

债券代码：138535.SH

债券简称：22 金城 G1

债券代码：138536.SH

债券简称：22 金城 G2

张家港市金城投资发展集团有限公司 公开发行公司债券受托管理事务 报告（2024 年度）

发行人：张家港市金城投资发展集团有限公司

住所：江苏省苏州市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



受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区芳芷一路 13 号
舜远金融大厦 1 栋 23 层

2025 年 6 月

重要提示

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）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”）提供的《张家港市金城投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关信息披露文件以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中山证券所作的承诺或声明。

目 录

重要提示	2
第一章 公司债券概况.....	5
一、本期债券主要条款.....	5
二、核准或备案情况.....	5
第二章 发行人 2024 年度经营及财务状况.....	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2024 年度经营情况.....	6
（一）2024 年度主要业务开展情况.....	6
（二）各项主营业务分析.....	9
（三）未来发展战略及经营计划.....	15
三、发行人 2024 年度财务情况.....	15
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况.....	17
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	17
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	17
三、专项账户运作与核查情况.....	18
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	20
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况.....	21
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	21
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....	22
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	22
第六章 债券持有人会议召开情况.....	23
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	24
一、募集说明书约定情况.....	24
二、实际执行情况.....	24
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	25
第九章 受托管理人履行职责情况.....	26
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	26
二、募集资金使用情况监督.....	26
三、定期跟踪机制及履行情况.....	26
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....	28
五、债券持有人会议情况.....	29
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	29
七、其他履职事项.....	29
第十章 偿债能力及偿债意愿分析.....	30
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析.....	30
二、可能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.....	30
第十一章 其他事项	31
一、发行人的对外担保情况.....	31
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	34
三、相关当事人.....	34
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	34
五、发行人非经营性往来占款和资金拆借情况.....	34

六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形.....	35
七、其他重大事项.....	35

第一章 公司债券概况

一、本期债券主要条款

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行规模
1	张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 金城 G1	138535.SH	3.00 亿元
2	张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 金城 G2	138536.SH	2.20 亿元

（接上表）

序号	起息日	上市日	到期日	截至本报告出具之日债券余额	利率	期限
1	2022-11-11	2022-11-16	2025-11-11	3.00 亿元	3.07%	3 年
2	2022-11-11	2022-11-16	2027-11-11	2.20 亿元	3.55%	5 年

（接上表）

序号	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	上海证券交易所	每年付息一次，到期一次还本	无	主体 AA+ 债项无评级
2	上海证券交易所	每年付息一次，到期一次还本	无	主体 AA+ 债项无评级

二、核准或备案情况

2019 年 5 月 28 日，发行人董事会会议审议通过了《张家港市金城投资发展有限公司董事会关于同意公开发行公司债券的决议》，决议面向合格投资者张家港市金城投资发展有限公司公开发行不超过 25 亿元（含 25 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，并提请股东授权董事会全权办理公开发行公司债券相关事项。2019 年 7 月 3 日，发行人股东审议通过了《关于张家港市金城投资发展有限公司公开发行公司债券的股东决定》，同意董事会提交的发行公司债券的议案，并授权董事会办理与本次公司债券发行的有关事宜。经中国证监会于 2020 年 7 月 27 日签发的“证监许可[2020]1608 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 25 亿元的公司债券。截至本受托管理事务报告出具之日，实际发行 18.2 亿，本次债券剩余未发行金额为 6.8 亿元，已超过有效期。

第二章 发行人 2024 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：张家港市金城投资发展集团有限公司

法定代表人：赵晖

注册资本：500,000.00 万元人民币

成立日期：1998 年 11 月 11 日

注册地址：江苏省苏州市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

办公地址：江苏省苏州市张家港市杨舍镇人民中路 151 号金城大厦 22-24 楼

信息披露事务负责人、信息披露联络人：朱燕

联系电话：0512-58173368

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 2024 年度经营情况

（一）2024 年度主要业务开展情况

发行人担负着张家港市城市基础设施国有资产投资、运营管理等职能，从事授权范围内的国有资产经营、管理、投资、融资、企业托管、资产重组以及经批准的其他业务，主要业务为城市基础设施建设、公用事业（水务、燃气、天然气）运营以及房地产业务等。

1、公用事业业务板块

发行人经营张家港市天然气、供水等业务，有效满足市民在用气、用水等方面的基本生活需求，在相关行业的经营上得到当地政府强有力的支持。市政公共事业的经营相对稳定，收益良好。随着张家港市经济的不断发展和人民生活水平的不断提高，对供气、供水等相关服务的需求将会出现持续稳定的增长。发行人在相关领域的垄断地位和业务规模有助于其稳定提高经营效益。

在自来水业务方面，截至 2024 年末，给排水公司 2 座运营中的水厂总供水能力为 80 万立方米/日，在天然气业务方面，发行人占有张家港燃气 95%以上的市场份额。2024 年度发行人公用事业业务板块收入为 27.27 亿元。

2、安置房建设板块

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

（1）安置房销售业务

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

（2）安置房代建业务

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

人向张家港市土地储备中心进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给发行人。

安置房业务是发行人的第二大业务板块，2024 年度房产销售收入中主要是安置房销售。

3、土地整理及基础设施建设板块

（1）土地整理

发行人土地开发业务由发行人子公司张家港市城市投资发展集团有限公司（简称“张家港城投”）负责。为了保证张家港市城市化快速推进过程中对土地的需求，张家港市政府授权张家港城投负责张家港市城西新区的土地整理业务。

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

（2）基础设施建设

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

2024 年度发行人因土地整理委托方实现部分回购而确认了土地整理劳务收入 3.97 亿元。

4、其他业务板块

（1）餐饮、服务业务

发行人拥有沙洲宾馆、沙洲湖酒店等酒店设施，酒店均为中高档型。

（2）租赁业务

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

（3）安装与报装

发行人安装与报装业务主要由子公司港华燃气和给排水公司负责，主要包括民用燃气管道设施工程安装和市政管网安装及其连接与用户水表的水务工程。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入及成本情况

发行人主营业务收入情况					
业务板块名称	2024 年度		2023 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
劳务	39,698.47	8.84	1,305.33	0.29	2941.26
工程施工	1,646.75	0.37	5,875.81	1.31	-71.97
公用事业	272,655.16	60.73	290,967.70	64.78	-6.29
租赁	10,139.37	2.26	9,854.29	2.19	2.89
餐饮、住宿、服务等	17,100.73	3.81	17,355.78	3.86	-1.47
商品销售	2,529.63	0.56	2,364.31	0.53	6.99
物业管理	6,609.42	1.47	5,331.57	1.19	23.97
安装、报装等其他	27,048.38	6.02	25,104.95	5.59	7.74
房产销售	43,927.36	9.78	85,338.34	19.00	-48.53
股权投资收益	19,130.63	4.26	0.00	0.00	-
其他	8,479.80	1.89	5,633.95	1.25	50.51
合计	448,965.70	100.00	449,132.02	100.00	-0.04

发行人主营业务成本情况					
单位：万元、%					
业务板块名称	2024 年度		2023 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
劳务	35,569.68	10.37	525.49	0.14	6668.86
工程施工	661.80	0.19	4,931.03	1.35	-86.58
公用事业	226,553.52	66.05	247,149.49	67.48	-8.33
租赁	2,599.96	0.76	2,271.15	0.62	14.48
餐饮、住宿、服务等	6,378.26	1.86	5,996.05	1.64	6.37
商品销售	1,726.06	0.50	1,557.64	0.43	10.81
物业管理	3,933.23	1.15	3,790.95	1.04	3.75
安装、报装等其他	19,927.80	5.81	19,758.50	5.39	0.86
房产销售	41,360.57	12.06	76,772.22	20.96	-46.13
股权投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	-
其他	4,295.78	1.25	3,499.95	0.96	22.74
合计	343,006.65	100.00	366,252.47	100.00	-6.35

发行人主营业务毛利润情况					
单位：万元、%					
业务板块名称	2024 年度		2023 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
劳务	4,128.79	3.90	779.84	0.94	429.44
工程施工	984.95	0.93	944.78	1.14	4.25
公用事业	46,101.64	43.51	43,818.21	52.87	5.21
租赁	7,539.41	7.12	7,583.14	9.15	-0.58
餐饮、住宿、服务等	10,722.47	10.12	11,359.73	13.71	-5.61
商品销售	803.57	0.76	806.67	0.97	-0.38
物业管理	2,676.19	2.53	1,540.62	1.86	73.71
安装、报装等其他	7,120.58	6.72	5,346.45	6.45	33.18
房产销售	2,566.79	2.42	8,566.12	10.34	-70.04
股权投资收益	19,130.63	18.05	0.00	0.00	-
其他	4,184.02	3.95	2,134.00	2.57	96.06
合计	105,959.05	100.00	82,879.55	100.00	27.85

发行人主营业务毛利率情况			
	单位：%		
业务板块名称	2024 年度	2023 年度	变动比例
劳务	10.40	59.74	-82.59
工程施工	59.81	16.08	271.98
公用事业	16.91	15.06	12.28
租赁	74.36	76.95	-3.37
餐饮、住宿、服务等	62.70	65.45	-4.20
商品销售	31.77	34.12	-6.89
物业管理	40.49	28.90	40.12
安装、报装等其他	26.33	21.30	23.61
房产销售	5.84	10.04	-41.79
股权投资收益	100.00	-	-
其他	49.34	37.88	30.26
综合毛利率	23.60	18.45	27.89

（1）劳务：发行人 2024 年度劳务收入、成本较上年同期均大幅上升，主要原因是发行人子公司张家港城投在报告期内因土地整理委托方实现部分回购而确认了土地整理劳务收入，土地整理劳务毛利率一般在 10%左右，故 2024 年劳务板块毛利率为 10.40%。

（2）工程施工：发行人 2024 年度工程施工收入、成本较上年同期均大幅下降，主要原因是工程施工业务原主要负责子公司为张家港市吉达市政路桥工程有限公司，该公司在 2023 年 4 月被划出发行人合并范围，因此 2024 年工程施工业务收入和成本大幅下降。另外报告期内新增污水处理工程，该项业务毛利率较高，因此 2024 年度毛利率大幅上升。

（3）物业管理：发行人 2024 年度物业管理毛利率较上年同期增长 40.12%，主要原因是发行人于报告期内提高了物业管理收费标准，导致毛利率大幅上升。

（4）房产销售：发行人 2024 年房产销售营业收入、营业成本和毛利率相比上年同期均大幅下降，主要原因是报告期内安置房尾盘逐步降价出售所致。

（5）股权投资收益：发行人股权收益投资主要为孙公司张家港产业资本投资有限公司的营业收入。

（6）其他：发行人其他业务收入较上年同期增长 50.51%，毛利率较同期增长 30.26%，主要原因是新增对关联方张家港市金厦房地产开发有限公司的管理费收入，以及对土储中心的代建管理费收入，这两项业务毛利率较高，导致毛利率涨幅较大。

2、营业收支情况

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度	变动比例
一、营业总收入	448,965.70	449,132.02	-0.04
其中：营业收入	448,965.70	449,132.02	-0.04
二、营业总成本	427,271.51	479,879.72	-10.96
减：营业成本	343,006.65	366,252.47	-6.35
税金及附加	4,085.68	4,735.08	-13.71
销售费用	20,193.83	18,009.31	12.13
管理费用	49,805.23	46,672.96	6.71
财务费用	10,180.12	44,209.90	-76.97
其中：利息费用	26,449.27	51,285.48	-48.43
利息收入	16,399.01	7,208.60	127.49
加：其他收益	788.41	12,955.44	-93.91
投资收益（损失以“—”号填列）	-4,532.57	50,838.99	-108.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,703.10	16,383.24	-177.54
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	1,170.63	-1,505.58	177.75
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-265.14	-98.08	-170.33
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-4,349.15	0.00	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	1,157.35	-0.42	275659.52
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	15,663.71	31,442.64	-50.18
加：营业外收入	5,593.54	526.49	962.42
减：营业外支出	1,600.54	2,732.73	-41.43
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	19,656.71	29,236.40	-32.77
减：所得税费用	11,547.01	10,074.88	14.61
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	8,109.71	19,161.52	-57.68

（1）财务费用

近两年，发行人的财务费用分别为 44,209.90 万元和 10,180.12 万元。2024 年度，发行人的财务费用相比 2023 年度下降了 76.97%，主要系利息支出大幅减少

以及利息收入大幅增加所致。

（2）其他收益

近两年，发行人的其他收益分别为 12,955.44 万元和 788.41 万元。2024 年度，发行人的其他收益相比 2023 年度下降了 93.91%，主要系政府补助大幅减少所致。

（3）投资收益

近两年，发行人分别实现投资收益 50,838.99 万元和-4,532.57 万元。投资收益主要包括权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资和交易性金融资产取得的投资收益、其他权益工具投资持有期间取得的投资收益等。截至 2024 年末，发行人投资收益明细如下：

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度	变动比例
权益法核算的长期股权投资收益	-12,703.10	16,383.24	-177.54
处置长期股权投资产生的投资收益	16.67	-43.66	138.18
交易性金融资产持有期间取得的股利收入	0.00	3,181.68	-100.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	359.20	3,043.46	-88.20
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	4,314.07	6,114.38	-29.44
理财产品投资收益	0.00	202.15	-100.00
结构性存款利息	2,774.73	1,792.51	54.80
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	697.68	20,165.23	-96.54
其他	8.18	-	-
合计	-4,532.57	50,838.99	-108.92

（4）公允价值变动收益

近两年，发行人的公允价值变动收益分别为-1,505.58 万元和 1,170.63 万元。2024 年度，发行人的公允价值变动收益相比 2023 年度提升了 177.75%，主要系交易性金融资产大幅增加所致。

（5）信用减值损失

近两年，发行人的信用减值损失分别为 98.08 万元和 265.14 万元。2024 年

度，发行人的信用减值损失相比 2023 年度提升了 170.33%，主要系应收账款坏账损失大幅增加所致。

（6）资产减值损失

报告期内，发行人新增资产减值损失 4,349.15 万元，主要系股权投资减值损失。

（7）资产处置收益

近两年，发行人的资产处置收益分别为-0.42 万元和 1,157.35 万元。2024 年度，发行人的资产处置收益相比 2023 年度提升了 275659.52%，主要系固定资产和无形资产处置利得大幅增加所致。

（8）营业外收入

近两年，发行人的营业外收入分别为 526.49 万元和 5,593.54 万元。2024 年度，发行人的营业外收入相比 2023 年度提升了 962.42%，主要系联营企业权益法核算的负商誉大幅增加所致。

（9）营业外支出

近两年，发行人的营业外支出分别为 2,732.73 万元和 1,600.54 万元。2024 年度，发行人的营业外支出相比 2023 年度下降了 41.43%，主要系非流动资产毁损报废损失大幅减少所致。

（10）利润情况

最近两年，发行人利润总额分别为 29,236.40 万元和 19,656.71 万元；净利润分别为 19,161.52 万元和 8,109.71 万元。报告期利润水平有明显下降趋势，主要系其他收益中的政府补助以及投资收益中的权益法核算的长期股权投资收益和其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益大幅减少所致。

发行人将持续优化公司各项主营业务，不断培育新的利润增长点，深度挖潜，提升效能，以提升利润水平。

（三）未来发展战略及经营计划

发行人作为张家港市重要的基础设施建设及公用事业运营主体，主要承担张家港市委、市政府交付的重大基础设施建设和关系市计民生的重大任务，具有很强的业务竞争力，目前基础设施建设及土地整理板块的项目储备量充足，业务稳定性和可持续性很强；同时，除政府类项目外，发行人也在市场化领域进行了多元化探索，逐渐形成以基础设施建设、土地整理、安置房开发、公用事业等为主，物业租赁、餐饮住宿服务等为辅的业务布局。

发行人将进一步优化内部管理、经营和资产结构，加强对子公司经营发展的指导，充分融入市场竞争，形成市场化新优势，提升造血功能和经营水平，促进公司的良性发展。

三、发行人 2024 年度财务情况

单位：万元、%

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例
总资产	8,743,979.63	8,237,044.29	6.15
归属于母公司股东的净资产	2,885,401.14	2,873,117.49	0.43
期末现金及现金等价物余额	304,652.98	332,925.96	-8.49
项目	2024 年度	2023 年度	变动比例
营业收入	448,965.70	449,132.02	-0.04
归属于母公司股东的净利润	53.94	11,445.59	-99.53
EBITDA	93,769.80	124,641.46	-24.77
经营活动产生的现金流量净额	15,853.89	-28,276.26	156.07
投资活动产生的现金流量净额	-241,303.71	-186,394.05	-29.46
筹资活动产生的现金流量净额	197,176.84	245,571.87	-19.71

1、归属于母公司股东的净利润

2024 年度，发行人归属于母公司股东的净利润为 53.94 万元，较 2023 年度减少 11,391.65 万元，减幅 99.53%，主要系其他收益中的政府补助以及投资收益中的权益法核算的长期股权投资收益和其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益大幅减少所致。

2、经营活动产生的现金流量净额

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 15,853.89 万元，较 2023 年度增加 44,130.15 万元，增幅 156.07%，主要系报告期内发行人购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（“22 金城 G1”、“22 金城 G2”）募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿还到期债务。

二、本期债券募集资金实际使用情况

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（“22 金城 G1”、“22 金城 G2”），发行总额为 52,000.00 万元¹，其中品种一 22 金城 G1 发行总额为 30,000.00 万元，品种二 22 金城 G2 发行总额为 22,000.00 万元，扣除承销费用 452.40 万元后的募集资金净额为 51,547.60 万元，已由主承销商中山证券有限责任公司于 2022 年 11 月 11 日汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（“22 金城 G1”、“22 金城 G2”）募集资金 51,547.60 万元，用于偿还到期债务，募集资金剩余金额 0.00 万元。

2、本期债券募集资金的实际使用情况

¹ 张家港市金城投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模为 5.20 亿元，本期债券分为两个品种，品种一（22 金城 G1）发行规模 3.00 亿元，2025 年 11 月 11 日到期，品种二（22 金城 G2）发行规模 2.20 亿，2027 年 11 月 11 日到期。因“22 金城 G1”和“22 金城 G2”为同一期发行下的两个品种，募集资金合并使用，在此不做区分。

（1）募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人“22 金城 G1”及“22 金城 G2”的募集资金使用情况如下：

单位：万元

承诺资金用途			募集资金累计使用额			
序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
1	偿还债务	偿还债务	51,547.60	51,547.60	51,547.60	-
合计	-	-	51,547.60	51,547.60	51,547.60	-

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，“22 金城 G1”及“22 金城 G2”募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用情况。

三、专项账户运作与核查情况

1、“22 金城 G1”

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 1 个募集资金专户，募集资金存放情况如下：

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托管理报告出	备注
------	------	------------	----

		具之日募集资金余额 ²	
中国农业银行股份有限公司张家港杨舍支行	10527301040056885	0.00	偿债户

报告期内“22 金城 G1”的专项账户运作合规。

2、“22 金城 G2”

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 1 个募集资金专户，募集资金存放情况如下：

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托管理报告出具之日募集资金余额 ³	备注
中国农业银行股份有限公司张家港杨舍支行	10527301040056885	0.00	偿债户

报告期内“22 金城 G2”的专项账户运作合规。

² 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

³ 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

一、22 金城 G1

本期债券采用单利按年计息，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。本期债券期限为 3 年，无特殊条款。

本期债券起息日为 2022 年 11 月 11 日，已于 2024 年 11 月 11 日按时完成“22 金城 G1”第二次利息偿付，本期债券到期日为 2025 年 11 月 11 日。

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券余额为 3.00 亿元，票面利率为 3.07%，尚未到兑付日，无兑付事宜。

二、22 金城 G2

本期债券采用单利按年计息，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。本期债券期限为 5 年，无特殊条款。

本期债券起息日为 2022 年 11 月 11 日，已于 2024 年 11 月 11 日按时完成“22 金城 G2”第二次利息偿付，本期债券到期日为 2027 年 11 月 11 日。

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券余额为 2.20 亿元，票面利率为 3.55%，尚未到兑付日，无兑付事宜。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

“22 金城 G1”、“22 金城 G2”均无担保，报告期内发行人偿债保障措施未发生重大变化。

1. 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

2. 为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3. 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

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

4. 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5. 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

本期债券约定如下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况；严格的信息披露；设置了交叉违约保护条款等。

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人偿债保障措施切实有效。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

偿债保障措施按照约定执行。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无。

第六章 债券持有人会议召开情况

2024 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

“22 金城 G1”、“22 金城 G2”无债项评级。募集说明书未约定评级事宜。

二、实际执行情况

无。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

报告期内发行人负责处理“22 金城 G1”、“22 金城 G2”相关事务的专人未发生变动，仍为朱燕。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

中山证券持续关注发行人的经营、财务状况及信用情况。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照受托管理协议和募集资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金使用和募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

在受托管理期间，受托管理人通过舆情监测、发送重大事项确认表等形式，督促发行人及时披露定期报告、重大临时事项等。

受托管理人每月以邮件发送《重大事项自查通知》的方式提示发行人对重大事项进行自查，发行人自查后以《重大事项确认表》的方式回复受托管理人。对触发的重大事项，受托管理人及时对相关事项进行核查并收集底稿，并出具临时受托管理事务报告。

受托管理人督促发行人于 2024 年 4 月 30 日披露《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）》，于 2024 年 8 月 30 日披露《张家港市金城投资发展集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）》，于 2025 年 4 月 30 日披露《张家港市金城投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》。

受托管理人于 2024 年 6 月 26 日出具《张家港市金城投资发展集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》。

自报告期初截至本受托管理事务报告出具之日，发行人及受托管理人披露的临时公告和临时受托管理事务报告情况如下，事项对发行人偿债能力无重大影响：

临时公告名称	临时受托管理事务报告名称	事项	临时受托管理事务报告披露日期
《张家港市金城投资发展有限公司关于公司名称变更的公告》	《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展有限公司公司名称变更的临时受托管理事务报告》	发行人公司名称由“张家港市金城投资发展有限公司”变更为“张家港市金城投资发展集团有限公司”。	2024-3-5
《张家港市金城投资发展集团有限公司关于董事发生变动的公告》	《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展集团有限公司董事发生变动的临时受托管理事务报告》	李云雷任发行人公司副董事长、董事，邓妮不再担任发行人公司董事；姚志珍任发行人公司职工董事，曹网云不再担任发行人公司职工董事。	2024-9-25
《张家港市金城投资发展集团有限公司关于中介机构发生变更的公告》	《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展集团有限公司中介机构发生变更的临时受托管理事务报告》	发行人公司审计机构由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为众华会计师事务所（特殊普通合伙）。	2024-11-25
《张家港市金城投资发展集团有限公司关于监事发生变动的公告》	《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展集团有限公司监事发生变动的临时受托管理事务报告》	许家敏、钱慧、叶茵聪任发行人公司监事，丁惠琴、陆颖杰、黄海燕不再担任发行人公司监事。	2024-12-27
《张家港市金城投资发展集团有限公司关于终	《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展集团有限公司终止评级的临时受托管理	发行人终止中诚信国际对公司主体进行信用评级。	2025-2-6

临时公告名称	临时受托管理事务报告名称	事项	临时受托管理事务报告披露日期
止评级的公告》	事务报告》		
《张家港市金城投资发展集团有限公司关于中介机构变更进展的公告》	《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展集团有限公司中介机构变更进展的临时受托管理事务报告》	发行人变更前后的会计师事务所已完成移交办理工作。	2025-2-17

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

（一）22 金城 G1

“22 金城 G1”于 2024 年 11 月 11 日第二次付息，在中山证券的提示和监督下，2024 年 11 月 6 日，发行人将“22 金城 G1”的兑息款及兑息手续费划入公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040056885）。2024 年 11 月 7 日，发行人将“22 金城 G1”的兑息款 9,210,000.00 元及兑息手续费 460.50 元从公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040056885）划入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（备付金）账户中。

“22 金城 G1”本息偿付事宜按照募集说明书及资金监管协议的要求执行。

截至本受托管理事务报告出具之日，“22 金城 G1”不存在债券回售情况。

（二）22 金城 G2

“22 金城 G2”于 2024 年 11 月 11 日第二次付息，在中山证券的提示和监督下，2024 年 11 月 6 日，发行人将“22 金城 G2”的兑息款及兑息手续费划入公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040056885）。2024 年 11 月 7 日，发行人将“22 金城 G2”的兑息款 7,810,000.00 元及兑息手续费 390.50 元从公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040056885）划入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（备付金）账户中。

“22 金城 G2”本息偿付事宜按照募集说明书及资金监管协议的要求执行。

截至本受托管理事务报告出具之日，“22 金城 G2”不存在债券回售情况。

五、债券持有人会议情况

2024 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

报告期内，受托管理人与发行人根据《江苏证监局关于做好 2024 年辖区债券及资产支持证券自查工作的通知》（苏证监会计字〔2024〕7 号）配合江苏证监局进行债券自查自纠工作，深入核查发行人自查的问题及整改情况，未发现不符合相关监管部门规定的情况。

七、其他履职事项

除上述事项外，在受托管理期间，受托管理人无其他履职事项。

第十章 偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

单位：万元、%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	变动比例
资产负债率（%）	66.04	64.23	2.82
流动比率	1.67	1.73	-3.94
速动比率	0.71	0.77	-7.35
EBITDA	93,769.80	124,641.46	-24.77
EBITDA 利息倍数	0.66	0.72	-7.88
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

发行人经营情况无不良变化，偿债资金有一定保障，偿债能力无重大不利变化。报告期内发行人有息债务均按时还本付息，偿债意愿良好。

二、可能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

无。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额 656,063.05 万元，占 2024 年末净资产的比例为 22.10%。发行人对外担保的对象主要为张家港地区国有企业，因此被担保方实际发生债务违约的风险较低，发行人承担或有负债的风险较小。

截至 2024 年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	债权人	担保期间	担保金额	对发行人偿债能力的影响
张家港市双山综合开发有限公司	宁波银行	2016/10/26-2027/11/29	12,500.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	农业银行	2017/6/19-2032/6/19	12,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	无锡农商行	2021/3/17-2026/3/15	3,650.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	张家港农商行	2023/12/8-2026/12/7	9,800.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	苏州银行	2024/1/16-2025/1/15	11,100.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	苏州银行	2024/1/25-2025/1/24	12,400.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	苏州银行	2024/1/22-2025/1/21	12,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	苏州银行	2024/2/1-2025/1/31	16,600.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	苏州银行	2024/2/18-2025/2/17	12,400.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	苏州银行	2024/3/4-2025/3/3	4,500.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	兴业银行	2024/4/10-2025/4/9	5,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2024/4/19-2025/4/18	11,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2024/5/14-2025/5/13	6,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	恒丰银行	2024/6/18-2025/6/17	5,000.00	无重大不利影响

被担保单位	债权人	担保期间	担保金额	对发行人偿债能力的影响
张家港市双山综合开发有限公司	恒丰银行	2024/6/21-2025/6/20	5,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2024/11/18-2025/11/17	4,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2024/11/20-2025/5/19	5,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2024/11/27-2025/5/27	9,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	苏州银行	2024/11/19-2025/11/18	5,500.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	兴业银行	2024/12/2-2025/12/1	10,000.00	无重大不利影响
张家港市鑫淼贸易有限公司	工商银行	2024/7/31-2025/7/29	20,000.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	无锡农商行	2021/5/13-2026/4/15	4,250.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	张家港农商行	2023/7/31-2026/7/28	4,800.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	恒丰银行	2023/9/26-2026/9/26	8,500.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	恒丰银行	2023/10/17-2026/10/16	8,500.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	恒丰银行	2023/11/17-2026/11/16	6,800.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	兴业银行	2024/4/3-2026/4/2	4,999.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	南京银行	2024/4/8-2025/4/7	10,000.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	南京银行	2024/4/16-2025/4/15	7,000.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	兴业银行	2024/6/26-2026/6/25	999.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	兴业银行	2024/9/24-2026/3/23	4,000.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	苏州银行	2024/12/11-2025/12/9	13,200.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	苏州银行	2024/12/17-2025/12/12	13,000.00	无重大不利影响
张家港双山香山农林发展有限公司	渤海银行	2024/12/2-2025/12/1	10,000.00	无重大不利影响

被担保单位	债权人	担保期间	担保金额	对发行人偿债能力的影响
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	张家港农商行	2022/12/16-2025/11/28	3,600.00	无重大不利影响
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	恒丰银行	2023/10/17-2026/10/16	17,000.00	无重大不利影响
张家港市金厦房地产开发有限公司	农业银行	2023/8/16-2025/1/15	16,000.00	无重大不利影响
张家港市金厦房地产开发有限公司	浙商银行	2024/6/14-2029/6/14	44,000.00	无重大不利影响
张家港华兴金城电力有限公司	国开行	2019/9/3-2035/5/29	56,664.00	无重大不利影响
张家港华兴金城电力有限公司	昆仑银行	2024/8/14-2025/8/11	2,040.00	无重大不利影响
张家港华兴金城电力有限公司	工商银行	2024/5/20-2025/5/17	2,550.00	无重大不利影响
张家港华兴金城电力有限公司	国开行	2024/6/14-2025/6/14	7,140.00	无重大不利影响
张家港市长江生态保护发展有限公司	民生银行	2022/6/13-2025/12/20	4,500.00	无重大不利影响
张家港市长江生态保护发展有限公司	建设银行	2012/5/30-2028/12/31	15,100.00	无重大不利影响
张家港市金厦房地产开发有限公司	上海银行、中国银行	2024/2/2-2029/1/25	21,280.00	无重大不利影响
江苏金茂融资租赁有限公司	上海银行	2024/3/15-2026/12/31	46,984.05	无重大不利影响
张家港创新投资集团有限公司	工商银行	2024/1/1-2043/12/27	19,300.00	无重大不利影响
江苏金茂融资租赁有限公司	工商银行	2024/1/29-2027/1/28	18,136.00	无重大不利影响
江苏金茂融资租赁有限公司	农业银行	2024/5/27-2027/5/26	29,800.00	无重大不利影响
江苏金茂融资租赁有限公司	兴业银行	2024/6/11-2027/6/5	14,999.00	无重大不利影响
张家港市鑫淼贸易有限公司	南京银行	2024/8/23-2025/8/22	1,000.00	无重大不利影响
江苏中能电建材料有限公司	张家港农商行	2024/9/30-2025/9/26	1,000.00	无重大不利影响
江苏金茂融资租赁有限公司	苏州银行	2024/11/15-2027/11/26	1,472.00	无重大不利影响
江苏中能电建材料有限公司	浙商银行	2024/10/18-2025/10/17	5,000.00	无重大不利影响

被担保单位	债权人	担保期间	担保金额	对发行人偿债能力的影响
江苏金茂融资租赁有限公司	农业银行	2024/11/30-2027/11/29	20,000.00	无重大不利影响
江苏金茂商业保理有限公司	农业银行	2024/11/30-2027/11/29	20,000.00	无重大不利影响
合计			656,063.05	-

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人不存在变动情况。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（一）会计政策变更及影响

无需要披露的会计政策变更。

（二）会计估计变更及差错更正

无需要披露的会计估计变更以及差错更正。

五、发行人非经营性往来占款和资金拆借情况

截至 2024 年末，发行人未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计 31.82 亿元，占合并口径净资产的比例为 10.72%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计 22.28 亿元，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方具体明细情况如下：

截至 2024 年末发行人前 5 名债务方非经营性占款和资金拆借情况

单位：亿元

拆借/占款方名称	期末累计拆借和占款金额	拆借/占款方的资信状况	是否占用募集资金
张家港市金厦房地产开发公司	13.60	良好	否
张家港双山香山旅游度假区管理委员会	8.00	良好	否
张家港市黄泗浦产业投资合伙企业（有限合伙）	3.86	良好	否
张家港沙洲电力有限公司	3.00	良好	否
张家港创新投资集团有限公司	1.81	良好	否
合计	30.27	-	-

六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形

无。

七、其他重大事项

无。

（以下无正文，下接签章页）

（本页无正文，为《张家港市金城投资发展集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》之签章页）

