

债券代码: 250539.SH
债券代码: 251061.SH
债券代码: 251965.SH
债券代码: 252341.SH
债券代码: 253028.SH
债券代码: 115880.SH
债券代码: 115881.SH

债券简称: 23 金城 01
债券简称: 23 金城 02
债券简称: 23 金城 03
债券简称: 23 金城 04
债券简称: 23 金城 05
债券简称: 23 金城 G1
债券简称: 23 金城 G2

张家港市金城投资发展集团有限公司 公司债券

受托管理事务报告 (2023 年度)

债券受托管理人



(苏州工业园区星阳街5号)

2024 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金城投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《张家港市金城投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向东吴证券提供的其他资料。

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

重要声明.....	I
第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况.....	1
第二章 发行人经营与财务状况.....	8
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
第四章 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	13
第五章 增信机制、偿债保障措施的执行情况与公司债券增信措施的有效性分析.....	14
第六章 公司债券的本息偿付情况.....	15
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	16
第八章 债券持有人会议召开的情况.....	17
第九章 公司债券的跟踪评级情况.....	18
第十章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况.....	19
第十一章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	20
第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	21

第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况

一、公司债券概况

(一) 23 金城 01 债券基本情况

1、债券名称：张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
23 金城 01	250539

3、获批情况：根据上海证券交易所于 2023 年 1 月 18 日出具的“上证函[2023]165 号”无异议函，发行人获准非公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券。

4、本期债券发行总额：人民币 5 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：3 年。

7、债券年利率及起息日：票面利率为 3.61%。采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券起息日为：2023 年 4 月 6 日。

8、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司采取余额包销的方式承销。

9、债券信用等级：本期债券无评级。

10、担保情况：本期债券不设定增信措施。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

（二）23 金城 02 债券基本情况

1、债券名称：张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
23 金城 02	251061

3、获批情况：根据上海证券交易所于 2023 年 1 月 18 日出具的“上证函[2023]165 号”无异议函，发行人获准非公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券。

4、本期债券发行总额：人民币 5.6 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：3 年。

7、债券年利率及起息日：票面利率为 3.40%。采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券起息日为：2023 年 5 月 19 日。

8、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司采取余额包销的方式承销。

9、债券信用等级：本期债券无评级。

10、担保情况：本期债券不设定增信措施。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金全部用于偿还到期公司债券。

（三）23 金城 03 债券基本情况

1、债券名称：张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
23 金城 03	251965

3、获批情况：根据上海证券交易所于 2023 年 1 月 18 日出具的“上证函[2023]165 号”无异议函，发行人获准非公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券。

4、本期债券发行总额：人民币 9 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：3 年。

7、债券年利率及起息日：票面利率为 3.12%。采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券起息日为：2023 年 8 月 10 日。

8、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司采取余额包销的方式承销。

9、债券信用等级：本期债券无评级。

10、担保情况：本期债券不设定增信措施。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金中 8 亿元偿还到期公司债券本金，1 亿元用于偿还其他有息负债。

（四）23 金城 04 债券基本情况

1、债券名称：张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
23 金城 04	252341

3、获批情况：根据上海证券交易所于 2023 年 1 月 18 日出具的“上证函[2023]165 号”无异议函，发行人获准非公开发行面值不超过

30 亿元的公司债券。

4、本期债券发行总额：人民币 5 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：3 年。

7、债券年利率及起息日：票面利率为 3.15%。采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券起息日为：2023 年 9 月 11 日。

8、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司采取余额包销的方式承销。

9、债券信用等级：本期债券无评级。

10、担保情况：本期债券不设定增信措施。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金全部用于偿还有息负债。

（五）23 金城 05 债券基本情况

1、债券名称：张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第五期）

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
23 金城 05	253028

3、获批情况：根据上海证券交易所于 2023 年 1 月 18 日出具的“上证函[2023]165 号”无异议函，发行人获准非公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券。

4、本期债券发行总额：人民币 4.7 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：3年。

7、债券年利率及起息日：票面利率为3.13%。采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券起息日为：2023年11月17日。

8、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司采取余额包销的方式承销。

9、债券信用等级：本期债券无评级。

10、担保情况：本期债券不设定增信措施。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金全部用于偿还到期公司债券。

（六）23 金城 G1 债券基本情况

1、债券名称：张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
23 金城 G1	115880

3、获批情况：发行人于2023年7月13日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意张家港市金城投资发展有限公司面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕1546号），注册规模为不超过20亿元。

4、本期债券发行总额：人民币5亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

6、债券期限：3年。

7、债券年利率及起息日：票面利率为2.98%。采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券起息日为：2023年8月28日。

8、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司采取余额包销的方式承销。

9、债券信用等级：本期债券无评级。

10、担保情况：本期债券不设定增信措施。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金全部用于偿还到期/回售公司债券。

（七）23 金城 G2 债券基本情况

1、债券名称：张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
23 金城 G2	115881

3、获批情况：发行人于 2023 年 7 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意张家港市金城投资发展有限公司面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕1546 号），注册规模为不超过 20 亿元。

4、本期债券发行总额：人民币 3 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：5 年。

7、债券年利率及起息日：票面利率为 3.40%。采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券起息日为：2023 年 8 月 28 日。

8、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司采取余额包销的方式承销。

9、债券信用等级：本期债券无评级。

10、担保情况：本期债券不设定增信措施。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金全部用于偿还到期/回售公司债券本金。

二、受托管理人履行职责情况

东吴证券股份有限公司作为 23 金城 01、23 金城 02、23 金城 03、23 金城 04、23 金城 05、23 金城 G1 和 23 金城 G2 的受托管理人，严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司债券募集资金使用情况、公司财务和经营状况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人在履行职责时无利益冲突情形发生。

第二章 发行人经营与财务状况

一、发行人概况

公司名称：张家港市金城投资发展集团有限公司（曾用名：张家港市金城投资发展有限公司）

法定代表人：赵晖

成立日期：1998年11月11日

注册资本：人民币500,000万元

实缴资本：人民币369,650万元

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

邮编：215600

联系人：朱燕

信息披露负责人：朱燕

联系方式：0512-58173368

统一社会信用代码：91320582251530372C

所属行业：电力、热力、燃气及水生产和供应业

经营范围：授权范围内的国有资产经营管理，基础设施和公共设施（交通道路、水电气、市政设施）投资（涉及行政许可的，取得许可后方可经营）；房地产开发、销售；信息咨询服务（不含投资咨询、金融信息咨询）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人的经营与财务状况

1、公司经营情况

最近两年，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
安置房建设	85,291.80	19.29	88,309.70	17.52
劳务收入	1,305.33	0.30	17,768.34	3.52
商品房销售	2,410.85	0.55	41,455.49	8.22
工程施工	5,875.81	1.33	5,122.65	1.02
公用事业	290,967.70	65.79	282,286.58	55.99
租赁	9,844.53	2.23	6,048.27	1.20
餐饮、住宿、服务等	16,383.30	3.70	15,291.75	3.03
安装、报装等其他	30,180.84	6.82	47,863.60	9.49
合计	442,260.14	100.00	504,146.36	100.00

最近两年，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
安置房建设	8,563.93	10.75	6,891.74	8.56
劳务收入	779.84	0.98	2,317.61	2.88
商品房销售	808.85	1.02	10,361.12	12.86
工程施工	944.77	1.19	1,054.75	1.31
公用事业	43,818.21	54.99	41,386.56	51.38
租赁	7,700.43	9.66	4,708.72	5.85
餐饮、住宿、服务等	10,433.20	13.09	9,414.50	11.69
安装、报装等其他	6,631.39	8.32	4,407.93	5.47
合计	79,680.63	100.00	80,542.93	100.00

最近两年，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

项目	2023 年度	2022 年度
安置房建设	10.04	7.80
劳务收入	59.74	13.04
商品房销售	33.55	24.99
工程施工	16.08	20.59
公用事业	15.06	14.66
租赁	78.22	77.85
餐饮、住宿、服务等	63.68	61.57

项目	2023 年度	2022 年度
安装、报装等其他	21.97	9.21
合计	18.02	15.98

发行人主营业务呈多元化发展，主要由公共事业收入、安置房建设和其他业务构成。最近两年，发行人公共事业收入分别为 282,286.58 万元和 290,967.70 万元，在营业收入中的占比分别为 55.99%和 65.79%；安置房建设收入分别为 88,309.70 万元和 85,291.80 万元，在营业收入中的占比为 17.52%和 19.29%。以上可以看出，公共事业收入和安置房建设收入是发行人稳定的收入来源；

最近两年，发行人营业毛利率分别为 15.98%和 18.02%，呈小幅上升态势。最近两年，发行人安置房建设板块毛利率分别为 7.80%和 10.04%；公共事业板块毛利率分别为 14.66%和 15.06%，均稳中有升。

2、公司最近两年主要财务数据

项目	2023 年	2022 年
总资产（亿元）	817.34	781.70
总负债（亿元）	531.91	500.20
所有者权益（亿元）	285.43	281.50
营业总收入（亿元）	44.23	50.41
利润总额（亿元）	3.18	3.91
净利润（亿元）	2.19	2.33
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.42	1.65
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-2.97	6.45
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-18.47	-10.81
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	24.36	-11.41

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集资金总体情况

经发行人股东批准、董事会审议通过，并经交易所出具无异议函（上证函[2023]165号），发行人获得债券发行总额不超过30亿元（含30亿元）。发行人于2023年4月6日非公开发行了5亿元公司债券（“23金城01”），“23金城01”的募集资金全部用于偿还到期公司债券本金；于2023年5月19日非公开发行了5.6亿元公司债券（“23金城02”），“23金城02”的募集资金全部用于偿还到期公司债券。于2023年8月10日非公开发行了9亿元公司债券（“23金城03”），“23金城03”的募集资金中8亿元偿还到期公司债券本金，1亿元用于偿还其他有息负债。于2023年9月11日非公开发行了5亿元公司债券（“23金城04”），“23金城04”的募集资金全部用于偿还有息负债。于2023年11月17日非公开发行了4.7亿元公司债券（“23金城05”），“23金城05”的募集资金全部用于偿还到期公司债券。

经发行人股东批准、董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2023]1546号），发行人获得债券注册总额不超过20亿元（含20亿元）。发行人于2023年8月28日公开发行了8亿元公司债券（“23金城G1”和“23金城G2”），“23金城G1”和“23金城G2”的募集资金全部用于偿还到期/回售公司债券。

截至本报告出具日，上述募集资金使用情况与《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。

第四章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿情况

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，发行人为公司债券的按时、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、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现金流入。财务方面，2023 年度，发行人实现营业收入 442,260.14 万元，实现净利润 21,865.28 万元，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。

第五章 增信机制、偿债保障措施的执行情况与公司债券增信措施的有效性分析

一、增信机制及变动情况

23 金城 01、23 金城 02、23 金城 03、23 金城 04、23 金城 05、23 金城 G1 和 23 金城 G2 无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

2023 年度，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 公司债券的本息偿付情况

一、本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
250539.SH	23 金城 01	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	2024 年至 2026 年每年的 4 月 6 日	3(年)	2026 年 4 月 6 日
251061.SH	23 金城 02		2024 年至 2026 年每年的 5 月 19 日	3(年)	2026 年 5 月 19 日
251965.SH	23 金城 03		2024 年至 2026 年每年的 8 月 10 日	3(年)	2026 年 8 月 10 日
252341.SH	23 金城 04		2024 年至 2026 年每年的 9 月 11 日	3(年)	2026 年 9 月 11 日
253028.SH	23 金城 05		2024 年至 2026 年每年的 11 月 17 日	3(年)	2026 年 11 月 17 日
115880.SH	23 金城 G1		2024 年至 2026 年每年的 8 月 28 日	3(年)	2026 年 8 月 28 日
115881.SH	23 金城 G2		2024 年至 2028 年每年的 8 月 28 日	5(年)	2028 年 8 月 28 日

注：付息日如遇非交易日，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。

二、报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
250539.SH	23 金城 01	发行人 2023 年度尚未到付息兑付日或回售日。
251061.SH	23 金城 02	发行人 2023 年度尚未到付息兑付日或回售日。
251965.SH	23 金城 03	发行人 2023 年度尚未到付息兑付日或回售日。
252341.SH	23 金城 04	发行人 2023 年度尚未到付息兑付日或回售日。
253028.SH	23 金城 05	发行人 2023 年度尚未到付息兑付日或回售日。
115880.SH	23 金城 G1	发行人 2023 年度尚未到付息兑付日或回售日。
115881.SH	23 金城 G2	发行人 2023 年度尚未到付息兑付日或回售日。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人发行的 23 金城 01、23 金城 02、23 金城 03、23 金城 04、23 金城 05、23 金城 G1 和 23 金城 G2 在募集说明书中无约定的其他义务。

第八章 债券持有人会议召开的情况

2023 年度，23 金城 01、23 金城 02、23 金城 03、23 金城 04、23 金城 05、23 金城 G1 和 23 金城 G2 均未召开债券持有人会议。

第九章 公司债券的跟踪评级情况

23 金城 01、23 金城 02、23 金城 03、23 金城 04、23 金城 05、
23 金城 G1 和 23 金城 G2 公司债券无评级。

第十章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外披露的 2023 年年度报告，2023 年度内，发行人的相关信息披露事务负责人为朱燕，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变更。

第十一章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息

公告情况

序号	披露时间	公告名称
1	2023-04-28	《张家港市金城投资发展有限公司公司债券 2022 年年度报告》《张家港市金城投资发展有限公司 2022 年度财务报告和审计报告》
2	2023-08-31	《张家港市金城投资发展有限公司公司债券中期报告（2023 年）》《张家港市金城投资发展有限公司 2023 年半年度财务报表及附注》
3	2023-12-13	《张家港市金城投资发展有限公司关于无偿划转资产的公告》

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人在信息披露义务履行方面存在问题。

第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

23 金城 01、23 金城 02、23 金城 03、23 金城 04、23 金城 05、23 金城 G1 和 23 金城 G2 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《张家港市金城投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》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《张家港市金城投资发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页)

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司



2024年6月21日