

债券简称：21 张公 01
债券简称：21 张公 02
债券简称：22 张公 G1
债券简称：22 张公 G2
债券简称：22 张公 G3
债券简称：22 张公 G4
债券简称：22 张公 G5

债券代码：178054
债券代码：188129
债券代码：185273
债券代码：185467
债券代码：185871
债券代码：137828
债券代码：138723

张家港市国有资本投资集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人

张家港市国有资本投资集团有限公司
(住所：杨舍镇人民中路 56 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国有资本投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《张家港市国有资本投资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.....	7
第三章 发行人经营与财务状况.....	8
第四章 债券募集资金使用的核查情况.....	12
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	14
第六章 增信措施的有效性分析.....	15
第七章 债券本息偿付情况.....	16
第八章 债券持有人会议召开情况.....	17
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.....	18
第十章 债券跟踪评级情况.....	19
第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人变动情况.....	20
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.....	21
第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	22

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行人名称

张家港市国有资本投资集团有限公司。

二、获批文件和获批规模

2019年12月10日，经上海证券交易所“上证函[2019]2233号”文批准，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过人民币10亿元的公司债券；

2021年3月11日，经中国证监会“证监许可[2021]795号”文批复，公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币60亿元的公司债券。

三、债券名称

张家港市直属公有资产经营有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)；张家港市直属公有资产经营有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)；张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)；张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)(面向专业投资者)；张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)(面向专业投资者)；张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)(面向专业投资者)；张家港市国有资本投资集团有限公司2022年公开发行公司债券(第五期)(面向专业投资者)。

四、债券简称及代码

债券全称	债券简称	代码
张家港市直属公有资产经营有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)	21张公01	178054.SH
张家港市直属公有资产经营有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)	21张公02	188129.SH
张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)	22张公G1	185273.SH
张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)(面向专业投资者)	22张公G2	185467.SH
张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)(面向专业投资者)	22张公G3	185871.SH
张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)(面向专业投资者)	22张公G4	137828.SH
张家港市直属公有资产经营有限公司2022年公开发行	22张公G5	138723.SH

公司债券(第五期)(面向专业投资者)		
--------------------	--	--

五、发行规模

债券简称	发行规模
21 张公 01	6 亿元
21 张公 02	19.5 亿元
22 张公 G1	8 亿元
22 张公 G2	2.35 亿元
22 张公 G3	8 亿元
22 张公 G4	5 亿元
22 张公 G5	3.5 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

债券简称	发行期限
21 张公 01	3 年期
21 张公 02	3 年期
22 张公 G1	5 年期
22 张公 G2	3 年期
22 张公 G3	3 年期
22 张公 G4	3 年期
22 张公 G5	3 年期

八、特殊条款设置（如有）

无。

九、票面利率

债券简称	票面利率
21 张公 01	3.99%
21 张公 02	3.59%
22 张公 G1	3.35%
22 张公 G2	3.25%
22 张公 G3	2.95%
22 张公 G4	2.70%
22 张公 G5	4.10%

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 张公 01”付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 15 日；兑付日期为 2024 年 3 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“21 张公 02”付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日；兑付日期为 2024 年 6 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“22 张公 G1”付息日为 2022 年至 2027 年每年的 1 月 24 日；兑付日期为 2027 年 1 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“22 张公 G2”付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 14 日；兑付日期为 2025 年 3 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“22 张公 G3”付息日为 2022 年至 2025 年每年的 6 月 9 日；兑付日期为 2025 年 6 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“22 张公 G4”付息日为 2022 年至 2025 年每年的 9 月 19 日；兑付日期为 2025 年 9 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

“22 张公 G5”付息日为 2022 年至 2025 年每年的 12 月 15 日；兑付日期为 2025 年 12 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

十二、债券担保情况

本次债券为无担保债券。

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 张公 01、22 张公 G4、22 张公 G5 无债项评级。

经大公国际资信评估有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，21 张公 02、22 张公 G1、22 张公 G2、22 张公 G3 信用等级为 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 21 张公 02、22 张公 G1、22 张公 G2、22 张公 G3 定期跟踪评级报告，主体评级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

十七、募集资金用途

21 张公 01 的募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息债务；21 张公 02 的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券；22 张公 G1 的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券；22 张公 G2 的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券；22 张公 G3 的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券；22 张公 G4 的募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债券本金；22 张公 G5 的募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期债务。

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

公司名称：张家港市国有资本投资集团有限公司

法定代表人：邵建芳

成立日期：1998年4月16日

注册资本：人民币164,550万元

实缴资本：人民币164,550万元

住所：张家港市杨舍镇人民中路56号

邮编：215600

联系人：陆莹

信息披露负责人：陆莹

联系方式：0512-56326212

传真：0512-56326239

统一社会信用代码：913205827115792903

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

二、发行人2022年度经营情况

2022年，发行人主营业务按行业及产品情况表如下所示：

发行人近两年营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
公共事业	282,286.58	54.46	234,670.37	41.91
担保费	2,384.89	0.46	2,510.53	0.45
房屋销售	41,455.49	8.00	135,791.58	24.25
土地整理	17,768.34	3.43	25,714.29	4.59
工程施工	5,122.65	0.99	90,448.20	16.15
安置房建设	88,309.70	17.04	12,859.67	2.30

其中：安置房自建	18,226.79	3.52	3,970.59	0.71
其中：安置房代建	70,082.91	13.52	8,889.09	1.59
租赁	8,595.61	1.66	10,983.98	1.96
餐饮服务	15,291.75	2.95	16,492.62	2.95
物业管理及其他	57,114.38	11.02	30,510.90	5.45
合计	518,329.38	100.00	559,982.14	100.00

发行人近两年营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
公共事业	240,900.02	56.12	184,300.35	40.48
担保费	107.83	0.03	354.97	0.08
房屋销售	31,094.37	7.24	94,559.25	20.77
土地整理	15,450.73	3.60	22,360.25	4.91
工程施工	4,067.90	0.95	89,042.15	19.56
安置房建设	81,417.96	18.97	35,619.59	7.82
其中：安置房自建	16,276.26	3.79	16,453.24	3.61
其中：安置房代建	65,141.70	15.17	19,166.35	4.21
租赁	1,344.38	0.31	2,522.56	0.55
餐饮服务	5,877.25	1.37	6,234.72	1.37
物业管理及其他	49,012.09	11.42	20,291.36	4.46
合计	429,272.51	100.00	455,285.20	100.00

公司近两年毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
公共事业	41,386.56	46.47	50,370.02	48.11
担保费	2,277.06	2.56	2,155.56	2.06
房屋销售	10,361.12	11.63	41,232.33	39.38
土地整理	2,317.61	2.60	3,354.04	3.20
工程施工	1,054.75	1.18	1,406.05	1.34
安置房建设	6,891.75	7.74	-22,759.92	-21.74
其中：安置房自建	1,950.54	2.19	-12,482.65	-11.92
其中：安置房代建	4,941.21	5.55	-10,277.26	-9.82
租赁	7,251.23	8.14	8,461.42	8.08

餐饮服务	9,414.50	10.57	10,257.90	9.80
物业管理及其他	8,102.29	9.10	10,219.54	9.76
合计	89,056.86	100.00	104,696.94	100.00

发行人近两年毛利率情况

单位：%

项目	2022 年度	2021 年度
公共事业	14.66	21.46
担保费	95.48	85.86
房屋销售	24.99	30.36
土地整理	13.04	13.04
工程施工	20.59	1.55
安置房建设	7.80	-176.99
其中：安置房自建	10.70	-314.38
其中：安置房代建	7.05	-115.62
租赁	84.36	77.03
餐饮服务	61.57	62.20
物业管理及其他	14.19	33.49
合计	17.18	18.70

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	9,826,063.45	9,927,921.70	-1.03
总负债	6,456,790.00	6,673,165.57	-3.24
所有者权益	3,369,273.45	3,254,756.13	3.52
归属于母公司股东的所有者权益	3,276,361.32	3,149,446.12	4.03
营业总收入	518,329.38	559,982.14	-7.44
净利润	17,568.37	55,921.06	-68.58
归属于母公司股东的净利润	10,015.32	44,412.43	-77.45
经营活动产生的现金流量净额	275,630.76	99,099.17	178.14
投资活动产生现金流量净额	-109,731.21	-462,206.06	-76.26
筹资活动产生现金流量净额	-192,137.06	232,108.03	-182.78
现金及现金等价物净增加额	-26,237.73	-130,998.86	-79.97
流动比率	1.67	1.82	-8.24
速动比率	0.82	0.93	-11.83
资产负债率（%）	65.71	67.22	-2.25
EBITDA 全部债务比（%）	3.13	4.18	-25.12

EBITDA 利息保障倍数	0.82	1.03	-20.39
应收账款周转率	9.49	11.95	-20.59
存货周转率	0.19	0.18	5.56
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

经上交所“上证函[2019]2233号”文件核准，发行人于2021年3月15日非公开发行了6亿元公司债券，根据“21张公01”《募集说明书》相关内容，“21张公01”的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。

经证监会“证监许可[2021]795号”文件批复，发行人于2021年6月15日公开发行了19.5亿元公司债券，根据“21张公02”《募集说明书》相关内容，“21张公02”的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券；发行人于2022年1月24日公开发行了8亿元公司债券，根据“22张公G1”《募集说明书》相关内容，“22张公G1”的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券；发行人于2022年3月14日公开发行了2.35亿元公司债券，根据“22张公G2”《募集说明书》相关内容，“22张公G2”的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券；发行人于2022年6月9日公开发行了8亿元公司债券，根据“22张公G3”《募集说明书》相关内容，“22张公G3”的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券；发行人于2022年9月19日公开发行了5亿元公司债券，根据“22张公G4”《募集说明书》相关内容，“22张公G4”的募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债券本金；发行人于2022年12月15日公开发行了3.5亿元公司债券，根据“22张公G5”《募集说明书》相关内容，“22张公G5”的募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期债务。

截至2022年12月31日，发行人已将“21张公01”募集资金全部用于偿还有息债务，“21张公02”募集资金全部用于偿还到期公司债券，“22张公G1”募集资金全部用于偿还到期公司债券，“22张公G2”募集资金全部用于偿还到期公司债券，“22张公G3”募集资金全部用于偿还到期公司债券，“22张公G4”募集资金全部用于偿还公司债券本金，“22张公G5”募集资金全部用于偿还公司到期债务，均与《募集说明书》的保持一致。

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 51.83 亿元，实现净利润 1.76 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 张公 01 付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 15 日；兑付日期为 2024 年 3 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。21 张公 01 已于 2022 年 3 月 15 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，21 张公 01 按约定尚未到本金兑付日。

21 张公 02 付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日；兑付日期为 2024 年 6 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。21 张公 02 已于 2022 年 6 月 15 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，21 张公 02 按约定尚未到本金兑付日。

22 张公 G1 付息日为 2022 年至 2027 年每年的 1 月 24 日；兑付日期为 2027 年 1 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。22 张公 G1 已于 2022 年 1 月 24 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，22 张公 G1 按约定尚未到本金兑付日。

22 张公 G2 付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 14 日；兑付日期为 2025 年 3 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。22 张公 G2 已于 2022 年 3 月 14 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，22 张公 G2 按约定尚未到本金兑付日。

22 张公 G3 付息日为 2022 年至 2025 年每年的 6 月 9 日；兑付日期为 2025 年 6 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。22 张公 G3 已于 2022 年 6 月 9 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，22 张公 G3 按约定尚未到本金兑付日。

22 张公 G4 付息日为 2022 年至 2025 年每年的 9 月 19 日；兑付日期为 2025 年 9 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。22 张公 G4 已于 2022 年 9 月 19 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，22 张公 G4 按约定尚未到本金兑付日。

22 张公 G5 付息日为 2022 年至 2025 年每年的 12 月 15 日；兑付日期为 2025 年 12 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。22 张公 G5 已于 2022 年 12 月 15 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日，22 张公 G5 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 21 张公 02、22 张公 G1、22 张公 G2、22 张公 G3 定期跟踪评级报告，主体评级为 AAA，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，发行人信息披露负责人由丁惠琴变为陆莹。

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

张家港市国有资本投资集团有限公司已于 2022 年 4 月 29 日、2022 年 8 月 31 日在相关网站发布《张家港市直属公有资产经营有限公司 2021 年年度报告》、《张家港市直属公有资产经营有限公司 2022 年半年度报告》。

张家港市国有资本投资集团有限公司已于 2022 年 9 月 22 日、2022 年 10 月 19 日和 2022 年 12 月 7 日在相关网站发布《张家港市直属公有资产经营有限公司关于公司控股股东、实际控制人、公司名称、经营范围和总经理变更的公告》、《张家港市国有资本投资集团有限公司董事、监事、高级管理人员和法定代表人发生变动的公告》、《张家港市国有资本投资集团有限公司信息披露事务负责人发生变动的公告》，上述变动事项均不会对发行人公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大影响。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 张公 01、21 张公 02、22 张公 G1、22 张公 G2、22 张公 G3、22 张公 G4、22 张公 G5 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《张家港市国有资本投资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《张家港市国有资本投资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29日