

债券简称：21 张投 01
债券简称：21 张投 02
债券简称：21 张投 03
债券简称：22 张投 02

债券代码：177705
债券代码：196904
债券代码：197859
债券代码：137895

张家港市城市投资发展集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人

张家港市城市投资发展集团有限公司

(住所：杨舍镇永安路 950 号)

债券受托管理人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2023 年 6 月

重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于张家港市城市投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《张家港市城市投资发展集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东吴证券所作的承诺或声明。

目录

| | |
|---|----|
| 第一章 受托管理的公司债券概况..... | 3 |
| 第二章 受托管理人履职情况..... | 6 |
| 第三章 发行人经营与财务状况..... | 7 |
| 第四章 债券募集资金使用的核查情况..... | 10 |
| 第五章 发行人偿债意愿和能力分析..... | 11 |
| 第六章 增信措施的有效性分析..... | 12 |
| 第七章 债券本息偿付情况..... | 13 |
| 第八章 债券持有人会议召开情况..... | 14 |
| 第九章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施..... | 15 |
| 第十章 债券跟踪评级情况..... | 16 |
| 第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人变动情况..... | 17 |
| 第十二章 发行人 2022 年度重大事项情况及信息披露义务履行的核查情况..... | 18 |
| 第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项..... | 19 |

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行人名称

张家港市城市投资发展集团有限公司。

二、获批文件和获批规模

2020年10月20日，上海证券交易所出具了《关于对张家港市城市投资发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]2305号），发行人获准通过非公开方式发行不超过20亿元的公司债券。

2022年6月27日，中国证券监督管理委员会出具了《关于同意张家港市城市投资发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]1374号），发行人获准通过公开方式发行不超过20亿元的公司债券。

三、债券名称

张家港市城市投资发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）；
张家港市城市投资发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期）；
张家港市城市投资发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第三期）；
张家港市城市投资发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）；

四、债券简称及代码

张家港市城市投资发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期），简称21张投01，债券代码177705；

张家港市城市投资发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期），简称21张投02，债券代码196904；

张家港市城市投资发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第三期），简称21张投03，债券代码197859。

张家港市城市投资发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），简称22张投02，债券代码137895。

五、发行规模

21张投01，9.00亿元；

21张投02，5.50亿元；

21 张投 03，3.00 亿元；
22 张投 02，15.00 亿元。

六、票面金额和发行价格

本次债券票面金额为 100 元，按面值发行。

七、债券期限

21 张投 01，3 年期；
21 张投 02，3 年期；
21 张投 03，3 年期；
22 张投 02，5 年期。

八、特殊条款设置（如有）

无。

九、票面利率

21 张投 01，本期债券为固定利率债券，票面利率为 4.10%；
21 张投 02，本期债券为固定利率债券，票面利率为 3.48%；
21 张投 03，本期债券为固定利率债券，票面利率为 3.49%；
22 张投 02，本期债券为固定利率债券，票面利率为 3.39%。

十、还本付息的方式

本次债券在计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

十一、债券起息日、付息日及兑付日

21 张投 01 的起息日为 2021 年 1 月 26 日，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 26 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2024 年 1 月 26 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

21 张投 02 的起息日为 2021 年 8 月 27 日，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2024 年 8 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

21 张投 03 的起息日为 2021 年 12 月 10 日，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 10 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2024 年 12 月 10 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

22 张投 02 的起息日为 2022 年 10 月 13 日，付息日为 2022 年至 2027 年每年的 10 月 13 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2027 年 10 月 13 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

十二、债券担保情况

21 张投 01、02、03 为无担保债券，22 张投 02 由张家港市国有资本投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

十三、主承销商

东吴证券股份有限公司。

十四、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司。

十五、本次债券发行的信用等级（如有）

21 张投 01、02、03 无债项评级，22 张投 02 为 AAA。

十六、跟踪评级结果

截至本受托管理事务报告出具日，大公国际资信评估有限责任公司已出具 22 张投 02 定期跟踪评级报告，主体评级为 AA+，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

十七、募集资金用途

21 张投 01 募集资金用于偿还有息负债。

21 张投 02 募集资金用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金。

21 张投 03 募集资金用于偿还有息负债。

22 张投 02 募集资金用于偿还到期公司债券。

第二章 受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

- 1、公司名称：张家港市城市投资发展集团有限公司；
- 2、成立日期：1998年1月5日；
- 3、法定代表人：孙国兵；
- 4、注册资本：人民币500,000万元；
- 5、实缴资本：人民币410,000万元；
- 6、注册地址：杨舍镇永安路950号；
- 7、办公地址：杨舍镇永安路950号；
- 8、邮政编码：215600；
- 9、信息披露事务人：张慧；
- 10、联系电话：0512-56998505；
- 11、传真：0512-56998503；
- 12、统一社会信用代码：91320582251504086E；
- 13、所属行业：综合

（二）发行人经营范围

资产（资本）经营、房地产、实业投资、贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人 2022 年度经营情况

2022 年度发行人经营范围为：资产（资本）经营、房地产、实业投资、贸易。（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）。发行人主要业务收入包括房产销售、自来水销售、安装、租赁等收入。

最近两年，公司营业收入情况如下表所示：

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 安置房自建 | 18,226.79 | 8.70 | 3,970.59 | 2.05 |
| 安置房代建 | 70,082.91 | 33.47 | 8,889.09 | 4.59 |
| 自来水销售 | 28,045.71 | 13.39 | 28,109.54 | 14.50 |

| | | | | |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 土地整理业务 | 17,768.34 | 8.49 | 25,714.29 | 13.27 |
| 工程施工 | 5,122.65 | 2.45 | 90,448.20 | 46.67 |
| 租赁 | 5,192.86 | 2.48 | 3,571.75 | 1.84 |
| 物管 | 2,292.46 | 1.09 | 2,020.68 | 1.04 |
| 餐饮、服务等 | 9,517.21 | 4.55 | 10,957.39 | 5.65 |
| 安装、报装及其他 | 39,338.99 | 18.79 | 20,121.03 | 10.38 |
| 污水处理 | 13,801.48 | 6.59 | - | - |
| 合计 | 209,389.39 | 100.00 | 193,802.55 | 100.00 |

最近两年，公司营业成本情况如下表所示：

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 成本 | 占比 | 成本 | 占比 |
| 安置房自建 | 16,276.26 | 9.56 | 16,453.24 | 9.37 |
| 安置房代建 | 65,141.70 | 38.27 | 19,166.35 | 10.91 |
| 自来水销售 | 14,899.37 | 8.75 | 11,762.91 | 6.70 |
| 土地整理业务 | 15,450.73 | 9.08 | 22,360.25 | 12.73 |
| 工程施工 | 4,067.90 | 2.39 | 89,042.15 | 50.70 |
| 租赁 | 235.12 | 0.14 | 0.18 | 0.00 |
| 物业管理 | 969.61 | 0.57 | 367.66 | 0.21 |
| 餐饮、服务等 | 2,932.09 | 1.72 | 4,097.84 | 2.33 |
| 安装、报装及其他 | 37,949.16 | 22.29 | 12,371.93 | 7.05 |
| 污水处理 | 12,302.91 | 7.23 | - | - |
| 合计 | 170,224.86 | 100.00 | 175,622.51 | 100.00 |

最近两年，公司毛利润情况如下表所示：

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 毛利润 | 占比 | 毛利润 | 占比 |
| 安置房自建 | 1,950.53 | 4.98 | -12,482.65 | -68.66 |
| 安置房代建 | 4,941.21 | 12.62 | -10,277.26 | -56.53 |
| 自来水销售 | 13,146.34 | 33.57 | 16,346.63 | 89.92 |
| 土地整理业务 | 2,317.61 | 5.92 | 3,354.04 | 18.45 |
| 工程施工 | 1,054.75 | 2.69 | 1,406.05 | 7.73 |
| 租赁 | 4,957.74 | 12.66 | 3,571.57 | 19.65 |
| 物业管理 | 1,322.85 | 3.38 | 1,653.02 | 9.09 |
| 餐饮、服务等 | 6,585.12 | 16.81 | 6,859.55 | 37.73 |
| 安装、报装及其他 | 1,389.83 | 3.55 | 7,749.10 | 42.62 |
| 污水处理 | 1,498.57 | 3.83 | - | - |
| 合计 | 39,164.53 | 100.00 | 18,180.04 | 100.00 |

最近两年，公司业务毛利率情况如下表所示：

单位：%

| 毛利率 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|-----------|--------------|-------------|
| 安置房自建 | 10.70 | -314.38 |
| 安置房代建 | 7.05 | -115.62 |
| 自来水销售 | 46.87 | 58.15 |
| 土地整理业务 | 13.04 | 13.04 |
| 工程施工 | 20.59 | 1.55 |
| 租赁 | 95.47 | 99.99 |
| 物业管理 | 57.70 | 81.81 |
| 餐饮、服务等 | 69.19 | 62.60 |
| 安装、报装及其他 | 3.53 | 38.51 |
| 污水处理 | 10.86 | - |
| 综合 | 18.70 | 9.38 |

三、发行人 2022 年度财务情况

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年末/2022 年度 | 2021 年末/2021 年度 | 同比变动 (%) |
|----------------|-----------------|-----------------|----------|
| 总资产 | 6,431,905.66 | 6,569,260.70 | -2.09 |
| 总负债 | 4,304,096.16 | 4,523,956.48 | -4.86 |
| 所有者权益 | 2,127,809.50 | 2,045,304.22 | 4.03 |
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 2,103,796.21 | 2,037,856.28 | 3.24 |
| 营业总收入 | 209,389.39 | 193,802.55 | 8.04 |
| 净利润 | 18,643.99 | 25,742.82 | -27.58 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 18,678.64 | 25,769.89 | -27.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 37,238.05 | 456.63 | 8,054.97 |
| 投资活动产生现金流量净额 | -115,765.01 | -236,599.14 | -51.07 |
| 筹资活动产生现金流量净额 | -39,927.30 | 244,916.67 | -116.30 |
| 流动比率 | 1.52 | 1.59 | -4.40 |
| 速动比率 | 0.57 | 0.71 | -19.72 |
| 资产负债率 | 66.92 | 68.87 | -2.83 |
| EBITDA 全部债务比 | 2.66 | 2.73 | -2.56 |
| 利息保障倍数 | 0.61 | 0.65 | -6.15 |
| 贷款偿还率 | 100.00 | 100.00 | - |
| 利息偿付率 | 100.00 | 100.00 | - |

第四章 债券募集资金使用的核查情况

一、募集资金总体情况

经上海证券交易所出具的《关于对张家港市城市投资发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2020】2305号）核准，发行人分别于2021年1月26日、2021年8月27日和2021年12月10日非公开发行9.00亿元、5.50亿元和3.00亿元的公司债券。本次公司债券扣除发行费用后的净募集资金均已划入本次发行募集资金专户，专项账户运作情况正常。根据21张投01《募集说明书》相关内容，本期募集资金实际募集金额全部用于偿还有息负债；根据21张投02《募集说明书》相关内容，本期募集资金实际募集金额全部用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金；根据21张投03《募集说明书》相关内容，本期募集资金实际募集金额全部用于偿还有息负债。

经中国证券监督管理委员会出具的《关于同意张家港市城市投资发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]1374号）核准，发行人分别于2022年10月13日公开发行15.00亿元的公司债券。本次公司债券扣除发行费用后的净募集资金均已划入本次发行募集资金专户，专项账户运作情况正常。根据22张投02《募集说明书》相关内容，本期募集资金实际募集金额全部用于偿还到期公司债券。

截至2022年12月31日，21张投01的募集资金扣除发行费用后，已按约定用于偿还有息负债；21张投02的募集资金扣除发行费用后，已按约定用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金；21张投03的募集资金扣除发行费用后，已按约定用于偿还有息负债；22张投02的募集资金扣除发行费用后，已按约定用于偿还到期公司债券。

二、债券募集资金专项账户运作与核查情况

针对上述债券，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内，募集资金专项账户运作情况良好。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营规范，信誉良好，保持 100% 贷款偿还率与利息偿付率，信用记录良好。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、建设专门的偿付工作小组、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

综上，公司具有较强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2022 年度，发行人实现营业收入 20.94 亿元，实现净利润 1.86 亿元，公司收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

第六章 增信措施的有效性分析

发行人存续的债券为无担保债券。报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中的披露内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

第七章 债券本息偿付情况

21 张投 01 的起息日为 2021 年 1 月 26 日，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 26 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2024 年 1 月 26 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。21 张投 01 已于 2022 年 1 月 26 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，21 张投 01 按约定尚未到本金兑付日。

21 张投 02 的起息日为 2021 年 8 月 27 日，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2024 年 8 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。截至本受托管理事务报告出具日，21 张投 02 未届兑付兑息日。21 张投 02 已于 2022 年 8 月 29 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，21 张投 02 按约定尚未到本金兑付日。

21 张投 03 的起息日为 2021 年 12 月 10 日，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 10 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2024 年 12 月 10 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。21 张投 03 已于 2022 年 12 月 12 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，21 张投 03 按约定尚未到本金兑付日。

22 张投 02 的起息日为 2022 年 10 月 13 日，付息日为 2022 年至 2027 年每年的 10 月 13 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，顺延期间不另计息。本金支付日为 2027 年 10 月 13 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。22 张投 02 已于 2022 年 10 月 13 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，22 张投 02 按约定尚未到本金兑付日。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十章 债券跟踪评级情况

截至本受托管理事务报告出具日，大公国际资信评估有限责任公司已出具 22 张投 02 定期跟踪评级报告，主体评级为 AA+，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人由孙国兵变为张慧。

第十二章 发行人 2022 年度重大事项情况及信息披露义务履行的核查情况

张家港市城市投资发展集团有限公司分别于 2022 年 4 月 29 日、2022 年 8 月 31 日在相关网站发布《张家港市城市投资发展集团有限公司 2021 年年度报告》、《张家港市城市投资发展集团有限公司 2022 年半年度报告》。

张家港市城市投资发展集团有限公司分别于 2022 年 6 月 30 日、2022 年 6 月 30 日、2022 年 9 月 23 日、2022 年 11 月 14 日在相关网站发布《张家港市城市投资发展集团有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》、《张家港市城市投资发展集团有限公司信息披露事务负责人发生变动的公告》、《张家港市城市投资发展集团有限公司关于公司实际控制人变更的公告》、《张家港市城市投资发展集团有限公司关于董事发生变动的公告》。上述事项不会对公司的日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，东吴证券已及时发布相关受托管理事务临时报告。

经核查，2022 年发行人已履行公司债券相关的信息披露义务。

第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

21 张投 01、21 张投 02、21 张投 03、22 张投 02 债券存续期内，发行人在上海证券交易所定向信息披露平台及时披露对债券持有人有重大影响的相关事项，截至本报告出具日，涉及相关事项均已在《张家港市城市投资发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》及临时公告中予以披露，不存在对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《张家港市城市投资发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司



2023年6月27日