

(十六) 认购托管：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(十七) 起息日：自 2022 年 10 月 27 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 27 日为该计息年度的起息日。

(十八) 计息期限：本期债券计息期限自 2022 年 10 月 27 日起至 2029 年 10 月 26 日止。

(十九) 付息日：本期债券存续期内每年的 10 月 27 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二十) 兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二十一) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

(二十二) 承销方式：承销团余额包销。

(二十三) 承销团成员：主承销商为东方证券承销保荐有限公司，分销商为安信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司。

(二十四) 主承销商/债权代理人：东方证券承销保荐有限公司。

(二十五) 偿债专户监管银行：中国建设银行股份有限公司苏州分行

(二十六) 募集资金专户监管银行：中国建设银行股份有限公司

苏州分行、宁波银行股份有限公司苏州分行、平安银行股份有限公司苏州分行和中国邮政储蓄银行股份有限公司张家港市支行。

(二十七) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券的信用级别为 AA+。

(二十八) 增信措施：本期债券无担保。

(二十九) 债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(三十) 流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

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

二、发行安排

(一) 债券发行安排

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告中规定。

(二) 登记托管安排

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公

司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见“2022年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券发行网点表”。

2022年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲东方证券承销保荐有限公司	债券资本市场部	北京市西城区太平桥大街18号丰融国际北翼15层	赵萌	021-23153585

参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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

（三）上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

三、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。2023年至2029年每年的10月27日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发

布的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还本金方式，即从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度，逐年分别按照发行总额 20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

2、本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

四、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意东方证券承销保荐有限公司作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订本期债券《债权代理协议》、制订本期债券《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利

义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（三）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

（四）本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受此类变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所挂牌或转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

1、本期债券发行与转让的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

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

5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履

行义务。

（七）本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第三条 募集资金运用

一、本期债券募集资金用途

本期债券募集资金总额为人民币7.00亿元，其中4.20亿元拟用于北街花苑拆迁安置房项目、勤星苑（二期）拆迁安置房项目和振兴花苑三期拆迁安置房项目建设，2.80亿元拟用于补充营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：万元、%

项目名称	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
北街花苑拆迁安置房项目	张家港市悦丰投资开发有限公司	100.00	45,000.00	15,000.00	33.33	21.43
勤星苑（二期）拆迁安置房项目	张家港市悦丰投资开发有限公司	100.00	37,000.00	12,000.00	32.43	17.14
振兴花苑三期拆迁安置房项目	张家港市悦丰投资开发有限公司	100.00	48,000.00	15,000.00	31.25	21.43
补充营运资金	—	—	—	28,000.00	—	40.00
合计	—	—	—	70,000.00	—	100.00

二、本期债券募投项目基本情况

发行人拟将本期债券募集资金中的 4.20 亿元用于北街花苑拆迁安置房项目、勤星苑（二期）拆迁安置房项目和振兴花苑三期拆迁安置房项目建设，上述安置房项目共计 2,228 套棚户区改造项目住房已全部被纳入 2021 年江苏省保障性安居工程建设计划，具体情况如下：

（一）北街花苑拆迁安置房项目

1、项目资金来源构成情况

该项目总投资额为45,000.00万元，其中项目资本金9,000.00万元，占总投资的20.00%，拟使用企业债券资金30,000.00万元，剩余6,000.00万元主要来源于银行贷款和企业自有资金。

2、项目合法性文件情况

序号	合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
1	关于市悦丰投资开发建设有限公司北街花苑拆迁安置房项目可行性研究报告的批复	张行审投(2020)371号	张家港市行政审批局	2020年9月16日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了审批
2	关于市悦丰投资开发建设有限公司北街花苑拆迁安置房项目变更的批复	张行审投(2021)276号	张家港市行政审批局	2021年8月11日	变更项目资本金占比为20%
3	建设工程规划许可证	建字第320582202033030号	张家港市自然资源和规划局	2020年10月29日	对建设工程符合城乡规划要求进行了审批
4	国有土地使用权证	苏(2020)张家港市不动产权第8249112号	张家港市自然资源和规划局	2020年9月28日	国有土地使用权
5	建设项目环境影响登记表	202032058200001659	苏州市张家港生态环境局	2020年9月25日	对项目整体环境影响的登记备案
6	关于张家港市悦丰投资开发建设有限公司北街花苑拆迁安置房项目节能报告的审查意见	张行审投(2020)105号	张家港市行政审批局	2020年12月30日	对项目整体能耗的审批
7	社会稳定风险评估评审报告表	-	张家港市社会稳定风险评估工作领导小组	2021年1月25日	对项目社会稳定风险的评估

3、项目建设情况

(1) 项目建设主体

该项目建设主体为发行人子公司张家港市悦丰投资开发建设有限公司，发行人持有其 100.00% 的股权。

(2) 项目建设内容及进度

项目位于张家港市杨舍镇东七公路北侧、农鹿路西侧，项目占地面积 82.09 亩（54,724.73 平方米），总建筑面积 126,400.00 平方米，其中地上建筑面积 98,300.00 平方米，包括住宅用房 92,300.00 平方米，商业用房 2,300.00 平方米，物业配套用房等其它配套公共设施建筑面积 3,700 平方米；地下车库建筑面积 28,100.00 平方米。项目容积率为 1.80，建筑密度为 20.13%，绿化率为 40.30%。项目共新建住宅 776

户，机动车停车位 708 个。

北街花苑拆迁安置房项目的前期房屋征收涉及东莱村片区居民共计 415 户，房屋征收总面积 8.28 万平方米，拆迁还建比例为 1:1.11。该项目建成商业用房 2,300.00 平方米，均为住宅单元的底层商业配套，不涉及独栋商业，拟投资额为 824.49 万元，占总投资比例为 1.83%。上述安置房项目符合国家产业政策方向，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

该项目共新建住宅 776 套，住宅面积 92,300.00 平方米，主要分为 4 种户型，具体情况如下：

单位：平方米、%

序号	套数（套）	户型面积（建筑面积）	户型比例
1	238	135	30.67
2	380	120	48.97
3	114	95	14.69
4	44	85	5.67
合计	776	-	100.00

该项目建设期为 2.5 年，于 2020 年 10 月开工，已经完成前期的规划设计、场地平整和基坑开挖等工作，正在进行主体结构施工的准备工作。截至 2022 年 8 月末，项目已完成投资约 15,300.00 万元，占项目总投资额的 34.00%。

4、项目的用地情况

北街花苑拆迁安置房项目总用地面积为 82.09 亩（54,724.73 平方米），张家港市悦丰投资开发建设有限公司已通过招拍挂的方式取得编号为苏（2020）张家港市不动产权第 8249112 号的土地证，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，已缴纳土地出让金 3,284.00 万元并计入项目总投资。发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

5、项目经济效益及现金流回流情况

(1) 项目经济效益分析

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目收入主要由安置房定向销售收入、机动车位销售收入和配套商业用房销售收入构成。具体如下：

① 安置房定向销售收入

该项目共建设可用于以定向销售价格销售的住宅面积 92,300.00 平方米，该项目安置房定向销售价格暂按 6,000 元/平方米估算，预计获得安置房定向销售收入 55,380.00 万元。

② 机动车位销售收入

该项目共建设机动车位 708 个，按售价 70,000.00 元/个估算，预计可获得机动车位销售收入 4,956.00 万元。

③ 配套商业用房销售收入

该项目建设配套商业建筑面积 2,300.00 平方米。按项目所在区域目前周边商铺价格约 12,000 元/平方米估算，预计可获得配套商业销售收入 2,760.00 万元。

综上所述，北街花苑拆迁安置房项目预计可实现收入 63,096.00 万元。

(2) 项目现金流回流情况

单位：万元

项目	项目建设期			项目运营期			剩余债券存续期			合计
	2021年	2022年	2023年 1-4月	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
营业收入	-	-	-	31,548.00	18,926.00	12,622.00	-	-	-	63,096.00
安置房定向销售收入	-	-	-	27,690.00	16,614.00	11,076.00	-	-	-	55,380.00
机动车位销售收入	-	-	-	2,478.00	1,484.00	994.00	-	-	-	4,956.00
配套商业用房销售收入	-	-	-	1,380.00	828.00	552.00	-	-	-	2,760.00

项目	项目建设期			项目运营期			剩余债券存续期			合计
	2021年	2022年	2023年 1-4月	2023年 5-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
经营成本	-	-	-	986.44	647.78	458.66	-	-	-	2,092.88
税金及附加	-	-	-	-	1,067.63	1,138.17	-	-	-	2,205.80
项目净收益	-	-	-	30,561.56	17,210.59	11,025.17	-	-	-	58,797.32

注：1、假设本期债券于2021年发行，期限为7年，则债券存续期为2021年至2028年。

2、项目于2020年10月开工，项目建设期为2.5年，预计于2023年4月完工，2023年5月开始销售，2025年销售完毕。

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告及发行人历史安置房销售情况，假设2023年5-12月、2024年和2025年分别实现销售收入50%、30%和20%。在本期债券存续期内，项目累计可实现收入63,096.00万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为58,797.32万元，预计可以覆盖项目拟使用募集资金的利息和本金；在项目运营期内，项目累计可实现收入63,096.00万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为58,797.32万元，可以覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

（二）勤星苑（二期）拆迁安置房项目

1、项目资金来源构成情况

该项目总投资额为37,000.00万元，其中项目资本金7,400.00万元，占总投资的20.00%，拟使用企业债券资金24,000.00万元，剩余5,600.00万元主要来源于银行贷款和企业自有资金。

2、项目合法性文件情况

序号	合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
1	关于市悦丰投资开发建设有限公司勤星苑（二期）拆迁安置房项目可行性研究报告的批复	张行审投（2020）475号	张家港市行政审批局	2020年12月22日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了审批
2	关于市悦丰投资开发建设有限公司勤星苑（二期）拆迁安置房项	张行审投（2021）275号	张家港市行政审批局	2021年8月11日	变更项目资本金占比为20%

	目变更的批复				
3	建设工程规划许可证	建字第 320582202100060 号	张家港市自然资源和规划局	2021 年 3 月 1 日	对建设工程符合国土空间规划和用途管制要求进行了审批
4	国有土地使用权证	苏(2021)张家港市不动产权第 8203045 号	张家港市自然资源和规划局	2021 年 1 月 15 日	国有土地使用权
5	建设项目环境影响登记表	202032058200000 844	苏州市张家港生态环境局	2020 年 5 月 15 日	对项目整体环境影响的登记备案
6	关于张家港市悦丰投资开发有限公司勤星苑(二期)拆迁安置房项目节能报告的审查意见	张行审投(2021) 12 号	张家港市行政审批局	2021 年 2 月 1 日	对项目整体能耗的审批
7	社会稳定风险评估评审报告表	-	张家港市社会稳定风险评估工作领导小组	2020 年 9 月 1 日	对项目社会稳定风险的评估

3、项目建设情况

(1) 项目建设主体

该项目建设主体为发行人子公司张家港市悦丰投资开发有限公司，发行人持有其 100.00% 的股权。

(2) 项目建设内容及进度

项目位于张家港市徐家巷路南侧、镇中路西侧，项目占地面积 63.91 亩（42,605.67 平方米），总建筑面积 104,400.00 平方米，其中地上建筑面积 79,000.00 平方米，包括住宅用房 76,000.00 平方米，物业配套用房等其它配套公共设施建筑面积 3,000 平方米；地下建筑面积 25,400.00 平方米。项目容积率为 1.85，建筑密度为 17.60%，绿化率为 35.00%。项目共新建住宅 616 户，机动车停车位 562 个。

勤星苑(二期)拆迁安置房项目的前期房屋征收涉及乘航小学庆安村片区居民共计 304 户，房屋征收总面积 6.08 万平方米，拆迁还建比例为 1:1.25。该项目不涉及配套商业建设投资。上述安置房项目

符合国家产业政策方向，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

该项目共新建住宅 616 套，住宅面积 76,000.00 平方米，主要分为 4 种户型，具体情况如下：

单位：平方米、%

序号	套数（套）	户型面积（建筑面积）	户型比例
1	180	135	29.22
2	328	125	53.25
3	98	100	15.91
4	10	90	1.62
合计	616	-	100.00

该项目建设期为 2.5 年，于 2021 年 1 月开工，已经完成前期的规划设计、场地平整和基坑开挖等工作，正在进行主体结构的施工工作。截至 2022 年 8 月末，项目已完成投资约 12,200.00 万元，占项目总投资额的 32.97%。

4、项目的用地情况

勤星苑(二期)拆迁安置房项目总用地面积为 63.91 亩(42,605.67 平方米)，张家港市悦丰投资开发建设有限公司已通过招拍挂的方式取得编号为苏(2021)张家港市不动产权第 8203045 号的土地证，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，已缴纳土地出让金 2,557.00 万元并计入项目总投资。发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

5、项目经济效益及现金流回流情况

(1) 项目经济效益分析

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目收入主要由安置房定向销售收入和机动车位销售收入构成。具体如下：

① 安置房定向销售收入

该项目共建设可用于以定向销售价格销售的住宅面积 76,000.00 平方米，该项目安置房定向销售价格暂按 6,000 元/平方米估算，预计获得安置房定向销售收入 45,600.00 万元。

② 机动车位销售收入

该项目共建设机动车位 562 个，按售价 70,000.00 元/个估算，预计可获得机动车位销售收入 3,934.00 万元。

综上所述，勤星苑（二期）拆迁安置房项目预计可实现收入 49,534.00 万元。

（2）项目现金流回流情况

单位：万元

项目	项目建设期			项目运营期			剩余债券存续期			合计
	2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
营业收入	-	-	-	24,767.00	14,863.00	9,904.00	-	-	-	49,534.00
安置房定向 销售收入	-	-	-	22,800.00	13,680.00	9,120.00	-	-	-	45,600.00
机动车位销 售收入	-	-	-	1,967.00	1,183.00	784.00	-	-	-	3,934.00
经营成本	-	-	-	783.01	525.89	377.12	-	-	-	1,686.02
税金及附加	-	-	-	-	699.24	891.98	-	-	-	1,591.22
项目净收益	-	-	-	23,983.99	13,637.87	8,634.90	-	-	-	46,256.76

注：1、假设本期债券于 2021 年发行，期限为 7 年，则债券存续期为 2021 年至 2028 年。

2、项目于 2021 年 1 月开工，项目建设期为 2.5 年，预计于 2023 年 6 月完工，2023 年 7 月开始销售，2025 年销售完毕。

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告及发行人历史安置房销售情况，假设 2023 年 7-12 月、2024 年和 2025 年分别实现销售收入 50%、30%和 20%。在本期债券存续期内，项目累计可实现收入 49,534.00 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 46,256.76 万元，预计可以覆盖项目拟使用募集资金的利息和本金；在项目运营期内，项目累计可实现收入 49,534.00 万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为 46,256.76 万元，可以覆盖项目总投

资，项目具有较好的收益性。

（三）振兴花苑三期拆迁安置房项目

1、项目资金来源构成情况

该项目总投资额为48,000.00万元，其中项目资本金9,600.00万元，占总投资的20.00%，拟使用企业债券资金30,000.00万元，剩余8,400.00万元主要来源于银行贷款和企业自有资金。

2、项目合法性文件情况

序号	合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
1	关于市悦丰投资开发建设有限公司振兴花苑三期拆迁安置房项目可行性研究报告的批复	张行审投〔2020〕446号	张家港市行政审批局	2020年11月30日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了审批
2	关于市悦丰投资开发建设有限公司振兴花苑三期拆迁安置房项目变更的批复	张行审投〔2021〕274号	张家港市行政审批局	2021年8月11日	变更项目资本金占比为20%
3	建设工程规划许可证	建字第320582202050030号	张家港市自然资源和规划局	2020年12月2日	对建设工程符合国土空间规划和用途管制要求进行了审批
4	国有土地使用权证	苏(2020)张家港市不动产权第8261094号 张国用(2015)第0040354号	张家港市自然资源和规划局 张家港市人民政府 张家港市国土资源局	2020年11月12日 2015年2月13日	国有土地使用权
5	建设项目环境影响登记表	202032058200001817	苏州市张家港生态环境局	2020年10月23日	对项目整体环境影响的登记备案
6	关于张家港市悦丰投资开发建设有限公司振兴花苑三期拆迁安置房项目节能报告的审查意见	张行审投〔2021〕13号	张家港市行政审批局	2021年2月1日	对项目整体能耗的审批
7	社会稳定风险评估评审报告表	-	张家港市社会稳定风险评估工作领导小组	2021年2月8日	对项目社会稳定风险的评估

3、项目建设情况

（1）项目建设主体

该项目建设主体为发行人子公司张家港市悦丰投资开发建设有限公司，发行人持有其 100.00% 的股权。

(2) 项目建设内容及进度

项目位于张家港市杨舍镇振兴路北侧、华兴路东侧，项目占地面积 70.6 亩（47,070.87 平方米），总建筑面积 133,800.00 平方米，其中地上建筑面积 104,700.00 平方米，包括住宅用房 103,000.00 平方米，物业配套用房等其它配套公共设施建筑面积 1,700 平方米；地下车库建筑面积 29,100.00 平方米。项目容积率为 2.23，建筑密度为 19.69%，绿化率为 37.20%。项目共新建住宅 836 户，机动车停车位 663 个。

振兴花苑三期拆迁安置房项目的前期房屋征收涉及田垛里村、斜桥村和城西村居民共计 335 户，房屋征收总面积 8.38 万平方米，拆迁还建比例为 1:1.23。该项目不涉及配套商业建设投资。上述安置房项目符合国家产业政策方向，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

该项目共新建住宅 836 套，住宅面积 103,000.00 平方米，主要分为 4 种户型，具体情况如下：

单位：平方米、%

序号	套数（套）	户型面积（建筑面积）	户型比例
1	194	135	23.21
2	514	125	61.48
3	108	100	12.92
4	20	88	2.39
合计	836	-	100.00

该项目建设期为 2.5 年，于 2020 年 12 月开工，已经完成前期的规划设计、场地平整和基坑开挖等工作，正在进行主体结构施工的准备工作。截至 2022 年 8 月末，项目已完成投资约 19,600.00 万元，占项目总投资额的 40.83%。

4、项目的用地情况

振兴花苑三期拆迁安置房项目总用地面积为 70.6 亩（47,070.87 平方米），张家港市悦丰投资开发建设有限公司已通过招拍挂的方式取得编号为苏（2020）张家港市不动产权第 8261094 号的和张国用（2015）第 0040354 号的土地证，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，已缴纳土地出让金 2,805.76 万元并计入项目总投资。发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

5、项目经济效益及现金流回流情况

（1）项目经济效益分析

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目收入主要由安置房定向销售收入和机动车位销售收入构成。具体如下：

① 安置房定向销售收入

该项目共建设可用于以定向销售价格销售的住宅面积 103,000.00 平方米，该项目安置房定向销售价格暂按 6,000 元/平方米估算，预计获得安置房定向销售收入 61,800.00 万元。

② 机动车位销售收入

该项目共建设机动车位 663 个，按售价 70,000.00 元/个估算，预计可获得机动车位销售收入 4,641.00 万元。

综上所述，振兴花苑三期拆迁安置房项目预计可实现收入 66,441.00 万元。

（2）项目现金流回流情况

单位：万元

项目	项目建设期			项目运营期			剩余债券存续期			合计
	2021 年	2022 年	2023 年 1-5 月	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
营业收入	-	-	-	33,224.00	19,933.00	13,284.00	-	-	-	66,441.00

项目	项目建设期			项目运营期			剩余债券存续期			合计
	2021年	2022年	2023年 1-5月	2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
安置房定向销售收入	-	-	-	30,900.00	18,540.00	12,360.00	-	-	-	61,800.00
机动车位销售收入	-	-	-	2,324.00	1,393.00	924.00	-	-	-	4,641.00
经营成本	-	-	-	1,036.72	677.99	478.52	-	-	-	2,193.23
税金及附加	-	-	-	-	1,022.68	1,198.12	-	-	-	2,220.80
项目净收益	-	-	-	32,187.28	18,232.33	11,607.36	-	-	-	62,026.97

注：1、假设本期债券于2021年发行，期限为7年，则债券存续期为2021年至2028年。

2、项目于2020年12月开工，项目建设期为2.5年，预计于2023年5月完工，2023年6月开始销售，2025年销售完毕。

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告及发行人历史安置房销售情况，假设2023年6-12月、2024年和2025年分别实现销售收入50%、30%和20%。在本期债券存续期内，项目累计可实现收入66,441.00万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为62,026.97万元，预计可以覆盖项目拟使用募集资金的利息和本金；在项目运营期内，项目累计可实现收入66,441.00万元，扣除运营成本和相关税费后的净收益为62,026.97万元，可以覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

（四）项目建设的必要性及社会效益

1、有利于改善群众的居住条件，共享社会发展成果

随着时代的发展，以及市区规模不断向周边扩展，目前张家港市遗留下来的棚户区为老城区的传统商业、贸易聚集区或城市边缘基础设施严重落后的连片棚户居民区，大多历史久远，房屋因年久失修，存在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。安置房的建设使棚户区低收入居民的生活环境和生活状态都能有很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，将改变困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，有效缩小社会差距，共享社会发展成果。

2、有利于改变城市的面貌，体现人与环境的和谐发展

在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的旧城区形成了鲜明的对比。旧城区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱，将促进人与社会环境的和谐发展。同时，旧城区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，将改变城市的面貌，充分体现人与社会环境的和谐发展。

3、有利于整合和节约土地资源，扩展发展空间，促进产业集聚，改善投资环境

旧城区现有的住宅地建设大多为粗放式，缺少科学规划，房子以二、三层为主，容积率低，户均占地面积较多，不同程度的存在着土地浪费、利用率不高等现象。旧城区的改造通过高标准的规划、建设集中安置社区，采用高层建筑形式，容积率显著提高，土地资源得到更好的整合和节约。通过搬迁统一安置整理出来大量的建设用地，可进一步扩展城市的发展空间，促进产业集聚化，显著改善投资环境，促进地方经济发展。

三、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 2.80 亿元用于补充公司营运资金，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

根据《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风

险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号），为提高债券资金使用效率，对闲置的部分债券资金，发行人可在坚持财务稳健、审慎原则的前提下，将债券资金用于保本投资、补充营运资金或符合国家产业政策的其他用途（单次临时使用资金最长不超过12个月），但不得由财政部门统筹使用，或用于股票投资等高风险投资领域。

四、发行人的相关承诺

在本期债券存续期内，发行人承诺依据相关要求将债券资金使用情况、工程下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目批复和进展情况）等向投资者进行披露，并承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。发行人承诺公司不承担地方政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券不会通过政府财政资金偿还。

五、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人已制定完备的偿债计划，并聘请了募集资金专户监管银行和偿债专户监管银行，来确保募集资金按照国家发改委批准的用途使用，并按照《募集说明书》的约定及时兑付本期债券的本息。同时，发行人还聘请了债权代理人，制定《债券持有人会议规则》，以保障债券持有人的合法权益。

本期债券募集资金为人民币 7.00 亿元，发行人将严格按照国家主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证募集资金用于各个募投项目的金额不超过各项目总投资的 70%。同时，

在募集资金使用之前，发行人将根据项目已投入情况，在确保符合国家关于固定资产投资项目资本金比例要求的相关规定下，酌情使用本期债券募集资金置换发行人前期已投入的超过资本金比例要求的部分资金。

1、偿债计划概况

本期债券发行规模为 7.00 亿元，债券期限为 7 年，按年付息，为减轻发行人一次性还本的压力，保证本期债券的按时兑付，本期债券设置本金提前偿付条款，债券存续期第三年末起，每年偿还 20% 的本金。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

2、偿债计划的人员安排

发行人将成立债券偿付工作小组，全面负责与本期债券相关的偿债资金安排、信息披露、偿债资金的划转等工作，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、募集资金专项账户和偿债专项账户安排

为保证本期债券募集资金专款专用，发行人在募集资金专户监管银行开立募集资金专户，专门用于管理募集资金，并委托募集资金专户监管银行对募集资金专户进行监管。根据《募集资金账户监管协议》的约定，募集资金专项用于《募集说明书》约定的募投项目或经依法变更后的项目。

发行人设立偿债专户，偿债专户内的资金专项用于本期债券的本息兑付和支付银行结算费用。发行人在中国建设银行股份有限公司苏州分行开立本期债券的偿债专户，按《募集说明书》和《偿债账户监管协议》的约定，按时足额将偿债资金存入偿债专户。

4、债权代理人安排

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请东方证券承销保荐有限公司担任本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时，根据本期债券《募集资金账户监管协议》，发行人及募集资金专户监管银行达成以下协议：

1、发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用于其他用

途。协议中关于募集资金的用途以本期债券《募集说明书》所载内容为准。

2、发行人承诺将按照《募集说明书》中的约定使用募集资金。当发行人违反本期债券《募集说明书》中约定的募集资金用途时，募集资金专户监管银行应必须予以拒绝，并不予支付。

3、募集资金专户监管银行应对募集资金使用专项账户履行基本信息通知职责、资金使用的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

4、募集资金专户监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具专项账户对账单。募集资金专户监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

5、发行人应当配合东方证券承销保荐有限公司作为债权代理人时履行的必要的调查。

6、发行人及募集资金专户监管银行各方应当共同遵守《中华人民共和国商业银行法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

7、根据《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号），为提高债券资金使用效率，对闲置的部分债券资金，发行人可在坚持财务稳健、审慎原则的前提下，将债券资金用于保本投资、补充营运资金或符合国家产业政策的其他用途（单次临时使用资金最长不超过12个月），但不得由财政部门统筹使用，或用于股票投资等高风险投资领域。

六、偿债保障措施

（一）发行人良好的盈利能力为本期债券的按时还本付息奠定了

基础

发行人作为张家港经开区最重要的基础设施建设投融资、保障房建设和经营主体，在张家港市经开区城市基础设施建设领域具有重要地位，在发展过程中获得了张家港市经开区政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力较强。发行人2019至2021年营业收入分别为108,125.55万元、116,078.31万元和107,883.65万元，分别实现净利润6,477.54万元、14,016.45万元和11,577.92万元，三年平均净利润为10,690.64万元，盈利能力良好，足以支付本期债券一年的利息。

（二）发行人充沛的现金流入为本期债券的还本付息提供了保障

近三年，发行人的经营活动现金流入分别为527,247.34万元、886,590.02万元和797,540.53万元，呈上升的趋势。未来随着发行人在建项目的陆续回款，预期未来经营活动现金流入将进一步提升。另外，近三年，筹资活动现金流入分别为489,217.50万元、749,751.09万元和1,003,145.80万元，发行人稳定的持续融资能力为其经营活动和本期债券的还本付息提供了保障。

（三）与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人资信优良，具备较强的融资能力。截至2021年末，发行人共获得银行授信额度157.73亿元，其中已使用授信额度85.85亿元，未使用额度71.88亿元。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（四）募投项目可产生的收益

本期债券募集资金中 4.20 亿元拟用于北街花苑拆迁安置房项目、勤星苑(二期)拆迁安置房项目和振兴花苑三期拆迁安置房项目建设。经测算, 在本期债券存续期内, 上述项目累计可实现收入 179,071.00 万元, 扣除运营成本和相关税费后的净收益为 167,081.05 万元, 预计可以覆盖项目拟使用募集资金的利息和本金; 在项目运营期内, 项目累计可实现收入 179,071.00 万元, 扣除运营成本和相关税费后的净收益为 167,081.05 万元, 可以覆盖项目总投资, 项目具有较好的收益性。

发行人已承诺将募投项目产生的收益性现金流优先用于偿还本期债券的本息。

（五）充沛的货币资金为本期债券的按时还本付息提供一定的支持

截至 2021 年末, 发行人货币资金账面金额为 294,780.06 万元, 占总资产的 8.80%。发行人的货币资金以银行存款为主, 流动性良好。发行人较为充沛的货币资金为本期债券的还本付息提供了最为直接的保障。

第四条 企业基本情况

一、发行人概况

名称：张家港经开区控股集团有限公司

成立日期：1994 年 3 月 4 日

法定代表人：席国平

注册资本：人民币 840,000 万元

统一社会信用代码：91320582142195368Y

住所：张家港市杨舍镇国泰北路 1 号悦丰大厦

联系电话：0512-58111175

邮政编码：215600

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：投资、管理、收益，土地开发建设。金属材料、化纤、羊毛、木材、五金、交电、机电产品、建筑材料、纺织品、橡塑制品、化工原料（除危险品）、农副产品购销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：股权投资；非居住房地产租赁；金属结构销售；机械电气设备销售；建筑用钢筋产品销售；电子专用设备销售；包装材料及制品销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字〔2022〕01354 号标准无保留意见审计报告，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 3,349,848.55 万元，总负债为 1,942,594.22 万元，所有者权益为 1,407,254.33 万元，资产负债率为 57.99%；2021 年度发行人实现营业收入 107,883.65 万元，实现净利润 11,577.92 万元。

二、历史沿革

发行人成立于1994年3月4日，公司类型为有限责任公司（国有独资），发行人历史沿革情况列示如下：

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

2001年，鉴于投资方资金未完全到位，公司依法将注册资本由人民币3,000万元核减为人民币500万元，并经苏州天和会计师事务所有限公司出具了天和验字（2001）第218号验资报告确认。

2006年1月，公司新增注册资本9,500万元，注册资本增加至10,000万元，并由张家港华景会计师事务所出具了张华会验字〔2006〕第048号验资报告；其中，开发区管委会以货币资金增加出资4,000万元，以所得公司利润出资5,500万元。

2008年9月，公司新增注册资本20,000万元，全部为开发区管委会所得公司利润出资，该次增资由张家港华景会计师事务所出具张华会验字〔2008〕第311号验资报告。

2010年1月，开发区管委会对公司增资人民币30,000万元，以现金方式增资，公司注册资本增加至人民币60,000万元，并由张家港华景会计师事务所出具了张华会验字〔2010〕第027号验资报告。

2012年6月，开发区管委会以货币资金对公司增资人民币30,000万元，公司注册资本增加至人民币90,000万元，并由张家港华景会计师事务所出具了张华会验字〔2012〕第101号验资报告。

2013年1月，开发区管委会以货币资金对公司增资人民币30,000万元，公司注册资本增加至人民币120,000万元，并由张家港华景会

计师事务所出具了张华会验字〔2013〕第018号验资报告。

2013年9月,开发区管委会以货币资金对公司增资人民币30,000万元,公司注册资本增加至人民币150,000万元,并由张家港华景会计师事务所出具了张华会验字〔2013〕第147号验资报告。

2015年10月,开发区管委会以货币资金对公司增资人民币20,000万元,公司注册资本增加至人民币170,000万元。经张家港市市场监督管理局核准,发行人注册资本变更为170,000万元,开发区管委会持有发行人100%股权。

2021年10月,根据张家港经济开发区管理委员会出具的《关于上报江苏省张家港经济开发区实业总公司公司制改制方案的请示》(张经管请〔2021〕27号)和江苏省张家港市人民政府出具的《关于同意江苏省张家港经济开发区实业总公司实施公司制改制的批复》,发行人实施公司制改制,改制后企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司(国有独资)”,公司名称由“江苏省张家港经济开发区实业总公司”变更为“张家港经开区控股集团有限公司”。公司已办理完毕工商登记变更手续并领取了新的营业执照。

发行人之前以“江苏省张家港经济开发区实业总公司”名义签署的协议依旧有效,相关责任方由发行人以“张家港经开区控股集团有限公司”名义继续担任。

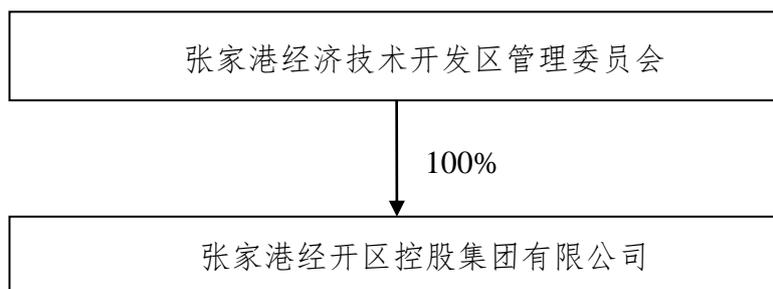
改制后发行人取消了总经理办公会,发行人按照《公司法》要求设立董事会,董事会负责公司重大事项决议。本次债券的申请发行经由公司总经理办公会于2021年9月9日审议通过,并由公司出资人张家港经济技术开发区管理委员会于2021年9月23日出具批复批准通过。本次债券批复文件依旧有效。

截至本募集说明书签署日,发行人注册资本84亿元。

三、股东情况

（一）发行人股权结构

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



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

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

（三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

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

（四）发行人股权质押及争议情况

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

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要控股子公司

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共 23 家，具体明细如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	层级
1	张家港市悦丰投资开发建设有限公司	130,000.00	100.00	一级
2	张家港市悦丰物业管理有限责任公司	12,000.00	100.00	一级
3	张家港市悦丰外商投资企业服务中心	50.00	100.00	一级
4	张家港生态科技城发展有限公司	30,000.00	90.00	一级
5	张家港市晨丰污水处理有限公司	1,000.00	100.00	一级
6	宿迁市张家港开发区投资开发建设有限公司	19,250.00	80.00	一级
7	张家港市馨苑度假村	10,500.00	100.00	一级
8	张家港经开区人力资源开发有限公司	200.00	100.00	一级
9	张家港市高新投资发展有限公司	100,000.00	100.00	一级
10	张家港市科技苑有限公司	50.00	100.00	一级
11	张家港市高新技术创业服务有限公司	30.00	100.00	一级
12	宿迁市悦丰开发建设有限公司	6,000.00	80.00	二级
13	张家港市沙洲湖创业投资有限公司	200,000.00	100.00	二级
14	张家港市悦丰金创投资有限公司	270,000.00	72.22	一级
15	张家港悦丰氢能科技有限公司	3,750.00	72.22	二级
16	张家港市悦杨产业投资企业（有限合伙）	150,100.00	72.17	二级
17	张家港市悦科投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	36.11	三级
18	苏州市氢能产业创新中心有限公司	10,000.00	39.72	二级
19	上海悦漾信息科技有限公司	200,000.00	100.00	二级
20	张家港市悦祥新能源科技有限公司	10,000.00	100.00	一级
21	张家港华夏再制造产业投资发展有限公司	45,000.00	100.00	二级
22	张家港清研再制造产业研究院有限公司	1,000.00	75.00	三级
23	张家港清研工程机械再制造科技有限公司	350.00	75.00	四级

注：发行人持有张家港市悦丰金创投资有限公司 72.22%的股份，张家港市悦丰金创投资有限公司持有苏州市氢能产业创新中心有限公司 55.00%，经计算发行人持有该二级子公司 $72.22\% \times 55.00\% = 39.72\%$ 股权，从股权结构上看发行人对苏州市氢能产业创新中心有限公司具有控制权，故纳入合并范围。

发行人持有张家港市悦丰金创投资有限公司 72.22%的股份，张家港市悦丰金创投资有限公司持有张家港悦丰氢能科技有限公司 100.00%，张家港悦丰氢能科技有限公司持有张家港市悦科投资合伙企业（有限合伙） 50.00%，经计算发行人持有该三级子公司 $72.22\% \times 100.00\% \times 50.00\% = 36.11\%$ 股权。由于张家港悦丰氢能科技有限公司为张家港市悦科投资合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人，对合伙企业日常经营具有控制权，故纳入合并范围。

（一）张家港市悦丰投资开发建设有限公司

张家港市悦丰投资开发建设有限公司成立于2005年11月24日，法定代表人为任亮，注册资本为250,000万元，发行人持有其100%股权。经营范围为：城乡一体化投资、开发；房地产开发、经营；土地开发建设；建筑装璜工程设计、施工；建筑材料、苗木购销；投资、收益、管理；信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：金属结构销售；金属材料销售；机械电气设备销售；建筑用钢筋产品销售；电子专用设备销售；木材销售；包装材料及制品销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年12月31日，该公司总资产为561,925.98万元，净资产为202,754.96万元。2021年度公司实现营业收入46,416.61万元，净利润158.17万元。

（二）张家港生态科技城发展有限公司

张家港生态科技城发展有限公司成立于2010年6月7日，法定代表人为龚卫军，注册资本为30,000万元，发行人持有其90%股权。经营范围为：生态科技领域的技术研发、技术咨询、技术转让及相关的技术服务；实业投资、管理、收益；汽车及零部件购销；基础设施投资；服务外包基地投资、开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，该公司总资产为169,843.88万元，净资产为82,439.63万元。2021年度公司实现营业收入50,533.94万元，净利润5,500.82万元。

（三）张家港市高新投资发展有限公司

张家港市高新投资发展有限公司成立于2016年10月24日，法定代表人为席国平，注册资本为500,000万元，发行人持有其100%

股权。经营范围为：对实业、基础设施的投资；基础设施和配套服务设施建设、开发、运营；土地整理、开发；河道整治及养护；园林绿化；纺织原材料及产品、金属材料、建筑材料、电子产品、机械设备、苗木购销；自有房屋、设备租赁；物业管理；科技信息、高新技术、招商引资咨询服务；商务咨询（不含投资咨询、金融信息咨询）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：金属结构销售；机械电气设备销售；建筑用钢筋产品销售；电子专用设备销售；木材销售；包装材料及制品销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司总资产为 819,867.58 万元，净资产为 473,047.76 万元。2021 年度公司实现营业收入 204.36 万元，净利润 3,782.51 万元。

（二）主要合营、联营及参股公司

截至 2021 年末，发行人主要合营、联营及参股公司的具体情况详见下表：

公司名称	投资额(万元)	持股比例 (%)
杉杉集团有限公司	250,000.00	12.54
张家港悦金产业投资基金合伙企业(有限合伙)	44,739.12	75.03
张家港爱康新能源产业并购基金(有限合伙)	38,939.85	30.75
义乌和谐锦弘股权投资合伙企业(有限合伙)	73,515.53	9.26

注：发行人通过子公司张家港市悦丰金创投资有限公司持有张家港悦金产业投资基金合伙企业（有限合伙）75.03%股权，由于南京大唐泰科投资管理有限公司为该企业的执行事务合伙人，发行人对企业无控制权，故不纳入合并范围。

1、杉杉集团有限公司

杉杉集团有限公司成立于 1994 年 6 月 28 日，法定代表人为翁惠萍，注册资本 26,815.42 万元，主营业务范围：一般项目：服装制造；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；五金产品批发；五金产品零售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；文具用

品批发；文具用品零售；日用品批发；日用品销售；化妆品批发；化妆品零售；汽车零配件批发；皮革制品销售；服装辅料销售；缝制机械销售；金银制品销售；金属链条及其他金属制品销售；金属材料销售；电气机械设备销售；机械设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；木材销售；纸制品销售；日用玻璃制品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；包装材料及制品销售；畜牧渔业饲料销售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；太阳能热利用装备销售；太阳能热发电装备销售；新能源原动设备销售；太阳能发电技术服务；新材料技术研发；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理咨询；认证咨询；财务咨询；社会经济咨询服务；企业信用管理咨询服务；信息技术咨询服务；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业形象策划（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）。许可项目：食品经营；食品经营（销售散装食品）；食品经营（销售预包装食品）；进出口代理；货物进出口；技术进出口（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司总资产为 5,595,774.86 万元，净资产为 2,269,386.23 万元。2021 年度公司实现营业收入 2,645,367.37 万元，净利润 370,682.68 万元。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司是经张家港市市场监督管理局核准登记注册的企业法人，按照《中华人民共和国公司法》、《张家港经开区控股集团有限公司章程》及其他法律法规的规定进行规范，按照建立现代企业制度的目标，健

全和完善公司法人治理结构，设董事会，监事会及高级管理人员，使经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。

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

1、出资人

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

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

2、董事会

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

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

3、监事会

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

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

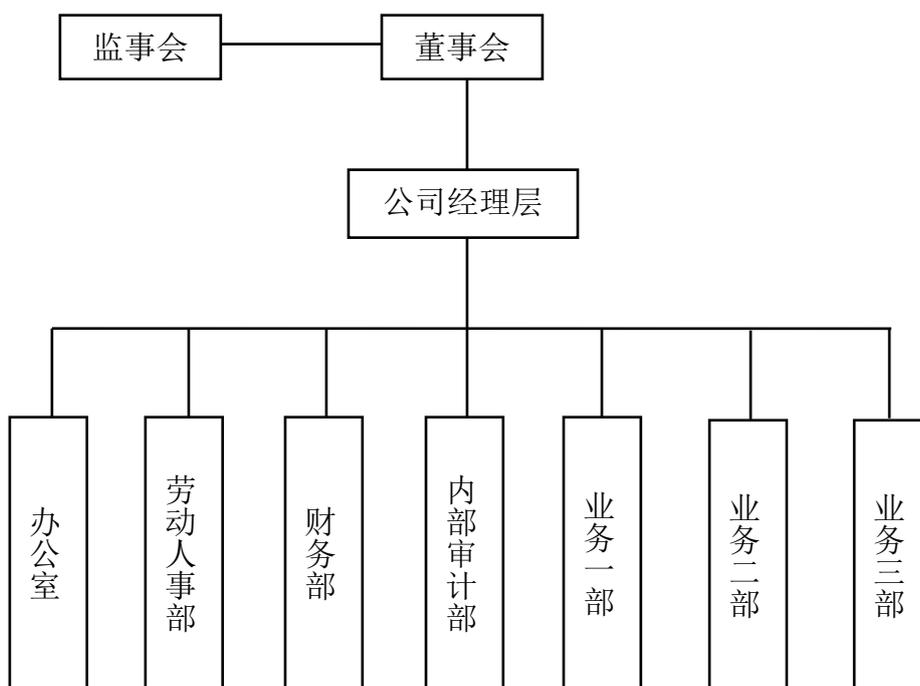
4、总经理

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

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

(二) 组织结构

组织机构设置方面，发行人根据自身定位及业务需求设立的组织结构情况如下：



发行人内设办公室、劳动人事部、财务部、内部审计部、业务一

部、业务二部和业务三部七个部门。发行人主要部门设置及其职能如下：

1、办公室

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

2、劳动人事部

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

3、财务部

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

4、内部审计部

内部审计部负责制定公司内部审计工作制度，编制年度内部审计工作计划，并组织实施；对公司及其所属子公司的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效、工程项目、投资、招标、采购以及其他有关的经济活动进行审计监督；对公司内部控制系统进行评

审；负责对公司重要岗位负责人及所属子公司主要负责人进行任期或离任经济责任审计；对发生重大异常情况的子公司及时组织专项审计；对公司经济业务中的重要经济合同进行签约前的审核审计。

5、业务一部

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

6、业务二部

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

7、业务三部

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

（三）发行人的重要内控制度

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

1、财务管理制度

为规范国有独资公司的财务行为，加强国有独资公司的财务监管，提高国有资产的经营效益，实现国有资产的保值增值，公司制定

了财务管理制度，通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益。

2、投资管理制度

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

3、融资管理制度

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

4、预算管理制度

发行人建立了内部预算约束机制，进一步规范公司财务预算管理行为。公司财务预算管理涵盖了现金预算、资产负债预算、损益预算、

费用预算、资本预算和筹资预算等，公司的财务预算和业务预算共同构成了公司的全面预算管理。通过有效的预算管理体系，发行人定期审议、平衡预算方案，组织下达财务预算，协调解决财务预算编制和执行过程中的问题，组织审计、考核财务预算的执行情况，督促各子公司及相关单位完成财务预算目标。

5、项目投资管理制度

为规范公司投资决策程序，防范和控制投资风险，提高投资后的管理及增值服务水平，保障公司资产的安全与增值，公司制定了《项目投资管理暂行办法》，办法对公司项目主要就以下方面进行了规定：

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

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

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

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

6、对外担保管理制度

对外担保方面，因业务确实需要对外提供担保时，必须要了解并审查债务人的经营能力、资信、财务与风险，履行内部报批手续，详细审阅担保文件，并经公司决策层批准，同时公司会对被担保单位的

经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

7、关联交易管理制度

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

8、安全生产管理制度

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

9、子公司管理制度

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

10、风险控制制度

为了建立健全公司风险控制体系，指导、规范风险控制活动，确

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

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

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

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

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

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

（四）发行人的独立性

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

1、资产独立

控股股东投入公司的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在控股股东及关联方占有公司资产的情

况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违规占用资金、资产等情况。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》发行人设立董事会、监事会和经理层的法人治理结构。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。

3、机构独立

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

4、财务独立

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

5、业务独立

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

略的实施。

六、董事、监事及高级管理人员的情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

序号	姓名	性别	职务	出生年月	是否为公务人员	是否于发行人领取薪资
1	席国平	男	董事长、总经理	1974年12月	否	否
2	石丽娟	女	董事、副总经理	1978年5月	否	否
3	任亮	男	职工董事	1980年8月	否	否
4	朱逸慧	女	监事会主席	1975年12月	否	否
5	何夏莹	女	监事	1989年5月	否	否
6	王潇	男	监事	1987年1月	否	否
7	钱华	女	职工监事	1979年10月	否	否
8	谢冰	女	职工监事	1989年5月	否	否

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

席国平，公司董事长兼总经理，任期三年。男，1974年12月生，本科学历。曾任张家港市威龙彩色金属瓦有限公司主办会计；张家港市威龙建材制品有限公司主办会计；张家港市场杨舍镇小城市村委会村主任；张家港市场杨舍镇小城市村党总支书记；张家港经济技术开发区财政局局长助理兼综合科科长。

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

任亮，职工董事，任期三年。男，1980年8月生，本科学历。曾任青岛索康科技营养有限公司驻台州市城市经理；哈尔滨乳品有限公

司驻江苏省区经理；石家庄市蕊盛食品有限公司营销总监；张家港经济技术开发区财政局资产管理科副科长；张家港市经济技术开发区财政局综合科副科长。

2、监事会成员简历

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

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

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

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

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

3、监事会成员简历

席国平，详见“1、董事会成员简历”。

石丽娟，详见“1、董事会成员简历”。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况

发行人董事、监事及高级管理人员未持有公司股份，董事、监事及高级管理人员选任符合《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及《公司章程》的规定。发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职且在发行人处领薪的情况。

七、发行人业务情况

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

发行人经营范围为：投资、管理、收益，土地开发建设。金属材料、化纤、羊毛、木材、五金、交电、机电产品、建筑材料、纺织品、橡塑制品、化工原料（除危险品）、农副产品购销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：股权投资；非居住房地产租赁；金属结构销售；机械电气设备销售；建筑用钢筋产品销售；电子专用设备销售；包装材料及制品销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（一）发行人主营业务情况

1、营业收入情况

发行人近三年营业收入及构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房销售	46,225.42	42.85	71,769.94	61.83	45,767.23	42.33
工程施工	50,533.94	46.84	19,265.62	16.60	55,209.71	51.06
其他业务	11,124.30	10.31	25,042.76	21.57	7,148.61	6.61
合计	107,883.65	100.00	116,078.31	100.00	108,125.55	100.00

近三年，发行人营业收入分别为 108,125.55 万元、116,078.31 万元和 107,883.65 万元。2020 年营业收入较 2019 年增加 7,952.76 万元，增幅为 7.36%，主要系安置房销售结转收入增加所致。2021 年营业收

入较 2020 年减少 8,194.66 万元，主要系安置房销售及其他业务收入减少所致。

发行人安置房销售业务主要通过建设安置房并向被拆迁户进行定向销售而获取收入。近三年，发行人分别实现安置房销售收入 45,767.23 万元、71,769.94 万元和 46,225.42 万元，占各期营业收入的比例分别为 42.33%、61.83%和 42.85%。

发行人工程施工业务主要通过承担开发区内的基础设施建设和土地开发整理等任务取得代建收入。近三年，发行人分别实现工程施工业务收入 55,209.71 万元、19,265.62 万元和 50,533.94 万元，占各期营业收入的比例分别为 51.06%、16.60%和 46.84%。

其他业务主要为利息收入、租金、物业管理费、水电费、服务费、投资收益等业务收入，近三年分别实现收入 7,148.61 万元、25,042.76 万元及 11,124.30 万元，近三年波动较大，2020 年其他业务收入较为突出，主要系股权投资收益增加。

2、营业成本情况

发行人近三年营业成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房销售	45,750.01	44.82	71,338.23	78.64	45,559.52	45.71
工程施工	49,074.40	48.07	18,735.37	20.65	53,690.17	53.87
其他业务	7,259.21	7.11	647.00	0.71	418.64	0.42
合计	102,083.62	100.00	90,720.60	100.00	99,668.34	100.00

近三年，发行人营业成本分别为 99,668.34 万元、90,720.60 万元和 102,083.62 万元，报告期内，发行人营业成本的构成及规模与营业收入保持一致。

3、营业毛利润和毛利率情况

发行人近三年营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
安置房销售	475.41	8.20	431.71	1.70	207.71	2.46
工程施工	1,459.53	25.16	530.25	2.09	1,519.54	17.97
其他业务	3,865.09	66.64	24,395.76	96.21	6,729.97	79.58
合计	5,800.03	100.00	25,357.72	100.00	8,457.21	100.00

发行人近三年营业毛利率情况

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
安置房销售	1.03	0.60	0.45
工程施工	2.89	2.75	2.75
其他业务	34.74	97.42	94.14
合计	5.38	21.85	7.82

近三年，发行人营业毛利润分别为 8,457.22 万元、25,357.72 万元和 5,800.03 万元；营业毛利率分别为 7.82%、21.85%和 5.38%，毛利润及毛利率波动明显，主要系其他业务毛利率较高且对营业毛利润贡献度高，其盈利水平的波动带动了整体的波动。

近三年，发行人安置房业务板块分别实现毛利润 207.71 万元、431.71 万元和 475.41 万元，毛利率分别为 0.45%、0.60%和 1.03%。。报告期内，发行人毛利润水平及毛利率均呈现上升趋势。近三年，呈上升趋势。总体来看，近三年毛利率维持在较低水平，保障房板块属于保障性安居工程，销售价格受相关政策限制明显。

近三年，发行人工程施工业务板块分别实现毛利润 1,519.54 万元、530.25 万元和 1,459.54 万元，毛利率分别为 2.75%、2.75%和 2.89%，2020 年受新冠疫情影响，土地整理工程量收缩，收入规模及毛利润水平有所降低。工程施工业务板块毛利率总体保持稳定。

近三年，发行人其他板块分别实现毛利润 6,729.97 万元、24,395.76 万元、3,865.09 万元及 2,062.04 万元，对营业毛利润贡献度高。其他业务近三年毛利率分别为 94.14%、97.42%及 34.74%。2021 年度其他业务毛利率有所下降主要系投资收益减少较多所致。总体来

看，近三年其他业务毛利率较高且对营业毛利润贡献度较高。

（二）发行人业务模式

发行人营业收入主要来源于安置房业务和工程施工业务；其他业务为利息收入、租金、物业管理费、水电费、服务费及投资收益等业务，报告期内占收入规模比重相对较小。

1、安置房业务

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

（1）业务运营模式

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

开发区管委会根据城市规划和安置计划，制定年度计划任务表，并将拟建设的安置房项目交由发行人开发，发行人委托子公司悦丰投资负责实施安置房开发。发行人与被拆迁户签订张家港市房屋拆迁产权调换协议，协议中明确约定安置房位置、面积等相关信息。安置房建成后，由悦丰投资以核定的较低的价格定向销售给拆迁户。

公司安置房业务主要实行货币安置模式。开发区管委会以现金的形式对被拆迁人进行补偿，并将公司开发的安置房分配给被拆迁人。公司根据拆迁协议及上述分配方案，将建成的安置房按照核定的价格定向销售给被拆迁户，由被拆迁户向公司支付安置房房款。

(2) 安置房业务开展情况

近三年，发行人安置房业务板块分别实现营业收入 45,767.23 万元、71,769.94 万元和 46,225.42 万元，分别实现毛利润 207.71 万元、431.71 万元和 475.41 万元，毛利率分别为 0.45%、0.60%和 1.03%。报告期内，发行人安置房业务收入水平及毛利润水平的波动主要系开发区管委会根据开发区保障房建设情况，每年调整安置计划，公司交付的安置房数量随安置计划变化。受人工工资、建筑材料普遍上涨等因素影响，公司近年来安置房成本逐年提升，但保障房板块于保障性安居工程，毛利率维持在较低水平，销售价格受相关政策限制明显，购房对象定向为被安置户，销售价格受地方政府指导价格限制相对较低，不能按照市场价格及成本情况弹性波动。总体来看，随着经开区开发的进一步完善，发行人安置房业务板块经营情况良好，是公司重要业务板块之一。

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

发行人安置房业务主要已完工项目具体情况

单位：万元

项目名称	项目总投资额	已确认收入金额	已回款金额
福新花苑二期	32,500.00	20,016.94	14,115.22
勤星花苑一期	32,500.00	18,932.66	15,458.62
西溪花苑三期	31,538.00	11,786.00	9,360.88
学府花苑二期	30,000.00	27,786.26	19,593.86
新民花苑三期	29,206.00	7,995.94	6,647.44
北海花苑四期	21,700.00	22,521.52	17,553.09
振兴花苑二期	20,225.00	7,596.74	3,942.68
福新苑三期	19,500.00	11,244.79	9,431.84
兴东花苑五期	15,000.00	5,909.63	4,167.25

项目名称	项目总投资额	已确认收入金额	已回款金额
塘市花苑五期	13,500.00	12,213.33	8,567.07
兴东花苑四期	12,900.00	-	-
北海花苑三期	7,500.00	2,705.87	2,108.93
庆桥花苑三期	4,400.00	5,031.12	2,987.59
兴旺花苑	4,185.36	4,759.76	3,356.41
庆桥花苑二期	3,254.00	3,720.84	3,038.09
李巷花苑二期	2,100.00	757.65	646.74
合计	280,008.36	162,979.05	120,975.71

截至 2021 年末，公司主要在建安置房项目如下：

截至 2021 年末发行人安置房建设业务主要在建项目情况

单位：万元、%

项目名称	项目总投	项目已投资金额	待投资金额	项目建设进度	项目建设周期
福东苑西区	100,173.00	41,610.22	58,562.78	41.54	3 年
北街花苑	45,000.00	12,843.82	32,156.18	28.54	2.5 年
振兴花苑三期	48,000.00	12,406.99	35,593.01	25.85	2.5 年
勤星苑二期	37,000.00	10,508.56	26,491.44	28.40	2.5 年
南新花苑三期	24,900.00	10,865.22	14,034.78	43.64	3 年
李巷花苑二期	7,500.00	2,950.00	4,550.00	39.33	3 年
李巷花苑三期	36,000.00	8,910.27	27,089.73	24.75	3 年
新庄花苑二期	24,300.00	8,425.68	15,874.32	34.67	3 年
合计	322,873.00	108,520.76	214,352.24	—	—

截至 2021 年末，发行人安置房建设业务主要拟建项目情况如下表所示：

截至 2021 年末发行人安置房建设业务主要拟建项目情况

单位：万平方米、亩、万元

项目名称	项目总投	总建筑面积	占地面积	开工时间	竣工时间	套数
李巷花苑四期	29,200.00	7.30	40.00	2022.07	2025.07	452 套
福东苑西区二期	100,000.00	25.00	127.60	2022.07	2025.07	1556 套
南新花苑四期	50,000.00	11.90	60.60	2022.07	2025.07	620 套
小计	179,200.00	44.20	228.20	—	—	2628 套

2、工程施工

根据管委会的授权，发行人的子公司张家港生态科技城发展有限

公司（以下简称“生态科技”）承担张家港经济技术开发区内土地开发整理和基础设施建设等工程施工业务。

（1）工程施工运营模式

发行人工程施工业务实行委托代建模式，生态科技与委托方签订委托代建项目协议，合同中明确了生态科技负责实施建设工作，结算收入按照成本加成方式计算，成本加成率为3%。生态科技根据实际投入情况定期向委托方申报，经委托方出具委托代建项目投入确认书确认后，按成本加成比率计算确认营业收入。

（2）工程施工业务开展情况

近三年，发行人工程施工业务收入分别为55,209.71万元、19,265.62万元和50,533.94万元，实现毛利润分别为1,519.54万元、530.25万元和1,459.54万元，毛利率分别为2.75%、2.75%和2.89%。

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

近三年内发行人工程施工项目情况

单位：万元、%

序号	项目名称	近三年累计投资	近三年确认收入金额	近三年已回款
1	张家港新能源产业园	1.83	1.88	1.88
2	旺西路西延项目	1.61	1.66	1.66
3	张家港电商产业园	0.14	0.14	0.14
4	新庄花苑二期拆迁	0.06	0.06	0.06
5	规划建设263项目	0.18	0.18	0.18
6	晨丰公路改造项目	0.64	0.65	0.65
7	塘市电商产业园项目	0.51	0.52	0.52
8	城乡一体化项目	0.11	0.21	0.21
9	腾笼换凤项目	1.06	1.09	1.09
10	长城宝马项目	0.49	0.51	0.51
11	110kv新民输电线路工程	0.08	0.09	0.09
12	旺西二号地块项目	0.13	0.13	0.13

序号	项目名称	近三年累计投资	近三年确认收入金额	近三年已回款
13	振兴花苑	0.58	0.60	0.60
14	其他零星项目	0.56	0.01	0.01
15	旺西花苑项目	0.04	0.04	0.04
16	西溪花苑项目	0.37	0.38	0.38
17	新庄花苑项目	0.16	0.16	0.16
18	兴东花苑项目	0.27	0.28	0.28
19	安全隐患整改建设项目	0.18	0.18	0.18
20	其他零星项目	3.51	3.61	3.61
合计		12.51	12.38	12.38

截至 2021 年末，发行人工程施工业务主要在建项目如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	已投资金额
1	智慧科学城（原高新区）规划建设	工程施工	2017.07-2027.07	是	73,086.07
2	沙洲湖科创园东侧（51号地块）	工程施工	2020.05-2025.05	是	26,244.41
3	沙洲湖科创园南侧（55号地块）	工程施工	2019.08-2024.08	是	21,478.15
4	张家港高新区生态环境提升及公共服务配套项目	工程施工	2020.01-2023.01	否	30,176.06
5	经开区福新路南侧（29号地块）	工程施工	2019.03-2024.03	是	12,318.79
6	民营科技园	工程施工	2021.05-2024.05	是	35,115.03
合计					198,418.51

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

（3）业务合法合规性

发行人从事的工程施工业务主要是受张家港经开区管委会委托进行张家港经济技术开发区内土地开发整理和基础设施建设等工程施工业务，发行人作为土地整理业务和基础设施建设业务的代建方，所有项目均依法合规承接，并与委托方依法签订委托代建项目协议。按照代建合同施工、验收和结算工程款，发行人根据实际投入情况定期向委托方申报，经委托方出具委托代建项目投入确认书确认后，按

成本加成比率计算确认营业收入。发行人工程施工业务符合国发〔2010〕19号文、财预〔2012〕463号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、财综〔2016〕4号文等国家相关法律法规及相关行业政策，发行人工程施工业务合法合规。

3、其他业务

发行人其他业务主要包括利息收入、租金收入和股权投资收益等。近三年，发行人分别实现其他业务收入7,148.61万元、25,042.76万元和11,124.30万元，分别实现毛利润6,729.97万元、24,395.76万元和3,865.09万元，毛利率分别为94.14%、97.42%和34.74%。

近三年发行人其他业务收入构成情况

单位：万元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息收入	254.61	0.24	1,125.96	0.97	1,303.90	1.21
租金	6,400.20	5.93	4,739.67	4.08	4,455.29	4.12
管理费	193.65	0.18	242.38	0.21	130.92	0.12
水电费	634.69	0.59	418.74	0.36	848.71	0.78
服务费	282.2	0.26	573.29	0.49	203.97	0.19
投资收益	3,252.49	3.01	17,937.90	15.45	-	-
其他	106.46	0.10	4.81	-	205.82	0.19
合计	11,124.30	10.31	25,042.75	21.56	7,148.61	6.61
营业收入	107,883.65	100.00	116,078.31	100.00	108,125.55	100.00

近三年发行人其他业务毛利润构成情况

单位：万元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息收入	254.61	4.39	1,125.96	4.44	1,303.90	15.42
租金	4.33	0.07	4,555.71	17.97	4,215.87	49.85
管理费	193.65	3.34	238.64	0.94	130.92	1.55
水电费	-179.88	-3.10	182.22	0.72	670.76	7.93
服务费	233.44	4.02	543.23	2.14	203.97	2.41
投资收益	3,252.49	56.08	17,937.90	70.74	-	-
其他	106.46	1.84	-187.89	-0.74	204.56	2.42
小计	3,865.09	66.64	24,395.77	96.21	6,729.98	79.58

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	5,800.03	100.00	25,357.72	100	8,457.21	100

近三年发行人其他业务毛利率构成情况

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
利息收入	100.00	100.00	100.00
租金	0.07	96.12	94.63
管理费	100.00	98.46	100.00
水电费	-28.34	43.52	79.03
服务费	82.72	94.76	100.00
投资收益	100.00	100.00	-
其他	100.00	-3,904.24	99.39
其他收入营业毛利率	34.74	97.42	94.14

(1) 利息收入

发行人利息收入主要由发行人及子公司悦丰投资负责。为支持开发区内的企业经营和发展，发行人及悦丰投资与部分园区内企业签订了借款协议，为其提供资金支持，并就上述借款收取利息费用。近三年，发行人分别实现利息收入 1,303.90 万元、1,125.96 万元及 254.61 万元。

(2) 租金收入

发行人租金收入主要由子公司悦丰投资和张家港市馨苑度假村负责。发行人及子公司通过将自有公寓住宅、厂房、度假村酒店等对外出租，而收取租金收入。近三年，发行人分别实现租金收入 4,455.29 万元、4,739.67 万元和 6,400.20 万元。

(3) 股权投资收益

发行人股权投资收益主要由发行人子公司张家港市悦丰金创投资有限公司（以下简称“悦丰金创”）负责。悦丰金创主营业务为对外投资，通过设立投资基金、购买股权等方式对外投资取得投资收益。悦丰金创于 2020 年通过非同一控制下企业合并划入发行人合并范

围，近三年，分别实现投资收益 0.00 万元、17,937.90 万元和 3,252.49 万元。2020 年，发行人主要取得的投资收益主要系义乌和谐锦弘股权投资合伙企业（有限合伙）投资项目达到退出条件，按照协议约定产生收益分配所致。

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

八、关于发行人近三年重大资产重组情况

近三年，发行人无重大资产重组情况。

九、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）安置房及保障房建设行业

1、我国安置房及保障房建设行业的现状和前景

安置房及保障房建设是加快我国城乡一体发展，推进新型城镇化建设的重要内容，是政府高度重视、大力度推进的一项重要民生工程。近年来，我国大力加强保障性安居工程建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。住建部、国家发改委、财政部等 7 部委联合下发的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）要求，“以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。”财政部、国家税务

总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）明确提出，“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。”

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

2、张家港市及张家港开发区安置房及保障房建设行业现状和前景

张家港市始终把城乡发展一体化作为统筹城乡发展、增进民生福祉的重中之重，全面实施城乡一体化综合配套改革，加快推进农民集中居住。自 2010 年 5 月城乡一体化建设启动以来，张家港市及张家港经济技术开发区不断加大公租房、限价房、经济适用房、拆迁安置房等保障性住房建设力度。根据《张家港市 2020 年政府工作报告》和《张家港市 2021 年政府工作报告》，2019 年竣工 31 万平方米；2020 年竣工 79.7 万平方米；2021 年竣工 84.00 万平方米。

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

持平稳发展。

（二）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

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

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

的深刻变化，我国城镇化正逐步进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。党的十九大指出，“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化”，并在回顾过去 5 年工作和历史性变革时指出，“城镇化率年均提高一点二个百分点，八千多万农业转移人口成为城镇居民”。未来 20 年，仍将是实现中国由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。未来 20 年将是实现中国由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

国务院《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》提出，未来城镇化发展目标：①城镇化水平和质量稳步提升。城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小 2 个百分点左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。②城镇化格局更加优化。“两横三纵”为主体的城镇化战略格局基本形成，城市群集聚经济、人口能力明显增强，东部地区城市群一体化水平和国际竞争力明显提高，中西部地区城市群成为推动区域协调发展的新的增长极。城市规模结构更加完善，中心城市辐射带动作用更加突出，中小城市数量增加，小城镇服务功能增强。③城市发展模式科学

合理。密度较高、功能混用和公交导向的集约紧凑型开发模式成为主导，人均城市建设用地严格控制在100平方米以内，建成区人口密度逐步提高。绿色生产、绿色消费成为城市经济生活的主流，节能节水产品、再生利用产品和绿色建筑比例大幅提高。城市地下管网覆盖率明显提高。④城市生活和谐宜人。稳步推进义务教育、就业服务、基本养老、基本医疗卫生、保障性住房等城镇基本公共服务覆盖全部常住人口，基础设施和公共服务设施更加完善，消费环境更加便利，生态环境明显改善，空气质量逐步好转，饮用水安全得到保障。自然景观和文化特色得到有效保护，城市发展个性化，城市管理人性化、智能化。⑤城镇化体制机制不断完善。户籍管理、土地管理、社会保障、财税金融、行政管理、生态环境等制度改革取得重大进展，阻碍城镇化健康发展的体制机制障碍基本消除。

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

2、张家港市城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，张家港市加大基础设施建设力度，城市布局不断优化。完成城市总体规划较大修改、土地利用总体规划修改、高新区总体规划编制、高铁新城（塘桥城市副中心）功能提升研究、人民路城市设计、城北核心区城市设计等重大规划。城北国际教育交流中心、市职工文体中心基本完工。高铁新城建设有序启动、高铁站房顺利施工；沪通铁路线路段铺轨全部完成，跨江大桥加快推进；苏南沿江铁路、盐通张铁路开工建设。张皋路、华昌路改造工程建成通车，锡通高速

过江通道南连接线、新泾路快速化改造、晨丰公路改造、港华路拓宽等重点交通工程加快推进。福南水道 12.5 米进港航道试运行，川港北延和太字圩港南延工程完工。编制城市管理标准体系，开展城市管理“百日行动”、“无违建村（社区）”建设行动，拆除违建 153.1 万平方米。“智慧港城”建设步伐加快，政务大数据应用平台开通上线，“城市 e 管家” 2.0 项目升级，“智慧交通”建设稳步推进。建成首条内环型公交专用快速车道，公交出行分担率达到 20%。老旧小区改造更新等工作稳步推进，装配式建筑逐步推广。完成乡镇老住宅区天然气改造 4610 户、居民天然气配套 1.9 万户。完成镇区生活污水纳管 7254 户、农村生活污水治理 3136 户，城镇污水集中处理率达 95.4%。实现国家卫生城市“九连冠”。

根据《张家港市 2022 年政府工作报告》，张家港市将重点围绕打造“六个城市”，做到“六个坚持”：

围绕打造“创新转型的实力之城”，坚持总量和质量并重，让产业集群更高端。坚定不移把创新作为引领发展的第一动力，牢固树立“项目为王”理念，加大科技招商、产业招商、人才招引力度，推动更多优质项目、创新要素集聚，加快存量优化、增量崛起，全力打造更具竞争力的 5 个千亿级、若干个百亿级产业集群。力争到 2026 年，地区生产总值突破 4300 亿元，一般公共预算收入突破 370 亿元。围绕打造“包容并蓄的活力之城”，坚持改革和开放并驱，让内生动力更强劲。积极抢抓长三角一体化、苏州市域一体化发展机遇，更加精准对接“双循环”市场需求，更深层次推进跨区域协同合作，努力在产业、创新、金融、公共服务等领域取得更多合作成果。聚焦行政审批制度改革、国资国企改革等重点领域，强化系统集成、科学配置资源，打造更多具有示范引领意义的改革成果。围绕打造“一体融合的

协调之城”，坚持精致和精细并行，让城市品质更美好。加快城市重大基础设施、新型基础设施建设，完成城区“环线+十字”快速路建设，如期形成“三铁交会”格局，全面凸显节点枢纽功能，努力让城市更具承载力、辐射力。加快打造“国家农业科技园区”，持续扮靓美丽乡村“面子”、丰盈乡风文明“里子”，不断增强村级经济“造血”功能，让农村更富吸引力、竞争力。围绕打造“文明善治的典范之城”，坚持率先和领先并进，让城市特质更鲜明。大力培育和践行社会主义核心价值观，纵深推进新时代文明实践，全力擦亮文明城市“第一品牌”。统筹发展文化事业与文化产业，持续扩大长江文化节等文体品牌影响力，文化产业增加值占GDP比重超8.5%。深化“智慧张家港”“平安张家港”“法治张家港”建设，优化“大数据+网格化+铁脚板”工作机制，不断提升城市治理体系和治理能力现代化水平。围绕打造“美丽和谐的宜居之城”，坚持治标和治本并施，让生态环境更怡人。坚定不移走生态优先、绿色发展之路，持续打好蓝天、碧水、净土保卫战，全面筑牢生态安全屏障，绘就最美生态图景。扎实推动能耗“双控”向碳排放总量和强度“双控”转变，让能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，向碳达峰、碳中和迈出坚实步伐，全力争当“美丽中国”的县域样板。围绕打造“共建共享的幸福之城”，坚持富民和利民并举，让民生福祉更普惠。持续拓宽富民增收渠道，着力提高低收入群体收入，扩大中等收入群体，扎实推动共同富裕。高标准落实民生兜底保障，大力度优化公共服务供给，全面构建与经济社会发展水平相匹配的教育资源供给体系、公共卫生管理体系、养老救助服务体系，不断满足群众多层次、多元化民生需求。

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

（三）土地整理行业

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

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

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

（四）发行人在行业中的地位和优势

公司主要负责张家港经济技术开发区内的安置房和保障性住房建设、土地整理开发及基础设施建设，是开发区最主要的城市建设投

资主体，具有较强的区域垄断性。经过多年的经营发展，公司业务规模和资本实力不断壮大。

与同行业公司相比，发行人具有以下竞争优势：

1、良好的区位优势

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

2、区域行业垄断优势

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

3、股东高度重视与支持

发行人自成立以来，在资产、业务、资金、政策等多方面得到股东开发区管委会的大力支持。开发区管委会先后多次对发行人进行增

资，增强其资本实力。此外，开发区管委会每年给予发行人一定力度的财政补贴，以支持其业务发展。在项目选择上，发行人拥有开发区管委会的政策支持，亦拥有一定的优先权。随着开发区基础设施建设的不断完善，发行人在项目和资金方面将获得开发区管委会的不断支持，强大的股东支持为发行人的可持续发展奠定了良好的基础。

4、良好的信用水平及融资能力

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

（四）发行人的经营环境

1、苏州市经济概况

江苏省地级市，国务院批复确定的长江三角洲重要的中心城市之一、国家高新技术产业开发区和风景旅游城市，加入联合国教科文组织全球创意城市网络，成为手工艺与民间艺术之都。全市辖 5 个市辖区、代管 4 个县级市，总面积 8,657.32 平方千米，建成区面积 477.63 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2021 年末，苏州市常住人口为 1,284.78 万人。

根据《2021 年苏州市国民经济和社会发展统计公报》，苏州市 2021 年全市实现地区生产总值 2,2718.3 亿元，按可比价格计算比上年增长 8.7%，其中第一产业增加值 189.7 亿元，下降 0.8%；第二产业增加值 10,872.8 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 11,655.8 亿元，增长 8.1%，三次产业结构比例为 0.8:47.9:51.3。按常住人口计算，人均地区生产总值 17.75 万元，比上年增长 8.1%。

全年实现一般公共预算收入 2,510.0 亿元，比上年增长 9.0%，其中税收收入 2,166.7 亿元，增长 8.1%，占一般公共预算收入的比重为 86.3%。一般公共预算支出 2,583.7 亿元，比上年增长 14.1%，其中城乡公共服务支出 2,046.8 亿元，占一般公共预算支出的比重达 79.2%，比上年提高 1.1 个百分点。

2、张家港市经济概况

张家港市为苏州市所辖县级市，市域总面积 999 平方公里，其中陆域面积 777 平方公里，下辖 10 个区镇，3 个街道，拥有 2 个国家级开发区，1 个省级高新区，1 个省级冶金产业工业园，总人口 167 万，其中户籍人口 93 万。凭借良好的区位、港口优势，不断推进产业结构的优化升级。张家港市依靠园区产业大力发展现代服务业，形成了张家港保税区、张家港经济技术开发区、扬子江冶金工业园等一批重点工业园区。

根据《2021 年张家港市国民经济和社会发展统计公报》，张家港市 2021 年全市实现地区生产总值 3,030.21 亿元，按可比价计算，增长 8.0%。其中，第一产业增加值 29.75 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 1,550.88 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 1,449.58 亿元，增长 9.8%，三次产业比重为 1.0：51.2：47.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 21.10 万元，增长 7.6%。

全市实现一般公共预算收入 264.13 亿元，增长 5.5%，税收收入 223.02 亿元，增长 7.2%。其中：增值税和企业所得税分别增长 9.5% 和 15.1%。完成一般公共预算支出 244.40 亿元，增长 4.8%。

总体来看，张家港市地处长三角，具有较好的区位优势，不断推进产业结构的优化升级，经济及地方综合财政实力不断增强。

3、张家港市经济技术开发区经济概况

张家港市经济技术开发区于1993年经省政府批准设立，2011年升级为国家级开发区。

近年来，经开区初步形成了以半导体、绿色能源、智能装备三大主导产业为核心，以国际商贸、服务外包、软件动漫、总部经济等现代服务业为特色的现代产业体系。

经济实力方面，2019~2021年，经开区实现地区生产总值分别为960.84亿元、1,019.90亿元和1,156.08亿元，2021年实现同比增长13.35%。

经开区财政实力方面，2019~2021年，经开区实现一般公共预算收入111.35亿元、101.47亿元和109.32亿元，受疫情影响发行人2020年一般公共预算收入略有下降。近三年，税收收入占一般公共预算收入比值分别为95.75%、95.87%和95.71%，维持95%以上，财政收入质量较高。

总体来看，得益于经开区内骨干企业的稳定发展，经开区经济和财力保持较强活力，为公司发展提供了良好外部环境。

（五）未来经营发展目标

公司未来仍将以服务经开区经济发展为目标，积极开展土地开发整理、安置房建设和基础设施建设等业务。

战略发展方面，公司以服务区镇经济发展和优化产业结构为目标，进一步巩固资产经营与管理优势，进一步强化特色业务与项目运作优势，成为政府调控国有经济的重要工具。

经营职能目标方面，1、公司将国有资本集中到土地前期整理开发、基础设施建设、安置房建设等领域，以促进国有经济布局优化；2、公司计划盘活区属国有未处置和闲置国有资产，拓宽公司授权经营国有资产范围；3、公司将进一步发挥融资桥梁作用，适时扩充国

有资本，保持国有控股地位，满足区镇融资贷款担保需求。

未来规划方面，公司未来将逐步完善综合性资产经营管理功能，加大产业投资力度，通过多元化的投资运营，吸收优质资产，增强自身的抗风险能力和盈利水平；加大经营性的市政重点工程项目的建设、投资和开发；继续和各金融机构保持良好的合作关系，准确把握金融政策走势，加大对各种新型金融产品的尝试，通过多样化的融资手段，拓展资本营运空间。

十、重大诉讼情况

最近三年，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十一、重大违法和违规行为

最近三年，发行人不存在重大违法和违规行为。

第五条 发行人财务情况

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度的财务报告进行了审计，并出具了天衡审字〔2020〕00626 号标准无保留意见的审计报告。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的财务报告进行了审计，并出具了天衡审字〔2021〕01300 号标准无保留意见的审计报告。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了天衡审字〔2022〕01354 号标准无保留意见的审计报告。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（一）会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项

近三年，发行人会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项，及其对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目情况如下：

1、2019 年度

（1）重要会计政策变更

根据《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）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”；利润表中，“资产减值损失”项目以“-”号体现损失。本公司相应追溯调整了比较数据：

合并报表：

单位：万元

调整前		调整后	
资产负债表项目	2018 年期末余额	资产负债表项目	2018 年期末余额
应收票据及应收账款	101,080.19	应收票据	577.48
		应收账款	100,502.71
应付票据及应付账款	25,886.98	应付票据	4,450.00
		应付账款	21,436.98

单位：万元

调整前		调整后	
利润表项目	2018 年金额	利润表项目	2018 年金额
资产减值损失	64.48	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-64.48

母公司报表：

单位：万元

调整前		调整后	
资产负债表项目	2018 年期末余额	资产负债表项目	2018 年期末余额
应收票据及应收账款	577.48	应收票据	577.48
		应收账款	-
应付票据及应付账款	10,827.61	应付票据	5,000.00
		应付账款	5,827.61

单位：万元

调整前		调整后	
利润表项目	2018 年金额	利润表项目	2018 年金额
资产减值损失	64.48	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-64.48

(2) 重要会计估计变更

发行人 2019 年审计报告无重要会计估计变更情况。

(3) 前期差错更正

发行人 2019 年审计报告无前期差错更正情况。

2、2020 年度**(1) 重要会计政策变更**

发行人 2020 年审计报告无重要会计政策变更情况。

(2) 重要会计估计变更

发行人 2020 年审计报告无重要会计估计变更情况。

(3) 前期差错更正

发行人 2020 年审计报告无前期差错更正情况。

3、2021 年度

(1) 重要会计政策变更

1) 2017 年 3 月, 财政部分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会〔2017〕9 号), 于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会〔2017〕14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”), 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业, 自 2018 年 1 月 1 日起施行; 其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行; 执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

2) 财政部于 2017 年 7 月 5 日修订印发《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号), 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自 2018 年 1 月 1 日起施行; 其他境内上市企业, 自 2020 年 1 月 1 日起施行; 执行企业会计准则的非上市企业, 自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

根据新准则及相关衔接规定, 公司自 2021 年 1 月 1 日将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值; 公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示; 公司已收取应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

3) 财政部于 2018 年 12 月颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”),在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自 2019 年 1 月 1 日起施行;其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。。

根据新租赁准则要求,公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则《企业会计准则第 21 号-租赁》进行会计处理,并根据衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益。执行新租赁准则不会对公司以前年度财务状况、经营成果产生影响。

执行新收入准则、新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

合并财务报表:

单位:万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	调整金额	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	512,366.40	-512,366.40	
其他非流动金融资产		512,366.40	512,366.40
预收款项	984.79	-984.79	
合同负债		984.79	984.79

母公司财务报表:

单位:万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	调整金额	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	82,903.35	-82,903.35	
其他非流动金融资产		82,903.35	82,903.35

(2) 重要会计估计变更

发行人 2021 年度财务报告无重要会计估计变更情况。

(3) 前期差错更正

发行人 2021 年度财务报告无重要会计估计变更情况。

除上述调整外，发行人报告期内各期期初期末数据无其他差异。

一、合并报表范围的变化情况

近三年，公司合并报表范围变化情况如下：

会计期间	变化情况	公司名称	变化原因
2021 年度	新增	张家港市悦祥新能源科技有限公司	新设投资
	新增	上海悦漾信息科技有限公司	新设投资
	新增	张家港华夏再制造产业投资发展有限公司	股权收购
	新增	张家港清研再制造产业研究院有限公司	属于张家港华夏再制造产业投资发展有限公司合并范围
	新增	张家港清研工程机械再制造科技有限公司	属于张家港华夏再制造产业投资发展有限公司合并范围
2020 年度	新增	张家港市悦丰金创投资有限公司	非同一控制下企业合并
	新增	张家港悦丰氢能科技有限公司	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
	新增	张家港市悦杨产业投资企业（有限合伙）	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
	新增	张家港市悦科投资合伙企业（有限合伙）	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
	新增	苏州市氢能产业创新中心有限公司	属于张家港市悦丰金创投资有限公司合并范围
2019 年度	无	无	无

二、发行人近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产总计	3,349,848.55	2,753,122.01	2,214,210.20
负债合计	1,942,594.22	1,265,545.39	1,179,279.53
所有者权益合计	1,407,254.33	1,487,576.61	1,034,930.67
营业收入	107,883.65	116,078.31	108,125.55
营业成本	102,083.62	90,720.60	99,668.34
营业利润	16,505.49	7,141.43	-4,434.97
利润总额	16,492.75	20,763.90	7,205.15
净利润	11,577.92	14,016.45	6,477.54
经营活动产生的现金流量净额	-36,994.55	-288,489.02	289,502.76
投资活动产生的现金流量净额	-288,733.68	-319,607.60	-196,499.75
筹资活动产生的现金流量净额	468,260.00	409,931.42	29,366.89
现金及现金等价物净增加额	142,531.78	-198,165.19	122,369.89

(二) 主要财务指标

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率	1.84	3.71	1.97
速动比率	1.21	2.31	1.32
资产负债率	57.99%	45.97%	53.26%
利息保障倍数	1.65	2.27	1.76
应收账款周转率 (次)	1.85	1.20	0.93
存货周转率 (次)	0.21	0.22	0.30
总资产周转率 (次)	0.04	0.05	0.05
净利润率	10.73%	12.07%	5.99%
净资产收益率	0.80%	1.11%	0.63%
总资产收益率	0.38%	0.56%	0.32%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/列入财务费用的利息支出

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净利润率=净利润/营业收入

9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

(三) 发行人 2019-2021 年经审计的合并资产负债表(见附表一)

(四) 发行人 2019-2021 年经审计的合并利润表(见附表二)

(五) 发行人 2019-2021 年经审计的合并现金流量表(见附表三)

(六) 发行人 2019-2021 年经审计的母公司资产负债表(见附表四)

(七) 发行人 2019-2021 年经审计的母公司利润表(见附表五)

(八) 发行人 2019-2021 年经审计的母公司现金流量表(见附表六)

三、发行人财务指标分析

(一) 偿债能力分析

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率(倍)	1.84	3.71	1.97
速动比率(倍)	1.21	2.31	1.32
资产负债率	57.99%	45.97%	53.26%
利息保障倍数(倍)	1.65	2.27	1.76

从短期偿债指标来看,近三年末,发行人的流动比率分别为 1.97、3.71 和 1.84,速动比率分别为 1.32、2.31 和 1.21,相关指标相对平稳并保持在合理水平。发行人流动资产对流动负债的覆盖率较高,短期偿债能力较强,具有良好的抗风险能力。本期债券发行完成后,发行人短期偿债能力将得到进一步提高。

从长期偿债指标来看,近三年末,发行人的资产负债率分别为

53.26%、45.97%和 57.99%，呈波动的趋势，但资产负债率仍处于较低水平，长期偿债能力较强。近三年，发行人的利息保障倍数分别为 1.76、2.27 和 1.65，2019-2021 年整体保持在较高水平。未来随着发行人业务能力的不断提升、募投项目的经济效益逐步实现以及政府对发行人支持力度的增加，其长期偿债能力也将进一步增强。

总体而言，发行人具有合理的资产负债结构，公司良好的资产流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力，都为发行人的债务偿还提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（二）营运能力分析

项目	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率（次/年）	1.85	1.20	0.93
存货周转率（次/年）	0.21	0.22	0.30
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.05

近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.93、1.20 和 1.85，发行人整体应收账款周转率较低，主要系发行人以安置房及工程施工业务为主，项目建设周期较长，回款进度较慢。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.30、0.22 和 0.21，总资产周转率分别为 0.05、0.05 和 0.04。报告期内发行人存货周转率和总资产周转率均较低，主要是由于发行人主要从事安置房建设和工程施工整理业务，其业务特点为投资数额大、建设周期长，因此相关指标处于较低水平。符合行业一般特征。

总体来看，报告期内发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的一般特征。

（三）盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	107,883.65	116,078.31	108,125.55
营业成本	102,083.62	90,720.60	99,668.34
政府补贴	34,212.91	10,840.00	11,630.07
利润总额	16,492.75	20,763.90	7,205.15
净利润	11,577.92	14,016.45	6,477.54
净利润率	10.73	12.07	5.99
净资产收益率	0.80	1.11	0.63
总资产收益率	0.38	0.56	0.32

近三年，发行人营业收入分别为 108,125.55 万元、116,078.31 万元和 107,883.65 万元，整体呈上升的趋势。近三年，发行人的净资产收益率分别为 0.63%、1.11%和 0.80%，总资产收益率分别为 0.32%、0.56%和 0.38%，呈现波动趋势。发行人净资产收益率及总资产收益率整体处于较低水平，主要系发行人净利润相对公司资产规模较低，符合安置工程施工行业特点。

近三年，发行人净利润分别为 6,477.54 万元、14,016.45 万元和 11,577.92 万元，2019-2021 年三年平均净利润为 10,690.64 万元，按照当前市场合理利率水平计算，发行人最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

近三年，发行人累计实现营业收入 332,087.51 万元，累计收到政府补贴 56,682.98 万元，营业收入占营业收入和政府补贴合计数的比例为 85.42%，超过了 70%。满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，盈利能力适中。未来随着开发区建设的加快，发行人的盈利能力有望进一步提升，各项盈利指标均

呈现良好的发展势头。本期债券募集资金项目建设完成并交付后，公司的盈利能力还将进一步提升，对其按期偿还本期债券的本息起到了强而有利的保障作用。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-36,994.55	-288,489.02	289,502.76
投资活动产生的现金流量净额	-288,733.68	-319,607.60	-196,499.75
筹资活动产生的现金流量净额	468,260.00	409,931.42	29,366.89
现金及现金等价物净增加额	142,531.78	-198,165.19	122,369.89

近三年，发行人的经营活动现金流量净额分别为 289,502.76 万元、-288,489.02 万元和-36,994.55 万元。2020 年度，发行人经营活动现金流量净额较 2019 年度减少 577,991.78 万元，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。2021 年度，发行人经营活动现金流量净额较 2020 年度增加 251,494.48 万元，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-196,499.75 万元、-319,607.60 万元和-288,733.68 万元，报告期内发行人投资活动产生的现金流量均为净流出，主要系发行人近年来投资新建的工业厂房及配套办公楼等资产金额较大所致。

近三年，发行人筹资活动现金流量净额分别为 29,366.89 万元、409,931.42 万元和 468,260.00 万元。报告期内发行人筹资活动现金流量均为净流入，主要系发行人业务规模不断扩大，为匹配公司经营和项目建设资金需求，融资规模相应增长所致。

四、发行人资产负债分析

（一）资产结构分析

近三年末，发行人资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	294,780.06	8.80	91,748.28	3.33	286,413.48	12.94
应收票据	32,960.00	0.98	1,000.00	0.04	7,310.00	0.33
应收账款	55,688.94	1.66	60,726.99	2.21	133,269.18	6.02
预付款项	149,864.04	4.47	133,914.71	4.86	22,317.41	1.01
其他应收款	481,798.87	14.38	448,755.19	16.30	305,714.27	13.81
存货	536,075.34	16.00	448,473.68	16.29	375,295.52	16.95
其他流动资产	16,057.61	0.48	8,396.95	0.30	7,531.48	0.34
流动资产合计	1,567,224.86	46.78	1,193,015.82	43.33	1,137,851.34	51.39
可供出售金融资产	-	-	512,366.40	18.61	152,150.90	6.87
长期股权投资	14,645.94	0.44	10,921.35	0.40	5,000.00	0.23
其他非流动金融资产	596,537.73	17.81	-	-	-	-
投资性房地产	164,137.70	4.90	88,746.70	3.22	94,003.81	4.25
固定资产	118,641.37	3.54	96,545.50	3.51	97,717.30	4.41
在建工程	650,648.74	19.42	543,569.97	19.74	434,929.78	19.64
无形资产	30,290.04	0.90	23,277.71	0.85	24,113.19	1.09
商誉	3,958.63	0.12	-	-	-	-
长期待摊费用	14,820.58	0.44	1,480.34	0.05	1,836.73	0.08
递延所得税资产	960.979626	0.03	1,555.51	0.06	-	-
其他非流动资产	187,981.99	5.61	281,642.72	10.23	266,607.15	12.04
非流动资产合计	1,782,623.70	53.22	1,560,106.19	56.67	1,076,358.86	48.61
资产总计	3,349,848.55	100.00	2,753,122.01	100.00	2,214,210.20	100.00

近三年末，发行人资产总额分别为 2,214,210.20 万元、2,753,122.01 万元和 3,349,848.55 万元。

2020 年末发行人资产总额较 2019 年末增长 538,911.81 万元，增幅为 24.34%，主要系发行人可供出售金融资产、在建工程等科目大幅增长所致，其中可供出售金融资产大幅增长主要系发行人新增杉杉集团有限公司、张家港悦金产业投资基金合伙企业（有限合伙）、张家港经济技术开发区锐捷投资企业（有限合伙）-泓利智汇、韩投（张

家港)股权投资合伙企业(有限合伙)、义乌和谐锦弘投资合伙企业(有限合伙)投资所致,在建工程大幅增长主要受益于开发区内基础设施建设的快速发展,发行人项目建设投入增加。

2021 年末发行人资产总额较 2020 年末增长 596,726.54 万元,增幅为 21.67%,主要系发行人合并范围新增子公司张家港华夏再制造产业投资发展有限公司以及公司发行债券所致。

报告期内,发行人总资产保持稳步健康增长,公司规模逐渐提升。报告期内,发行人不存在重大资产重组的情况。

从资产结构看,截至 2021 年末,发行人流动资产为 1,567,224.86 万元,占资产总额的 46.78%;非流动资产为 1,782,623.70 万元,占资产总额的 53.22%,流动资产与非流动资产占比较为均衡。发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成,占资产总额的比例分别为 8.80%、4.47%、14.38%和 16.00%。非流动资产主要由其他非流动金融资产、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成,占资产总额的比例分别为 17.81%、4.90%、19.42%和 5.61%。

1、货币资金

近三年末,发行人货币资金余额分别为 286,413.48 万元、91,748.28 万元和 294,780.06 万元,占总资产的比例分别为 12.94%、3.33%和 8.80%。发行人的货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金构成,具体如下:

单位:万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	0.01	0.01	1.06
银行存款	225,780.05	83,248.27	281,412.41
其他货币资金	69,000.00	8,500.00	5,000.00
合计	294,780.06	91,748.28	286,413.48

2020 年末发行人货币资金较 2019 年末减少 194,665.20 万元,降

幅为 67.97%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金大幅增加所致。2021 年末发行人货币资金较 2020 年末增加 203,031.78 万元，增幅为 221.29%，主要系发行人取得借款、发行债券获取了较多资金所致。

2、应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 133,269.18 万元、60,726.99 万元和 55,688.94 万元，占总资产的比例分别为 6.02%、2.21%和 1.66%。发行人应收账款主要为应收开发区财政局、张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司、张家港市杨舍镇开发建设有限公司等单位的项目款。2020 年末发行人应收账款较 2019 年末减少 72,542.19 万元，降幅为 54.43%，主要系收回部分开发区财政局的款项所致。

截至 2021 年末，发行人应收政府部门的应收账款账面价值为 42,003.34 万元，占 2021 年末发行人净资产的 2.98%；应收非政府部门的应收账款账面价值为 13,685.60 万元，占 2021 年末发行人净资产的 0.97%。

发行人应收账款对象较为集中，截至 2021 年末，发行人的前五名应收账款客户具体情况如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
1	张家港开发区财政局	非关联方	42,003.34	2-3 年及 3 年以上	项目款	75.42	是
2	张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司	非关联方	8,240.12	1 年以内	项目款	14.80	是
3	张家港杨舍镇开发建设有限公司	非关联方	2,781.23	3 年以上	项目款	4.99	是
4	张家港市杨舍镇资产经营公司	非关联方	1,465.82	1 年以内	房款	2.63	是

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
5	金塘东路单号（北海商业街一期）房款	非关联方	594.76	3年以上	房款	1.07	是
合计			55,085.26	—	—	98.92	—

3、预付款项

近三年末，发行人预付款项账面价值分别为 22,317.41 万元、133,914.71 万元和 149,864.04 万元，占总资产的比例分别为 1.01%、4.86% 和 4.47%。2020 年末发行人预付款项较 2019 年末增长 111,597.30 万元，增幅为 500.05%，主要系收购张家港沙洲湖科创园发展有限公司持有的沙洲湖科创园的建设用地及房屋所有权的预付款项。

4、其他应收款

近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 305,714.27 万元、448,755.19 万元和 481,798.87 万元，占总资产的比例分别为 13.81%、16.30% 和 14.38%。发行人其他应收款主要为日常经营活动中与张家港市杨舍镇资产经营公司、开发区财政局、杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司等单位形成的往来款等。

2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末增长 143,040.92 万元，增幅为 46.79%，主要系应收开发区财政局的款项有所增加。

截至 2021 年末，发行人前五大其他应收款对象的情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
1	张家港市经济开发区财政局	非关联方	159,269.61	1 年以内	往来款	33.06	是
2	张家港市杨舍镇新型城镇化建设投	非关联方	137,579.71	1 年以内, 5 年以上	往来款	28.56	是

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
	资有限公司						
3	合力房屋拆迁有限公司	非关联方	45,000.00	5年以上	往来款	9.34	是
4	张家港市南方科技发展有限公司	非关联方	35,000.00	1年以内	往来款	7.26	是
5	张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司	非关联方	22,242.00	1年以内	往来款	4.62	是
合计			399,091.32	—		82.83	—

截至2021年末，发行人其他应收款账面价值为481,798.87万元，其中经营性其他应收款480,598.87万元，占2021年末发行人净资产的34.15%，主要为工程往来款等；非经营性其他应收款1,200.00万元，占2021年末发行人净资产的0.09%，主要为发行人对张家港清研检测技术有限公司等单位的往来款和借款。截至2021年末，发行人应收政府部门的其他应收款账面价值为185,713.38万元，占2021年末发行人净资产的13.20%；应收非政府部门的其他应收款账面价值为296,085.49万元，占2021年末发行人净资产的21.04%。发行人其他应收款回款情况良好，整体账龄较短，非经营性其他应收款履行了相应决策程序，未来将根据协议约定或政府资金安排回款。

公司制定了资金管理制度，发行人与关联方及非关联方之间发生非经营性的资金往来，在公允原则的前提下严格按照规定权限审批，确保公司自身的资金、资产安全。

发行人对外发生非经营性资金往来时，用款单位需向开发区管委会申请，经批准后报发行人公司内部执行决策程序，单笔1,000万元（含）以下的，由财务负责人审批；单笔1,000万元以上的由财务部签批后，报总经理审批。发行人对外发生非经营性资金拆借的，原则

上以银行同期贷款基准利率上浮一定比例为定价基准，具体利率根据借款方情况、借款期限、增信方式和业务联系情况综合确定。

定价方面，公司在与控股股东、实际控制人、关联方及其他企业发生的非经营性或经营性业务和资金往来时，均采取市场化机制，相关资产、费用参照市场公允价值计量和执行。

总体来看，发行人应收账款及其他应收款的应收单位均为与发行人有业务往来的公司及政府有关部门，且已根据公司会计政策和会计估计合理计提坏账准备，报告期内回款情况良好，发生坏账的风险较小。

5、存货

近三年末，发行人存货余额分别为 375,295.52 万元、448,473.68 万元和 536,075.34 万元，分别占总资产的 16.95%、16.29%和 16.00%，总体保持上升趋势。发行人存货主要为尚未结转的安置房项目开发成本、土地开发和基础设施建设等成本，相关项目收益情况良好，未计提存货跌价准备。报告期内发行人存货金额持续增加，主要系发行人安置房项目开发成本持续增加所致。

近三年末，发行人存货主要分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
工程项目	536,075.34	448,473.68	375,295.52
合计	536,075.34	448,473.68	375,295.52

截至 2021 年末，发行人存货主要构成如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	余额
1	智慧科学城（原高新区）规划建设	工程施工	2017.07-2027.07	是	73,086.07
2	福东苑西区一期（高新花苑）	安置房项目	2018.10-2021.12	否	41,610.22
3	民营科技园	工程施工	2021.05-2024.05	是	35,115.03
4	张家港高新区生态环境提升及公共	工程施工	2020.01-2023.01	否	30,176.06

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	余额
	服务配套项目				
5	沙洲湖科创园东侧（51号地块）	工程施工	2020.05-2025.05	是	26,240.61
6	人才公寓（联合开发项目）	人才公寓	2012.08-2022.08	否	21,928.11
7	沙洲湖科创园南侧（55号地块）	工程施工	2019.08-2024.08	是	21,478.15
8	前溪村	安置房	2017.04-2020.04	否	13,454.79
9	振兴花苑三期	安置房	2020.12-2023.05	否	12,406.99
10	经开区福新路南侧（29号地块）	工程施工	2019.03-2024.03	是	12,318.79
合计					287,814.82

截至 2021 年末，发行人存货中主要工程项目具体情况如下表所

示：

序号	项目名称	是否为依法承接	项目性质	是否依法合规签订相关合作协议	建设期限
1	智慧科学城（原高新区）规划建设	是	政府性项目	是	2017.07-2027.07
2	福东苑西区一期（高新花苑）	是	政府性项目	是	2018.10-2021.12
3	民营科技园	是	政府性项目	是	2021.05-2024.05
4	张家港高新区生态环境提升及公共服务配套项目	是	政府性项目	是	2020.01-2023.01
5	沙洲湖科创园东侧（51号地块）	是	政府性项目	是	2020.05-2025.05

截至 2021 年末，发行人存货中主要土地资产明细如下表所示（下列土地资产均为安置房业务对应土地）：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	苏 2017 张家港市不动产权第 0029060 号	杨舍镇东莱村	出让	城镇住宅用地	18,579.68	1,094.08	成本法	588.86	否	是
2	招拍挂	苏 2020 张家港市不动产权第 8261094 号	经开区振兴路北侧	出让	城镇住宅用地	40,709.97	2,521.35	成本法	661.43	否	是
3	招拍挂	苏 2020 张家港市不动产权第 8235661 号	经开区花苑路北侧	出让	城镇住宅用地	11,191.10	624.52	成本法	558.05	否	是
4	招拍挂	苏 2020 张家港市不动产权第 8249487 号	经开区花苑路南侧	出让	城镇住宅用地	27,954.27	1,645.25	成本法	588.55	否	是
5	招拍挂	苏 2020 张家港市不动产权第 8249112 号	经开区农鹿路西侧	出让	城镇住宅用地	54,724.73	3,389.32	成本法	619.34	否	是
6	招拍挂	苏 2021 张家港市不动产权第 8203045 号	经开区徐家巷路南侧	出让	城镇住宅用地	42,605.67	2,639.01	成本法	619.40	否	是
7	招拍挂	苏 2020 张家港市不动产权第 8245456 号	经开区老张杨公路北侧	出让	城镇住宅用地	32,620.34	1,919.82	成本法	588.53	否	是
合计						228,385.76	13,833.35	—	—	—	—

6、可供出售金融资产/其他非流动金融资产

2019年末及2020年末，发行人可供出售金融资产余额分别为152,150.90万元及512,366.40万元，占期末总资产比重分别为6.87%及18.61%。2021年发行人采用新的金融工具准则将可供出售金融资产划分至其他非流动金融资产。2021年末，发行人其他非流动金融资产余额分别为596,537.73万元，占期末总资产比重分别为17.81%。截至报告期末，发行人其他非流动金融资产全部为对参股企业的权益性投资，该部分权益性投资未对被投资企业形成控制、共同控制或重大影响。

2020年末发行人可供出售金融资产较2019年末增长360,215.50万元，增幅为236.75%，主要系新增杉杉集团有限公司、张家港悦金产业投资基金合伙企业（有限合伙）、张家港经济技术开发区锐捷投资企业（有限合伙）-泓利智汇、韩投（张家港）股权投资合伙企业（有限合伙）、义乌和谐锦弘投资合伙企业（有限合伙）投资所致。

截至2021年末，发行人其他非流动金融资产，具体明细如下：

单位：万元、%

被投资单位	账面价值	在被投资单位持股比例
张家港爱康新能源产业并购基金（有限合伙）	38,939.85	30.75
张家港市农联城乡一体化发展有限公司	9,800.00	19.60
江苏能华微电子科技发展有限公司	11,760.00	13.83
张家港智能电力研究院有限公司	4,550.00	10.00
张家港同创富瑞新能源产业投资基金企业（有限合伙）	4,500.00	45.00
大唐汇金（苏州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,040.00	19.00
张家港中科长江创业投资有限公司	2,928.35	5.38
张家港涌源铍能股权投资合伙企业（有限合伙）	2,500.00	24.75
上海电气集团（张家港）变压器有限公司	1,200.00	10.00
彩虹（张家港）平板显示有限公司	920.00	0.90
张家港金睿企业管理企业（有限合伙）	700.00	17.50
张家港清研首创再制造科技有限公司	400.00	20.00
张家港清研首创再制造产业投资有限公司	325.00	10.00

被投资单位	账面价值	在被投资单位持股比例
张家港市海纳电子商务产业园管理有限公司	50.00	10.00
天津天兵航天科技有限公司	20,000.00	5.41
江苏邦丰融资担保有限公司	1,000.00	3.33
张家港市金泉投资发展有限公司	4,500.00	6.43
张家港智创高新技术产业基金合伙企业（有限合伙）	21,895.83	99.98
张家港氢云新能源研究院有限公司	217.40	19.66
张家港数字沙洲产业发展有限公司	500.00	50.00
张家港市集成电路产业发展有限公司	50.00	20.00
苏州国发苏创科技创业投资企业（有限合伙）	4,150.00	9.90
韩投（张家港）股权投资合伙企业（有限合伙）	22,500.00	45.00
苏州芯动能科技创业投资合伙企业（有限合伙）	14,000.00	20.00
江苏华荷氢电科技有限公司	329.22	20.00
江苏铨德氢能源科技有限公司	577.20	14.00
苏州恒嘉晶体材料有限公司	400.00	1.34
深圳市晶台股份有限公司	1,385.23	3.19
苏州晶台光电有限公司	25,000.00	17.24
张家港悦金产业投资基金合伙企业（有限合伙）	44,739.12	75.03
义乌和谐锦弘股权投资合伙企业（有限合伙）	73,515.53	9.26
江苏合志新能源材料技术有限公司	165.00	6.00
张家港博华创业投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	10.00
杉杉集团有限公司	250,000.00	12.54
华引芯（武汉）科技有限公司	500.00	2.22
上海骥翀氢能科技有限公司	500.00	1.55
张家港市惠科股权投资合伙企业（有限合伙）LP	7,000.00	29.17
苏州锴威特半导体股份有限公司	1,000.00	0.95
合计	596,537.73	-

7、投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 94,003.81 万元、88,746.70 万元和 164,137.70 万元，占总资产比重分别为 4.25%、3.22%和 4.90%。发行人投资性房地产是张家港市馨苑度假村及张家港华夏再制造产业投资发展有限公司名下房地产。根据开发区管委会于 2013 年出具的《关于同意变更张家港馨苑度假村出资人的批复》，开发区管委会将张家港市馨苑度假村 100%股权无偿划转至发行人，张家港市馨苑度假村名下房地产根据江苏华信资产评估有限公司出具的苏华评报

字〔2013〕第 314 号资产评估报告以评估价值入账。根据《张家港市馨苑度假村整体租赁合同书》，发行人将张家港市馨苑度假村整体租赁给张家港市南方科技发展有限公司经营，因此将相关房地产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。

2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增长 75,391.00 万元，增幅为 84.95%，主要系张家港华夏再制造产业投资发展有限公司新纳入发行人合并范围，该部分房产均为张家港华夏再制造产业投资发展有限公司所持投资性房地产。

截至 2021 年末，发行人投资性房地产土地明细如下表所示：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	张国用（2012）第 0030416 号	杨舍镇长安南路	出让	住宿餐饮用地	102,513.40	62,344.56	评估法	6,081.60	是	是
2	招拍挂	苏（2016）张家港市不动产权第 0030985 号	杨舍镇晨新村	出让	工业	99,579.31	4,222.00	评估法	423.98	是	是
3	招拍挂	张国用（2016）第 0062619 号	杨舍镇福新路	出让	工业	68,501.70	3,192.00	评估法	465.97	否	是
4	招拍挂	苏（2016）张家港市不动产权第 0002576 号	杨舍镇开发区港城大道西侧	出让	工业	14,869.26	596.00	评估法	400.83	否	是
5	招拍挂	苏（2016）张家港市不动产权第 0039621 号	杨舍镇福新路 2 号	出让	工业	12,228.38	559.00	评估法	457.13	否	是
合计						297,692.05	70,913.56	—	2,382.11	—	—

截至 2021 年末，发行人投资性房地产房屋明细如下表所示：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	张房权证杨字第 0000102128 号	杨舍镇澄阳路 8 号	非居住	16,016.06	7,714.71	评估法	4,816.86	是	是
2	张房权证杨字第 0000333149 号	杨舍镇长安南路 279 号 14	旅游	15,531.54	7,482.37	评估法	4,817.53	是	是
3	建字第 320582201333026 号	杨舍镇澄阳路（度假村内）	商业用房	8,583.00	4,134.58	评估法	4,817.17	是	是
4	无证	杨舍镇长安南路 279 号	—	14,679.80	7,070.49	评估法	4,816.48	是	是
5	无证	福新路 1201 号 1 期	—	88,997.16	24,195.00	评估法	2,718.63	是	是
6	无证	福新路 1201 号 2 期	—	48,100.33	14,449.00	评估法	3,003.93	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
7	张房权证杨字第 0000357410 号	福新路 1202 号 1 幢	工业	9,881.58	2,878.00	评估法	2,912.49	否	是
8	张房权证杨字第 0000357411 号	福新路 1202 号 2 幢	工业	13,380.71	3,732.00	评估法	2,789.09	否	是
9	张房权证杨字第 0000357412 号	福新路 1202 号 3 幢	工业	6,786.43	1,367.00	评估法	2,014.31	否	是
10	张房权证杨字第 0000357415 号	福新路 1202 号 6 幢	工业	34,230.06	7,034.00	评估法	2,054.92	否	是
11	无证	福新路 1202 号 8 幢	—	10,055.00	3,009.00	评估法	2,992.54	否	是
12	无证	福新路 1202 号 9 幢	—	17,784.79	3,774.00	评估法	2,122.04	否	是
13	苏(2016)张家港市不动产权第 0039621 号	福新路 1202 号 4 幢	工业	10,889.53	2,727.00	评估法	2,504.24	否	是
14	无证	福新路 1202 号 7 幢	—	13,356.22	3,657.00	评估法	2,738.05	否	是
合计				308,272.21	93,224.15	—	3,024.09	—	—

8、固定资产

近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 97,717.30 万元、96,545.50 万元和 118,641.37 万元，占总资产比重分别为 4.41%、3.51% 和 3.54%，呈波动上升的趋势。

截至 2021 年末，发行人固定资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	合计
账面原值	139,285.81	12,935.86	1,287.22	947.20	154,456.10
累计折旧	26,691.31	7,668.29	1,168.40	286.72	35,814.72
减值准备	-	-	-	-	-
账面价值	112,594.50	5,267.57	118.83	660.48	118,641.37

9、在建工程

近三年末，发行人在建工程总额分别为 434,929.78 万元、543,569.97 万元和 650,648.74 万元，分别占总资产的 19.64%、19.74% 和 19.42%。受益于开发区内基础设施建设的快速发展，发行人在建工程规模不断扩大。发行人在建工程主要为发行人自建商业办公楼和归集的土地开发和基础设施建设工程款的支出。根据发行人与开发区管委会签订的委托代建协议书，发行人承担开发区内的部分土地开发整理和基础设施建设工作，但尚未就发行人从事该业务的具体收益的比例和结算模式进行确认，尚在协商过程中，因此相关工程支出暂时归集在建工程科目列示。

截至 2021 年末，发行人在建工程科目的主要项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	各村片区内的土地整理（包括拆迁补偿、土地平整、管道线路改造等）	土地整理	2014-2025	是	333,600.65
2	国际商务中心、软件园、经开区范围内的建设项目	基础设施建设工程	2014-2025	是	60,668.31

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
3	道路桥梁改造、路灯信号灯安装、道路保养等项目	道路、桥梁工程项目	2014-2025	是	47,175.22
4	电缆改造、线路迁移、进线工程等项目	电力工程项目	2014-2026	是	25,850.80
5	生态科技城迁建工程	迁建项目	2014-2025	是	22,797.19
合计					490,092.17

截至 2021 年末，发行人在建工程中主要工程项目具体情况如下表所示：

序号	项目名称	是否为依法承接	项目性质	是否依法合规签订相关合同协议	建设期限
1	各村片区内的土地整理（包括拆迁补偿、土地平整、管道线路改造等）	是	政府性项目	是	2014-2025
2	国际商务中心、软件园、经开区范围内的建设项目	是	政府性项目	是	2014-2025
3	道路桥梁改造、路灯信号灯安装、道路保养等项目	是	政府性项目	是	2014-2025
4	电缆改造、线路迁移、进线工程等项目	是	政府性项目	是	2014-2026
5	生态科技城迁建工程	是	政府性项目	是	2014-2025

10、其他非流动资产

近三年末，发行人其他非流动资产余额分别为 266,607.15 万元、281,642.72 万元和 187,981.99 万元，占总资产的比例分别为 12.04%、10.23%和 5.61%。2021 年末，发行人其他非流动资产主要为 2015 年开发区管委会已无偿划拨发行人，但发行人尚未办理完毕产权手续的资产。根据张家港经济技术开发区管委会《关于向江苏省张家港经济开发区实业总公司划转经营性公有资产的决定》（张经管发〔2015〕56 号），开发区管委会将开发区（杨舍镇）部分房屋建筑物及土地使用权等经营性资产无偿划转给公司，江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司和江苏华信资产评估有限公司分别对上述资产价值进行

了评估确认，并出具了苏国衡评房字〔2016〕第 Z009 号和苏华评报字〔2016〕第 099 号评估报告。

截至 2021 年末发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	数量	种类	取得方式	入账方式	余额
房屋建筑物	163 项	商铺、办公楼、住宅楼和工业用房	政府划拨	评估法	136,493.36
土地使用权	63 项	集体土地 41 宗，国有土地 22 宗	政府划拨	评估法	33,788.63
预付投资款	-	股权预付款	股权预付款	成本法	17,700.00
合计					187,981.99

总体来看，发行人资产结构合理，资产质量较高：

截至 2021 年末，发行人资产中不存在非经营性资产，不存在 2010 年 6 月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产；

截至 2021 年末，发行人存货土地使用权 13,833.35 万元，投资性房地产中土地使用权 70,913.56 万元，无形资产中土地使用权 30,290.04 万元，其他非流动资产中土地使用权 33,788.63 万元，上述土地使用权合计 99 块，账面价值共计 148,825.58 万元。其中已取得土地证的 33 块，账面价值 115,036.95 万元；未取得土地证的 63 块，账面价值 33,788.63 万元；其中，0.00 万元的出让土地未足额缴纳土地出让金，33,788.63 万元的划拨土地未足额缴纳土地出让金；

截至 2021 年末，发行人投资性房地产中房屋及建筑物 93,224.15 万元，固定资产中房屋及建筑物 112,594.50 万元，其他非流动资产中房屋及建筑物 136,493.36 万元，账面价值共计 342,312.01 万元。其中已取得证件权证的账面价值 106,200.36 万元，未取得权证的账面价值 236,111.65 万元。

发行人合并报表范围内的子公司已完成工商登记，资产权属清晰

无异议。

（二）负债结构分析

近三年末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	119,200.00	6.14	50,863.00	4.02	12,000.00	1.02
应付票据	88,000.00	4.53	17,000.00	1.34	5,000.00	0.42
应付账款	13,492.99	0.69	8,562.84	0.68	13,871.98	1.18
预收款项	-	-	984.79	0.08	889.57	0.08
合同负债	875.33	0.05				
应付职工薪酬	9.16	0.00	7.73	0.00	7.73	0.00
应交税费	10,639.52	0.55	8,567.23	0.68	1,561.68	0.13
其他应付款	129,048.24	6.64	90,544.17	7.15	385,506.57	32.69
一年内到期的非流动负债	328,955.34	16.93	145,150.53	11.47	107,531.81	9.12
其他流动负债	161,000.00	8.29	-	-	50,005.60	4.24
流动负债合计	851,220.59	43.82	321,680.28	25.42	576,374.95	48.88
长期借款	508,713.89	26.19	426,755.53	33.72	203,295.65	17.24
应付债券	566,000.00	29.14	501,000.00	39.59	382,000.00	32.39
长期应付款	536.25	0.03	-	-	430.00	0.04
递延所得税负债	16,123.50	0.83	16,109.59	1.27	17,178.94	1.46
非流动负债合计	1,091,373.63	56.18	943,865.11	74.58	602,904.58	51.12
负债合计	1,942,594.22	100.00	1,265,545.39	100.00	1,179,279.53	100.00

近三年末，发行人负债总额分别为 1,179,279.53 万元、1,265,545.39 万元和 1,942,594.22 万元。截至 2021 年末，发行人流动负债规模为 851,220.59 万元，占负债总额的 43.82%；非流动负债规模为 1,091,373.63 万元，占负债总额的 56.18%。发行人流动负债主要为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，分别占负债总额的 6.14%、6.64%、16.93%和 8.29%；非流动负债主要为长期借款和应付债券，分别占负债总额的 26.19%和 29.14%。

1、短期借款

近三年末，发行人短期借款余额分别为 12,000.00 万元、50,863.00

万元和 119,200.00 万元, 占总负债比重分别为 1.02%、4.02% 和 6.14%。2020 年末发行人短期借款较 2019 年末增长 38,863.00 万元, 增幅为 323.86%; 2021 年末发行人短期借款较 2020 年末增长 68,337.00 万元, 增幅为 134.36%, 报告期内发行人短期借款不断增加, 主要系发行人为扩大业务规模增加融资借款所致。

2、其他应付款

近三年末, 发行人其他应付款余额分别为 385,506.57 万元、90,544.17 万元和 129,048.24 万元, 占总负债比重分别为 32.69%、7.15% 和 6.64%。发行人其他应付款主要为对江苏省张家港高新技术产业开发区管理委员会、张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司、张家港市杨舍镇资产经营公司和张家港宿豫园区管委会等单位的往来款。

2020 年末发行人其他应付款较 2019 年末减少 294,962.40 万元, 降幅为 76.51%, 主要系支付对江苏省张家港高新技术产业开发区管理委员会、张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司、张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司往来款所致。2021 年末发行人其他应付款较 2020 年末增加 38,504.07 万元, 增幅为 42.53%, 主要系支付对张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司、张家港市杨舍镇开发建设有限公司和张家港市南方科技发展有限公司往来款所致。

截至 2021 年末发行人其他应付款情况

单位: 万元、%

单位名称	是否关联方	性质	余额	占比
张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司	否	往来款	20,000.00	15.50
前溪村项目	否	往来款	15,327.98	11.88
张家港宿豫工业园区管理委员会	否	往来款	14,829.92	11.49
张家港市杨舍镇开发建设有限公司	否	往来款	10,653.00	8.26
张家港市南方科技发展有限公司	否	往来款	9,653.00	7.48

单位名称	是否关联方	性质	余额	占比
合计			70,463.90	54.60

3、一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 107,531.81 万元、145,150.53 万元和 328,955.34 万元，占总负债比重分别为 9.12%、11.47%和 16.93%。发行人一年内到期的非流动负债主要为将在一年内到期的长期借款和应付债券。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 37,618.72 万元，增幅为 34.98%，主要系发行人部分银行借款及债券即将到期所致。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 183,804.81 万元，增幅为 126.63%，主要系“19 张家经开 MTN002”、“19 张经 01”即将到期，重分类到一年内到期的非流动负债所致。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年内到期的长期借款	100,955.34	77,150.53	53,531.81
1 年内到期的应付债券	228,000.00	68,000.00	54,000.00
合计	328,955.34	145,150.53	107,531.81

4、其他流动负债

近三年末，发行人其他流动负债余额分别为 50,005.60 万元、0.00 万元和 161,000.00 万元，占总负债的比重分别为 4.24%、0.00%和 8.29%。发行人其他流动负债主要为发行的超短期融资券及短期公司债券。2020 年末发行人其他流动负债较 2019 年末减少 50,005.60 万元，降幅为 100.00%，主要系“19 张家经开 SCP002”到期完成兑付所致。2021 年末发行人其他流动负债较 2020 年末增加 161,000.00 万元，增幅为 100.00%，主要系“21 张经 D1”、“21 张经 D2”完成发行所致。

5、长期借款

近三年末，发行人长期借款余额分别为 203,295.65 万元、426,755.53 万元和 508,713.89 万元，分别占总负债的 17.24%、33.72% 和 26.19%。2020 年末发行人长期借款较 2019 年末增长 223,459.88 万元，增幅为 109.92%，主要系随着工程建设项目的投资及支付进度推进，新借入担保借款所致。

截至 2021 年末，发行人长期借款构成情况如下：

单位：万元

借款类别	余额
抵押借款	-
保证借款	342,790.53
质押加保证借款	172,950.00
抵押加保证借款	7,903.70
信用借款	86,025.00
减：一年内到期的长期借款	100,955.34
合计	508,713.89

6、应付债券

近三年末，发行人应付债券余额分别为 382,000.00 万元、501,000.00 万元和 566,000.00 万元，分别占总负债的 32.39%、39.59% 和 29.14%。与发行人规模扩大同步增长。发行人应付债券主要为发行的长期限直接融资产品，包括公司债、企业债、中期票据和非公开定向债务融资工具等。

2020 年末发行人应付债券较 2019 年末增长 119,000.00 万元，增幅为 31.15%，主要系“20 张家经开 MTN001”、“20 张经 01”、“20 张家经开 PPN001”、“20 张家经开 PPN002”成功发行所致。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末增长 65,000.00 万元，增幅为 12.97%，主要系“21 张家经开 MTN001”、“21 第一期理财直融”、“21 张家经开 MTN002”、“21 张经 01”、“21 张经 MTN003”、“21 张经 MTN004”、

“21 张经开 PPN001”成功发行所致。

发行人存续的债券及债务融资工具详细情况请见“第六节 六、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况”。

五、发行人有息债务情况

（一）有息债务余额

近三年末，公司有息债务总余额分别为 754,833.06 万元、1,123,769.06 万元和 1,683,869.23 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	119,200.00	7.08	50,863.00	4.53	12,000.00	1.59
一年内到期的非流动负债	328,955.34	19.54	145,150.53	12.92	107,531.81	14.25
其他流动负债	161,000.00	9.56	-	-	50,005.60	6.62
长期借款	508,713.89	30.21	426,755.53	37.98	203,295.65	26.93
应付债券	566,000.00	33.61	501,000.00	44.58	382,000.00	50.61
合计	1,683,869.23	100.00	1,123,769.06	100.00	754,833.06	100.00

公司有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券，债务融资方式较为多样，融资渠道畅通。

（二）有息债务期限结构及债务偿还压力分析

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力如下：

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
有息负债当年偿付规模	1,022,253.66	972,414.52	1,158,868.09	781,098.77	610,131.15	611,073.99	481,846.37	11,166.22	11,271.51
其中：银行借款偿还规模	596,271.81	608,437.42	608,907.43	609,424.72	610,131.15	611,073.99	481,846.37	11,166.22	11,271.509

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
信托计划偿还规模	20,998.00	-	-	42,545.25	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	403,939.65	363,410.10	549,960.67	129,128.80	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	1,044.20	567.00	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	5,600.00	5,600.00	33,600.00	32,480.00	31,360.00	30,240.00	29,120.00	-
合计	1,022,253.66	978,014.52	1,164,468.09	814,698.77	642,611.15	642,433.99	512,086.37	40,286.22	11,271.51

注：1、本次偿还压力测算时点为 2021 年末；

2、假设本期债券于 2022 年发行 14.00 亿元，期限 7 年，从发行后第三年末开始每年偿还本金的 20%，假设此次债券发行利率为 4.00%。

发行人债务偿还压力主要集中在 2022 年至 2024 年，合计应偿付有息债务 3,164,736.27 万元。

截至 2021 年末，发行人账面货币资金达 294,780.06 万元，将为债务偿还提供直接保障。

发行人作为张家港经开区最重要的基础设施建设投融资、保障房建设和经营主体，收入来源稳定，持续盈利能力较强，2021 年实现营业收入 107,883.65 万元，净利润 11,577.92 万元，随着张家港经开区经济发展和发行人在建项目的完工结算，预期未来发行人营业收入和净利润水平有望进一步提升，将为债务偿还奠定坚实基础。

同时，发行人也与银行等金融机构建立了良好的长期合作关系，截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度 1,577,300.00 万元，其中已使用授信额度 858,500.00 万元，未使用额度 718,800.00 万元。

总体来看，公司的良好的经营情况和通畅的融资渠道可为相关有息债务的偿付提供有力保障。

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2021 年末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元、%

项目	年末余额	占比
担保	462,515.53	27.47

项目	年末余额	占比
信用	1,040,500.00	61.79
担保+质押	172,950.00	10.27
抵押+担保	7,903.70	0.47
合计	1,683,869.23	100.00

(四) 前十大有息负债明细

截至 2021 年末，发行人前十大有息负债明细如下：

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	余额	利率	起息日	到期日	担保情况
1	20 张经 01	私募公司债	100,000.00	3.70	2020-04-29	2025-04-29	信用
2	18 张经开发债	企业债	96,000.00	5.27	2018-12-13	2025-12-13	信用
3	21 张经 D1	私募公司债	80,000.00	3.68	2021-03-09	2022-03-09	信用
4	21 张经 D2	私募公司债	80,000.00	3.00	2021-11-22	2022-11-22	信用
5	19 张家经开 MTN003	中期票据	60,000.00	3.87	2019-11-28	2022-11-28	信用
6	21 张家经开 MTN003	中期票据	53,000.00	3.35	2021-08-16	2024-08-16	信用
7	21 张经 01	私募公司债	50,000.00	3.86	2021-06-22	2024-06-22	信用
8	19 张家经开 MTN002	中期票据	50,000.00	4.02	2019-08-08	2022-08-08	信用
9	19 张经 01	私募公司债	50,000.00	4.34	2019-08-21	2022-08-21	信用
10	20 张家经开 MTN001	中期票据	47,000.00	3.97	2020-11-04	2023-11-04	信用
合计			666,000.00	—	—	—	—

(五) 已发行尚未兑付的债券

1、已发行尚未兑付债券情况

截至 2021 年末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况

如下：

单位：万元、%

序号	债券简称	债券类型	发行规模	待偿还本金	起息日	到期日	利率
1	21 张经 D1	私募债	80,000.00	80,000.00	2021-03-09	2022-03-09	3.68
2	19 张家经开 MTN001	中期票据	30,000.00	30,000.00	2019-04-04	2022-04-04	4.37
3	19 张家经开 MTN002	中期票据	50,000.00	50,000.00	2019-08-08	2022-08-08	4.02
4	19 张经 01	私募债	50,000.00	50,000.00	2019-08-21	2022-08-21	4.34
5	21 张经 D2	私募债	80,000.00	80,000.00	2021-11-22	2022-11-22	3.00
6	19 张家经开 MTN003	中期票据	60,000.00	60,000.00	2019-11-28	2022-11-28	3.87
7	16 张经开发债	企业债	70,000.00	42,000.00	2016-03-22	2023-03-22	3.95
8	20 张家经开 PPN001	定向工具	20,000.00	20,000.00	2020-08-26	2023-08-26	4.20
9	20 张家经开 PPN002	定向工具	20,000.00	20,000.00	2020-11-03	2023-11-03	4.28
10	20 张家经开 MTN001	中期票据	47,000.00	47,000.00	2020-11-04	2023-11-04	3.97

序号	债券简称	债券类型	发行规模	待偿还本金	起息日	到期日	利率
11	21 张家经开 MTN001	中期票据	45,000.00	45,000.00	2021-02-05	2024-02-05	4.20
12	21 张家经开 MTN002	中期票据	30,000.00	30,000.00	2021-06-09	2024-06-09	3.84
13	21 张经 01	私募债	50,000.00	50,000.00	2021-06-22	2024-06-22	3.86
14	21 张家经开 MTN003	中期票据	53,000.00	53,000.00	2021-08-16	2024-08-16	3.35
15	21 张家经开 MTN004	中期票据	45,000.00	45,000.00	2021-09-24	2024-09-24	3.60
16	21 张家经开 PPN001	定向工具	40,000.00	40,000.00	2021-11-19	2024-11-19	3.73
17	20 张经 01	私募债	100,000.00	100,000.00	2020-04-29	2025-04-29	3.70
18	18 张经开发债	企业债	120,000.00	96,000.00	2018-12-13	2025-12-13	5.27
合计			990,000.00	938,000.00	—	—	—

发行人已公开发行的公司债券或者其他债务无违约或者延迟支付本息的事实，不存在违反《证券法》规定改变公开发行公司债券所募集资金的用途。

2、其他融资情况

截至 2021 年末，发行人及其子公司其他融资情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人	期限	余额	利率
1	江苏省国际信托有限责任公司	2020/3/13-2022/3/11	20,000.00	4.99
2	21 第二期理财直融	2021/6/11-2022/6/11	1,000.00	4.42
3	中信银行（华宝信托）	2020/6/30- 2025/6/27	40,500.00	5.05
4	宿豫张家港开发区债权资产产品-三年期	2020/9/22-2023/9/22	525.00	8.00
合计			62,025.00	—

截至 2021 年末，发行人及其子公司无融资租赁融资的情况。

3、前期企业债券募集资金使用情况

发行人于 2016 年 3 月 22 日发行了“2016 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券”，发行规模人民币 7 亿元，募集资金中 3 亿元用于福东苑一期、二期安置房建设项目、2 亿元用于新庄花苑一期安置房建设项目、2 亿元用于包基花苑安置房建设项目；发行人于 2018 年 12 月 13 日发行了“2018 年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券”，发行规模人民币 12 亿元，7.2 亿元已全部用于北

海花苑四期、学府花苑二期、西溪花苑三期、新民花苑三期、振兴花苑二期等安置房项目建设，4.8亿元用于补充营运资金。上述债券募集资金均用于核准的用途，与债券募集说明书披露一致，不存在变更募集资金用途的情况。

六、报告期内关联交易情况

（一）关联方关系

1、发行人股东情况

发行人控股股东和实际控制人为张家港经济技术开发区管理委员会，详见本募集说明书“第四条 企业基本情况”之“三、股东情况”。

2、发行人的子公司情况

发行人子公司情况详见“第四条 企业基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）主要控股子公司”。

3、发行人合营、联营及参股公司情况

发行人参股公司详见本募集说明书“第四条 企业基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）主要合营、联营及参股公司”。

（二）关联方交易

1、关联方应收款项

单位：万元

项目名称	款项科目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
张家港经济技术开发区管理委员会	其他应收款	2,650.00	7,250.10	7,060.00
合计	-	2,650.00	7,250.10	7,060.00

2、关联方应付款项

单位：万元

项目名称	款项科目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
张家港经济技术开发区管理委员会	其他应付款	-	-	38,232.05
合计	-	-	-	38,232.05

七、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，本公司无重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额合计为 119,000.00 万元，

明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	企业性质	担保余额	担保类型	担保方式	反担保措施	到期日
1	张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司	国有企业	33,000.00	借款	保证	无	2025/12/18
2	张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司	国有企业	45,000.00	借款	保证	无	2030/1/16
3	张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司	国有企业	7,000.00	借款	保证	无	2022/6/29
4	张家港市杨舍镇城乡一体化开发有限公司	国有企业	4,000.00	借款	保证	无	2024/8/30
5	张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司	国有企业	7,000.00	借款	保证	无	2022/7/18
6	张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司	国有企业	5,000.00	借款	保证	无	2022/7/30

序号	被担保方	企业性质	担保余额	担保类型	担保方式	反担保措施	到期日
7	张家港市杨舍镇新型城镇化建设投资有限公司	国有企业	11,000.00	借款	保证	无	2024/8/30
8	张家港沙洲湖科创园发展有限公司	国有企业	7,000.00	借款	保证	无	2022/8/12
合计			119,000.00	—	—	—	—

截至本募集说明书签署日，上述担保已到期。

2、公司未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼事项。

八、受限资产情况

截至2021年末，发行人受限资产账面价值合计178,604.57万元，主要系因受限货币资金、融资质押的应收账款收益权以及融资抵押的土地使用权、房屋，具体情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	受限原因	账面价值	期限
1	货币资金	保证金	69,000.00	2022.6.30之前
2	张家港经开区控股集团有限公司-应收账款	质押借款	12,109.16	2019.5.28-2027.5.27
3	张家港生态科技城发展有限公司-应收账款	质押借款	82,032.97	2016.9.19-2026.9.19
4	苏(2016)张家港市不动产权第0030985号	抵押借款	15,462.44	2018.3.30-2030.3.27
合计			178,604.57	—

注：1、母公司张家港经开区控股集团有限公司于2021年1月27日将持有的子公司张家港市悦丰金创投资有限公司股权170,000万元人民币质押给中国工商银行股份有限公司张家港分行。

2、合并范围内企业'张家港市高新投资发展有限公司于2021年将其持有的子公司张家港华夏再制造产业投资发展有限公司股权45,169.90万元人民币质押给中国工商银行股份有限公司张家港支行。

第六条 企业信用状况

一、本次发行信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。中诚信国际信用评级有限责任公司的主要评级观点如下：

（一）正面

1、不断增长的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部条件。作为张家港市唯一的国家级经开区，张家港经济技术开发区发展态势良好，2021 年实现地区生产总值 1,156.08 亿元，同比增长 13.35%，税收收入占比稳定，保障了经开区财政收入的稳定增长，较强的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部条件。

2、保持重要的区域内职能定位，政府支持力度大。公司是张家港经济技术开发区内土地整理开发、基础设施建设和安置房建设唯一的运营主体，区域地位稳定，能够得到政府持续的支持，近三年一期累计获得股东注资 37.69 亿元，获得政府补贴 5.69 亿元。

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

（二）关注

1、债务规模持续增长，偿债压力较大。2019~2021 年末及 2022 年 3 月末，公司总债务规模分别为 75.98 亿元、114.08 亿元、177.19 亿元和 181.76 亿元，债务规模增长较快，公司整体偿债压力较大。

2、资产流动性一般。公司存货和其他应收款规模较大，截至 2022

年 3 月末，公司存货和其他应收款合计占当期流动资产比重为 31.78%，资产流动性一般。

3、盈利对政府补助依赖程度较高。2019~2021 年及 2022 年 1~3 月，公司经营性业务利润分别为-0.80 亿元、0.11 亿元、0.89 亿元和-1.00 亿元，同期取得政府补贴 1.16 亿元、1.08、3.41 亿元和 0.04 亿元，盈利主要依靠政府补助。

4、资本支出压力或进一步推高公司的负债水平。公司土地开发整理业务未来三年投资金额约为 29 亿元；在建及拟建的安置房建设项目投资缺口为 33.06 亿元，面临较大的资本支出压力，或进一步推高公司的负债水平。

二、跟踪评级安排

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

在跟踪评级期限内，中诚信国际信用评级有限责任公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际信用评

级有限责任公司并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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

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

三、历史评级情况

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

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

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

等级为 AA+，维持“17 张家经开 CP001”的信用等级为 A-1。

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

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

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

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

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

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

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

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 7 月 30 日出具的 2021 年公开发行人公司债券（面向专业投资者）信用评级报告（信评委函字[2021]2046D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本次公司债券的信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 9 月 1 日出具的 2021 年度江苏省张家港经济开发区实业总公司信用评级报告（信评委函字[2021]2633M 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 2 月 24 日出具的 2022 年张家港经开区控股集团有限公司公司债券信用评级报告（信评委函字[2021]2916D 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本次公司债券的信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具的张家港经开区控股集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告（信评委函字[2022]跟踪 1702 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期中期票据的信用等级为 AA+。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具

的张家港经开区控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022 年度跟踪评级报告（信评委函字[2022]跟踪 1701 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，该期公司债券的信用等级为 AA+。

四、发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度 1,577,300.00 万元，其中已使用授信额度 858,500.00 万元，未使用额度 718,800.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

贷款银行	授信金额	已使用授信	尚余授信
国开行	490,000.00	-	490,000.00
工商银行	263,000.00	223,000.00	40,000.00
建设银行	133,500.00	123,500.00	10,000.00
建设银行/交通银行	120,000.00	10,000.00	110,000.00
光大银行	109,100.00	108,500.00	600.00
宁波银行	80,500.00	77,500.00	3,000.00
中国银行	68,000.00	41,600.00	26,400.00
中信银行	58,700.00	58,700.00	-
恒丰银行	40,000.00	40,000.00	-
苏州银行	36,000.00	36,000.00	-
农业银行/江苏银行	35,000.00	20,000.00	15,000.00
浦发银行	33,000.00	18,000.00	15,000.00
浙商银行	25,000.00	25,000.00	-
南京银行	22,000.00	14,000.00	8,000.00
广发银行	17,000.00	17,000.00	-
江苏银行	12,700.00	12,700.00	-
农业银行	10,000.00	10,000.00	-
无锡农商行	9,900.00	9,900.00	-
交通银行	8,000.00	7,200.00	800.00
江南农商行	4,900.00	4,900.00	-
张家港农商行	1,000.00	1,000.00	-
总计	1,577,300.00	858,500.00	718,800.00

发行人自成立以来，十分注重公司的信用记录，历史上到期债务偿付率为 100%，不存在任何违约的情况。

五、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

六、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	债券品种	发行规模	债券余额	起息日	期限	利率	还本付息情况
22 张经 03	一般公司债	5.00	5.00	2022/8/15	5	3.46	正常
22 张家经开 SCP002	超短期融资债券	5.40	5.40	2022/7/28	0.7397	2.23	正常
22 张家经开 SCP001	超短期融资债券	3.10	3.10	2022/3/16	0.7397	2.79	正常
22 张经 01	一般公司债	8.00	8.00	2022/2/24	3	3.30	正常
21 张经 D2	私募债	8.00	8.00	2021/11/22	1	3.00	正常
21 张家经开 PPN001	定向工具	4.00	4.00	2021/11/19	3	3.73	正常
21 张家经开 MTN004	一般中期票据	4.50	4.50	2021/9/24	3	3.60	正常
21 张家经开 MTN003	一般中期票据	5.30	5.30	2021/8/16	3	3.35	正常
21 张经 01	私募债	5.00	5.00	2021/6/22	3	3.86	正常
21 张家经开 MTN002	一般中期票据	3.00	3.00	2021/6/9	3	3.84	正常
21 张家经开 MTN001	一般中期票据	4.50	4.50	2021/2/5	3	4.20	正常
20 张家经开 MTN001	一般中期票据	4.70	4.70	2020/11/4	3	3.97	正常
20 张家经开 PPN002	定向工具	2.00	2.00	2020/11/3	3	4.28	正常
20 张家经开 PPN001	定向工具	2.00	2.00	2020/8/26	3	4.20	正常
20 张经 01	私募债	10.00	10.00	2020/4/29	5	3.70	正常
19 张家经开 MTN003	一般中期票据	6.00	6.00	2019/11/28	3	3.87	正常
18 张经开发债	一般企业债	12.00	9.60	2018/12/13	7	5.27	正常
16 张经开发债	一般企业债	7.00	1.40	2016/3/22	7	3.95	正常

七、其他与发行人有关的信用情况

无。

第七条 担保情况

本期债券无担保。

第八条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且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，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起试用的流转税由征营业税改征增值税。

（二）所得税

根据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企业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企业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日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》

及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人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。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条 信息披露安排

一、信息披露依据

发行人严格按照《证券法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券持有人实现其本期债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人依据《公司法》、《证券法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。

董事会负责管理公司信息披露事务，董事长为公司信息披露的第一责任人，发行人信息披露事务负责人为席国平。公司将法律、法规要求披露的及可能对公司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。

信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责包括：

1、负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实性，接受媒体监督，协调公司及时回应媒体质疑，妥善处理对公司影响重大的不实信息；2、依法参加董事会、公司各级经营管理层会议等重要会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责包括：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，保证定期信息披露、临时信息披露在规定期限内披露，配

合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；2、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、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，应当进行调查并提出处理建议；4、高级管理人员应当及时向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；5、公司董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促信息披露工作。

三、信息披露内容以及时间安排

（一）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

（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，发行人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，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、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；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、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；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业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；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业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；
- 16、企业法定代表人、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；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业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；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

(三) 本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布本金兑付、付息事项。

第十条 投资者保护机制

一、投资者保护机制

（一）违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息

存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

- (2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；
- (3) 交易系统或交易场所无法正常工作；
- (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

(九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债权代理人制度

发行人已聘请东方证券承销保荐有限公司担任本次债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

(一) 债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》

的规定召集债券持有人会议。

(二) 债权代理人应作为本次债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

(三) 发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(四) 债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

(五) 债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

三、债券持有人会议规则

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决，债券持有人会议根据规则审议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。

(一) 债券持有人会议的权限范围：

债券持有人会议的权限范围如下：

1、审议发行人提出的变更本次债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

2、审议当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做

出决议；

- 4、对变更债权代理人做出决议；
- 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 6、在法律规定许可的范围内修改本规则；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；
- 8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本次债券的债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起 15 日内发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- （1）发行人拟变更本次债券募集说明书的约定，提供明确议案的；
- （2）拟修改本规则；
- （3）拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；
- （4）拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；
- （5）发行人不能按期支付本次债券的本息，或者预计出现不能按期支付本次债券的本息的情况；
- （6）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （7）保证人、担保物（如有）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产生重大不利影响；
- （8）发行人提出债务重组方案的；

(9) 发行人、债权人或符合条件的债券持有人书面提议召开；

(10) 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，需要依法采取行动的；

(11) 发生对债券持有人权益有重大实质影响的其他事项或者有关法律、法规、规范性文件和《本规则》等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开；

(2) 本次债券的债权人书面提议召开；

(3) 单独或合计持有本次债券 10% 以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

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

2、如债权人未能按《债券持有人会议规则》的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有本次债券未偿还总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、发行人向债权人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债权人发出召开债券持有人会议通知的，债权人是债券持有人会议召集人。发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人是债券持有人会议召集人。

5、发生应召集并召开债券持有人的事项之日起 15 日内，单独持

有 10%以上本次债券未偿还总额的有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合计持有 10%以上本次债券未偿还总额的有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

6、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

7、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点、召集人和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (4) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (5) 会务常设联系人姓名及电话号码；

(6) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决。

8、会议召集人可就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 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

9、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前 1 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

10、现场方式召开的债券持有人会议的地点原则上应在发行人住

所地或债权代理人住所地。会议场所由发行人或债权代理人提供（发行人承担合理的场租费用及其他相关费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合计持有本次债券未偿还总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东（出资人）及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并做出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）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。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。若债券持有人为持有发行人 10% 以上股份的股东（出资人）或上述股东（出资人）及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本次债券未偿还总额在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次债券未偿还总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件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，债

券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、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（或其法定代表人、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。

5、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：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）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；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，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 24 小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取非现场方式（通讯或网络）或两者结合等方式召开。

2、现场方式召开债券持有人大会时，债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；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次债券未偿还

总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、现场召开债券持有人会议时，会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次债券未偿还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。

4、现场召开债券持有人会议时，债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、现场召开债券持有人会议时，会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

6、非现场方式（通讯或网络）召开债券持有人会议时，具体参会方式及要求以债券持有人会议通知为准。

7、拟参与会议的债券持有人应在会议召开日前 3 个工作日以书面形式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的本次债券未偿还总额。

8、债券持有人会议须经超过持有有表决权的本次债券未偿还总额二分之一的债券持有人参加方可召开。若拟参加会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本次债券未偿还总额未超过有表决权的本次债券未偿还总额的二分之一，会议召集人应在原定会议召开日前 1 个工作日发布本次债券持有人会议另行召开的公告，但不得改变本次会议议案。如第二次公告后，拟参加会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本次债券未偿还总额仍未超过有表决权的本次债券未偿还总额的二分之一，则会议仍然可按再次通知中所说明的会

议时间、地点、议案等进行。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（初始面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、现场方式召开的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，应当由至少两名债券持有人（或其代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，如为现场召开的债券持有人会议，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。如为非现场通讯或非现场网络方式召开的债券持有人会议，召集人应不晚于会议召开后 2 个工作日进行债券持有人会议结果公告的披露。

4、现场方式召开的债券持有人会议，会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或其代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的有表决权的债券持有人（或其代理人）所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日

内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、现场召开的债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本次债券未偿还总额，占发行人本次债券未偿还总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、现场召开的债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

10、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露

第十一条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：张家港经开区控股集团有限公司

住所：张家港市杨舍镇国泰北路 1 号悦丰大厦

法定代表人：席国平

联系人：陈晨

联系地址：张家港市杨舍镇国泰北路 1 号悦丰大厦

联系电话：0512-58111175

传真：0512-58111175

邮政编码：215600

二、承销团：

（一）主承销商：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：李辉雨、张元魁、赵丰伟、胡一凡、莫依凡

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

（二）分销商：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦

法定代表人：黄炎勋

联系人：叶琦

联系地址：广东省深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金

融大厦

联系电话：0755-81688000

传真：0755-81688001

邮政编码：518000

（三）分销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：姚贺

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 17 层

联系电话：010-83939668

传真：010-66169515

邮政编码：100032

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

四、审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

执行事务合伙人：余瑞玉

联系人：孙卫权、钟登裕

联系地址：江苏省张家港市滨河路 5 号爱康大厦 15F

联系电话：010-68360123

传真：0512-58697858

邮政编码：215600

五、信用评级机构：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

联系人：田聪、华志鹏

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 层

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：200011

六、发行人律师：北京金诚同达律师事务所

住所：中国北京市建国门外大街 1 号国贸大厦十层

负责人：杨晨

联系人：赵文雯、应晓晨

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号 18 层

电话：021-38862288

传真：021-38862288-1018

邮政编码：200120

七、债权代理人：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：李辉雨、张元魁、赵丰伟、胡一凡、莫依凡

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

八、偿债专户监管银行：中国建设银行股份有限公司苏州分行

住所：苏州工业园区苏州大道西 18 号

负责人：朱斌晨

联系人：吴福英

联系地址：张家港市杨舍镇人民中路 125、127 号

电话：0512-58587160

传真：0512-58224321

邮政编码：215600

九、募集资金专户监管银行：

（一）中国建设银行股份有限公司苏州分行

住所：苏州工业园区苏州大道西 18 号

负责人：朱斌晨

联系人：吴福英

联系地址：张家港市杨舍镇人民中路 125、127 号

电话：0512-58587160

传真：0512-58224321

邮政编码：215600

（二）宁波银行股份有限公司苏州分行

住所：苏州工业园区旺墩路 129 号

负责人：林萍

联系人：陈淳

联系地址：张家港市人民东路 687 号

电话：13962218288

传真：-

邮政编码：215600

（三）平安银行股份有限公司苏州分行

住所：苏州工业园区苏绣路 89 号

负责人：王小健

联系人：闻杰

联系地址：张家港市人民东路 687 号

电话：13915685658

传真：0512-58687218

邮政编码：215000

（四）中国邮政储蓄银行股份有限公司张家港市支行

住所：张家港市杨舍镇人民东路 801 号(国泰新天地广场)M101、
Z201、Z301、Z401

负责人：张晓俊

联系人：宋超

联系地址：张家港市人民东路 801 号

电话：0512-56791790

传真：0512-56791790

邮政编码：215600

第十二条 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人： 汪国平

张家港经开区控股集团有限公司



2022年10月12日

二、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事：

潘国平 王峰 王亮

张家港经开区控股集团有限公司

2022年10月12日

二、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事：

朱慧 俞磊

王莹 钱军 谢林

张家港经开区控股集团有限公司



2022年10月12日

二、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员：

沈国平 王明

张家港经开区控股集团有限公司



2022年10月12日

三、主承销商声明

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

项目负责人: 赵伟 胡一凡

法定代表人或授权代表: 苏喆

东方证券承销保荐有限公司

2022年10月12日

四、债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行或其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人：

赵伟 胡凡

法定代表人或授权代表：

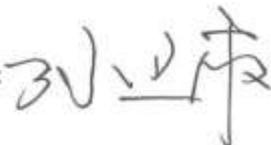
苏鹏

东方证券承销保荐有限公司

2022年10月12日

五、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

签字注册会计师： 

会计师事务所负责人：

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年10月12日

六、律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

经办律师：



律师事务所负责人：



北京金诚同达律师事务所



2022年10月12日

七、信用评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对企业在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

签字信用评级人员：

田 聪

田 聪

华志鹏

华志鹏

信用评级机构负责人：

闫 衍

闫 衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022年10月12日

第十三条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 《2022年张家港经开区控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2022年张家港经开区控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人2019年、2020年和2021年经审计的财务报告；
- (五) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 北京金诚同达律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2021年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券债权代理协议》；
- (八) 《2021年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《2021年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券之偿债资金专项账户监管协议》；
- (十) 《2021年江苏省张家港经济开发区实业总公司企业债券之募集资金使用专项账户监管协议》（建设银行苏州分行）、《2022年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》（宁波银行苏州分行）、《2022年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》（平安银行苏州分行）和《2022年第一期张家港经开区控股集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》（邮储银行张家港支行）。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

（一）张家港经开区控股集团有限公司

住所：张家港市杨舍镇国泰北路 1 号悦丰大厦

法定代表人：席国平

联系人：陈晨

联系地址：张家港市杨舍镇国泰北路 1 号悦丰大厦

联系电话：0512-58111175

传真：0512-58111175

邮政编码：215600

（二）东方证券承销保荐有限公司

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：李辉雨、张元魁、赵丰伟、胡一凡、莫依凡

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：200010

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本募集说明书。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022 年张家港经开区控股集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

发行人2019年-2021年末经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	294,780.06	91,748.28	286,413.48
应收票据	32,960.00	1,000.00	7,310.00
应收账款	55,688.94	60,726.99	133,269.18
预付款项	149,864.04	133,914.71	22,317.41
其他应收款	481,798.87	448,755.19	305,714.27
存货	536,075.34	448,473.68	375,295.52
其他流动资产	16,057.61	8,396.95	7,531.48
流动资产合计	1,567,224.86	1,193,015.82	1,137,851.34
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	512,366.40	152,150.90
长期股权投资	14,645.94	10,921.35	5,000.00
其他非流动金融资产	596,537.73	-	-
投资性房地产	164,137.70	88,746.70	94,003.81
固定资产	118,641.37	96,545.50	97,717.30
在建工程	650,648.74	543,569.97	434,929.78
无形资产	30,290.04	23,277.71	24,113.19
商誉	3,958.63	-	-
长期待摊费用	14,820.58	1,480.34	1,836.73
递延所得税资产	960.979626	1,555.51	-
其他非流动资产	187,981.99	281,642.72	266,607.15
非流动资产合计	1,782,623.70	1,560,106.19	1,076,358.86
资产总计	3,349,848.55	2,753,122.01	2,214,210.20
流动负债：			
短期借款	119,200.00	50,863.00	12,000.00
应付票据	88,000.00	17,000.00	5,000.00
应付账款	13,492.99	8,562.84	13,871.98
预收款项	-	984.79	889.57
合同负债	875.33	-	-
应付职工薪酬	9.16	7.73	7.73
应交税费	10,639.52	8,567.23	1,561.68
其他应付款	129,048.24	90,544.17	385,506.57
一年内到期的非流动负债	328,955.34	145,150.53	107,531.81
其他流动负债	161,000.00	-	50,005.60
流动负债合计	851,220.59	321,680.28	576,374.95
非流动负债：			
长期借款	508,713.89	426,755.53	203,295.65

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付债券	566,000.00	501,000.00	382,000.00
长期应付款	536.25	-	430.00
递延所得税负债	16,123.50	16,109.59	17,178.94
非流动负债合计	1,091,373.63	943,865.11	602,904.58
负债合计	1,942,594.22	1,265,545.39	1,179,279.53
所有者权益：			
实收资本	840,000.00	170,000.00	170,000.00
资本公积	503,640.99	1,072,699.48	713,347.92
其他综合收益	-	-	-801.85
盈余公积	62,708.17	11,285.86	11,060.17
未分配利润	45,822.96	141,514.52	131,659.52
归属于母公司所有者权益合计	1,389,526.66	1,395,499.87	1,025,265.76
少数股东权益	17,727.67	92,076.75	9,664.91
所有者权益合计	1,407,254.33	1,487,576.61	1,034,930.67
负债和所有者权益总计	3,349,848.55	2,753,122.01	2,214,210.20

附表二：

发行人 2019 年-2021 年经审计的合并利润表

单位：万元

科目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	107,883.65	116,078.31	108,125.55
其中：营业收入	107,883.65	116,078.31	108,125.55
二、营业总成本	133,188.93	114,936.73	116,139.84
其中：营业成本	102,083.62	90,720.60	99,668.34
税金及附加	2,352.32	2,313.09	1,783.69
销售费用	2.36	5.12	-
管理费用	3,712.06	8,487.61	7,584.99
研发费用	695.36	-	-
财务费用	24,343.21	13,410.32	7,102.82
加：其他收益	34,199.31	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	7,158.34	12,337.88	3,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	453.11	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-4,277.39	665.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,076.39	-285.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	15.75	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,505.49	7,141.43	-4,434.97
加：营业外收入	35.51	14,013.44	11,640.12
减：营业外支出	48.25	390.98	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,492.75	20,763.90	7,205.15
减：所得税费用	4,914.83	6,747.44	727.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,577.92	14,016.45	6,477.54
归属于母公司所有者的净利润	11,511.08	10,080.70	5,740.42
少数股东损益	66.84	3,935.76	737.12
六、其他综合收益的税后净额（净亏损以“-”号填列）	-	-	-801.85
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-801.85
七、综合收益总额	11,577.92	14,016.45	5,675.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,511.08	10,080.70	4,938.58
归属于少数股东的综合收益总额	66.84	3,935.76	737.12

附表三：

发行人2019年-2021年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	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	114,849.65	193,632.64	34,379.56
收到的税费返还	196.46	1.06	29.12
收到其他与经营活动有关的现金	682,494.42	692,956.32	492,838.66
经营活动现金流入小计	797,540.53	886,590.02	527,247.34
购买商品、接受劳务支付的现金	158,722.95	117,753.93	125,194.03
支付给职工以及为职工支付的现金	559.16	90.60	99.20
支付的各项税费	6,413.99	6,296.62	3,851.87
支付其他与经营活动有关的现金	668,838.98	1,050,937.88	108,599.49
经营活动现金流出小计	834,535.08	1,175,079.03	237,744.58
经营活动产生的现金流量净额	-36,994.55	-288,489.02	289,502.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	39,733.51	45,343.92	471.65
取得投资收益收到的现金	6,757.42	13,427.76	3,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17.40	26.98	-
投资活动现金流入小计	46,508.33	58,798.66	3,671.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	164,822.20	190,554.83	82,546.97
投资支付的现金	170,419.81	187,851.43	117,624.43
投资活动现金流出小计	335,242.01	378,406.26	200,171.40
投资活动产生的现金流量净额	-288,733.68	-319,607.60	-196,499.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	5,250.00	250.00	17,500.00
取得借款所收到的现金	545,650.00	337,288.00	138,500.00
发行债券收到的现金	452,245.80	266,861.53	333,217.50
收到其他与筹资活动有关的现金	-	145,351.56	-
筹资活动现金流入小计	1,003,145.80	749,751.09	489,217.50
偿还债务所支付的现金	478,773.53	294,796.41	423,072.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	53,640.66	40,374.97	36,194.45
支付其他与筹资活动有关的现金	2,471.61	4,648.30	583.63
筹资活动现金流出小计	534,885.80	339,819.67	459,850.61
筹资活动产生的现金流量净额	468,260.00	409,931.42	29,366.89
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	142,531.78	-198,165.19	122,369.89

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：期初现金及现金等价物余额	83,248.28	281,413.48	159,043.58
六、期末现金及现金等价物余额	225,780.06	83,248.28	281,413.48

附表四：

发行人 2019 年-2021 年未经审计的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	113,695.98	34,819.37	125,758.68
应收票据	12,960.00	1,000.00	-
预付款项	5,064.69	1,799.12	1,833.51
其他应收款	681,622.93	442,182.44	440,896.29
其他流动资产	566.07	-	-
流动资产合计	813,909.67	479,800.93	568,488.48
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	82,903.35	139,611.50
长期股权投资	481,745.49	426,727.11	231,227.11
其他非流动金融资产	81,613.20	-	-
固定资产	82,347.11	88,740.12	94,553.58
在建工程	566,384.23	461,795.87	359,141.49
无形资产	15,181.15	15,705.66	16,165.02
长期待摊费用	582.97	862.97	1,142.97
递延所得税资产	1.65		
其他非流动资产	187,981.99	206,642.72	206,642.72
非流动资产合计	1,415,837.80	1,283,377.80	1,048,484.39
资产总计	2,229,747.47	1,763,178.73	1,616,972.87
流动负债：			
短期借款	25,000.00	-	-
应付票据		-	5,000.00
应付账款	3,650.50	2,471.38	4,491.23
应交税费	8.78	1,162.55	122.58
其他应付款	131,522.61	152,885.58	215,478.13
一年内到期的非流动负债	279,160.00	112,160.00	68,801.81
其他流动负债	161,000.00	-	50,000.00
流动负债合计	600,341.89	268,679.51	343,893.76
非流动负债：			
长期借款	162,150.00	147,710.00	47,655.65
应付债券	566,000.00	501,000.00	382,000.00
非流动负债合计	728,150.00	648,710.00	429,655.65
负债合计	1,328,491.89	917,389.51	773,549.41
股东权益：			
实收资本	840,000.00	170,000.00	170,000.00
资本公积	60,628.49	557,363.43	557,363.43
其他综合收益		-	-801.85

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
盈余公积	62.71	11,194.29	10,968.60
未分配利润	564.38	107,231.50	105,893.28
所有者权益合计	901,255.58	845,789.22	843,423.46
负债和所有者权益总计	2,229,747.47	1,763,178.73	1,616,972.87

附表五：

发行人 2019 年-2021 年经审计的母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	6,052.26	5,844.89	4,204.70
减：营业成本	6,246.29	-	-
税金及附加	1,305.99	1,409.80	1,059.22
销售费用	-	-	-
管理费用	1,053.98	7,076.44	6,515.00
财务费用	11,092.22	6,514.57	3,144.80
加：其他收益	13,006.95	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	419.74	12,370.62	3,200.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	796.01	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-761.39	-161.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	576.49	2,453.32	-3,476.07
加：营业外收入	-	320.00	3,546.32
减：营业外支出	7.27	3.74	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	569.22	2,769.59	70.25
减：所得税费用	-57.87	1,205.67	98.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	627.09	1,563.91	-28.25
五、其他综合收益的税后净额（净亏损以“-”号填列）	-	-	-801.85
六、综合收益总额	627.09	1,563.91	-830.10

附表六：

发行人 2019 年-2021 年经审计的母公司现金流量表

单位：万元

项目	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	5,694.46	7,010.63	4,193.54
收到其他与经营活动有关的现金	673,802.12	709,996.94	249,568.13
经营活动现金流入小计	679,496.58	717,007.57	253,761.67
购买商品、接受劳务支付的现金	392.14	-	-
支付的各项税费	2,665.15	2,521.44	1,315.26
支付其他与经营活动有关的现金	724,483.13	836,551.68	55,619.74
经营活动现金流出小计	727,540.41	839,073.12	56,935.00
经营活动产生的现金流量净额	-48,043.84	-122,065.55	196,826.66
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	2864.90	38,795.28	471.65
取得投资收益收到的现金	757.42	13,370.62	3,200.00
投资活动现金流入小计	3622.32	52,165.90	3,671.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	113,212.72	72,448.57	66,123.95
投资支付的现金	157,577.00	120,700.28	75,585.00
投资活动现金流出小计	270,789.72	193,148.85	141,708.95
投资活动产生的现金流量净额	-267,167.40	-140,982.94	-138,037.30
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
取得借款所收到的现金	235,000.00	151,000.00	38,800.00
发行债券收到的现金	452,245.80	266,861.53	333,217.50
筹资活动现金流入小计	687,245.80	417,861.53	372,017.50
偿还债务所支付的现金	256,560.00	206,337.46	376,042.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	35,261.51	29,766.59	27,069.89
支付其他与筹资活动有关的现金	1336.44	4,648.30	-
筹资活动现金流出小计	293,157.96	240,752.34	403,112.43
筹资活动产生的现金流量净额	394,087.84	177,109.19	-31,094.93

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
额			
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	78,876.61	-85,939.31	27,694.42
加：期初现金及现金等价物余额	34,819.37	120,758.68	93,064.26
六、期末现金及现金等价物余额	113,695.98	34,819.37	120,758.68