

张家港保税区金港资产经营集团有限公司
2025年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期)募集说明书

注册金额	9亿元
本期发行金额	不超过人民币5亿元(含5亿元)
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：

中信证券股份有限公司



联席主承销商：

国投证券股份有限公司



签署日期：2025年8月11日

声明

发行人为自主经营、自担风险的市场化经营主体，不承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读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公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、债务规模扩张较快风险

发行人经营投资规模不断扩大，负债总额亦随之增长。最近三年及一期末，发行人总负债分别为 3,801,954.64 万元、3,956,578.27 万元、4,233,434.52 万元和 4,520,073.40 万元，其中有息债务分别为 3,290,687.01 万元、3,337,479.70 万元、3,147,512.44 万元和 3,214,798.72 万元，相对稳定。未来随着在建项目的后续投入以及拟建项目的投资建设，发行人债务负担仍有进一步上升的可能。

2、预付款项金额较大且账龄较长的风险

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 1,282,779.72 万元、1,420,729.90 万元、1,337,251.39 万元和 1,339,971.07 万元，占流动资产的比重分别为 25.76%、27.46%、24.99% 和 23.84%，总体金额较大且账龄较长。发行人预付款项主要为从事基础设施建设和工程项目建设时预付的工程款、拆迁款和部分拍卖保证金等，金额较大主要系所涉项目尚未完成结算审定，待审定完成后将转入存货。虽然预付款项对手方主要为政府部门及地方国有企业，风险较小，但未来若出现不确定因素导致款项无法按时结转回款，将影响发行人偿债能力。同时，较大的预付款项余额也在一定程度上影响了发行人资产周转效率的进一步提高。

3、其他应收款回收风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 148,829.24 万元、159,764.58 万元、185,671.07 万元和 183,593.57 万元，占流动资产的比重分别为 2.99%、3.09%、3.47% 和 3.27%。发行人其他应收款主要为非销售业务产生的往来款、代理进出口贸易形成的代理货款、未承兑信用证等，未来若代理客户或往来企业生产经营状况恶化，无法按时足额支付欠款，发行人其他应收款则存在无法收回的风险。同时，较大的其他应收款余额也在一定程度上影响了发行人资产周转效率的进一步提高。

4、对外担保余额较大风险

截至报告期末，发行人对外担保余额为 29,300.00 万元（包括 19,500.00 万元为对张保 ABS 的差额补足承诺），占所有者权益的 1.47%。截至本募集说明书签署之

日，重要被担保企业生产经营情况良好，未出现重大债务违约情况，但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，使发行人面临担保代偿风险。

5、受限资产规模较大风险

截至报告期末，发行人合并口径表内受限资产 17.59 亿元，占净资产的 8.83%。此外，发行人基建业务产生的对政府未来收益权质押 89.26 亿元，全部来自子公司。若发行人无法按时偿还相关借款或履行相关承诺，抵押物将面临执行拍卖偿付风险，公司的正常经营将因此受到影响。

6、存货跌价风险，存货占比较大增长较快的风险

最近三年及一期末，发行人存货分别为 3,017,450.00 万元、3,193,870.13 万元、3,310,778.42 万元和 3,375,640.33 万元，呈逐年递增趋势，存货余额占流动资产的比重分别为 60.59%、61.73%、61.88% 和 60.05%；占总资产的比重分别为 53.18%、54.13%、52.94% 和 51.84%，占比较大。发行人存货主要为基础设施开发产品，价值以开发成本计算。未来随着相关项目的收入结转，发行人存货余额将会逐步下降，但仍不排除受国家产业政策调整或宏观经济周期性波动影响，导致发行人出现存货跌价损失的可能性。

同时，近年来，随着发行人代建的基础设施配套工程投入的增加，发行人存货余额呈现逐年上升趋势。若发行人的业务周期拉长，或不能及时获得收入回款，将对公司的正常经营和资产流动性产生影响。

7、未来资本支出大幅增加的风险

公司在张家港保税区的建设开发过程中的地位和作用十分重要。随着公司业务发展以及保税区各项建设进度的推进，发行人承建和投资的项目数量及规模可能继续扩大，发行人未来将面临较大的资本支出压力。

8、政府补贴不确定性的风险

2022-2024 年度，发行人收到的政府补助分别为 51,291.12 万元、51,873.09 万元和 45,174.94 万元，占发行人利润总额比例分别为 66.88%、75.31% 和 62.65%。发行人盈利水平对政府补贴依赖程度较高，若发行人获得财政补贴款减少，将影响发行人的盈利能力。

9、发行人项目资金结转回收较慢的风险

发行人的基础设施代建项目是根据委托人与发行人签订的《工程建设项目协议》，在项目完工后，按照保税区管委会的项目回款计划进行回款，但由于代建项目本身体量较大涉及子工程较多，完工结算审定所需时间较长，导致发行人项目的资金结转回收较慢。

10、发行人主要业务板块依赖子公司的风险

发行人主营业务包括基础设施建设、码头仓储、商品销售等板块。发行人为控股型结构，其业务板块主要由子公司张家港保税科技（集团）股份有限公司、张家港市滨江新城投资发展有限公司、张家港保税区张保实业有限公司等负责进行运营，发行人本身作为管理主体。发行人已经根据《公司法》，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了对子公司的管理制度，明确公司及下属各全资及控股子公司的运行的原则、程序和相关规定，加强对子公司日常营运和经营风险的控制。若发行人无法保证对子公司的有效管理和控制，其经营可能会受到不利影响。

11、EBITDA 利息倍数小于 1 的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.81、0.87 和 0.90，报告期内发行人因业务开展需要导致负债规模增长较快从而利息支出持续增长，因此报告期内发行人 EBITDA 利息倍数整体处于较低水平，始终低于 1。若未来发行人有息负债规模继续扩大，融资成本继续增加，可能会对发行人的偿债能力有所影响。

12、控股型架构的风险

发行人组织结构属于控股型组织结构，控股上市公司保税科技（600794.SH）。发行人具体业务板块主要由子公司负责运营，净利润主要来自于子公司的净利润。发行人母公司对于子公司的控制能力较强，发行人投资控股型架构、分红政策的不确定性对偿债能力的影响较小。但未来如因发行人对子公司控制能力减弱或子公司经营出现大幅下滑、分红政策出现重大不利变动，则有可能影响发行人母公司以及整个集团的盈利能力和偿债能力。

13、安全生产风险

发行人历来高度重视安全生产工作，安全生产投入逐年增加，安全设施不断改善，报告期内未发生重大安全生产事故及违反法律法规的行为。但发行人从事的码

头仓储及化工品运输业务涉及危险品的仓储与运输，供应链业务涉及危险化学品贸易，生产环境中也存在大量的易燃、易爆、强腐蚀性物品，因此相对其他行业，其生产事故发生的几率较高。发行人虽已建立了完整的安全生产管理制度，对上下游企业资质等进行了核查，拥有完备的安全生产设施，但仍不排除因员工操作不当、防范措施不到位及自然灾害等导致事故发生的可能性，因此发行人存在安全生产的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券发行条款如下：

发行人全称：张家港保税区金港资产经营集团有限公司。

债券全称：张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

注册文件：发行人于 2025 年 4 月 3 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意张家港保税区金港资产经营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【2025】695 号），注册规模为不超过 9 亿元。

发行规模：本期债券发行总额不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

债券期限：5 年期。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金，于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：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+，评级展望为稳定。

募集资金用途：本期债券募集资金全部用于偿还到期的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

2、本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。详见“第三节 募集资金运用”。

3、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

4、本期债券面向专业机构投资者公开发行。专业机构投资者应当具备相应风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业机构投资者范围内交易流通。

5、本期债券面向专业机构投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，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、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

6、凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

7、本期债券不符合质押式回购的条件

本期债券不符合质押式回购的条件。发行人主体信用评级为 AA+, 本期债券无评级，不符合质押式回购交易的基本条件。

8、投资者保护条款

本期债券设置了交叉保护承诺、资信维持承诺、救济措施等投资者保护条款，详见“第十节 投资者保护机制”。

9、违约事项及纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

协商不成的，均应提交苏州仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人都有约束力。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
释 义	10
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人相关的风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	18
第二节 发行条款	20
一、本期债券的基本发行条款.....	20
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	21
第三节 募集资金运用	23
一、本期债券募集资金规模.....	23
二、本期债券募集资金使用计划.....	23
三、募集资金的现金管理.....	23
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	23
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	23
六、募集资金运用对财务状况的影响.....	25
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	26
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	26
第四节 发行人基本情况	28
一、发行人概况.....	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	28
三、发行人的股权结构.....	31
四、发行人的主要业务情况.....	31
五、发行人的治理结构等情况.....	36
六、发行人的董监高情况.....	43
七、发行人主营业务情况.....	45
八、发行人所在行业现状及发展前景.....	73
九、发行人行业地位、竞争优势和发展战略.....	81
十、其他与发行人主体相关的重要事项.....	84
第五节 发行人主要财务情况	85

一、发行人财务报告总体情况.....	85
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	88
三、发行人财务状况分析.....	98
四、剔除上市公司保税科技后财务情况.....	154
第六节 发行人信用状况	166
一、发行人信用评级情况.....	166
二、发行人其他信用情况.....	166
第七节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	173
第八节 税项	174
第九节 信息披露安排	175
第十节 投资者保护机制	177
一、投资者保护条款.....	177
二、偿债计划和保障措施.....	178
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	182
一、违约情形及认定.....	182
二、违约责任及免除.....	182
三、争议解决机制.....	183
第十二节 持有人会议规则	184
一、持有人会议机制.....	184
二、债券持有人会议规则.....	184
第十三节 受托管理人	202
一、债券受托管理人.....	202
二、债券受托管理协议的主要内容.....	203
第十四节 发行有关机构	219
一、本期债券发行的有关机构.....	219
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	220
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	222
第十六节备查文件	231
一、备查文件内容.....	231
二、备查文件查阅地点.....	231
三、备查文件查阅时间.....	232

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有下列含义：

发行人、公司、金港资产	指	张家港保税区金港资产经营集团有限公司
控股股东、保税区管委会、实际控制人	指	江苏省张家港保税区管理委员会(张家港保税物流园区管理委员会)
本期债券/公司债券	指	发行人拟发行的总额不超过人民币9亿元的“张家港保税区金港资产经营集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”
本期发行	指	本期债券的公开发行
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《张家港保税区金港资产经营集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书(第二期)》
牵头主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、国投证券	指	国投证券股份有限公司
资信评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
审计机构	指	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
中喜	指	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师	指	北京市盈科律师事务所
张保实业	指	张家港保税区张保实业有限公司，系发行人子公司
保税科技	指	张家港保税科技(集团)股份有限公司，系发行人子公司
港务公司	指	张家港保税港区港务有限公司，系发行人子公司
滨江公司、滨江新城	指	张家港市滨江新城投资发展有限公司，系发行人子公司
港通投资	指	江苏港通投资发展有限公司，系发行人子公司
长江资源开发	指	张家港市长江资源开发有限公司，系发行人子公司
长乐物业	指	张家港保税区长乐物业管理有限公司，系发行人子公司
长顺给排水	指	张家港保税区长顺给排水有限公司，系发行人子公司
汽车城	指	张家港保税区国际汽车城有限公司，系发行人子公司
港安公司	指	张家港保税区港安项目管理有限公司，系发行人子公司
张家港湾公司	指	张家港市张家港湾生态建设有限公司，系发行人子公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《张家港保税区金港资产经营集团有限公司章程》
董事会	指	张家港保税区金港资产经营集团有限公司董事会

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

监事会	指	张家港保税区金港资产经营集团有限公司监事会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《张家港保税区金港资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《张家港保税区金港资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《募集资金监管协议》	指	发行人与监管银行、债券受托管理人签订的《张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)募集资金监管协议》
报告期	指	2022 -2024 年及 2025 年 1-3 月
最近三年及一期	指	2022 -2024 年及 2025 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与发行人相关的风险

(一) 财务风险

1、债务规模扩张较快风险

发行人经营投资规模不断扩大，负债总额亦随之增长。最近三年及一期末，发行人总负债分别为 3,801,954.64 万元、3,956,578.27 万元、4,233,434.52 万元和 4,520,073.40 万元，其中有息债务分别为 3,290,687.01 万元、3,337,479.70 万元、3,147,512.44 万元和 3,214,798.72 万元，相对稳定。未来随着在建项目的后续投入以及拟建项目的投资建设，发行人债务负担仍有进一步上升的可能。

2、预付款项金额较大且账龄较长的风险

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 1,282,779.72 万元、1,420,729.90 万元、1,337,251.39 万元和 1,339,971.07 万元，占流动资产的比重分别为 25.76%、27.46%、24.99% 和 23.84%，总体金额较大且账龄较长。发行人预付款项主要为从事基础设施建设和工程项目建设时预付的工程款、拆迁款和部分拍卖保证金等，金额较大主要系所涉项目尚未完成结算审定，待审定完成后将转入存货。虽然预付款项对手方主要为政府部门及地方国有企业，风险较小，但未来若出现不确定因素导致款项无法按时结转回款，将影响发行人偿债能力。同时，较大的预付款项余额也在一定程度上影响了发行人资产周转效率的进一步提高。

3、其他应收款回收风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 148,829.24 万元、159,764.58 万元、185,671.07 万元和 183,593.57 万元，占流动资产的比重分别为 2.99%、3.09%、

3.47% 和 3.27%。发行人其他应收款主要为非销售业务产生的往来款、代理进出口贸易形成的代理货款、未承兑信用证等，未来若代理客户或往来企业生产经营状况恶化，无法按时足额支付欠款，发行人其他应收款则存在无法收回的风险。同时，较大的其他应收款余额也在一定程度上影响了发行人资产周转效率的进一步提高。

4、对外担保余额较大风险

截至报告期末，发行人对外担保余额为 29,300.00 万元（包括 19,500.00 万元为对张保 ABS 的差额补足承诺），占所有者权益的 1.47%。截至本募集说明书签署之日，重要被担保企业生产经营情况良好，未出现重大债务违约情况，但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，使发行人面临担保代偿风险。

5、受限资产规模较大风险

截至报告期末，发行人合并口径表内受限资产 17.59 亿元，占净资产的 8.83%。此外，发行人基建业务产生的对政府未来收益权质押 89.26 亿元，全部来自子公司。若发行人无法按时偿还相关借款或履行相关承诺，抵押物将面临执行拍卖偿付风险，公司的正常经营将因此受到影响。

6、存货跌价风险，存货占比较大增长较快的风险

最近三年及一期末，发行人存货分别为 3,017,450.00 万元、3,193,870.13 万元、3,310,778.42 万元和 3,375,640.33 万元，呈逐年递增趋势，存货余额占流动资产的比重分别为 60.59%、61.73%、61.88% 和 60.05%；占总资产的比重分别为 53.18%、54.13%、52.94% 和 51.84%，占比较大。发行人存货主要为基础设施开发产品，价值以开发成本计算。未来随着相关项目的收入结转，发行人存货余额将会逐步下降，但仍不排除受国家产业政策调整或宏观经济周期性波动影响，导致发行人出现存货跌价损失的可能性。

同时，近年来，随着发行人代建的基础设施配套工程投入的增加，发行人存货余额呈现逐年上升趋势。若发行人的业务周期拉长，或不能及时获得收入回款，将对公司的正常经营和资产流动性产生影响。

7、未来资本支出大幅增加的风险

公司在张家港保税区的建设开发过程中的地位和作用十分重要。随着公司业务发展以及保税区各项建设进度的推进，发行人承建和投资的项目数量及规模可能继续扩大，发行人未来将面临较大的资本支出压力。

8、政府补贴不确定性的风险

2022-2024 年度，发行人收到的政府补助分别为 51,291.12 万元、51,873.09 万元和 45,174.94 万元，占发行人利润总额比例分别为 66.88%、75.31% 和 62.65%。发行人盈利水平对政府补贴依赖程度较高，若发行人获得财政补贴款减少，将影响发行人的盈利能力。

9、发行人项目资金结转回收较慢的风险

发行人的基础设施代建项目是根据委托方与发行人签订的《工程建设项目协议》，在项目完工后，按照保税区管委会的项目回款计划进行回款，但由于代建项目本身体量较大涉及子工程较多，完工结算审定所需时间较长，导致发行人项目的资金结转回收较慢。

10、发行人主要业务板块依赖子公司的风险

发行人主营业务包括基础设施建设、码头仓储、商品销售等板块。发行人为控股型结构，其业务板块主要由子公司张家港保税科技（集团）股份有限公司、张家港市滨江新城投资发展有限公司、张家港保税区张保实业有限公司等负责进行运营，发行人本身作为管理主体。发行人已经根据《公司法》，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了对子公司的管理制度，明确公司及下属各全资及控股子公司的运行的原则、程序和相关规定，加强对子公司日常营运和经营风险的控制。若发行人无法保证对子公司的有效管理和控制，其经营可能会受到不利影响。

11、EBITDA 利息倍数小于 1 的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.81、0.87 和 0.90，报告期内发行人因业务开展需要导致负债规模增长较快从而利息支出持续增长，因此报告期内发行人 EBITDA 利息倍数整体处于较低水平，始终低于 1。若未来发行人有息负债规模继续扩大，融资成本继续增加，可能会对发行人的偿债能力有所影响。

12、筹资活动现金流持续净流出的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为-20,855.90 万元、-48,034.90 万元、-355,021.62 万元和 11,227.16 万元，近三年呈现现金流出，主要系发行人偿还到期的债务所致。发行人的偿债信用较佳，未出现过债务逾期的情形，与区域内金融机构保持着良好的合作关系，融资渠道畅通，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。但若未来发行人融资环境或经营环境发生不利变动，可能会给发行人流动性带来一定压力。

13、债券融资占比较高的风险

截至报告期末，发行人有息负债余额为 **321.48** 亿元，其中，债券融资余额 **95.00** 亿元，占当期末有息负债余额的 **29.55%**。债券发行渠道及成本受资本市场发行环境和监管审批政策的影响较大。对债券融资的依赖程度较大，可能导致发行人在市场波动和监管政策变化较大时出现融资渠道受阻的情况。

14、部分代建项目长期已完工未结算的风险

截至报告期末，发行人重工业装备基地园工程、张家港保税区基础设施完善工程和汽车物流园一期工程项目存在长期已完工但未完成结算的情形。如果后续代建项目的结算及回款进度持续不及预期，则可能对发行人的财务状况产生不利影响。

(二) 经营风险

1、区域性风险

发行人业务范围主要集中于张家港保税区内，保税区经济发展水平及未来发展趋势对发行人生产经营的效益影响较大。张家港保税区是全国唯一的内河港型保税区和县域口岸保税区，具有良好的区位政策优势和较强的经济财政实力。未来如果张家港保税区经济发展受到不利因素影响或者出现明显下滑，则可能会使发行人业务经营面临一定的区域性风险。

2、安全生产风险

发行人历来高度重视安全生产工作，安全生产投入逐年增加，安全设施不断改善，报告期内未发生重大安全生产事故及违反法律法规的行为。但发行人从事的码头仓储及化工品运输业务涉及危险品的仓储与运输，供应链业务涉及危险化学品贸

易，生产环境中也存在大量的易燃、易爆、强腐蚀性物品，因此相对其他行业，其生产事故发生的几率较高。发行人虽已建立了完整的安全生产管理制度，对上下游企业资质等进行了核查，拥有完备的安全生产设施，但仍不排除因员工操作不当、防范措施不到位及自然灾害等导致事故发生的可能性，因此发行人存在安全生产的风险。

3、项目开发风险

发行人承建的城市基础设施项目，建设周期较长，总体投资规模大，在项目开发期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故等对项目进度造成不利影响，此外土地整理拆迁成本上升，原材料价格波动或其他不可预见的情况，都对发行人的项目造成影响。

4、生产要素价格波动的风险

发行人施工项目所需原材料主要包括钢材、水泥和木材，原材料的供应量和供应价格随市场的行情波动。近年来，钢材、水泥价格波动较大，受国内市场供需形势、国家宏观经济政策、材料供应商行为等因素影响导致原材料价格上升，公司盈利能力也出现较大波动，从而对发行人经营业绩造成一定的不利影响。

5、基础设施建设业务可持续性风险

发行人作为张家港保税区的基础设施建设主体，接受张家港保税区管委会委托对片区进行整体开发。鉴于区域开发趋于成熟、淡化投融资平台职能的客观需求，发行人中短期内将完成基建项目续建，暂无重大新开工项目，可能对发行人未来营业收入可持续性造成一定影响。

（三）管理风险

1、多元化经营风险

发行人主营业务涉及基础设施、码头仓储、国际贸易、酒店、交通运输等诸多领域，行业分布较广，可有效抵御行业周期性波动带来的风险。但每个行业均具有不同的经营特点和生产特征，多元化的经营模式对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力以及协调融合能力提出了更高要求。如果

发行人在资金、技术和管理方面无法及时适应多元化、专业化的发展要求，可能会影响公司整体经营效益的发挥，增大发行人的经营风险。

2、子公司管理风险

发行人下属子公司较多，截至报告期末，发行人共拥有 36 家全资或控股子公司。随着发行人多元化业务的发展，其参控股公司数量仍将不断增加，员工人数及下属分支机构的数量也随之增多，组织结构和管理体系日趋复杂。目前公司对主要子公司投融资和业务运作等重大事项的监督管理机制尚需完善；同时公司下属企业较多，资产和业务有进一步整合的必要。

3、控股型架构的风险

发行人组织结构属于控股型组织结构，具体业务板块主要由子公司负责运营，净利润主要来自于子公司的净利润。发行人母公司对于子公司资金控制能力较强，发行人投资控股型架构、分红政策的不确定性对偿债能力的影响较小；但未来如因发行人对子公司控制能力减弱或子公司经营出现大幅下滑、分红政策出现重大不利变动，则有可能影响发行人母公司以及整个集团的盈利能力和偿债能力。

(四) 政策风险

1、宏观调控政策风险

发行人业务范围涉及基础设施建设、码头仓储、商品销售等领域，均与宏观经济存在较大联系。发行人所从事的业务易受到国家和地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。2010 年以来，国务院、银监会、财政部等有关部门分别下发了国发〔2010〕19 号文、银监发〔2011〕34 号文、财预〔2012〕43 号文等文件，上述政策的出台对发行人的发展规划、经营情况和盈利情况产生了一定影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等将会有新的调控政策出台，这些政策会继续影响发行人的经营和发展，因此宏观调控政策变动可能会使发行人的经营活动面临一定风险。

2、公用事业行业政策风险

自来水销售是发行人的收入来源之一，其对行业政策变动具有较高的敏感性，属于典型的政策导向性行业，其产品定价机制、行业管理体制、监管政策的调整时

间与力度均具有一定的不确定性。张家港市公用事业产品价格水平的变动将会对发行人经营收入和盈利水平产生影响，使发行人自来水销售业务面临一定的政策风险。

3、国家财政税收政策变化风险

根据苏科高发[2021]265 号文件规定，子公司张家港保税区长江国际港务有限公司被认定为技术先进型服务企业，每年减按 15% 的优惠税率征收企业所得税。所得税优惠政策降低了发行人的税费负担，节省了税费支出，在一定程度上提升了发行人的盈利水平。若未来国家相关税收政策出现调整，或者发行人税收优惠政策到期，则可能会增加发行人的经营成本。

4、房地产及土地调控政策变化的风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将影响房地产企业的拿地情况，也将间接对发行人土地开发业务产生影响。近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发住宅的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，进而对发行人土地开发业务开展造成重大影响。

二、本期债券的投资风险

(一) 本期债券特有的利率风险

在本期公司债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(二) 本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后拟在上交所上市流通，但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市流通，也无

法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，因此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无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以某一价格出售本期债券所带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

虽然发行人目前经营和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，如果在本期债券存续期间内，发行人所处的宏观经济形势、经济调控措施、行业相关政策、资本市场发展等外部环境和公司本身的生产经营状况存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而可能对债券持有人的利益造成一定影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规的变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）发行人资信风险

发行人目前资信状况良好，盈利能力强，能够按约定偿付债务本息，不存在到期债务延期偿付或无法偿付的情形。若在本期债券的存续期内，发行人的财务状况发生不利变化，不能按约定偿付到期债务或在业务往来中发生严重违约行为，导致公司资信状况恶化，将可能影响本期债券本息的偿付。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- (一) 发行人全称：张家港保税区金港资产经营集团有限公司。
- (二) 债券全称：张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。
- (三) 注册文件：发行人于 2025 年 4 月 3 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意张家港保税区金港资产经营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【2025】695 号），注册规模为不超过 9 亿元。
- (四) 发行规模：本期债券发行金额为不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。
- (五) 债券期限：本期债券期限为 5 年期。
- (六) 票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- (七) 债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- (八) 发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。
- (九) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。
- (十) 承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。
- (十一) 起息日期：本期债券的起息日期为 2025 年 8 月 14 日。
- (十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- (十三) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- (十四) 付息日期：本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 14 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，顺延期间不另计利息）。

(十五) 兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金，于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(十七) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期：本期债券的本金兑付日为 2030 年 8 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：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+，评级展望为稳定。

(二十二) 募集资金用途：本期债券募集资金全部用于偿还到期的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(二十三) 质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2025 年 8 月 11 日；
2. 发行首日：2025 年 8 月 13 日；
3. 发行期限：2025 年 8 月 13 日-2025 年 8 月 14 日；

(二) 登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

(三) 本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2025 年 8 月 19 日。

- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会审议、股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2025】695号），本次债券注册总额不超过9亿元，本期债券发行总额不超过5亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。募集资金拟偿还债券明细如下：

单位：万元

序号	借款银行/债券	债券余额	本期债券偿还金额	到期日
1	22 金港 05	50,000.00	50,000.00	2025-08-23
-	合计	50,000.00	50,000.00	-

发行人承诺本期债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期公司债券募集资金用途及偿还公司债券明细不进行变更或调整。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

(一) 设立募集资金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户。

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，发行人将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

（二）聘请受托管理人

发行人聘请了中信证券作为债券受托管理人，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督。发行人与中信证券股份有限公司签订了本次债券的《债券受托管理协议》。根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接受、存储、划转进行监督。受托管理人起到了监督本次债券募集资金使用的作用。

发行人、受托管理人将在本期债券发行首日前与监管银行签署本期债券的《募集资金三方监管协议》，监管协议主要内容如下：

（1）监管账户的开立

发行人于本期债券发行前，在监管银行处开立监管账户。

（2）监管账户的用途

发行人指定募集资金使用账户为本期债券募集资金的收款账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转，不得用作其他用途。发行人不得在专户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放。

（3）划款指令的确认与执行

监管银行对发行人提交的划款指令按照本协议的约定进行审核，包括发行人的支付申请（或支付凭证）的要素是否齐全，印鉴是否与监管账户预留印鉴相符，募集资金用途是否与约定一致。

（4）监管方式

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人应当定期检查监管账户内资金的接收、存储、划转情况。

六、募集资金运用对财务状况的影响

(一) 对发行人资产负债结构的影响

以 2025 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- (1) 相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 3 月 31 日；
- (2) 假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 5 亿元；
- (3) 假设本期债券募集资金净额 5 亿元全部计入 2025 年 3 月 31 日的资产负债表；
- (4) 假设本期债券募集资金的用途为 5 亿元全部用于偿还到期公司债券本金；
- (5) 假设公司债券发行在 2025 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	5,621,657.46	5,621,657.46	-
非流动资产合计	890,529.53	890,529.53	-
资产总计	6,512,186.99	6,512,186.99	-
流动负债合计	2,383,039.42	2,333,039.42	-50,000.00
非流动负债合计	2,137,033.97	2,187,033.97	50,000.00
负债合计	4,520,073.40	4,520,073.40	-
所有者权益合计	1,992,113.60	1,992,113.60	-
资产负债率	69.41	69.41	-
流动比率	2.36	2.41	0.05

本期债券的成功发行将有效降低财务成本，并有利于发行人资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

(二) 对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

(三) 对于发行人短期偿债能力的影响

发行人的流动比率增加，短期偿债能力提升。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

(一) 发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

(二) 发行人承诺，本期债券存续期内，不将募集资金用途调整为偿还到期的公司债券本金外的其他用途。

(三) 发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，同时作出如下承诺：

1、本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务；

2、地方政府对本期公司债券不承担任何偿债责任；

3、本期债券的募集资金用途将按照发行募集说明书中的约定用途依法合规使用，不用于偿还地方政府债务或违规用于公共性项目建设；

4、本期债券的募集资金不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人；

5、本期债券的募集资金不直接或间接用于购置土地。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致：

发行人于 2025 年 7 月 11 日发行了张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），简称“25 金港 G1”，债券代码“243284.SH”，发行规模 4 亿元，全部用于偿还到期的公司债券“22 金港 03”本金。截至本募集说明书签署日，募集资金已全部用于偿还到期的公司债券“22 金港 03”本金，符合募集说明书约定。

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

发行人上述债券募集资金已用于募集说明书约定的用途，对募集资金进行了专户存放和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称: 张家港保税区金港资产经营集团有限公司

法定代表人: 丁琪

注册资本: 585,000.00 万元

实缴资本: 585,000.00 万元

设立日期: 2002 年 12 月 03 日

统一社会信用代码: 91320592746242313W

住所: 苏州市张家港保税区滨江大厦 A 座 1611 室

邮政编码: 215633

所属行业: S 综合类

经营范围: 投资、资本运作与管理，基础设施建设开发，房屋租赁，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

电话及传真号码: 0512-58382200、0512-58322300

信息披露事务负责人及其职位与联系方式: 戴雅娟；董事、副总经理；0512-58382200

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

(一) 发行人设立情况

2002 年 12 月，保税区管委会出具《关于成立张家港保税区金港资产经营有限公司的决定》(张保发〔2002〕117 号)，批准公司由保税区管委会出资设立，注册资本为人民币 1.5 亿元，并授权公司经营的国有资产范围为江苏省张家港保税区开发公司、张家港市金属原料公司、张家港江南宾馆三家公司的净资产；公司设立时法定代表人为曹福龙。公司设立时出资经南京永华会计事务所有限公司出具的

“宁永会三验字（2002）第 023 号”《验资报告》审验，并经江苏省张家港保税区工商行政管理局（以下简称“保税区工商局”）核准登记。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2002 年 12 月	设立	2002 年 12 月，保税区管委会出具《关于成立张家港保税区金港资产经营有限公司的决定》（张保发〔2002〕117 号），批准公司由保税区管委会出资设立。
2	2004 年 7 月	法定代表人变更	中共张家港市委于 2004 年 5 月出具《关于夏琼等同志职务任免的通知》（张委组〔2004〕99 号）、保税区管委会于 2004 年 7 月出具《关于夏琼等同志职务任免的通知》（张保组〔2004〕6 号），任命夏琼为公司董事长。根据《公司章程》规定，公司法定代表人变更为夏琼。
3	2006 年 11 月	法定代表人变更	中共张家港市委于 2006 年 10 月出具《关于徐品云、夏琼同志职务调整的通知》（张委组〔2006〕162 号）、保税区管委会于 2006 年 11 月出具《关于徐品云等同志职务任免的通知》（张保组〔2006〕5 号），任命徐品云为公司董事长。根据《公司章程》规定，公司法定代表人变更为徐品云。
4	2013 年 9 月	增资、法定代表人变更	2013 年 9 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2013〕38 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 7.1 亿元，公司注册资本由 1.5 亿元增加至 8.6 亿元。本次增资事项经天衡会计师事务所有限公司苏州勤业分所出具的“天衡勤验字〔2013〕第 0613 号”《验资报告》审验。 保税区管委会于 2013 年 9 月出具《关于赵耀新、徐品云同志职务调整的通知》（张保组〔2013〕27 号），根据张家港市委张委组〔2013〕200 号文件，任命赵耀新为公司董事长。根据《公司章程》规定，公司法定代表人变更为赵耀新。
5	2013 年 10 月	增资	2013 年 10 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2013〕40 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 12.6 亿元，公司注册资本由 8.6 亿元增加至 21.2 亿元。本次增资事项经天衡会计师事务所有限公司苏州勤业分所出具的“天衡勤验字〔2013〕第 0661 号”《验资报告》审验。
6	2013 年 12 月	增资	2013 年 12 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2013〕50 号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 9,000 万元，公司注册资本由 21.2 亿元增加至 22.1 亿元。本次增资事项经天衡会计师事务所有限公司苏州勤业分所出具的“天衡勤验字〔2013〕第 0721 号”《验资报告》审验。
7	2014 年 5 月	增资	2014 年 5 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》（张保发〔2014〕17

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

			号），同意保税区管委会以货币资金向公司增资 10 亿元，公司注册资本由 22.1 亿元增加至 32.1 亿元。
8	2014 年 8 月	增资	2014 年 8 月，保税区管委会出具《关于同意张家港保税区金港资产经营有限公司增资的批复》(张保发〔2014〕36 号)，同意保税区管委会以货币资金向公司增资 2.6 亿元，公司注册资本由 32.1 亿元增加至 34.7 亿元。
9	2016 年 4 月	法定代表人变更	2016 年 4 月 15 日，保税区管委会出具《任职证明》，任命杨晓虎担任公司法定代表人、董事长；同日，公司董事会作出决议，同意杨晓虎担任公司董事长。2016 年 4 月 18 日，根据张家港保税区管理办公室张保国资办[2016]15 号文件批复，公司法定代表人变更为杨晓虎。
10	2017 年 12 月	增资	张家港保税区财政局在 2017 年 4 月出具的[2017]2 号《关于增资金港资产公司的通知》文件，计划于 2017 年至 2019 年分期对发行人增资 15 亿元。2017 年 12 月 22 日，保税区管委会以货币资金向公司增资 7 亿元，公司注册资本由 34.7 亿元增加至 41.7 亿元。
11	2018 年 12 月	增资	2018 年 12 月 27 日，保税区管委会以货币资金向公司增资 16.80 亿元，公司注册资本由 41.70 亿元增加至 58.50 亿元。
12	2018 年 12 月	法定代表人变更	根据《张家港保税区国有资产管理办公室关于沈健宏等同志任免的通知》，2018 年 12 月 29 日，公司法定代表人由杨晓虎变更为沈健宏。
13	2022 年 5 月	法定代表人变更	根据张家港保税区国有资产管理办公室出具的《关于丁琪等同志任免的通知》(张保国资办[2022]18 号)，2022 年 5 月 9 日，公司法定代表人由沈健宏变更为丁琪。
14	2024 年 4 月	股东名称变更	2024 年 4 月 28 日，公司股东作出了变更公司股东名称的决定，公司股东名称变更为“江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）”。
15	2025 年 4 月	公司名称变更	2025 年 4 月 27 日，公司名称由“张家港保税区金港资产经营有限公司”变更为“张家港保税区金港资产经营集团有限公司”。

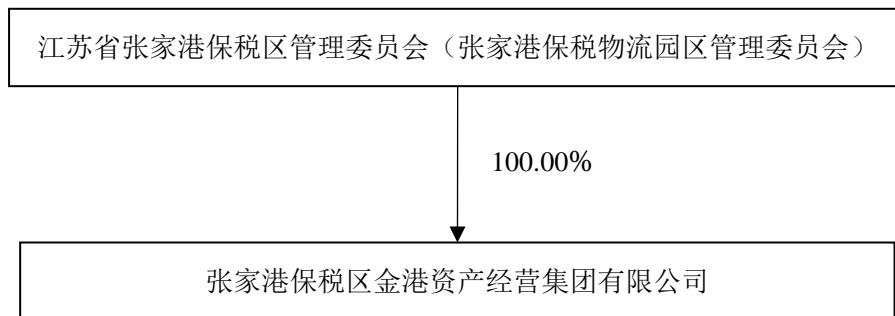
(三) 重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换等情形。

三、发行人的股权结构

(一) 股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



(二) 控股股东、实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，张家港保税区管委会持有发行人 100% 的股权，为发行人的唯一股东和实际控制人。

根据《公司章程》约定，公司控股股东江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）授权张家港保税区国有资产管理办公室履行出资人职责。报告期内，发行人的实际控制人未发生过变更。

截至本募集说明书签署之日，公司股东、实际控制人持有的公司股权不存在质押、冻结、查封或存在争议等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。

四、发行人的重要权益投资情况

(一) 主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司 3 家，情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	张家港保税科技（集团）股份有限公司	供应链管理、仓储物流	36.04	34.26	5.60	28.65	9.00	2.32	是
2	张家港保税区张保实业有限公司	基础设施建设	100.00	258.27	138.64	119.63	11.05	3.56	否

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	张家港市滨江新城投资发展有限公司	基础设施建设	100.00	274.22	211.36	62.86	7.49	1.29	是

张家港保税科技(集团)股份有限公司 2024 年末总负债较上年末减少 54.16%，主要系短期借款、应付票据、长期借款大幅减少所致，其中短期借款主要为保证借款大幅减少，应付票据主要为银行承兑票据减少，长期借款主要为保证借款减少；2024 年度收入较上年度减少 39.96%，主要系主营业务中供应链服务收入大幅减少所致。

张家港市滨江新城投资发展有限公司 2024 年度净利润较上年度减少 31.32%，主要系 2024 年投资收益产生亏损且财务费用大幅增长所致。

报告期内，不存在发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持公司。

报告期内，存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因：发行人持有张家港保税科技(集团)股份有限公司 36.04% 的股权，虽未超过 50%，但保税科技共七名董事，其中四名非独立董事全部由发行人提名，发行人通过控制董事会对其具有实际控制权，故将其纳入合并报表范围。

(二) 参股公司情况

截至最近一年末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

(三) 投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

截至 2024 年末，发行人合并口径总资产为 6,253,425.04 万元，母公司口径总资产为 1,966,786.07 万元；2024 年发行人合并口径营业收入为 296,123.07 万元，净利润为 61,169.31 万元，母公司口径营业收入为 148.78 万元，净利润为 14,387.49 万元。发行人的经营成果主要来自子公司，主要包含以下 3 个重要子公司：

单位：万元、%

名称	持股比例	股权是否质押	2024 年末总资产	2024 年末净资产	2024 年度营业收入	2024 年度净利润
张家港保税科技(集团)股份有限公司	36.04	否	342,562.54	286,538.43	89,988.14	23,177.30
张家港保税区张保实业有限公司	100.00	否	2,582,691.05	1,196,256.14	110,465.99	35,603.42

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

名称	持股比例	股权是否质押	2024年末总资产	2024年末净资产	2024年度营业收入	2024年度净利润
张家港市滨江新城投资发展有限公司	100.00	否	2,742,185.40	628,634.86	74,854.96	12,923.85

(1) 母公司资产情况

截至 2024 年末，母公司的总资产和净资产分别为 1,966,786.07 万元和 967,261.00 万元，占合并口径的 31.45% 和 47.88%，是合并总资产和净资产的重要构成部分。

(2) 母公司盈利能力

2024 年度，发行人合并口径实现营业收入 296,123.07 万元，其中一级子公司保税科技、张保实业和滨江新城营业收入分别占合并口径的 50.61%、37.30%、19.93%。

综上，发行人的母公司资产状况良好，收入主要集中于子公司保税科技、张保实业和滨江新城，属于投资控股型企业。

(3) 母公司资金拆借情况

截至 2024 年末，母公司其他应收款为 699,053.86 万元，其他应付款余额为 6,001.30 万元，母公司资金拆借主要为与合并关联方的往来款，系发行人为强化资金管理而实施的资金调度安排。

(4) 母公司有息负债情况

截至 2024 年末，母公司有息负债金额为 928,888.79 万元，资产负债率为 50.82%，明细如下：

单位：万元、%

名称	账面金额	占比
短期借款	119,880.59	12.91
一年内到期的非流动负债	152,933.20	16.46
长期借款	96,075.00	10.34
应付债券	560,000.00	60.29
合计	928,888.79	100.00

(5) 对子公司的经营和决策控制力

母公司对张家港保税科技(集团)股份有限公司、张家港保税区张保实业有限公司、张家港市滨江新城投资发展有限公司的持股比例分别为 36.04%、100%、100%，母公司对核心子公司控制力较强。

根据保税科技《公司章程》规定，股东大会决定公司的经营方针和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项，审议批准董事会的报告，审议批准监事会报告，审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，对公司增加或者减少注册资本作出决议，对发行公司债券作出决议，对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议，修改公司章程，对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议，审议批准公司章程规定的担保事项。公司设董事会，对股东大会负责，董事由股东大会选举或更换。

根据张保实业《公司章程》规定，股东决定公司的经营方针和投资计划，选举和更换由职工代表连任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项，审议批准执行董事的报告，审议批准监事的报告，审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，对公司增加或者减少注册资本作出决议，对发行公司债券作出决议，对公司合并、分立，解散、清算或者变更公司形式作出决议，修改公司章程。公司设执行董事一人，对公司股东负责，由股东选举产生。

根据滨江新城《公司章程》规定，股东会决定公司的经营方针和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项，审议批准董事会的报告，审议批准监事的报告，审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，对公司增加或者减少注册资本作出决议，对发行公司债券作出决议，对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议，修改公司章程。公司设董事会，非职工董事由股东会选举产生，董事会对股东会负责。

(6) 股权质押情况

报告期内母公司对子公司股权无质押的情况。

(7) 子公司分红政策

根据保税科技、张保实业和滨江新城公司章程，其利润分配方案及弥补亏损方案由股东或股东会审议批准。根据保税科技公司章程，董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。根据张保实业公司章程，执行董事制订的利润分配方案和弥补亏损的方案须经股东审议批准。根据滨江新城公司章程，董事会制订的利润分配方案和弥补亏损的方案须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

(8) 子公司报告期内分红情况

最近三年，子公司分红情况如下：

最近三年发行人子公司分红情况

单位：万元、%

公司	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
张家港保税科技 (集团)股份有限公司	5,406.47	8.84	1,557.06	2.59	1,297.55	1.87
张家港保税区张保 实业有限公司	9,500.00	15.53	-	-	5,000.00	7.21
张家港保税区外商 投资服务有限公司	1,903.32	3.11	710.90	1.18	1,575.45	2.27
合计	16,809.79	27.48	2,267.96	3.77	7,873.00	11.35

注：占比为子公司分红占发行人净利润的比重。

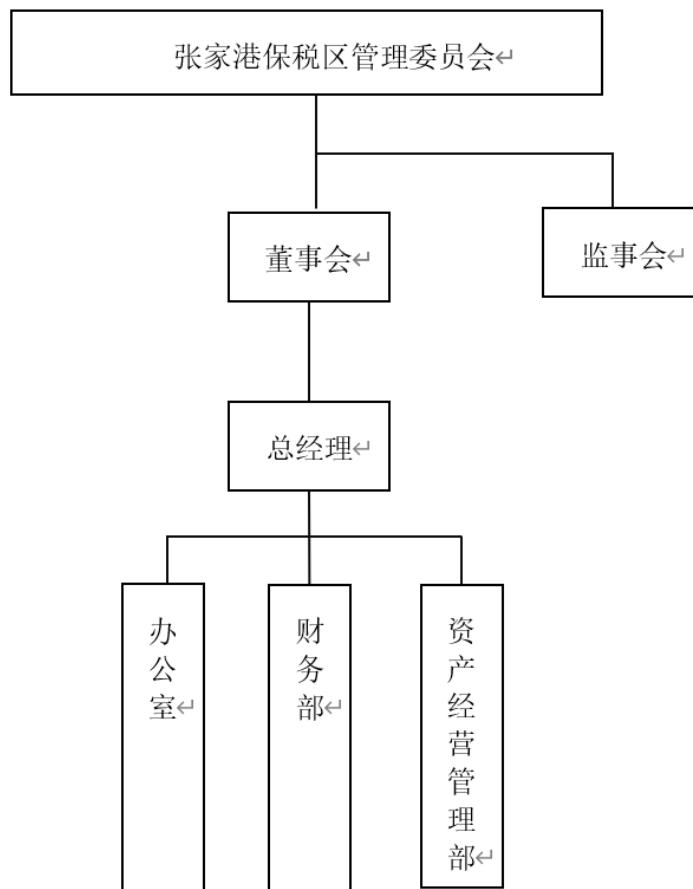
最近三年，子公司分红占发行人净利润比重分别为 11.35%、3.77% 和 27.48%。作为在张保实业和滨江新城持股比例分别为 100%、100% 的控股股东，发行人可以根据自身发展需要调整子公司的分红方案。同时，保税科技作为上市公司也会严格按照《公司章程》及交易所相关规则指引分配股利。

综上所述，根据保税科技、张保实业和滨江新城《公司章程》的相关规定，主要子公司的经营管理及资金管理情况受到母公司严密且健全的监督和管理，从组织结构、人员管理等多方面因素考量，发行人对主要子公司具有较强的管控力度。母公司的经营管理情况正常，保持良好的资信记录，对核心子公司的控制力较强，因此发行人的投资控股型架构对偿债能力无重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



公司内设办公室、财务部与资产经营管理部 3 个部门，各部主要职能如下：

1、办公室

办公室在董事长、总经理领导下，负责协调处理公司的日常运行事务工作。办公室主要负责公司的组织人事、劳动和社保以及人员培训教育；负责上级文件转达督办、文字处理、文书档案归存；负责固定资产实物管理、车辆管理调度、公司后勤总务；负责公司维稳、保密工作；负责处理归并企业的相关遗留问题；负责公司党建、综治和精神文明建设等；同时负责上市公司股东日常事务工作。

2、财务部

财务部在董事长、总经理的领导下，负责协调处理公司的日常财务工作，在授权范围内组织和调度公司的资金运作。财务部主要负责公司的财务核算，建立各类会计账簿，编制月度和年度各类会计报表；负责投资企业的财务监督工作；负责了解控股、参股企业的利润分配情况，收取国有资产收益；负责公司融资工作、对外担保统计；负责公司会计档案管理，建立会计资料档案，并按规定妥善保管。

3、资产经营管理部

资产经营管理部在董事长、总经理的领导下，负责协调处理公司的投资企业及存量资产管理。资产经营管理部主要负责定期对存量资产进行跟踪巡视，掌握托管资产的运行质量和完好程度；负责管好和盘活存量资产，严格按规范程序对存量资产出租，及时收取相关款项。

公司经营决策体系由董事会、监事会和高管层组成。公司设董事会，不设股东会，由江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）（以下简称“管委会”）授权张家港保税区国有资产管理办公室（以下简称“国资办”）行使股东职权，董事会对国资办负责。董事会由 3 名董事组成，设董事长 1 名，董事长为公司法定代表人，董事长、董事由国资办委派或更换，职工董事经职工代表大会选举产生后，报国资办备案。董事会每届任期三年，任期为国资办委派、更换或职工代表大会选举产生之日起计算，可以连选连任。

公司设监事会，监事会由 5 人组成，其中，国资办代表 2 名。国有出资人代表的监事由国资办任命，职工代表担任的监事经公司职工代表大会选举后，报国资办备案。董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事会主席由国资办在监事会中指定。

公司设总经理 1 名，可由董事兼任，实行董事会授权委托下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责。

1、股东、董事会

公司设董事会，不设股东会，由张家港保税区国有资产管理办公室行使股东职权。董事会对国资办负责。董事会由 3 名董事组成，其中一名为职工代表董事。设董事长 1 名，董事长为公司法定代表人。

董事长、董事由国资办委派或更换，职工董事经职工代表大会选举产生后，报国资办备案。董事每届任期三年，任期为国资办委派、更换或职工代表大会选举产生之日起计算，可以连选连任。

张家港保税区国有资产管理办公室授权董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司的重大事项以及发展战略、发展规划和经营计划以及投资计划；
- (2) 审议、批准公司的年度财务预算、决算方案；
- (3) 审议、批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- (5) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- (8) 制订公司的基本管理制度；
- (9) 审议、批准子(分)公司提交公司决定的事项；
- (10) 决定公司主要资产的出租、抵押、质押；
- (11) 其他重大业务和行政事项。

公司下列事项需由董事会拟订后报请张家港保税区国有资产管理办公室批准：

- (1) 公司章程的修改；
- (2) 公司注册资本的增减，资产的转让；
- (3) 公司发行债券；
- (4) 公司 1,000 万元以上对外投资；
- (5) 公司的合并、分立、解散、清算；
- (6) 其他需要的事项。

2、监事会

本公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中国资办代表 2 名，职工代表 3 名。国有出资人代表的监事由国资办任命，职工代表担任的监事经公司职工代表大会选举后，报国资办备案。董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事会主席由

国资办在监事会中指定。监事会每届任期三年，可以连选连任。监事会主席列席董事会会议。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律，法规或公司章程的行为进行监督；
- (3) 对董事和总经理的经营业绩进行监督、评价和记录，向国资办出对董事会成员、总经理任免及奖惩的建议；
- (4) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；
- (5) 公司章程规定的其他职权。

3、经理层

公司设总经理 1 人，可由董事兼任。总经理对董事会负责。

经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘副经理、财务负责人、子公司经理；
- (7) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

副总经理协助总经理工作，对总经理负责，分管部门工作，总经理不在时，受总经理委托代行其职权。

公司高级管理人员必须符合和遵守《公司法》有关规定，遵守公司章程，忠实履行职务，维护公司利益。

（二）内部管理制度

为加强公司治理和内部控制机制建设，促进公司规范运作和健康发展，发行人根据国家相关政策法规，并结合自身实际情况，建立了一系列较为完整、合理、有效的内部控制制度。发行人通过对人事管理、财务管理、预算管理、投资担保管理、关联交易管理、子公司管理等一系列内部控制制度的不断完善，提高了公司经营效率，保障了资金财产安全。

1、人事管理制度

发行人人事管理工作实行分级分类管理。董事会管理和任免本级单位经理、副经理、财务负责人与派出所属单位领导班子；所属单位按人事管理权限负责本单位人事工作；发行人各所属子公司按公司法、公司章程和其他有关规定，建立健全董事会、监事会、经理层和党群组织。

2、预算管理制度

为实现公司经营目标，考核分析公司经营成果和经济效益，发行人制定了《公司财务预算管理制度》，分别对财务预算基本内容、预算组织分工、财务预算编制、财务预算执行控制与差异分析、财务预算调整及财务预算专评与激励进行了详细阐述。制度规定，公司法定代表人对公司财务预算工作负主要责任，公司所属企业设立财务预算委员会或指定企业财务管理部门负责财务预算管理事宜，并对企业法定代表人负责。

3、财务管理制度

发行人根据自身实际情况制定了《公司财务管理制度》。《公司财务管理制度》分别对部门职责、财务岗位职责、财务工作管理、支票管理、现金管理与会计档案管理进行了说明和规定。制度规定，公司法定代表人对公司财务工作负主要责任。

4、信息披露制度

为建立健全信息披露事务管理办法，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，发行人制定了《张家港保税区金港资产经营有限公司公司债券信息披露管理

制度》。信息披露制度明确了信息披露事务管理部门、负责人和职责，详细规定了信息披露对象和标准，系统制定了信息披露流程及责任处罚办法。

5、募集资金管理制度

为规范公司公司债券募集资金的使用管理，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，发行人制定了《张家港保税区金港资产经营有限公司公司债券募集资金使用管理办法》（以下简称“募集资金管理制度”），募集资金管理制度规定了募集资金的存储、使用、管理、变更等方面具体程序。

6、关联交易制度

发行人严格按照《公司法》有关关联交易的要求和规定，定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项；按照《企业会计准则》有关规定，并结合发行人经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易在公平、公正的市场原则下进行，保证发行人与各关联方发生关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人严格按照《公司法》有关关联交易的要求和规定，定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项；按照《企业会计准则》有关规定，并结合发行人经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易在公平、公正的市场原则下进行，保证发行人与各关联方发生关联交易的合法性、公允性、合理性。

根据《张家港保税区金港资产经营有限公司非经营性资金往来授权审批制度》，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，应当在公允原则的前提下严格按照规定权限审批。

发行人对外发生非经营性资金往来时，单笔 10,000 万元（含）以下的由财务部签批后，由总经理签批并报董事长审批；单笔 10,000 万元以上的由财务部签批后，报公司董事会审批。

与关联方发生的金额在 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易需由公司董事会议审议决定，与关联方有利害关系的高管，在董事会议就该事项进行表决时，应当回避。

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。

公司与关联企业之间的资金往来按一般市场规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方发生非经营性资金往来的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

发行人子公司往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。即子公司对往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款并无决策权限，均需上报发行人，按照发行人部门之标准进行决策。

(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务经营方面拥有充分的独立性。

1、业务独立情况

发行人依法独立开展经营活动。发行人按照江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）批准的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。发行人不受实际控制人及其他任何单位或个人的违规干预，也不存在混合经营等其他情况。

2、资产独立情况

发行人为国有独资公司，资产具有完整性；发行人独立拥有产权、土地等无形资产；发行人不存在资产、资金及其他资源违规被股东占有或权属不清的情况；发行人能够独立运用各项资产开展经营活动。

3、人员独立情况

发行人按照相关法律法规建立健全法人治理结构，拥有独立、明确的员工团队。按照《公司章程》规定，发行人设有董事会与监事会，董事长、董事、监事均

由张家港保税区国有资产管理办公室任命或备案。发行人已建立劳动、人事、工资、社保及年金等人事管理制度，并设有独立的人事管理机构，拥有完整、系统的管理制度。

4、财务独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；发行人独立在银行开户，拥有独立的银行账号；发行人独立纳税，拥有独立的纳税登记号；发行人财务决策独立，不存在股东违规干预公司资金使用的情况。

5、机构独立情况

发行人拥有独立的经营管理及决策机构，建立健全的决策制度和内部控制制度。发行人所有职能部门独立运作，独立开展经营活动，不受实际控制人及其他任何单位或个人的违规干预。

因此，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东及实际控制人。

(四) 信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

(一) 董事、监事及高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，公司的董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

公司董事、监事、高级管理人员基本情况

类别	姓名	职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事	丁琪	董事长、总经理	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	戴雅娟	董事、副总经理兼财务经理	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	周锋	职工董事	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
监事	雷坤	监事会主席	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	邓豪	监事	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

类别	姓名	职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
高级管理人员	顾敏	职工监事	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	沈菁	职工监事	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	胡双双	职工监事	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
高级管理人员	丁琪	董事长、总经理	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	戴雅娟	董事、副总经理兼财务经理	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	唐宏	副总经理	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否
	周锋	副总经理	2025 年 4 月-2028 年 4 月	是	否

根据发行人的《公司章程》，发行人设董事会，不设股东会，由国资办行使股东职权。董事会由 3 名董事组成，其中一名为职工代表董事，设董事长 1 名；发行人设监事会，现任监事会成员为 5 名，其中职工监事 3 名。上述非职工董事、非职工监事均由国资办任免。

2025 年 4 月，发行人对原任董事、监事及高级管理人员进行续期，未发生人员变动。2025 年 6 月，原副总经理杨洪琴离任。

（二）公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员均未持有公司股权及债券。

（三）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

公司董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。公司董事、监事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。公司董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

董事、监事及高级管理人员中，雷坤、邓豪为张家港保税区管委会聘用员工，兼职已取得张家港保税区管委会批准，并且未在发行人处领薪，不存在违规兼职的情况。雷坤现任张家港保税区财政局审计科科长，邓豪现任张家港保税区财政局金融服务科副科长。

(四) 董事、监事及高级管理人员违法违规情况

报告期内，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

(一) 经营范围

投资、资本运作与管理，基础设施建设开发，房屋租赁，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。
(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) 报告期内主营业务构成情况

报告期内发行人分别实现营业收入 288,752.86 万元、321,361.15 万元、296,123.07 万元和 76,542.16 万元，其中主营业务收入占比分别为 99.64%、97.51%、99.64% 和 99.38%，主营业务突出。

发行人是由张家港保税区管委会出资设立的国有独资公司，主要负责国有资本的运作和管理。发行人主营业务包括基础设施建设、码头仓储、供应链服务三个核心板块，以及施工服务、安置房销售、资产出租、智慧物流、景区服务、自来水销售等其他板块。

发行人报告期内营业收入及构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	30,934.23	40.41	77,091.73	26.03	89,751.71	27.93	77,451.54	26.82
供应链服务	13,498.61	17.64	38,983.00	13.16	87,469.63	27.22	85,539.92	29.62
码头仓储	11,520.30	15.05	46,877.89	15.83	53,545.75	16.66	45,017.48	15.59
施工服务	953.31	1.25	37,347.07	12.61	32,358.89	10.07	45,318.36	15.69
智慧物流	3,149.83	4.12	21,850.65	7.38	18,695.10	5.82	12,824.76	4.44
资产出租	4,630.66	6.05	11,506.30	3.89	8,338.98	2.59	6,806.44	2.36

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

安置房销售	5,045.30	6.59	45,311.29	15.30	8,340.89	2.60	-	-
物业管理	3,818.01	4.99	7,708.11	2.60	9,183.89	2.86	9,838.57	3.41
数据服务	249.35	0.33	971.92	0.33	838.61	0.26	692.92	0.24
景区服务	198.75	0.26	503.55	0.17	632.58	0.20	271.66	0.09
自来水销售	762.83	1.00	3,403.80	1.15	3,525.05	1.10	3,548.76	1.23
工程检测	1,086.85	1.42	2,798.11	0.94	-	-	-	-
其他	217.65	0.28	713.90	0.24	665.84	0.21	389.72	0.13
主营业务收入合计	76,065.69	99.38	295,067.32	99.64	313,346.92	97.51	287,700.13	99.64
其他业务收入	476.47	0.62	1,055.75	0.36	8,014.22	2.49	1,052.73	0.36
营业收入合计	76,542.16	100.00	296,123.07	100.00	321,361.15	100.00	288,752.86	100.00

发行人报告期内营业成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	28,095.35	45.97	69,948.38	30.72	81,451.92	32.93	70,277.90	29.96
供应链服务	12,070.78	19.75	29,284.98	12.86	80,627.14	32.59	81,472.02	34.73
码头仓储	5,535.77	9.06	22,668.74	9.95	23,860.67	9.65	22,244.36	9.48
施工服务	836.41	1.37	32,590.21	14.31	29,423.18	11.89	41,245.20	17.58
智慧物流	927.44	1.52	6,349.60	2.79	4,985.92	2.02	3,072.35	1.31
资产出租	4,480.55	7.33	11,318.61	4.97	5,906.24	2.39	5,165.33	2.20
安置房销售	5,007.00	8.19	45,288.65	19.89	8,336.72	3.37	-	-
物业管理	2,907.16	4.76	5,736.76	2.52	6,746.83	2.73	7,420.11	3.16
数据服务	6.63	0.01	34.14	0.01	30.87	0.01	30.31	0.01
景区服务	156.16	0.26	246.00	0.11	304.40	0.12	39.53	0.02

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自来水销售	505.73	0.83	2,205.43	0.97	2,433.85	0.98	2,507.46	1.07
工程检测	375.93	0.62	1,345.68	0.59	-	-	-	-
其他	145.70	0.24	453.56	0.20	449.32	0.18	368.86	0.16
主营业务成本合计	61,050.62	99.89	227,470.73	99.89	244,557.06	98.86	233,843.43	99.69
其他业务成本	65.50	0.11	245.93	0.11	2,811.54	1.14	723.25	0.31
营业成本合计	61,116.12	100.00	227,716.66	100.00	247,368.61	100.00	234,566.68	100.00

发行人报告期内营业毛利润和毛利率情况

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	2,838.87	9.18	7,143.35	9.27	8,299.79	9.25	7,173.64	9.26
供应链服务	1,427.83	10.58	9,698.02	24.88	6,842.49	7.82	4,067.90	4.76
码头仓储	5,984.52	51.95	24,209.15	51.64	29,685.08	55.44	22,773.12	50.59
施工服务	116.91	12.26	4,756.86	12.74	2,935.71	9.07	4,073.16	8.99
智慧物流	2,222.39	70.56	15,501.06	70.94	13,709.18	73.33	9,752.41	76.04
资产出租	150.11	3.24	187.69	1.63	2,432.74	29.17	1,641.10	24.11
安置房销售	38.30	0.76	22.64	0.05	4.17	0.05	-	-
物业管理	910.85	23.86	1,971.35	25.57	2,437.06	26.54	2,418.46	24.58
数据服务	242.72	97.34	937.78	96.49	807.74	96.32	662.61	95.63
景区服务	42.59	21.43	257.54	51.15	328.18	51.88	232.13	85.45
自来水销售	257.11	33.70	1,198.37	35.21	1,091.20	30.96	1,041.30	29.34
工程检测	710.92	65.41	1,452.43	51.91	-	-	-	-
其他	71.95	33.06	260.34	36.47	216.52	32.52	20.86	5.35
主营业务	15,015.07	19.74	67,596.59	22.91	68,789.86	21.95	53,856.69	18.72
其他业务	410.97	86.25	809.83	76.71	5,202.68	64.92	329.48	31.30
合计	15,426.04	20.15	68,406.41	23.10	73,992.54	23.02	54,186.18	18.77

报告期内，发行人主营业务收入分别为 287,700.13 万元、313,346.92 万元、295,067.32 万元和 76,065.69 万元，其中，基础设施建设板块实现收入 77,451.54 万元、89,751.71 万元、77,091.73 万元和 30,934.23 万元，占总收入比重分别为 26.82%、27.93%、13.16% 和 17.64%；码头仓储板块实现收入 45,017.48 万元、53,545.75 万元、46,877.89 万元和 11,520.30 万元，占总收入比重分别为 15.59%、16.66%、15.83% 和 15.05%；供应链服务板块实现收入 85,539.92 万元、87,469.63 万元、38,983.00 万元和 13,498.61 万元，占总收入比重分别为 29.62%、27.22%、13.16% 和 17.64%。发行人核心业务为基础设施建设板块、码头仓储板块及供应链服务板块，报告期内合计占营业总收入的比重分别为 72.04%、71.81%、55.02% 和 73.10%。

报告期内，发行人主营业务毛利润分别为 53,856.69 万元、68,789.86 万元、67,596.59 万元和 15,015.07 万元。其中，基础设施建设板块毛利润分别为 7,173.64 万元、8,299.79 万元、7,143.35 万元和 2,838.87 万元，码头仓储板块毛利润分别为 22,773.12 万元、29,685.08 万元、24,209.15 万元和 5,984.52 万元，供应链服务板块毛利润分别为 4,067.90 万元、6,842.49 万元、9,698.02 万元和 1,427.83 万元。从发行人报告期内毛利润构成来看，码头仓储板块在整个利润中贡献最高，是发行人的最主要利润来源。

（三）主要业务板块

1、基础设施建设板块

发行人基础设施建设板块主要由基础设施建设和土地开发整理构成。

发行人基础设施建设板块主要由发行人子公司张保实业和滨江公司经营，其中张保实业和滨江公司是保税区基础设施建设主体，主要承担张家港保税区基础设施建设及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营及管理等职能，其建设项目主要包括道路工程、电路输送工程、园区建设等。张保实业具体负责范围为保税区内经规划部门许可的各园区，滨江新城主要负责范围为滨江新城和香山风景区。报告期内，公司的基础设施建设业务形成收入分别为 77,451.54 万元、89,751.71 万元、77,091.73 万元和 30,934.23 万元。

（1）基础设施建设

1) 经营模式

发行人子公司张保实业及滨江公司在接受委托方委托后，对相关片区内的道路、桥梁和管网等基础设施进行建设。建设项目资金先由张保实业及滨江公司申请银行借款支付，定期向委托方进行项目成本收益结算。

张家港保税区张保实业有限公司为张家港保税区及物流园、化工园、再生园等各配套园区的开发主体，主要负责各园区的开发、项目建设和后续维护。该公司开发范围涉及张家港保税区（含金港镇）范围内经规划部门许可的各园区。发行人子公司滨江公司为香山风景区和张家港滨江新城的开发主体，主要负责张家港滨江新城、香山风景区的规划、基础设施建设、融资、招商等工作。该公司开发范围主要涉及张家港滨江新城区域和香山风景区，总规划面积分别为 8.5 平方公里和 6.2 平方公里。

发行人的土地资产主要为发行人基础设施建设板块各代建项目及配套项目中涉及的土地。发行人根据委托人张家港保税区管委会确定的投资建设项目规划对相应土地进行前期的居民拆迁工作和土地平整工作，发行人与委托人将根据协议约定和完工情况进行结算，依照审核后的开发成本加成 8%-10% 左右支付费用。

2) 盈利方式

张保实业及滨江公司定期按照经评审确认的开发建设投资成本加成 8%-10% 左右固定收益向委托方进行项目结算并确认相应收入，自负盈亏。

3) 经营情况

近年来，公司承担的基础设施建设项目主要集中在张家港保税区内的配套园区及金港镇。在项目的实施和运作过程中，发行人通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制运营成本；在项目管理上，发行人坚持招投标制、监理制和合同管理制，严格按项目程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使工程均如期按质竣工并投入运营。

截至 2025 年 3 月末，公司已建重要项目情况如下：

发行人已建项目情况

单位：亿元

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资	累计确认收入金额	未来收入确认	累计回款金额	合同签订日	后续结算安排	后续回款安排		
										2025年4-12月	2026年度	2027年度
1	物流园工程	2006.03-2007.05	10.50	10.50	11.55	-	11.55	2005.12	已完 成结 算	-	-	-
2	化工园工程	2002.12-2005.12	20.50	20.50	22.55	-	22.55	2002.11		-	-	-
3	再生园工程	2008.12-2012.12	9.42	9.42	10.36	-	10.36	2008.08		-	-	-
4	环保新材料产业园工程	2010.11-2013.10	6.98	6.98	7.68	-	7.68	2010.11		-	-	-
5	重工业装备基地园工程	2012.08-2014.12	20.50	20.50	22.55	-	22.55	2010.11		-	-	-
6	汽车物流园一期工程	2015.06-2018.06	25.71	25.71	1.62	26.66	1.62	2015.02	每年 末进 行结 算	1.70	2.00	-
7	张家港保税区基础设施完善工程	2017.12-2019.12	38.57	38.57	7.06	35.37	7.06	2017.02		2.00	4.50	-
8	香山风景区	2011.01-2022.12	86.00	86.00	9.73	84.87	9.73	2010.11		1.51	2.00	2.00
9	张家港滨江新城	2011.01-2023.12	94.00	94.00	23.23	80.17	23.23	2010.11		2.00	2.00	2.00
合计			312.18	312.18	116.33	227.07	116.33			7.21	10.50	4.00

公司上述已建项目均已与委托方签订了相关协议。合同约定由发行人子公司对相关片区内的道路、桥梁和管网等基础设施进行建设，定期向委托方进行项目结算确认收入。

报告期内，发行人主要基础设施建设项目确认收入及回款情况如下：

基础设施建设项目确认收入及回款情况

单位：亿元

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目名称	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	确认收入金额	回款金额	确认收入金额	回款金额	确认收入金额	回款金额	确认收入金额	回款金额
化工园工程	-	-	-	-	-	-	-	-
再生园工程	-	-	-	-	-	-	-	-
重工业装备基地园工程	-	-	3.92	3.92	3.88	3.97	1.66	2.27
保税区基础设施完善工程	2.60	2.22	0.77	-	1.21	1.70	1.76	2.42
汽车物流园	-	0.14	0.77	-	0.59	1.13	0.26	0.35
张家港滨江新城	-	-	2.25	2.25	1.70	1.68	4.08	4.08
香山风景区	0.49	0.49	-	-	1.59	1.59		
合计	3.09	2.85	7.71	6.17	8.97	10.07	7.76	9.12

注：收入及回款情况包含了土地开发整理部分。

截至 2025 年 3 月末，公司无在建及拟建项目。

4) 结算方式及会计处理

发行人主要由子公司张保实业及滨江公司接受委托方委托，对保税区及金港镇内的道路、桥梁和管网等基础设施进行建设。张保实业及滨江公司根据项目进度滚动分次开发建设，开发建设的进度及期限由双方协商约定，建设项目的建设资金先由发行人支付，张保实业及滨江公司定期按照经评审确认的开发建设投资成本加成 8%-10% 左右固定收益向委托方进行项目结算。具体结算方式按照各项目与委托方签订的协议为准。

该板块会计处理：公司对项目施工方进行项目初始投资时，借记“预付账款-项目工程款”，贷记“银行存款”；待项目结算审定后，借记“存货-开发成本-项目”，贷记“预付账款-项目工程款”；对于工程施工过程中的其他建设支出，在发生时借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。待收到收入确认单时，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”，同时借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，待收到委托方支付的项目资金后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

(2) 土地开发整理

1) 经营模式

公司土地开发业务主要通过下属子公司张保实业、滨江新城进行运营，其中张保实业负责保税区及金港镇内配套园区的土地开发，滨江新城主要承担金港镇香山风景区和滨江新城的土地开发。张保实业、滨江新城实施的园区土地开发统一在张家港保税区管委会规划内执行，发行人的基础设施建设资质来源于政府授权。根据张保发[2010]10号文和张保发[2010]16号文要求，张保实业和滨江新城分别为张家港保税区、滨江新城和香山风景区的建设开发主体，两公司接受张家港保税区管委会委托后对片区土地进行整体开发，公司进行土地开发主要包括征地、拆迁、平整等环节，发行人所开发整理土地均不是公司自有土地。业务具体运作模式为：①政府编制本年项目投资计划，然后委托方将项目及土地委托张保实业、滨江新城进行建设和拆迁、平整；②张保实业、滨江新城将征地拆迁及安置工作委托金港镇政府实施，向金港镇政府支付征地补偿和安置费用；③土地平整：张保实业、滨江新城对拆迁后的“生地”进行整理开发，包括对区域内的道路、绿化、给排水、供电、管网等配套设施进行建设，使之成为可以出让的“熟地”；④由张家港保税区管委会委托审计部门对项目地块的土地开发整理项目实施全程审计，土地开发成本的最终确认以审计部门审计结果为准，依照审核后的开发成本加成8%-10%左右支付费用。

2) 会计处理

发行人对于土地开发前期发生的征拆补偿费用、地块看管费用及土地初步平整费用等支出，借记“预付账款”科目，贷记“银行存款”科目，相应地块征拆整理完成后，再从“预付账款”科目结转至“存货”；发行人前期支付的土地开发整理费用归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；对于土地开发过程中发生的基础设施配套建设支出，借记“存货”科目，贷记“银行存款”科目。在土地整理完成并经审计后确认收入时，根据确认的收入及结转的成本，借记“应收账款”科目，贷记“存货”科目；同时发行人根据土地开发整理成本及加成比例，贷记“主营业务收入”，根据匹配原则借记“主营业务成本”。在收到管委会支付的款项后，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目；现金流量表中将相应款项归入“经营活动现金流入项目”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3) 土地开发业务经营情况

张家港市土地储备工作均由张家港市土地储备中心独立完成，发行人无土地储备职能。

发行人主要已完工土地开发整理业务收入确认情况表

单位：万元、亩

序号	地块号	地址	面积	总投资金额	已投金额	后续结算安排
1	2020G67	东新路南侧	74.08	1,926.08	1,926.08	已完成结算
2	2020G56	南海路南侧	58.21	1,513.46	1,513.46	已完成结算
3	2020G57	晨丰路北侧	69.73	1,812.98	1,812.98	已完成结算
4	2020G62	香港路东侧	110.58	2,874.97	2,874.97	已完成结算
5	2020G75	泰来路北侧	70.47	1,832.23	1,832.23	已完成结算
6	2020G68	华达路西侧	143.54	3,731.96	3,731.96	已完成结算
7	2021G03	中华路东侧	38.02	988.43	988.43	已完成结算
8	2020G26	永兴路北侧	213.74	5,404.45	5,404.45	已完成结算
9	2020G41	长江东路北侧	199.73	5,463.85	5,463.85	已完成结算
10	2021G60	华达路西侧	14.4	388.80	388.80	已完成结算
11	2014-B11-A	香山南侧	81.43	2,198.61	2,198.61	已完成结算
12	2021G33	PPG 东侧	103.05	2,851.39	2,851.39	已完成结算
13	2018-B25	中港路西侧	93.93546	17,373.73	17,373.73	已完成结算
14	2013-B71	兴港路西侧	38.634	7,301.83	7,301.83	已完成结算
15	2013-B11-A	柏林路东侧	46.09	8,711.01	8,711.01	已完成结算
16	2016-B52	金港路西侧	16.84	3,182.76	3,182.76	已完成结算
17	2021G50	长江北路东侧	149.44	11,941.51	11,941.51	已完成结算
18	2022G23	长江中路南侧	100.77	4,610.95	4,610.95	已完成结算
19	2022G37	华达路西侧	50.71	1,610.49	1,610.49	已完成结算
20	2021G91	港丰公路北侧	85.37	2,737.05	2,737.05	已完成结算
合计			1,758.77	88,456.54	88,456.54	-

(续上表)

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	地块号	整理期间	收入确认年度	已确认收入金额(万元)	已回款金额(万元)	是否签订协议	是否按照协议回款
1	2020G67	2019-2020	2021年	2,118.69	2,118.69	是	是
2	2020G56	2019-2020	2021年	1,664.81	1,664.81	是	是
3	2020G57	2019-2020	2021年	1,994.28	1,994.28	是	是
4	2020G62	2019-2021	2021年	3,162.47	3,162.47	是	是
5	2020G75	2019-2020	2021年	2,015.45	2,015.45	是	是
6	2020G68	2019-2020	2021年	4,105.15	4,105.15	是	是
7	2021G03	2019-2020	2021年	1,087.27	1,087.27	是	是
8	2020G26	2019-2021	2021年	5,867.88	5,867.88	是	是
9	2020G41	2018-2020	2021年	6,009.44	6,009.44	是	是
10	2021G60	2018-2020	2021年	427.68	427.68	是	是
11	2014-B11-A	2018-2021	2021年	2,418.47	2,418.47	是	是
12	2021G33	2018-2020	2021年	3,121.38	3,121.38	是	是
13	2018-B25	2018-2020	2021年	19,004.59	19,004.59	是	是
14	2013-B71	2018-2020	2021年	8,032.01	8,032.01	是	是
15	2013-B11-A	2018-2020	2021年	9,582.11	9,582.11	是	是
16	2016-B52	2018-2020	2021年	3,501.04	3,501.04	是	是
17	2021G50	2019-2021	2022年	13,135.66	13,135.66	是	是
18	2022G23	2020-2021	2022年	5,072.04	5,072.04	是	是
19	2022G37	2020-2021	2022年	1,771.54	1,771.54	是	是
20	2021G91	2019-2020	2022年	3,010.76	3,010.76	是	是
合计		-	-	97,102.72	97,102.72	-	-

发行人上述基础设施代建业务和土地开发业务均按照约定的建设期间进行建设开发，并按合同逐步实现回款，不存在建设进度不及预期、长期未结算或长期未回款等情形，且发行人交易对手方主要为国有企业，回款来源稳定有保障，对发行人盈利能力及偿债能力无重大不利影响。

(3) 基础设施代建业务、土地开发及应收政府类款项合法合规性

发行人基础设施代建业务、土地开发及应收政府类款项合法合规性情况如下：

1) 符合《预算法》的规定

根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

发行人基础设施代建业务和土地开发业务均采用委托代建模式。发行人与委托方签订《工程建设项目协议》，发行人根据保税区管委会及有关部门的安排和指导下从事基础设施建设业务管理、土地整理开发、融资服务，发行人定期按照经评审确认的开发建设投资成本加成 8%-10% 左右固定收益向委托方进行项目结算并确认相应收入，自负盈亏。

上述业务不存在由财政性资金逐年回购的 BT 项目，亦未签订 BT 协议。发行人及子公司不是地方政府融资平台公司或地方政府所属部门，不存在通过发行人举借政府债务的情况。发行人债务融资不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为发行人融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为发行人融资进行抵质押担保的情形。

2) 符合《政府投资条例》的规定

根据《政府投资条例》，政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位，政府投资项目不得由施工单位垫资建设。

发行人基础设施代建业务和土地开发业务委托方主要为张家港保税区管委会，和张家港保税区管委会签订的协议早于 2018 年，且张家港保税区管委会对发行人

回款及时，不存在垫资行为。发行人基础设施代建业务和土地开发业务，不涉及违反《政府投资条例》规定的情形。

3) 符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发【2014】43号)的规定

①根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发【2014】43号)，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

发行人基础设施代建业务和土地开发业务的开展不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。

②根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发【2014】43号)，剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。

发行人不属于融资平台公司，亦不存在为地方政府及其所属部门举借债务的情况，不违反上述规定。

4) 符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预【2017】50号)的规定

①根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预【2017】50号)，进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人开展的基础设施代建业务和土地开发业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。发行人本期发行公司债券募集资金全部用于偿还到期的公司债券本金，将不会以非经营性往来占款或资金拆借的形式被政府等相关部门使用，本期债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入，不存在以地方政府财政资金作为本期债券还款来源的情形，不属于政府债务，亦不会新增政府债务。

②根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预【2017】50号)，地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得

以文件、会议纪要、领导批示等形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

地方政府及其所属部门未以文件、会议纪要、领导批示等形式，要求或决定发行人为政府举债或变相为政府举债。

5) 符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》(国发【2021】5号) 的规定

根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》(国发【2021】5号)，强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。

发行人开展的基础设施代建业务和土地开发业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其部门通过发行人举借债务增加隐性债务的情况。

综上所述，发行人基础设施代建业务和土地开发业务的开展及应收政府类款项符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发【2014】43号)、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预【2017】50号) 及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》(国发【2021】5号) 等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

2、供应链服务板块

发行人供应链服务业务主要由化工品贸易组成，其他类主要为代理采购。报告期内，发行人供应链服务板块收入具体情况如下：

发行人供应链服务板块具体情况

单位：亿元、%

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
化工品贸易	1.22	90.37	3.01	77.18	8.12	92.80	8.05	94.15
其他	0.13	9.63	0.89	22.82	0.63	7.20	0.50	5.85
合计	1.34	100.00	3.90	100.00	8.75	100.00	8.55	100.00

发行人化工品贸易业务主要由子公司张家港保税科技(集团)股份有限公司负责经营,经营范围为从事乙二醇(MEG)、二甘醇(DEG)和精对苯二甲酸(PTA)等化工品自营或代理业务。保税科技为上市公司,已于2001年2月6日在上海证券交易所挂牌上市,股票代码为:600794.SH。

报告期内,发行人实现化工品贸易收入分别为8.05亿元、8.12亿元、3.01亿元和1.22亿元。2024年度,发行人化工品贸易收入较去年同期降幅较大,主要系发行人主要化工品贸易品种贸易套利空间减少,发行人为控成本进一步缩减贸易业务规模所致。2024年度,发行人毛利润和毛利率提升,主要是代理业务占比增加。

发行人子公司保税贸易公司原主要依托代理开证业务这条主线为客户提供化工品相关物流延伸服务,主营业务模式单一,代理业务市场竞争压力逐年增加。公司利用化工品仓储优势,不断完善仓储业务产业链配套服务,以参与贸易进一步了解化工品市场行情及行业动向,提供物流仓储配套服务为主要目标,同时为改善代理业务模式相对单一和竞争加剧的状况,2014年下半年,保税贸易作为一家化工品物流服务型公司率先开展自营贸易业务,寻找公司效益增长点。

①经营模式及盈利模式

发行人贸易板块收入来源主要为张家港保税区内对保税区外化工品贸易,其收入全部通过自营模式产生。发行人化工品贸易的品种以大宗商品乙二醇(MEG)、二甘醇(DEG)和精对苯二甲酸(PTA)为主,市场价格透明。产品定价模式通常有以下两种:①先联系下游采购商洽谈,发行人根据下游采购商的报价、商品要求再寻找上游供货商,即以销定购,发行人从中赚取差价获得收益;②当大宗商品价格下跌到某一低点,预期未来价格将会反弹时,发行人利用自身码头和仓储优势,选择先按市场价格进口货物并将其储存在仓库中,待市场价格回升后再寻找下游客户销售,赚取市场波动收益。发行人在线下购入现货的同时,会进行套期保值操作,订立一定数量的期货卖出合约,避免或减少价格发生不利变动的损失。

在开展贸易业务前,发行人通常需确定商品条件、付款条件和交货条件。商品条件主要包括商品的品质、规格、质量、数量和包装等,付款条件主要包括商品价格、付款方式、付款条件等,交货条件主要包括交货时间、目的港、装运港、出

货时间、运输方式、运费支付方式、保险等。其中，付款条件为贸易业务的关键条款，发行人需认真测算综合成本（综合考虑商品价格走势、港口费、运费等）、严格履行内部审批程序后，再签订商务合同。合同签署后，发行人向银行申请开立信用证采购货物，或者通知下游采购商开出信用证给发行人。销售阶段还涉及单据制作、装运发货、办理保险、收汇、核销等流程。发行人收到货物后会在约定时间内及时安排付款给供应商，下游采购商收到发出的货物后同样会安排付款给发行人。交易中如若发生客户违约行为，发行人则会启动违约索赔机制，以确保款项回收安全。

此外，发行人供应链服务板块亦有少量代理业务，系利用公司自身规模优势和在金融机构的资信优势，对通过公司资信认证的客户提供代为采购及销售服务，该业务以净额法确认收入，报告期内收入占比较小。

②化工贸易产品

发行人孙公司张家港扬子江保税贸易有限公司于 2022 年 1 月 21 日获得江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）发出的危险化学品经营许可证（苏（苏）危化经字（张保）01554），有效期至 2028 年 1 月。发行人孙公司张家港保税区长江国际港务有限公司于 2019 年 8 月 22 日获得江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）发出的港口危险货物作业附证（（苏张保）（沿江）港经证（0011）号——C001~C007），有效期至 2025 年 8 月。

张家港市是全国最大的化工品进出口、加工和分拨基地，化工品贸易较为繁荣，作为张家港市主要的化工品贸易企业，发行人化工产品种类齐全，业务发展良好。在发行人化工贸易产品中，以乙二醇（MEG）、二甘醇（DEG）和精对苯二甲酸（PTA）为主。发行人化工品贸易总量和产品种类与张家港保税区的贸易环境、港口仓储能力及国际市场价格走势密切相关。

公司报告期内主要贸易产品及贸易量

单位：亿元、%

产品分类	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

乙二醇 (MEG)	1.05	86.07	1.62	53.82	6.25	76.97	6.28	78.01
二甘醇 (DEG)	0.07	5.74	0.35	11.63	0.63	7.76	0.66	8.20
苯甲酸	0.10	8.20	0.20	6.64	0.38	4.68	0.30	3.73
其他	-	-	0.84	27.91	0.86	10.59	0.81	10.06
合计	1.22	100.00	3.01	100.00	8.12	100.00	8.05	100.00

在贸易经营过程中，不同的客户在某一时点内有不同的采购或销售需求，客户可能会通过换仓的方式做差价，在控制持仓规模的同时以达到降低成本的目的。

③化工品贸易业务相关资质

张家港扬子江保税贸易有限公司具有江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）颁发《危险化学品经营许可证》（证书编号：苏（苏）危化经字（张保）01554，许可范围为“一般危化品：甲醇、2-甲基-1-丙醇、邻苯二甲酸酐〔含马来酸酐大于 0.05%〕、萘、1,2,3-三甲基苯、1,2,4-三甲基苯、1,3,5-三甲基苯、石脑油、乙醇〔无水〕、乙酸〔含量>80%〕、正丁醇、乙醇溶液〔按体积含乙醇大于 24%〕、二苯基甲烷二异氟酸酯、二苯基甲烷-4,4'-二异氰酸酯、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、二甲苯异构体混合物、苯、苯酚、苯乙烯〔稳定的〕；易制毒化学品：甲苯、丙酮***（不得储存，经营品种涉及其它行政许可的，应按规定履行相关手续。）”，有效期至 2028 年 1 月。

发行人报告期内不存在重大、特别重大生产安全责任事故，或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，亦不存在重大隐患而整改不力的情形。

3、码头仓储板块

发行人码头仓储业务主要由下属子公司张家港保税科技（集团）股份有限公司与张家港保税港区港务有限公司经营，其中保税科技主要经营化工仓储业务，港务公司主要经营散货仓储业务。保税科技是我国液体化工保税仓储的龙头企业之一，旗下子公司张家港保税区长江国际港务有限公司是张家港市最大的单体液体化工仓储企业，储罐容量约占张家港市场总量的 30%，该公司同时拥有多个码头泊位，靠泊能力在张家港市排名领先。

(1) 经营模式

码头及储罐资产是发行人进行仓储业务经营的主要依托。客户通过水路将货物运送至发行人码头，发行人利用运输管道或机械工具将货物运送至码头进行储罐、无码头仓储或者驳运中转，然后再根据客户需求将货物通过陆地运输至生产工厂或再次装船出口。整个流程运转中，发行人通过收取化工品卸船、分拨、运输和仓储费用获得收益。

(2) 营运能力

发行人码头位于张家港港口，该港口全年不冻不淤，安全避风，属于天然深水良港。发行人沿长江岸线兴建的三个泊位深水贴岸，枯水期码头前沿平均水深可达13米，具有天然的港口优势。发行人现拥有506.50米长江江岸线，30,000吨级(1#泊位)1座，50,000吨级(2#泊位)1座；500吨级内河十字港疏运码头2座。

发行人码头使用深水岸线总长470.4米，靠船装卸平台长432米，最大可停靠5万吨级的船舶，设计年吞吐能力为集装箱40万标准箱、件杂货200万吨。陆域面积55万平方米，其中堆场面积15万平方米，仓库面积5万平方米。

张家港港口现有岸线资源已基本开发完毕，保税区除少数几家公司拥有自有码头外，其他化工仓储企业均不具备码头岸线资源。自有码头已为稀缺资源，是发行人的核心竞争力之一。

发行人储罐资源优势突出，在保税区处于领先地位。报告期内，发行人储罐总罐容较为稳定。未来发行人将通过收购码头后方其他液体化工品企业再进行储罐改造的方式扩大总罐容。

发行人是张家港地区最大的单体液体化工品仓储企业，市场竞争力较强，其竞争对手张家港孚宝仓储有限公司的罐容量约为45万立方米、江苏东华能源仓储有限公司罐容量约为18.66万立方米。目前，发行人储罐容积分为11个规格，分别为10,000立方米、9,800立方米、8,000立方米、5,000立方米、4,000立方米、3,000立方米、2,500立方米、1,500立方米、1,250立方米、1,200立方米及600立方米，仓储库存平均周转天数在90天左右。发行人储罐区大部分采用“单罐单线”工艺，主要储存包括乙二醇、二甘醇、甲苯、二甲苯在内的10多种石化产品。一般情况下，发行人储罐均选用高精度的磁致伸缩液位仪和雷达液位仪进行计量；发车、发船时，储罐则选用精度为0.10%-0.20%的流量计和地磅进行计量。

(3) 仓储业务销售情况

张家港地区是全国最大的化工品进出口、加工和分拨基地，围绕扬子江国际化学工业园，该地区建成了配套完善的物流园区和专业交易市场，码头仓储服务需求量较大。报告期内，发行人码头仓储业务收入分别为 45,017.48 万元、53,545.75 万元、46,877.89 万元和 11,520.30 万元，占营业收入的比重分别为 15.59%、16.66%、15.83% 和 15.05%，毛利润分别为 22,773.12 万元、29,685.08 万元、24,209.15 万元和 5,984.52 万元，占营业毛利润的比例分别为 42.03%、40.12%、35.39% 和 38.79%。

公司仓储业务的主要品种包括乙二醇、二甘醇、甲苯等液体石化产品，其中乙二醇是最主要的仓储产品。乙二醇作为重要的基础化工品，主要用于生产聚酯（涤纶、矿泉水瓶、膜等）、防冻液、润滑剂、增塑剂、活性剂等产品，其中约 80% 以上用于生产聚酯产品。近年来，由于国内需求量增长和乙二醇技术指标、生产成本等方面的原因，国内的乙二醇无法满足市场需求，使我国乙二醇进口量呈现持续增长的趋势，为公司仓储业务的发展提供了较好的发展基础。

(4) 业务收费及结算方式

发行人业务收费项目分为管道运输费、装卸费和仓储费三大类别，其中，管道运输费按 30.00-45.00 元/吨收取；装卸费根据装卸货物危险程度，按 20.00-28.00 元/吨收取；仓储费根据所存放化工品危险程度，30 天以内按 25.00-45.00 元/吨收取，超过 30 天的部分按 1.20-1.50 元/吨/天收取；交割费按 0.3-0.5 元/吨收取。发行人业务收费一般通过银行汇款方式结算，账期不超过 30 天，资金回笼情况较好。发行人主要业务收费标准如下表所示：

发行人码头仓储业务收费标准

序号	项目	收费标准
1	管道运输费（元/吨）	30.00-45.00
2	装卸费（元/吨）	20.00-28.00
3	基础仓储费（元/吨/30天）	25.00-45.00
4	超期仓储费（元/吨/天）	1.20-1.50
5	交割费（元/吨）	0.30-0.50

(5) 码头仓储业务相关资质安全措施

张家港保税区长江国际港务有限公司具有江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）颁发的编号为（苏张保）（沿江）港经证（0011）号《港口危险货物作业附证》，作业危险货物品名为乙二醇、二甘醇、甲醇、甲苯、丙酮等 28 个品种，作业场所：储罐，作业方式：船—管道—储罐；储罐—管道—船（车），有效期至 2025 年 8 月。

4、自来水销售业务

自来水销售业务由发行人二级子公司张家港保税区长顺给排水有限公司负责经营，该公司主要负责张家港保税区范围内自来水供应、给水管网运行管理等业务。报告期内，自来水销售收入分别为 0.35 亿元、0.35 亿元、0.34 亿元和 0.08 亿元。

(1) 经营模式

长顺给排水公司主要经营模式为：以 2.18 元/吨从张家港市给排水公司购买自来水，再加价销售供给于保税区内企业，从中赚取差价获得收益。2017 年 4 月 1 日，根据张价管[2017]5 号文件，长顺给排水对保税区内企业的供水价格上涨至 4.11 元/吨。

(2) 自来水供应能力

长顺给排水的业务在保税区内具有一定的垄断性。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，长顺给排水公司分别销售自来水 880 万吨、877.80 万吨、847.95 万吨和 190.69 万吨。

近年来，随着张家港市经济的快速发展，保税区入驻的企业逐渐增多，为发行人自来水销售业务发展带来了良好契机。发行人在保持良好供应能力的同时，漏损率一直较低，基本维持在 1% 左右。另外，发行人严格水质管理，引进了专业技术人员，配置了大量水质监测设备，为公司水质安全创造了良好的保障，近三年水质合格率均保持 100%。

(3) 主要客户用水量

企业生产用水类型决定了其用水量大小。报告期内，发行人用水量较大的前五位客户基本保持稳定，每年用水绝对量变化较小。报告期内长顺给排水公司用水前五大客户及自来水销售额如下表所示：

2022 年度公司自来水销售额前五大客户情况

单位：万元

年度	客户名称	金额
2022年度	张家港康得新光电材料有限公司	176.58
	顺德工业(江苏)有限公司	169.10
	江苏华昌化工有限公司	131.68
	盛禧奥聚合物(张家港)有限公司	106.78
	陶氏硅氧烷(张家港)有限公司	89.60
合计		673.74

2023 年度公司自来水销售额前五大客户情况

单位：万元

年度	客户名称	金额
2023年度	张家港康得新光电材料有限公司	210.25
	顺德工业(江苏)有限公司	144.90
	长华化学科技股份有限公司	100.81
	江苏华昌化工有限公司	98.65
	陶氏硅氧烷(张家港)有限公司	94.60
合计		649.21

2024 年度公司自来水销售额前五大客户情况

单位：万元

年度	客户名称	金额
2024年度	顺德工业(江苏)有限公司	155.66
	张家港康得新光电材料有限公司	135.26
	长华化学科技股份有限公司	111.95
	陶氏硅氧烷(张家港)有限公司	104.19
	江苏华昌化工股份有限公司	102.79
合计		609.84

2025 年 1-3 月度公司自来水销售额前五大客户情况

单位：万元

年度	客户名称	金额
2025年1-3月	顺德工业(江苏)有限公司	37.11
	陶氏硅氧烷(张家港)有限公司	29.52

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

年度	客户名称	金额
	江苏华昌化工有限公司	27.48
	张家港康得新光电材料有限公司	26.01
	盛禧奥聚合物(张家港)有限公司	23.83
合计		143.95

(4) 自来水定价模式

根据《城镇供水价格管理办法》的规定，城镇供水价格实行政府定价，具体定价权限按地方定价目录执行，并实行听证制度和公告制度。政府在制定水价时，城镇供水价格应遵循覆盖成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则。

2017年4月1日，根据张价管〔2017〕5号文件，张家港市物价局决定调整自来水价格。本次价格调整后，张家港市自来水价格及构成情况如下：

张家港市自来水价格及构成情况

单位：元/立方米

价格分类	阶梯分类	基本水价	水费资源	污水处理费	总水价
居民生活用水	第一阶梯(年用 水量≤216吨)	1.61	-	1.30	2.91
	第二阶梯(216吨 <年用水量≤300 吨)	2.41	-	1.30	3.71
	第三阶梯(年用 水量>300吨)	4.81	-	1.30	6.11
执行生活用水价格的非居民用户		1.86	-	1.30	3.16
非居民生活用水		2.21	0.20	1.70	4.11
特种行业用水		3.46	0.20	2.00	5.66

注：1.特种用水包括洗浴、洗车、建筑业、啤酒饮料纯净水生产等用水。

2.发行人为张家港保税区内企业供水，主要为非居民生活用水。

(5) 收费方式

在水费收缴方面，公司对所有用户实行按月抄表收费。除目前自有营业收费网点外，公司还与当地多家商业银行签订委托代收协议，并开立收费账户，委托各商业银行代为收取自来水费用。

作为保税区最主要的自来水供应企业，自来水销售业务能为公司提供长期稳定的利润和现金收入。随着张家港保税区基础设施建设的加速推进和招商引资力度的加强，未来将会有更多的企业入驻保税区，公司自来水业务发展空间广阔。

5、安置房板块

报告期各期，发行人安置房销售收入分别为 0.00 万元、8,340.89 万元、45,311.29 万元和 5,045.30 万元。最近一年发行人安置房销售收入大幅增长，主要是随着文昌小区（二期、二扩、三期）、中原制管一期、二期等安置房销售所致。

（1）业务运营模式

发行人的安置房销售业务由子公司张家港市滨江新城投资发展有限公司负责。张家港市滨江新城投资发展有限公司拥有房地产开发企业贰级资质，该项业务为发行人自营业务，全部收入属于发行人。公司安置房项目建设计划由张家港保税区规建局制定，并报张家港保税区管委会审批，然后交由发行人开发，开发方式主要为自主开发。发行人以招拍挂方式取得土地，由滨江新城负责实施安置房建设，安置房建成后按照确定的评估价格将安置房移交给安置户，不再对该安置房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权，安置户将购房价款通过张家港市金海港房屋拆迁有限公司归集后支付给滨江新城，并且与销售安置房有关的成本能够可靠地计量时，确认安置房收入的实现并结转相应的成本，收入金额根据交房时确定的面积和单价确定，依照政府指导价格进行销售。

（2）盈利模式

发行人的安置房销售业务盈利模式主要为销售收入与投入成本的价差。发行人作为张家港保税区安置房建设主体，项目采用定向销售的模式，整体收支可达到平衡，不涉及新增政府隐性债务。发行人承建的保障性安居工程系市场化定向销售模式运作，项目收入来源主要为销售安置房、配套商业以及配套车位所获得收入。

（3）会计处理方式

建设期会计处理方式：

资产负债表项目会计处理：公司以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据进行工程建设成本核算，列入资产负债表存

货会计科目下的“开发成本”进行核算，即借记“存货—开发成本”，贷记“银行存款”，并以各工程项目为对象设立明细账。

利润表会计处理方式：收入及成本在房屋完工交付后相应结转，建设期内不作会计处理。

现金流量表项目会计处理：发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目。

完工后销售会计处理方式：

利润表会计处理方式：在房屋完工交付后相应结转收入，在利润表上确认“主营业务收入”，即借记“应收账款”，贷记“主营业务收入—工程项目收入”，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。发行人收到销售款后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

现金流量表项目会计处理：在收到安置房销售款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(4) 业务开展情况

发行人安置房业务为自主开发，目前已逐步实现收入。截至 2025 年 3 月末，发行人部分已完工安置房明细情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人部分已完工安置房明细情况

单位：亿元

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资金额	已投资金额	已回款金额	已售金额	销售进度	未售完原因	后续销售安排
滨江新城	文昌小区（一期）	住宅	苏州张家港保税区金港镇三新路西侧、文昌小区北侧	3.50	2.70		0.64	18%	项目完工时间较短，等待政府安置计划	加快安置进度，款项催收
滨江新城	金成三期南侧	住宅	苏州张家港保税区金港镇金港路东侧、老张扬公路北侧	2.10	1.42		0.84	40%	项目完工时间较短，等待政府安置计划	加快安置进度，款项催收
滨江新城	文昌小区（二期、二扩、三期）	住宅	苏州张家港保税区金港镇文昌路北侧、华达路东侧	18.50	11.13		1.98	11%	项目完工时间较短，等待政府安置计划	加快安置进度，款项催收
滨江新城	中原制管一期	住宅	苏州张家港保税区金港镇江海南路西侧，香南路以北	16.76	11.37		1.92	7%	项目完工时间较短，等待政府安置计划	加快安置进度，款项催收
滨江新城	中原制管二期	住宅	苏州张家港保税区香南路北侧	11.00	5.34					
合计				51.86	31.96		5.39	-		

发行人在建安置房项目主要为德丰小区三期、香山花园南侧、三欧地块等项目，发行人自有资金占项目投资总额的 30%，剩余投资来源于银行贷款。截至 2025 年 3 月末，发行人在建安置房明细情况如下：

截至 2025 年 3 月末在建安置房项目情况表

单位：亿元

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	项目名称	业主单位	建设周期	占地面积(亩)	建筑面积(万平方米)	总投资额	已投资额	建设进度	自有资金比例	资本金到位情况	计划投资		
											2025年4-12月	2026年	2027年
1	德丰小区三期	滨江新城	2022.11-2025.12	87.00	15.00	6.75	5.38	79.70%	30%	100%	0.95	0.58	0.58
2	香山花园南侧地块安置房		2025.5-2027.12	148.73	13.91	14.83	2.05	13.82%	30%	100%	1.20	1.50	1.78
3	三欧地块		2023.4-2026.4	77.56	15.00	10.30	5.86	56.89%	30%	100%	0.60	0.90	0.00
合计			-	313.29	43.91	31.88	13.29	-	-	-	2.75	2.98	2.36

(续上表)

项目名称	合法性批文				
	立项	环评	土地	建设规划	工程施工
文昌小区(一期)	张保投资备[2019]272号	201932058200001572	苏(2019)张家港市不动产权第8248152号	地字第320582201922029号 建字第320582201932071号	320592202003170201
金成三期南侧	张保投资备[2019]271号	201932058200001573	苏(2019)张家港市不动产权第8248156号	地字第320582201922030号 建字第320582201932060号	320592201911110101

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目名称	合法性批文				
	立项	环评	土地	建设规划	工程施工
文昌小区(二期、二扩、三期)	张保投资备[2020]318号	202032058200000871 202032058200001263 20203205820000087	苏(2021)张家港市不动产权第8238872、8238851、8238858号	地字第320582202100085号 320582202100086号 320582202100087号 建字第320582202100230号 320582202100231号 320582202100232号	320592202107280101 320592202107280301 320592202107280201
中原制管一期	张保投资备[2020]341号	202032058200000873	苏(2020)张家港市不动产权第8255235号	地字第320582202022033号 建字第320582202100135号	320592202108170101 320592202108170201
中原制管二期	张保投资备[2021]255号	2022年起无需环评备案	苏(2021)张家港市不动产权第8271273号	地字第320582202100149号 建字第320582202100466号	320592202201210101
德丰小区三期	张保投资备[2021]340号	2022年起无需环评备案	苏(2022)张家港市不动产权第8246742号、 苏(2022)张家港市不动产权第8246737号	地字第320582202200094号 320582202200093号 建字第320582202200276号	320592202208260101
香山花园南侧地块安置房	张保投资备[2021]48号	2022年起无需环评备案	苏(2025)张家港市不动产权第2023990号	地字第3205822025YG0017527号 建字第3205822025GG0015525号	320592202504250101

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目名称	合法性批文				
	立项	环评	土地	建设规划	工程施工
三欧地块	张保投资备 [2020]342 号	2022 年起无需环评 备案	苏(2023)张家港市不 动产权第 8203148 号、 苏(2023)张家港市不 动产权第 8203153 号	地字第 320582202300005 号 320582202300006 号 建字第 320582202300030 号	320592202304040101

截至 2025 年 3 月末，发行人无拟建安置房项目。

(5) 合法合规性情况

发行人安置房业务开展符合“六真”原则，经征询江苏省财政部门意见，发行人保障性安居工程建设业务符合国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文、财预[2018]34 号文等国家政策规定。

①发行人及项目开发主体具备相应资质；发行人遵守相关法律法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，在信息披露方面不存在未披露或者披露的情况与事实不一致等违法违规行为，亦不存在因信息披露事项收到相关部门的行政处罚或者刑事处罚的情形；

②发行人在银行、工商、税务等单位无不良诚信记录，无违法、违规记录，不存在被判处刑罚的情形；最近三年无重大违法违规记录，不存在被判处刑罚，执行期满未逾三年的情形；

③企业诚信合法经营：发行人保障性住房建设项目不存在违规参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、代政府项目垫资的情况。不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为保税区管委会、分割等；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；土地权属不存在问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；项目用地未违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；所开发的项目的合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

6、其他主营业务板块

发行人其他主营业务主要包括施工服务、资产出租、物业管理、数据服务等。

施工服务方面，发行人该项业务主要由子公司张保实业经营，主要是涉及三优三保的基础设施建设，单独进行列示。报告期内，发行人该板块实现业务收入分别为 45,318.36 万元、32,358.89 万元、37,347.07 万元和 953.31 万元，分别占当期营业收入的 15.69%、10.07%、12.61% 和 1.25%。

资产出租方面，发行人资产出租业务主要由金港资产本部、子公司张家港保税区张保实业有限公司、江苏港通投资发展有限公司等公司负责经营，主要涉及市场设施的租赁、管理等业务。报告期内，发行人该业务板块实现营业收入分别为 6,806.44 万元、8,338.98 万元、11,506.30 万元和 4,630.66 万元，分别占当期营业收入的 2.36%、2.59%、3.89% 和 6.05%，占比有所增加。

物业管理方面，发行人物业管理服务主要由张家港保税区长乐物业管理有限公司负责实际经营，该公司主要经营范围包括保税区内房产物业管理、市政工程、绿化工程及公用事业管理等。报告期内，发行人该板块实现业务收入分别为 9,838.57 万元、9,183.89 万元、7,708.11 万元和 3,818.01 万元，分别占当期营业收入的 3.41%、2.86%、2.60% 和 4.99%。

八、发行人所在行业现状及发展前景

(一) 基础设施建设行业现状及发展前景

(1) 我国城市基础设施建设行业的现状和发展前景

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础建设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等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视。

改革开放 30 多年以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城市化水平不断提高，已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的

城镇体系。我国城市化水平自 1978 年的 17.92% 提高至 2024 年末的 67.00%，以每年 1% 的速度在增长，每年新增的城市基础设施投资需求达到数万亿元。

近年来，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。根据中国社科院蓝皮书预测，2030 年我国城镇化水平将达到 70% 左右。总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

(2) 张家港市城市基础设施行业发展现状

张家港市位于苏南地区，是长三角区域经济最活跃、发展前景最好的地区之一，也是江苏省东部重要的现代化港口、工业、贸易、旅游城市，长期位居全国百强县前三名。2024 年，张家港市实现地区生产总值 3,602.54 亿元，较上年增长 4.00%；公共财政预算收入 195.70 亿元；居民人均可支配收入 7.51 万元，增长 4.4%。良好的经济社会发展趋势以及持续增加的财政收入为张家港市城市基础设施建设提供了有力保障。

伴随经济的快速发展，张家港市城市基础建设也取得了较大的成就，有力地支撑了全市经济社会发展。“十四五”时期，张家港市政府将持续推动城市基础设施建设，坚持以科产城港融合发展为路径，全面拉开新一轮城市发展框架，全力打造区域统筹、资源整合、发展互补的“一城双核四片区”，统筹提升城市综合承载力和发展辐射力。一体谋划“港口+铁路”两大枢纽功能，加快推进快速路网建设，逐步完善“公铁水联运、江海河直达”的现代综合交通运输网络。坚持新型城镇化和乡村振兴“双轮驱动”，久久为功提升城市规划、建设、管理水平，因地制宜打造特色鲜明、富有活力的现代化港城。

(3) 张家港市基础设施行业发展前景

张家港市在“一城五区”的总体框架下，依托轨道交通新优势，将进一步拓展中心城区，不断增强辐射、集聚和带动能力；加快中心镇区建设，完善基础配套设施，与中心城区保持整体协调发展；加快推进农民居住向城镇和社区集中，使农民集中居住度达 60% 以上；按照“融入城市化、就地城镇化、农村社区化”要求，加快新市镇、新街道、新社区“三新”工程建设；统筹城乡一体化建设用地，高标准、高质量建设农民集中居住区。同时，张家港保税区正在全面实施“区、港、城”、“三位一体”

体”发展战略，推进“五大转型”，迅速启动“工业投入超百亿”工程，主攻“新能源、新材料、新医药、新装备、新信息”五大新兴产业，加快形成以通信和医药产业为引领的新兴产业群，以精细化工和重型装备为主导的加工制造基地，以销售近千亿的规模企业为龙头的沿江产业板块。所有这些规划和工程，都需要保税区做好相应的产业基础设施配套工作，这将为张家港保税区的基础设施建设行业带来巨大的发展动力。

（二）水务行业现状及发展前景

（1）水资源供需分析

水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区事关居民生产、生活最重要的基础设施建设之一。水务行业包括了从原水、自来水供应、污水处理、再生水、污泥处理等一系列子行业的庞大生产链，不仅包括相关业务的运营，还包括配套设施的设计与建造。

我国的淡水资源总量约为 30,000 亿立方米，占全球水资源的 6%，位居世界第六位，但我国水资源的人均占有量较低，仅为 2,240 立方米，约为世界人均水平的 1/4。另外，我国水资源分布极其不均衡，呈现出南多北少，东部沿海水源较充足，中西部较少甚至严重干旱的特点。即使在同一地区，不同年份也会出现降水量分布不均导致水库蓄水不足，进而影响到居民生活和生产用水的供应。伴随着人口增长，城镇化进程加快，经济高速发展，水源供求矛盾日益加剧。

随着用水需求的上升，我国水务行业的市场容量也逐年上升。从 2006 年以来，我国在水务领域的投资增速超过 25%。随着我国自来水水质标准和污水处理标准的提高以及环境保护政策力度的加强，我国对水务行业的投资在未来几年有望保持高速增长。

随着我国水资源的供求矛盾日益突出，通过水价杠杆调节水资源的供求关系，促进水资源的合理利用，保障经济社会的可持续发展，成为水价改革的主要目的，而水价改革也将为社会资本等多元化资本进入创造了基本的盈利空间。近年来，国家加大了水价改革的力度，《水利工程供水价格管理办法》和《关于推进水价改革促进节约用水保护水资源的通知》相继出台，国内大部分城市都已实施或在积极酝

酿水价上调的具体方案，完善水价形成机制、合理调整城市供水、水利工程供水价格、加大污水处理费征收力度等措施。

(2) 我国水务行业发展现状

长期以来我国的水务行业都是由国有独资企业所控制，在当地政府市政或其他相关部门的管理下运营。自 1990 年起，水务行业进行了公司化改造，1997 年开始进行了水价改革。伴随着水务行业的公司化和价格改革，我国也开始对水务行业进行竞争政策方面的改革。参考我国电力行业纵向分离的改革经验，2002 我国开始试行水务行业纵向分离改革。2002 年国家计委、财政部、建设部、水利部、国家环保总局联合发布了《关于进一步推进城市供水价格改革工作的通知》。通知中提到“有条件的城市还可以进行厂网分开、竞价上网的试点，促进供水企业和污水处理企业加强内部管理，建立符合社会主义市场经济要求的经营管理体制。”在通知下达后，部分地方政府也进行了相应的纵向分离的改革。另一方面，为了促进水务行业的竞争程度，我国也开始开放水务行业，试图通过引入竞争来提高行业效率。2004 年建设部发布了《实证公用事业特许经营管理办法》，水务行业自此开始实行特许经营模式，水务行业中非国有企业逐渐增多。

自 1998 年开始，我国城市化进程迅速加快。在城市化和经济增长的持续推动下，我国水务市场持续增长。当前，我国水务行业呈现以下趋势。

第一，城市供水行业从成长期向成熟期过渡，城市供水总量趋于稳定，需求弹性小。尽管国民经济规模持续高速增长，但由于工业结构的调整和居民节水意识的增强，城市供水总量增长率远低于 GDP 增速。未来随着总体经济规模的扩大和城市化率的不断提高，供水总量依然存在一定的增长空间。

第二，城市污水行业处于快速成长期，处理能力快速提高，污水处理率稳定增长，处理总量逐年增加。在国家政策的推动下，近年来我国投资建设污水处理设施的步伐不断加快，城市污水处理能力快速提高。随着政府对环境治理的逐渐重视，各项扶持政策出台，国家加大基础设施和环保投资力度，投资建设的污水处理设施陆续投入运营，我国污水总量逐年增加，城市污水处理率快速提高。

第三，城市再生水利用刚刚起步，尚处于导入期。污水处理产业的快速发展，为再生水的回收利用提供了有利的前提条件及市场机会。近年来，在我国大力推行

节能减排战略发展循环经济政策的引导下，北京天津青岛等一些缺水城市的再生水资源得到了较快的推广应用，再生水被广泛用于农业灌溉工业循环用水以及城市景观等。

(3) 水务企业运营分析

我国水务行业的主要商业模式是特许经营，其中原水生产和自来水生产企业主要负责投资水厂；给排水企业主要负责铺设管网；污水处理企业主要是对用户排放的污水进行无害化处理。水务产品销售至终端的价格体现为水价，具体包括自来水价格、水资源价格及污水处理费价格。总体看，水务行业受经济波动影响较小，供求较为稳定，由于关系民生，一直受到政府的严格管控。部分水务企业亏损经营成为行业整体盈利较低的主要原因。但从发展趋势看，亏损企业数量在逐渐减少，总体发展趋势向好。

水务行业关系民生，行业内投资以及水价制定一直受到国家严格的政策监管和调控，各环节都具有较明显的自然垄断特征，尤其在自来水管网系统的运营中，各区域一般指定一家企业进行垄断经营。

水务市场区域化特征明显。水务投资规划一般是以城市为中心，针对一定的区域制定，自来水的生产、给排水管网的铺设以及污水处理的服务范围均具有一定区域性，区域化特征明显。

水务行业以国有资本为主导。近年来国内水务市场改革的步伐开始加快，部分经济发达地区污水处理行业中外资及民营资本已经成为重要的组成部分，但由于关系民生，价格不能完全由供求决定，因此外资的进入在短期内很难全面放开，而民营资本因资金和技术的原因，很难独立获得市场准入资质。因此，未来一段时期我国水务市场最主要的运营主体仍将是国有（控股）水务企业。

(三) 化工品贸易行业现状及发展前景

精对苯二甲酸（PTA）是重要的大宗有机原料之一，其主要用途是生产聚酯纤维（涤纶）、聚酯薄膜和聚酯瓶，PTA被广泛用于与化学纤维、轻工、电子、建筑等国民经济的各个方面，与人民生活水平的高低密切相关。PTA的应用比较集中，世界上 90%以上的 PTA 用于生产聚酯（PET）。

面对石油化工产业飞速发展以及下游化纤行业外部环境变化，为应对激烈的市场竞争，主要的化纤厂家均通过不断的拓展产业链上游降低成本，以求在竞争中占据优势地位。各大石化与化纤企业纷纷开始进行战略整合、并购工作。如 Shell、BP 等均大幅减少在欧洲、美洲的生产能力并纷纷加大在中国的投资力度，将工厂和市场向亚洲转移。

(1) 世界 PTA 市场供需情况

PTA 作为生产聚酯的主要原料，近十几年来在需求量快速增长的拉动下，产量也迅猛发展。

上世纪 80 年代，世界 PTA 生产主要集中在北美、日本、欧洲和沙特等地区。进入上世纪 90 年代以后，随着世界聚酯生产中心向亚洲转移，全球 PTA 生产格局发生了根本变化。全球 PTA 的生产集中于亚洲、北美和西欧，其中亚洲产能最高。中国目前是世界 PTA 生产和消费中心。全球聚酯行业仍高速发展，尤其是亚洲的新建聚酯装置较多，将拉动世界 PTA 需求的快速增长。

(2) 我国 PTA 市场供需情况

从供给方面分析，上世纪 80 年代之后，我国先后引进了十多套 PTA 装置，同时化纤行业逐步进入快速发展期，到 2000 年底 PTA 产能已达 210 万吨/年。2005 年以后，随着外企以及民企大量进入 PTA 领域，国内 PTA 行业呈现出齐头并进、超常发展的趋势，截至 2005 年末，国内 PTA 产能已经迅速增加到近 600 万吨/年，我国 PTA 领域逐步从进口与国企垄断各占半壁江山的情形演变成了进口、国企以及民营多元化竞争且民营合资占主导的局面，大大降低了 PTA 的进口依存度。在经历了 2006-2007 年连续两年的高速增长之后，2008 年国内 PTA 产能已经超过 1,200 万吨/年。截至 2016 年末，全球 PTA 产能已超过 8000 万 t/a，其中亚洲占 85% 左右，中国占 54%。近 5 年，我国 PTA 产能、产量持续增加，进口量持续减少。

此外，由于近年来国内 PTA 项目逐步投产，国内 PTA 表观需求量增长较 PTA 产量增长缓慢，PTA 进口量逐年递减，进口量呈下降趋势。由于 PX 与 PTA 存在关税、运费等方面的差异（PX 进口关税 2%，PTA 进口关税 6.5%），以及我国生产成本较低的优势，在同等条件下，国产 PTA 成本优势明显。

与全球产能分布一样，我国 PTA 的产能也基本集中在部分企业与地区，主要原因是单个 PTA 产品对上游原油价格的波动较为敏感，如果没有下游产业的配套则很难避免价格波动风险，容易由于资金链的暂时性断裂而导致破产等（如华联三鑫）。同时我国精对苯二甲酸（PTA）的十四五发展规划鼓励在有原油及石油制品盛产的区域及拥有下游化纤生产设备配套齐全的企业在现有的产能上扩建 PTA，原则上不同意无上述条件的新进企业投资与生产 PTA，这也直接造成了我国精对苯二甲酸（PTA）产能的集中。

（四）仓储物流行业

发行人所从事的码头仓储业务属于物流行业中的石化物流领域。石化物流是专为石化工业提供产品运输、仓储及配送的服务行业，是连接产品供应方和需求方的重要纽带。石化产品的运输方式包括水路运输、铁路运输、公路运输、航空运输和管道运输，在不同运输方式转换过程中，必须通过仓储设施来完成，因此，仓储是石化物流行业中的关键中转环节。在石化产品的各种运输方式中，水路运输具有成本低、运载能力强的优点，适合远距离运输，因此在石化产品国际贸易中发挥着至关重要的作用，国际区域内的石化产品物流大多依赖于水路运输。由于水路运输装卸次数多，因此需要通过码头实现货物的中转，或通过与码头相连的输送管道到达仓储设备，实现货物的存储。

（1）石化物流行业现状

石化工业是工业化进程中重要的战略性基础产业，能引领和带动机械、交通运输、电子、建材、轻纺、农业等产业发展，在国民经济中发挥着不可替代的作用。但是，我国石化资源严重短缺，人均石油可开采量较小，仅为世界平均值的 11.10%。随着我国经济的快速发展，原油消费量逐渐上升，国内对原油的需求不断增加，但国内原油产量有限，出现供不应求的现象，而不足部分只能通过国外进口予以解决。海运是目前我国原油进口的主要运输方式，在我国进口原油总量中，约 90.00% 的原油进口是通过海运完成的。石化产品进口量的不断增加，带动了石化物流的蓬勃发展。

目前，我国已形成了布局合理、层次分明、功能齐全、河海兼顾、内外开放的港口体系，为石化物流的快速发展打下了坚实基础。2006年8月16日，国务院审议并通过了《全国沿海港口布局规划》，标志着中国沿海港口建设与发展进入了新的发展阶段。根据《全国沿海港口布局规划》，全国沿海港口划分为环渤海、长三角、东南沿海、珠三角和西南沿海五个港口体。在五大港口群中，环渤海、长三角、珠三角三大港口群处于传统优势地位，三大港口群的货物吞吐量占全国总量的70.00%左右。三大港口群由于深水航道优势，适合建设大吨位码头，同时三大港口群拥有对外籍船舶开放的口岸和便捷的疏港交通，加之辐射区域内石化工业发达，已经成为国内三大石化物流基地。

国内石化物流运营主体由自营物流服务提供商和第三方物流服务提供商构成，自营物流服务提供商主要为特定企业提供服务，参与市场竞争程度低；第三方物流服务提供商包括综合性物流服务提供商和专业性物流服务提供商，其各自的特征、经营模式、竞争优势及劣势分析如下：

第三方物流服务提供商分析

提供商分类	特征	经营模式	竞争优势	竞争劣势
综合性物流服务提供商	服务对象涉及多个行业，利用其他行业经验介入到石化物流	利用其完善的物流网络提供包括仓储、运输在内的整套服务	综合实力强，物流体系完整	专业性相对较弱，石化物流经验相对缺乏
专业性物流服务提供商	专业为石化行业提供物流服务	利用码头、仓储等设施提供产品装卸、驳运、仓储、配送等服务	专业性强，在所处细分市场具有较强竞争	配送体系还不完整

在我国，第三方石化物流仍处于起步阶段。作为消费主体的石化产品生产商、贸易商和经销商，在传统管理理念影响下，大多自行投资建设物流体系以满足生产或贸易需要。目前，国内已经涌现出一批专业的第三方物流服务提供商，他们利用自身在物流行业和石化行业的丰富经验，借鉴国外先进的管理和运营模式，将为国内外客户提供更专业的石化物流服务。

(2) 石化物流行业未来发展趋势

随着国外专业石化物流服务提供商进入中国市场，第三方物流将是国内石化物流行业的发展趋势。石化产品的特殊性以及不断扩大的市场规模，为第三方物流提供了巨大的市场需求和发展动力。第三方物流的引入将大大降低化工企业的

成本，提高物流运送的安全性。第三方物流可节约企业在仓库和运输设备等方面的成本投入。同时，还可为企业提供物流一体化管理服务，达到石化产品的时间效应、空间效应、场所效应等，从而为企业带来更大利润。据估算，专业的第三方物流服务可为企业节约 10% 以上的物流成本。

第三方物流发展水平通常反映了一个国家物流现代化的发展进程。随着国内石化市场的快速发展、政策的不断放宽以及行业分工的专业细化和企业本身对效率和成本的重新考量，第三方物流将日趋成为我国现代物流的主流服务模式，有着广阔的发展前景。同时，在国内经济快速发展的新形势下，大力发展以第三方物流为特征的现代物流服务既是推动我国经济质量升级的一条重要渠道，也是我国传统运输物流企业转型的必然要求。

九、发行人行业地位、竞争优势和发展战略

(一) 发行人行业地位

1、基础设施建设行业

由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，作为张家港保税区城市基础设施建设的重要运营主体，发行人在保税区规划控制区域内具有明显的垄断地位和突出的竞争优势。同时，发行人业务范围还覆盖了张家港保税区部分公用事业领域，具有稳定的业务和收入来源。

2、码头仓储行业

发行人在张家港地区码头仓储业务领域处于主导地位，在全国范围内也处于液体化工仓储行业领先地位。发行人掌握稀缺的岸线码头资源，达 506.50 米，现有 5 万吨级码头 1 座、3 万吨级码头 1 座、5 百吨级内河十字港疏运码头 2 座，码头拥有数量在张家港地区位于前列，年吞吐量达 450 万吨，靠泊能力在张家港市排名领先。同时，发行人拥有储罐罐容近 110.79 万立方米，储罐容量约占张家港市场总量的 30%，是张家港地区最大的单体液体化工品仓储企业，液体化工品保税仓储市场占有量约占张家港市场份额的 26%，现已发展成为国内液体化工仓储的龙头企业之一。

3、水务行业

发行人是张家港保税区规模最大的自来水供应企业，在该区域内居于垄断地位。近年来，发行人在加快水厂建设、扩大供水范围、强化内部管理、降低成本增强效益等诸多方面取得了良好的成效，未来发行人在该业务领域仍将继续保持领先地位。

（二）发行人竞争优势

1、区域优势

发行人所在的张家港保税区是目前国内政策最优、功能最齐全的国家级开发区，也是国内唯一的内河港型保税区。2024年，张家港市实现地区生产总值3,602.54亿元，按可比价计算，较上年增加4.0%；全市实现一般公共财政预算收入195.70亿元。良好的区域经济优势为发行人提供了优越的经营环境和广阔的发展空间。

2、垄断竞争优势

受益于张家港保税区经济的快速发展，发行人主营业务发展良好，地域垄断优势明显，现金获取能力稳定。发行人主营业务涵盖基础设施建设、码头仓储、商品销售等核心领域，在城市基础设施建设、码头仓储业务中处于区域垄断地位，市场相对稳定，持续经营能力强，投资收益高，具有稳定的业务和收入来源。随着张家港保税区和金港镇“镇区合一”战略的实施，保税区经济将迎来更广阔的发展空间，区域竞争优势更加突出，更有助于发行人未来竞争能力的提升。

3、稀缺码头资源优势

发行人拥有稀缺的港口码头资源和储罐资源。港口码头资源方面，发行人现已建成投入运营的化工码头数量共4个，其中30,000吨级（1#泊位）1座、50,000吨级（2#泊位）1座、500吨级内河十字港疏运码头2座，年吞吐量达450万吨，靠泊能力在张家港市排名领先。目前，张家港的长江岸线资源已经基本开发完，码头产能将持续处于偏紧状态，码头资源已成为发行人的核心竞争力之一。储罐资源方面，发行人子公司保税科技是我国液体化工保税仓储的龙头企业之一，也是张家港市最大的单体液体化工仓储企业，储罐容量约占张家港市场总量的30%。由于受码头资源的限制，化工品仓储产能未来将处于偏紧状态。发行人码头数量、吞吐量和储罐储能明显高于其他企业，未来码头和储罐资源的稀缺性使发行人具有天然的竞

争优势。

4、政府扶持优势

作为张家港保税区重要的城市基础设施建设和国有资产运营主体，发行人自成立以来就受到江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）的大力支持，政府财政实力以及对基础设施建设的投资力度、发展规划为发行人通过自身经营获取营业收入提供了可靠保障。2017 年至今，张保区管委会已对公司增资 23.8 亿元。发行人负责张家港保税区城市基础设施及公用设施的建设和维护，江苏省张家港保税区财政局会每年均给予发行人一定的财政补贴。当地政府资金与政策扶持为发行人的经营发展和市场竞争提供了有力保障。

5、外部融资优势

发行人资信良好，诚信度高，与多家商业银行保持着良好的合作关系。截至 2025 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额度为 351.34 亿元，其中已使用授信额度 304.14 亿元，尚余授信额度 47.20 亿元。另外，发行人及其子公司张家港保税区张保实业有限公司分别多次成功发行短期融资券、中期票据、非公开定向发行债务融资工具、公司债等债务融资工具，积累了丰富的直接融资经验。畅通的融资渠道与较强的融资能力为发行人业务竞争与发展注入了强大动力。

（三）发行人发展规划

发行人始终以体制创新为突破口，以拓展投资为导向，以资源整合、产业升级、技术创新为着眼点，以重点项目建设为载体，坚持经营与管理并举，效益与速度并重，社会效益与经济效益兼顾；创新发展方式，切实调整经营结构，不断提高国有资产整体经营效益，实现国有资产保值增值，逐渐将公司打造成创新性产融一体化的国有资本营运公司，具体发展目标如下：

1、战略发展目标

以服务区镇经济发展，创新协调发展方式，优化产业结构，发挥国有资本调控引导职能，实现国有资产保值增值为主要任务，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，进一步突出投资运营与股权经营优势，使公司成为政府调控国有经济的重要工具，成为区镇新一轮发展战略的助推器。

2、经营职能目标

一是促进国有经济布局优化。将国有资本集中到基础设施、码头物流、高新技术产业等行业，优化整合港口岸线资源，充分挖掘港口码头潜力；二是拓宽公司授权经营国有资产范围。努力盘活区属国有未处置和闲置国有资产；三是努力打造融资投资和资本营运平台。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。

十、其他与发行人主体相关的重要事项

- 1、报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。
- 2、报告期内，发行人不存在因重大违法违规被处罚的情况。
- 3、报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形。

第五节 发行人主要财务情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司报告期内的财务状况、经营成果和现金流量。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022-2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-3 月报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。为更好地反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报表的数据进行财务分析以做出简明结论性意见。

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

（二）会计政策、会计估计变更和会计差错更正

2022 年度：

重要会计政策变更：

（1）《企业会计准则解释第 15 号》

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 15 号〉的通知》（财会〔2021〕35 号），规定了“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”“关于亏损合同的判断”的内容，自 2022 年 1 月 1 日起施行。本项会计政策变更对本公司本期会计报表无影响。

（2）《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项

交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行，本项会计政策变更对本公司本期会计报表无影响。

2022 年度无会计估计变更和会计差错更正。

2023 年度：

无会计政策、会计估计变更和会计差错更正。

2024 年度：

无会计政策、会计估计变更和会计差错更正。

2025 年 1-3 月：

无会计政策、会计估计变更和会计差错更正。

(三) 注册会计师对发行人财务报告的审计意见

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对发行人 2022-2024 年末的合并及母公司资产负债表、2022-2024 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的中喜专审 2024Z01534 号、中喜财审 2024S00604 号、中喜财审 2025S01960 号审计报告。

(四) 报告期内发行人合并范围变化情况

1、2022 年合并财务报表范围变化情况

截至 2022 年末纳入公司合并财务报表子公司共 35 家，较 2021 年末新增 6 家子公司。

发行人 2022 年度合并财务报表范围变化情况

单位：%

年份	变动情况	企业名称	持股比例
2022 年度	投资设立	张家港保税区长麟资产经营有限公司	100.00
2022 年度	投资设立	张家港保税区匠源园林工程有限公司	100.00
2022 年度	投资设立	张家港保税区筑城项目管理有限公司	100.00

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

2022 年度	投资设立	浙江张保扬子贸易有限公司	100.00
2022 年度	投资设立	张家港保税区麟创企业管理有限公司	70.00
2022 年度	其他股东减资	张家港保通汽车检测有限公司	75.46

2、2023 年合并财务报表范围变化情况

截至 2023 年末纳入公司合并财务报表子公司共 36 家，较 2022 年末减少 3 家，增加 4 家。

发行人 2023 年度新纳入合并财务报表范围企业情况

单位：%

年份	变动情况	企业名称	持股比例
2023 年度	投资设立	张家港保税区长焱生物能源有限公司	100.00
2023 年度	股权收购	深圳市同辉汽车服务有限公司	100.00
2023 年度	其他股东减资	中科化物张家港产业技术研究院有限公司	70.00
2023 年度	其他股东减资	中科洁净能源创新研究院苏州有限公司	75.00

发行人 2023 年度不再纳入合并财务报表范围企业情况

单位：%

年份	变动情况	企业名称
2023 年度	注销	张家港市金田宏泰贸易有限公司
2023 年度	注销	张家港保税区保通汽车检测有限公司
2023 年度	注销	张家港恒好港通汽车产业投资发展合伙企业（有限合伙）

3、2024 年合并财务报表范围变化情况

截至 2024 年末纳入公司合并财务报表子公司共 42 家，较 2023 年末减少 2 家，增加 8 家。

发行人 2024 年度新纳入合并财务报表范围企业情况

单位：%

年份	变动情况	企业名称	持股比例
2024 年度	投资设立	四川张保扬子贸易有限公司	100.00
2024 年度	投资设立	张家港保税科技集团仓储管理有限公司	100.00
2024 年度	股权收购	张家港保税区金港建设工程质量检测有限公司	60.00
2024 年度	股权划拨	张家港江南花园酒店有限公司	100.00
2024 年度	投资设立	张家港保税区保科企业管理有限公司	100.00
2024 年度	投资设立	重庆钦泽商业管理有限公司	100.00
2024 年度	投资设立	张家港港苑盛企业管理有限公司	100.00
2024 年度	投资设立	张家港保税区港世元科贸易有限公司	77.63

发行人 2024 年度不再纳入合并财务报表范围企业情况

年份	变动情况	企业名称
2024 年度	注销	香港扬子江保税贸易有限公司
2024 年度	股权转让	中科洁净能源创新研究院苏州有限公司

4、2025 年 1-3 月合并财务报表范围变化情况

截至 2025 年 3 月末纳入公司合并财务报表子公司共 42 家，较 2024 年末无变化。

(五) 会计师事务所变更

发行人报告期内更换了会计师事务所，具体情况如下：发行人于 2024 年 1 月发布临时公告，改聘中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司后续财务报表审计机构。发行人此次审计机构变更系根据《财政部、国务院国资委、证监会关于印发<国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法>的通知》（财会〔2023〕4 号）的相关规定，发行人原有审计机构提供审计服务时限已经超过 8 年，需要更换会计师事务所。更换会计师后，2023 年财务报告采取的会计政策、会计估计以及重大会计事项处理不存在重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	535,732.90	337,782.32	299,976.34	413,911.97
交易性金融资产	46,363.99	46,614.35	48,557.96	64,926.23
应收票据	39,376.28	39,182.66	3,668.27	14,997.17
应收账款	71,985.78	66,101.66	16,968.82	25,792.96
应收款项融资	928.05	1,732.54	749.64	621.65
预付款项	1,339,971.07	1,337,251.39	1,420,729.90	1,282,779.72
其他应收款	183,593.57	185,671.07	159,764.58	148,829.24

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

存货	3,375,640.33	3,310,778.42	3,193,870.13	3,017,450.00
一年内到期的非流动资产	3,264.13	4,203.05	10,983.28	2,678.83
其他流动资产	24,801.35	21,323.00	18,499.19	8,297.05
流动资产合计	5,621,657.46	5,350,640.47	5,173,768.13	4,980,284.81
非流动资产:				
债权投资	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	724.16	1,201.61	6,202.34	16,227.76
长期股权投资	105,474.92	110,146.33	109,027.88	66,364.12
其他非流动金融资产	86,243.25	87,825.91	85,499.79	76,797.02
投资性房地产	246,729.37	253,724.12	181,325.58	190,690.42
固定资产	356,851.96	361,853.64	249,805.12	246,876.70
在建工程	21,074.48	20,033.11	24,237.23	26,213.30
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	481.17	534.11	-	-
无形资产	60,488.54	54,976.97	58,228.07	58,466.07
开发支出	-	-	428.20	-
商誉	1,494.07	1,494.07	1,494.07	1,494.07
长期待摊费用	1,395.49	1,509.49	1,256.88	1,416.51
递延所得税资产	3,407.85	3,295.98	2,858.73	2,561.29
其他非流动资产	164.27	189.21	264.59	338.07
非流动资产合计	890,529.53	902,784.58	726,628.50	693,445.32
资产总计	6,512,186.99	6,253,425.04	5,900,396.63	5,673,730.13
流动负债:				
短期借款	544,885.67	509,200.02	288,149.29	194,632.69
交易性金融负债	-	-	8.24	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	128,484.76	130,484.76	108,690.00	184,826.42
应付账款	13,851.86	10,338.43	12,768.85	12,323.79
预收款项	10,279.36	13,389.13	131,922.44	183,254.84
合同负债	408,545.06	334,908.20	6,341.76	6,855.65
应付职工薪酬	11,496.81	15,422.03	14,434.72	9,147.65
应交税费	4,253.41	4,324.06	5,018.14	3,703.39
其他应付款	701,773.26	552,155.41	303,377.96	103,920.47
一年内到期的非流动负债	538,809.05	531,314.17	767,020.24	462,085.80
其他流动负债	20,660.17	18,594.03	114,663.51	124,134.22
流动负债合计	2,383,039.42	2,120,130.25	1,752,395.16	1,284,884.93
非流动负债:				
长期借款	1,272,904.00	1,214,498.25	1,310,865.54	1,169,801.08

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

应付债券	760,000.00	790,000.00	763,467.83	1,123,792.72
租赁负债	183.24	213.33	-	-
长期应付款	98,200.00	102,500.00	125,804.29	218,897.79
递延收益	648.33	660.94	898.80	761.88
递延所得税负债	5,098.41	5,431.75	3,146.66	3,816.23
非流动负债合计	2,137,033.97	2,113,304.27	2,204,183.12	2,517,069.71
负债合计	4,520,073.40	4,233,434.52	3,956,578.27	3,801,954.64
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
资本公积	658,904.53	658,904.53	658,029.52	658,073.92
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	243.52	166.42	146.03	81.91
盈余公积	4,528.11	4,528.11	4,528.11	4,528.11
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	439,312.56	438,721.96	391,961.76	349,039.31
归属于母公司所有者权益合计	1,807,988.72	1,837,321.01	1,759,665.41	1,696,723.25
少数股东权益	184,124.88	182,669.51	184,152.94	175,052.25
所有者权益合计	1,992,113.60	2,019,990.52	1,943,818.35	1,871,775.49
负债和所有者权益总计	6,512,186.99	6,253,425.04	5,900,396.63	5,673,730.13

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	76,542.16	296,123.07	321,361.15	288,752.86
减：营业成本	61,116.12	227,716.66	247,368.61	234,566.68
税金及附加	3,814.17	3,248.71	2,831.91	1,803.98
销售费用	622.08	1,463.23	1,261.58	1,095.19
管理费用	9,581.46	30,710.77	28,502.03	24,557.15
研发费用	338.29	1,951.08	1,785.30	1,533.53
财务费用	8,606.27	25,028.83	29,852.30	16,371.88
加：其他收益	13,094.89	45,490.37	52,495.66	52,380.84
投资收益(损失以“—”号填列)	1,811.70	13,673.61	8,665.01	15,999.29
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	-1,125.61	10,852.39	-3,294.45	961.21
信用减值损失(损失以“—”号填列)	-17.36	-880.85	638.41	-1,172.24
资产减值损失	-153.47	-3,304.31	-	-454.16

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-269.05	23.54	840.56	-19.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,804.87	71,858.55	69,104.62	76,520.28
加：营业外收入	73.27	780.25	319.22	379.44
减：营业外支出	124.61	535.81	541.84	205.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,753.53	72,102.99	68,882.00	76,694.61
减：所得税费用	1,434.83	10,933.68	8,723.14	7,354.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,318.71	61,169.31	60,158.86	69,339.90
(一) 按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,318.71	61,169.31	60,158.86	69,339.90
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,933.53	48,364.20	43,666.44	58,492.19
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,385.18	12,805.12	16,492.41	10,847.71
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,318.71	61,169.31	60,158.86	69,339.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,933.53	48,364.20	43,666.44	58,492.19
归属于少数股东的综合收益总额	1,385.18	12,805.12	16,492.41	10,847.71
七、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022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	156,251.27	493,745.40	374,058.08	297,801.21
收到的税费返还	74.67	1,831.55	674.59	10,626.52

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

收到其他与经营活动有关的现金	169,617.85	661,971.97	262,717.60	232,674.99
经营活动现金流入小计	325,943.80	1,157,548.92	637,450.28	541,102.72
购买商品、接受劳务支付的现金	82,965.64	253,970.35	475,457.54	399,045.58
支付给职工以及为职工支付的现金	8,511.00	32,373.38	26,475.60	23,146.94
支付的各项税费	8,798.00	21,908.98	17,249.94	12,168.16
支付其他与经营活动有关的现金	33,493.16	177,014.60	200,193.85	88,833.29
经营活动现金流出小计	133,767.80	485,267.31	719,376.93	523,193.97
经营活动产生的现金流量净额	192,176.00	672,281.62	-81,926.65	17,908.75
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	5,126.63	52,029.58	61,626.93	25,666.31
取得投资收益收到的现金	5,773.63	10,724.56	8,226.78	7,467.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.57	100.53	7,988.65	147.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,050.01	120,082.74	-
投资活动现金流入小计	10,920.83	65,904.67	197,925.10	33,282.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,474.37	205,089.12	7,939.40	22,721.76
投资支付的现金	4,789.86	52,874.07	99,372.04	33,935.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	20.49	-
支付其他与投资活动有关的现金	340.28	120,034.42	1,829.11	719.52
投资活动现金流出小计	14,604.50	377,997.60	109,161.05	57,376.88
投资活动产生的现金流量净额	-3,683.67	-312,092.94	88,764.05	-24,094.79
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	20,000.00	30,270.00	20,180.00	104,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	270.00	180.00	4,200.00
取得借款收到的现金	417,927.34	1,066,285.20	1,020,970.95	791,952.23
发行债券收到的现金	20,000.00	460,000.00	460,000.00	650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,800.00	96,716.51	16,605.03	500.00
筹资活动现金流入小计	459,727.34	1,653,271.70	1,517,755.98	1,546,652.23
偿还债务支付的现金	363,514.60	1,774,298.89	1,404,125.07	1,396,955.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,719.85	174,642.50	159,527.81	166,530.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	11,056.85	3,474.38	3,181.47
支付其他与筹资活动有关的现金	51,265.73	59,351.93	2,138.00	4,021.50
筹资活动现金流出小计	448,500.18	2,008,293.32	1,565,790.88	1,567,508.12
筹资活动产生的现金流量净额	11,227.16	-355,021.62	-48,034.90	-20,855.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	30.80	30.09	27.47
五、现金及现金等价物净增加额	199,719.49	5,197.87	-41,167.41	-27,014.47
加：期初现金及现金等价物余额	288,543.50	283,345.64	324,513.05	351,527.52
六、期末现金及现金等价物余额	488,262.99	288,543.50	283,345.64	324,513.05

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	85,669.74	51,725.22	43,792.19	71,032.76
交易性金融资产	-	-	606.93	641.54
应收账款	0.02	-	-	-
其他应收款	685,186.88	699,053.86	685,329.30	611,256.38
存货	-	-	2.96	2.96
其他流动资产	186.21	175.57	90.11	82.49
流动资产合计	771,042.85	750,954.65	729,821.50	683,016.12
非流动资产：				
债权投资	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	1,134,447.69	1,134,447.69	1,125,115.80	1,119,063.87
其他非流动金融资产	69,280.06	70,862.72	72,936.61	68,133.83
投资性房地产	494.48	378.61	468.29	593.48
固定资产	1,793.06	1,964.70	2,664.93	1,243.77
在建工程	422.83	422.83	138.11	3,421.26
无形资产	1,547.66	1,701.11	1,897.66	351.68
递延所得税资产	53.75	53.75	53.75	53.75
非流动资产合计	1,214,039.53	1,215,831.41	1,209,275.15	1,198,861.64
资产总计	1,985,082.38	1,966,786.07	1,939,096.65	1,881,877.77
流动负债：				
短期借款	142,653.41	119,880.59	65,670.96	35,944.60
应付票据	60,000.00	60,000.00	30,000.00	15,000.00
应付账款	1.12	1.12	1.68	1.12
预收款项	0.15	-	0.30	-
应交税费	0.02	29.90	11.74	5.99
其他应付款	6,011.30	6,001.30	5,250.31	6,001.30
一年内到期的非流动负债	130,838.92	152,933.20	325,397.41	53,713.32
其他流动负债	-	-	-	20,029.92
流动负债合计	339,504.92	338,846.11	426,332.40	130,696.25
非流动负债：				
长期借款	131,275.00	96,075.00	78,043.66	65,318.67
应付债券	580,000.00	560,000.00	508,298.06	766,258.28

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

递延所得税负债	4,322.43	4,603.95	1,945.01	2,542.97
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	715,597.43	660,678.95	588,286.73	834,119.92
负债合计	1,055,102.35	999,525.06	1,014,619.13	964,816.18
所有者权益：				
实收资本	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
资本公积	262,143.61	262,143.61	262,143.61	262,143.61
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,528.11	4,528.11	4,528.11	4,528.11
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	-41,691.69	-34,410.72	-47,194.20	-34,610.13
所有者权益合计	929,980.03	967,261.00	924,477.52	917,061.59
负债和所有者权益总计	1,985,082.38	1,966,786.07	1,939,096.65	1,881,877.77

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	50.70	148.78	49.77	263.02
减：营业成本	18.48	152.79	125.19	185.64
营业税金及附加	131.63	46.10	24.03	40.33
销售费用	-		-	-
管理费用	449.28	1,439.17	722.61	688.69
财务费用	4,484.87	11,991.99	15,951.56	11,988.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,126.08	10,681.69	-2,391.83	4,725.70
投资收益（损失以“-”号填列）	1,021.63	19,843.58	4,169.32	14,433.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,363.74	-373.07	5,067.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	557.28	-
其他收益	-	0.88	2,000.83	1.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,138.03	17,044.88	-12,438.03	6,521.19
加：营业外收入	0.00	1.58	-	172.21
减：营业外支出	81.54	0.04	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,219.57	17,046.43	-12,438.03	6,693.40
减：所得税费用	-281.52	2,658.94	-597.96	1,183.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,938.05	14,387.49	-11,840.07	5,510.14

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-4,938.05	14,387.49	-11,840.07	5,510.14
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	-4,938.05	14,387.49	-11,840.07	5,510.14

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022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	55.39	161.99	107.91	286.70
收到的税费返还	-	-	-	79.20
收到其他与经营活动有关的现金	27,296.50	55,221.38	5,587.34	34,612.97
经营活动现金流入小计	27,351.89	55,383.37	5,695.25	34,978.86
购买商品、接受劳务支付的现金	9.51	90.88	27.29	33.41
支付给职工以及为职工支付的现金	171.80	377.06	392.55	314.56
支付的各项税费	161.51	27.96	20.44	1,299.69
支付其他与经营活动有关的现金	10,124.62	26,075.76	52,998.91	71,266.27
经营活动现金流出小计	10,467.44	26,571.66	53,439.19	72,913.92
经营活动产生的现金流量净额	16,884.45	28,811.71	-47,743.94	-37,935.06
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	456.58	1,695.50	2,000.00	500.00
取得投资收益收到的现金	1,021.63	20,011.70	6,117.39	10,465.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	928.09	-

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,478.21	21,707.20	9,045.48	10,965.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45.48	299.62	223.70	150.55
投资支付的现金	-	9,500.00	17,160.00	5,774.92
投资活动现金流出小计	45.48	9,799.62	17,383.70	5,925.47
投资活动产生的现金流量净额	1,432.73	11,907.58	-8,338.22	5,040.40
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	20,000.00	30,000.00	20,000.00	100,000.00
取得借款收到的现金	152,750.00	191,750.00	125,600.00	138,900.00
发行债券收到的现金	20,000.00	300,000.00	200,000.00	400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	30,000.00	15,000.00	-
筹资活动现金流入小计	192,750.00	551,750.00	360,600.00	638,900.00
偿还债务支付的现金	119,950.00	533,111.00	289,357.00	546,257.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,029.17	51,435.93	42,411.87	45,105.95
支付其他与筹资活动有关的现金	50,000.00	149.21	-	-
筹资活动现金流出小计	176,979.17	584,696.15	331,768.87	591,362.95
筹资活动产生的现金流量净额	15,770.83	-32,946.15	28,831.13	47,537.05
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	34,088.01	7,773.14	-27,251.04	14,642.39
加: 期初现金及现金等价物余额	51,565.33	43,792.19	71,043.23	56,400.85
六、期末现金及现金等价物余额	85,653.34	51,565.33	43,792.19	71,043.23

(二) 财务数据和财务指标情况

财务指标	2025年1-3月/3月末	2024年度/末	2023年度/末	2022年度/末
总资产(亿元)	651.22	625.34	590.04	567.37
总负债(亿元)	452.01	423.34	395.66	380.20
全部债务(亿元)	324.51	317.55	335.29	325.93
所有者权益(亿元)	199.21	202.00	194.38	187.18
营业总收入(亿元)	7.65	29.61	32.14	28.88
利润总额(亿元)	0.58	7.21	6.89	7.67
净利润(亿元)	0.43	6.12	6.02	6.93
扣除非经常性损益后的净利润(亿元)	-	5.87	5.64	6.10
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	0.29	4.84	4.37	5.85
经营活动产生现金流量净额(亿元)	19.22	67.23	-8.19	1.79

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

投资活动产生现金流量净额(亿元)	-0.37	-31.21	8.88	-2.41
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	1.12	-35.50	-4.80	-2.09
流动比率(倍)	2.36	2.52	2.95	3.88
速动比率(倍)	0.94	0.96	1.13	1.53
资产负债率(%)	69.41	67.70	67.06	67.01
债务资本比率(%)	61.96	61.12	63.30	63.52
毛利率(%)	20.15	23.10	23.02	18.77
平均总资产回报率(%)	0.23	1.69	1.80	1.94
总资产周转率(次)	0.01	0.05	0.06	0.05
加权平均净资产收益率(%)	0.22	3.09	3.15	3.87
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-	2.96	2.95	3.41
EBITDA(亿元)	-	12.90	12.86	13.23
EBITDA 全部债务比(%)	-	4.06	3.84	4.06
EBITDA 利息倍数(倍)	-	0.90	0.87	0.81
应收账款周转率(次)	1.11	7.13	15.03	9.43
存货周转率(次)	0.02	0.07	0.08	0.08
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；
 （3）速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
 （4）资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
 （5）债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；
 （6）平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；
 （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货;

(13) 最近一期数据未年化。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产结构如下：

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	5,621,657.46	86.33	5,350,640.47	85.56	5,173,768.13	87.69	4,980,284.81	87.78
非流动资产合计	890,529.53	13.67	902,784.58	14.44	726,628.50	12.31	693,445.32	12.22
资产总计	6,512,186.99	100.00	6,253,425.04	100.00	5,900,396.63	100.00	5,673,730.13	100.00

最近三年及一期末，发行人的总资产分别为 5,673,730.13 万元、5,900,396.63 万元、6,253,425.04 万元和 6,512,186.99 万元，资产规模稳步增长。发行人总资产主要由流动资产构成，报告期各期末，发行人的流动资产分别为 4,980,284.81 万元、5,173,768.13 万元、5,350,640.47 万元和 5,621,657.46 万元，分别占总资产的 87.78%、87.69%、85.56% 和 86.33%；非流动资产分别为 693,445.32 万元、726,628.50 万元、902,784.58 万元和 890,529.53 万元，分别占当年总资产的 12.22%、12.31%、14.44% 和 13.67%。最近三年及一期末，发行人流动资产占比稳定在 85% 以上，资产变现能力较强。

1、流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产余额分别为 4,980,284.81 万元、5,173,768.13 万元、5,350,640.47 万元和 5,621,657.46 万元，流动资产规模稳中有升。

最近三年及一期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	535,732.90	9.53	337,782.32	6.31	299,976.34	5.80	413,911.97	8.31
交易性金融资产	46,363.99	0.82	46,614.35	0.87	48,557.96	0.94	64,926.23	1.30
应收票据	39,376.28	0.70	39,182.66	0.73	3,668.27	0.07	14,997.17	0.30

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	71,985.78	1.28	66,101.66	1.24	16,968.82	0.33	25,792.96	0.52
应收款项融资	928.05	0.02	1,732.54	0.03	749.64	0.01	621.65	0.01
预付款项	1,339,971.07	23.84	1,337,251.39	24.99	1,420,729.90	27.46	1,282,779.72	25.76
其他应收款	183,593.57	3.27	185,671.07	3.47	159,764.58	3.09	148,829.24	2.99
一年内到期的非流动资产	3,264.13	0.06	4,203.05	0.08	10,983.28	0.21	2,678.83	0.05
存货	3,375,640.33	60.05	3,310,778.42	61.88	3,193,870.13	61.73	3,017,450.00	60.59
其他流动资产	24,801.35	0.44	21,323.00	0.40	18,499.19	0.36	8,297.05	0.17
流动资产合计	5,621,657.46	100.00	5,350,640.47	100.00	5,173,768.13	100.00	4,980,284.81	100.00

报告期内，公司的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。

①货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 413,911.97 万元、299,976.34 万元、337,782.32 万元和 535,732.90 万元，占当期末流动资产的比例分别为 8.31%、5.80%、6.31% 和 9.53%。2023 年末发行人货币资金较 2022 年末下降 27.53%，2024 年末发行人货币资金较 2023 年末增长 12.60%，2025 年 3 月末较 2024 年末增长 58.60%。报告期内发行人货币资金受到筹资活动、日常经营收支、投资支出以及往来款收支影响波动较大。

最近三年及一期末，公司货币资金明细如下：

发行人最近三年及一期末货币资金明细

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	18.19	0.00	18.84	0.01	17.19	0.01	43.29	0.01
银行存款	473,015.50	88.29	288,301.44	85.35	279,465.06	93.16	285,611.33	69.00
其他货币资金	62,699.21	11.70	49,207.89	14.57	20,490.18	6.83	128,257.36	30.99
应计利息	-	-	254.15	0.08	3.90	0.00	-	-
合计	535,732.90	100.00	337,782.32	100.00	299,976.34	100.00	413,911.97	100.00

截至 2025 年 3 月末，公司受限资金总额 175,940.31 万元。

②应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 25,792.96 万元、16,968.82 万元、66,101.66 万元和 71,985.78 万元，占当期末流动资产的比例分别为 0.52%、0.33%、1.24% 和 1.28%，主要为应收张家港市金海港房屋拆迁有限公司安置房销售款、张家港保税区管委会的工程款。2023 年末发行人应收账款较 2022 年末减少了 8,824.14 万元，下降了 34.21%，主要受到张家港保税区管委会的工程款回款影响。2024 年末发行人应收账款较 2023 年末增加 49,132.84 万元，增幅 289.55%，主要是应收张家港市金海港房屋拆迁有限公司安置房销售款；2025 年 3 月末发行人应收账款较 2024 年末增加 5,884.13 万元，增幅 8.90%，主要亦是应收张家港市金海港房屋拆迁有限公司安置房销售款。

截至 2025 年 3 月末，公司应收账款前五名情况如下：

2025 年 3 月末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额的比例
张家港市金海港房屋拆迁有限公司	63,977.46	88.88
恒力石化（大连）有限公司	840.97	1.17
张家港市江南建材商贸城有限公司	600.00	0.83
中国张家港外轮代理有限公司	233.46	0.32
江苏远洋新世纪货运代理有限公司	215.32	0.30
合计	65,867.21	91.50

截至 2024 年末，公司应收账款前五名情况如下：

2024 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额的比例
张家港市金海港房屋拆迁有限公司	58,480.88	88.08
恒力石化（大连）有限公司	1,157.09	1.74
江苏砂多多科技有限公司	650.24	0.98
张家港市江南建材商贸城有限公司	600.00	0.90
张家港市人民政府金港街道办事处	572.61	0.86
合计	61,460.82	92.56

截至 2023 年末，公司应收账款前五名情况如下：

2023 年末发行人应收账款前五名

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额的比例
张家港市金海港房屋拆迁有限公司	9,091.57	52.68
张家港保税区管委会	1,802.76	10.45
张家港市南丰镇人民政府	778.47	4.51
江苏省张家港保税区财政局	683.26	3.96
张家港市江南建材商贸城有限公司	600.00	3.48
合计	12,956.07	75.08

截至 2022 年末，公司应收账款前五名情况如下：

2022 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额的比例
张家港保税区管委会	18,538.38	71.41
恒力石化（大连）有限公司	730.33	2.81
张家港市江南建材商贸城有限公司	600.00	2.31
张家港保税区金香花苑物业管理委员会	303.12	1.17
上海泛亚航运有限公司	285.00	1.10
合计	20,456.82	78.80

最近三年及一期末，公司应收账款余额中金额前五名合计占期末余额的比例分别为 78.80%、75.08%、92.56% 和 91.50%，除张家港保税区管委会的应付工程款外，全部为非关联方应收款，应收账款集中度较高，无法收回的可能性较低。公司应收账款整体质量较高。

2022-2024 年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

发行人计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

账龄	2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	应收账 款	坏账准 备	计提 比例	应收账 款	坏账准 备	计提 比例	应收账 款	坏账 准备	计提 比例
1 年以内	4,080.78	80.86	1.98	3,707.18	101.15	2.73	2,793.18	80.83	2.89
1~2 年	0.60	0.02	3.20	27.94	0.66	2.37	41.64	1.49	3.57
2~3 年	9.80	0.65	6.66	22.76	1.14	4.99	48.24	17.07	35.39
3 年以上	84.17	75.39	89.57	76.73	50.67	66.03	30.92	26.57	85.94

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

账龄	2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
合计	4,175.34	156.92	3.76	3,834.61	153.61	4.01	2,913.97	125.96	4.32

③预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项分别为 1,282,779.72 万元、1,420,729.90 万元、1,337,251.39 万元和 1,339,971.07 万元，占流动资产的比重分别为 25.76%、27.46%、24.99% 和 23.84%，总体金额较大。

2022-2024 年末，发行人预付款项账龄情况如下：

2022-2024 年末发行人预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年以内	70,924.73	154,689.48	286,481.68
1-2 年	23,736.73	276,443.62	127,824.20
2-3 年	271,445.75	126,636.93	85,162.44
3 年以上	971,144.18	862,959.87	783,311.39
合计	1,337,251.39	1,420,729.90	1,282,779.72

截至 2025 年 3 月末，公司预付款项前五名情况如下：

2025 年 3 月末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	期末金额	占期末余额比例
江苏省张家港保税区财政局	610,871.84	45.59
张家港市金港镇拆迁安置办公室	476,963.60	35.60
张家港保税区金滨江投资开发有限公司	170,000.00	12.69
张家港市港源电力实业有限公司	11,566.00	0.86
新疆建投能源化工有限公司	7,130.64	0.53
合计	1,276,532.08	95.27

截至 2025 年 3 月末，公司预付款项金额为 1,339,971.07 万元，主要为发行人在从事基础设施建设和工程建设时支付的工程款、拆迁款等，预付款项金额较大，主要源于所涉项目尚未完成结算审定，待审定完成后将转入存货。截至 2025 年 3 月末，预付款项所涉主要项目情况如下：

单位: 亿元

项目	款项性质	预付金额
张家港滨江新城	项目工程款及拆迁款	35.51
香山风景区	项目工程款及拆迁款	28.90
张家港保税区基础设施完善工程	项目工程款及拆迁款	15.37
重工业装备基地园工程	项目工程款及拆迁款	0.00
绿化、水系等工程	项目工程款	5.08
河道整治工程	项目工程款	13.45
道路、桥梁等工程	项目工程款及拆迁款	14.29
供水供电等零星工程	项目工程款及拆迁款	6.75
汽车城代理开证及其他	-	14.65
合计	-	134.00

在基础设施项目建设过程中，发行人预付的拆迁款和工程款，在结算前计入预付款项科目，待预付征迁款项结算审定后转入存货科目，定期结转成本并确认收入，委托方根据资金情况和协议约定向发行人拨付工程款。报告期内，发行人与预付款项有关的项目资金回收较少，主要是由于拆迁工作复杂，周期较长，且滨江新城、香山风景区等项目所涉工程较多，结算审定需要一定的时间。

④ 其他应收款

公司其他应收款主要为往来款、股权转让款和代理进出口贸易形成的代理货款、未承兑信用证等。最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 148,829.24 万元、159,764.58 万元、185,671.07 万元和 183,593.57 万元，占当期末流动资产的比例分别为 2.99%、3.09%、3.47% 和 3.27%。2023 年末发行人其他应收款较 2022 年末涨幅为 7.35%，2024 年末发行人其他应收款相比于 2023 年末增幅 16.22%，2025 年 3 月末发行人其他应收款相比于 2024 年末减幅 1.12%，变动不大。

截至 2025 年 3 月末，发行人其他应收款前五大单位列示如下：

2025 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况

单位: 万元、%

单位名称	金额	占期末余额比例	欠款原因	对手方性质	款项性质
张家港保税区金盛投资发展有限公司	40,859.63	22.26	往来及股权转让款	非关联方	非经营性、经营性
张家港保税区金江投资开发有限公司	32,065.93	17.47	往来款	非关联方	非经营性

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

江苏化工品交易中心有限公司	28,800.41	15.69	往来款	关联方	非经营性
张家港市金港镇资产经营公司	12,000.00	6.54	往来款	非关联方	非经营性
张家港保税区宏创企业管理有限公司	10,183.00	5.55	往来款	非关联方	非经营性
合计	123,908.98	67.49	-	-	-

截至 2024 年末，发行人其他应收款前五大单位列示如下：

2024 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末余额比例	欠款原因	对手方性质	款项性质
张家港保税区金盛投资发展有限公司	40,859.63	21.33	往来及股权转让款	非关联方	非经营性、经营性
张家港保税区金江投资开发有限公司	32,065.93	16.74	往来款	非关联方	非经营性
江苏化工品交易中心有限公司	28,732.81	15.00	往来款	关联方	非经营性
张家港市金港镇资产经营公司	12,000.00	6.27	往来款	非关联方	非经营性
张家港保税区宏创企业管理有限公司	10,183.00	5.32	往来款	非关联方	非经营性
合计	123,841.37	64.66	-	-	-

发行人 2024 年末经营性与非经营性往来款分类表

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业	2024 年末余额
张家港保税区金江投资开发有限公司	否	32,065.93
张家港保税区金盛投资发展有限公司	否	31,967.36
江苏化工品交易中心有限公司	是	28,732.81
张家港市金港镇资产经营公司	否	12,000.00
张家港保税区宏创企业管理有限公司	否	10,183.00
其他	-	21,848.88
非经营性往来款和资金拆借余额	-	136,797.98
辽宁圣翔能源有限责任公司、江苏安锐恒新能源科技有限公司、江苏硕冠物资有限公司等代理货款	否	35931.22
张家港保税区金盛投资发展有限公司	否	8,892.27
越秀融资租赁公司等保证金、押金	否	4049.6
经营性往来款余额	-	48,873.09
合计	-	185,671.07

截至 2024 年末，发行人经营性往来款合计 48,873.09 万元，占发行人总资产比重为 0.78%，占净资产比重为 2.42%。发行人非经营性其他应收款合计 136,797.98

万元，占发行人总资产比重为 2.19%，占净资产比重为 6.77%，占比较小。发行人其他应收款前五大客户金额合计为 123,841.37 万元，占期末其他应收款总额的 64.66%。

⑤存货

最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 3,017,450.00 万元、3,193,870.13 万元、3,310,778.42 万元和 3,375,640.33 万元，占当期末流动资产的比例分别为 60.59%、61.73%、61.88% 和 60.05%，主要为开发成本。报告期内，随着业务规模的扩大，发行人存货余额呈现逐年上升趋势，主要是因为发行人承担保税区内基础设施建设，随着业务的发展，开发成本也逐年增长。

最近三年及一期末发行人存货明细

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
原材料	491.37	548.38	519.58	566.70
库存商品	10,482.13	5,455.22	15,172.18	12,655.40
低值易耗品	17.63	17.52	16.60	8.15
开发成本	3,360,744.22	3,303,454.67	3,177,088.69	3,003,049.61
合同履约成本	3,904.96	1,302.64	1,073.08	1,170.13
合计	3,375,640.33	3,310,778.42	3,193,870.13	3,017,450.00

截至 2025 年 3 月末，发行人存货中开发成本账面价值为 3,360,744.22 万元，主要为发行人负责建设的香山风景区项目和张家港滨江新城建设项目等。截至 2025 年 3 月末，发行人开发成本情况具体如下：

报告期末发行人开发成本明细

单位：亿元

项目名称	2025 年 3 月末
张家港滨江新城	37.37
香山风景区	48.25
汽车物流园一期工程	24.24
张家港保税区基础设施完善工程	16.78
道路、桥梁工程	19.94
重工业装备基地园工程	0.00
水、电等配套管网设施工程	12.84
化工园工程	0.00
河道整治工程	11.78

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

绿化、水系等工程	9.77
香山湖周边环境治理工程	7.21
历史文化展示馆及配套工程	5.34
热网管道工程	3.52
张家港保税区“三优三保”	27.35
金成及文昌等安置房	39.39
其他	72.29
合计	336.07

截至 2025 年 3 月末，发行人存货中涉及的主要代建项目的具体情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资	累计确认收入金额	未来收入确认	累计回款金额	合同签订日	后续结算安排	后续回款安排		
										2025年4-12月	2026年度	2027年度
1	物流园工程	2006.03-2007.05	10.50	10.50	11.55	-	11.55	2005.12	已完 成结 算	-	-	-
2	化工园工程	2002.12-2005.12	20.50	20.50	22.55	-	22.55	2002.11		-	-	-
3	再生园工程	2008.12-2012.12	9.42	9.42	10.36	-	10.36	2008.08		-	-	-
4	环保新材料产业园工程	2010.11-2013.10	6.98	6.98	7.68	-	7.68	2010.11		-	-	-
5	重工业装备基地园工程	2012.08-2014.12	20.50	20.50	22.55	-	22.55	2010.11		-	-	-
6	物流园一期工程	2015.06-2018.06	25.71	25.71	1.62	26.66	1.62	2015.02	每年 末进 行结 算	1.70	2.00	-
7	张家港保税区基础设施完善工程	2017.12-2019.12	38.57	38.57	7.06	35.37	7.06	2017.02		2.00	4.50	-
8	香山风景区	2011.01-2022.12	86.00	86.00	9.73	84.87	9.73	2010.11		1.51	2.00	2.00
9	张家港滨江新城	2011.01-2023.12	94.00	94.00	23.23	80.17	23.23	2010.11		2.00	2.00	2.00
合计			312.18	312.18	116.33	227.07	116.33	-	-	7.21	10.50	4.00

发行人重工业装备基地园工程、张家港保税区基础设施完善工程和汽车物流园一期工程项目存在长期已完工但未完成结算的情形。一方面由于涉及征迁事项的审定周期较长，代建工程的竣工审计结算存在滞后；另一方面管委会每年会综合考虑实际财政资金情况、发行人收入平滑及现金流稳定性对结算及回款进行统筹安排，且委托代建协议中亦有“具体由甲方（管委会）根据实际资金情况进行支付”的兜底性条款。未来结算安排方面，保税区管委会将根据年度预算情况确认具体回购金额并陆续回款。近三年发行人基础设施建设项目分别回款 9.12 亿元、10.07 亿元和 7.71 亿元。上述长期已完工未结算情形对发行人基建业务现金流入及发行人偿债能力的影响相对可控。

2、非流动资产分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产构成如下：

报告期末发行人非流动资产构成明细

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	6,000.00	0.67	6,000.00	0.66	6,000.00	0.83	6,000.00	0.87
长期应收款	724.16	0.08	1,201.61	0.13	6,202.34	0.85	16,227.76	2.34
长期股权投资	105,474.92	11.84	110,146.33	12.20	109,027.88	15.00	66,364.12	9.57
其他非流动金融资产	86,243.25	9.68	87,825.91	9.73	85,499.79	11.77	76,797.02	11.07
投资性房地产	246,729.37	27.71	253,724.12	28.10	181,325.58	24.95	190,690.42	27.50
固定资产	356,851.96	40.07	361,853.64	40.08	249,805.12	34.38	246,876.70	35.60
在建工程	21,074.48	2.37	20,033.11	2.22	24,237.23	3.34	26,213.30	3.78
使用权资产	481.17	0.05	534.11	0.06	-	-	-	-
无形资产	60,488.54	6.79	54,976.97	6.09	58,228.07	8.01	58,466.07	8.43
开发支出	-	-	-	-	428.20	0.06	-	-
商誉	1,494.07	0.17	1,494.07	0.17	1,494.07	0.21	1,494.07	0.22
长期待摊费用	1,395.49	0.16	1,509.49	0.17	1,256.88	0.17	1,416.51	0.20
递延所得税资产	3,407.85	0.38	3,295.98	0.37	2,858.73	0.39	2,561.29	0.37
其他非流动资产	164.27	0.02	189.21	0.02	264.59	0.04	338.07	0.05
非流动资产合计	890,529.53	100.00	902,784.58	100.00	726,628.50	100.00	693,445.32	100.00

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为 693,445.32 万元、726,628.50 万元、902,784.58 万元和 890,529.53 万元，占总资产的比重分别为 12.22%、12.31%、14.44% 和 13.67%。最近三年及一期末，固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资、

投资性房地产、其他非流动金融资产六项总和占非流动资产比重分别达到 95.96%、97.45%、98.42% 和 98.46%。

① 其他非流动金融资产

最近三年及一期末，公司其他非流动金融资产分别为 76,797.02 万元、85,499.79 万元、87,825.91 万元和 86,243.25 万元，占非流动资产的比重分别为 11.07%、11.77%、9.73% 和 9.68%，报告期内存在一定波动，主要是按公允价值计量的上市股票价值变动所致。

最近三年及一期末发行人其他非流动金融资产明细

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
江苏银行股份有限公司	31,696.54	32,764.21	22,321.04	24,322.92
北京新动力二期股权投资基金（有限合伙）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-
博瑞德张家港环保科技有限公司	50.00	50.00	50.00	50.00
江苏江锅智能装备股份有限公司	799.92	799.92	799.92	799.92
江苏苏商银行股份有限公司（曾用名：江苏苏宁银行股份有限公司）	9,160.00	-	-	-
江苏苏商银行股份有限公司	-	9,160.00	9,160.00	-
江苏物润船联网网络股份有限公司	-	-	-	2,000.00
江苏信源诚泰投资担保有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00
江苏张家港农村商业银行股份有限公司	2,068.75	2,127.16	1,888.65	2,243.99
江苏正大富通股份有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
江西赣江新区博启趣道创业投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	1,500.00	-	-
南京源恒股权投资管理合伙企业	13,846.42	13,846.42	14,000.00	14,000.00
上海如鲲新材料股份有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
深圳千帆企航壹号基金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
苏州江创安赐瑞合投资合伙企业（有限合伙）	100.00	100.00	400.00	100.00
苏州元禾璞华智芯股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00	8,000.00	6,400.00	4,400.00
张家港保税区力合鹏港投资合伙企业（有限合伙）	1,200.00	1,200.00	-	-
张家港保税区芯汇投资合伙企业（有限合伙）	6,608.44	7,065.01	8,000.00	8,000.00
张家港港新重装码头港务有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
张家港金睿企业管理企业（有限合伙）	-	-	-	-
张家港锦塍企业管理有限公司	400.00	400.00	-	-
张家港市静脉科技产业园开发发展有限公司	900.00	900.00	900.00	900.00
张家港越洋实业有限公司	213.19	213.19	213.19	213.19
长江润发投资管理有限公司	-	-	11,667.00	11,667.00
重庆鲁信趣道私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	600.00	600.00	600.00	-

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
合计	86,243.25	87,825.91	85,499.79	76,797.02

② 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资期末余额分别为 66,364.12 万元、109,027.88 万元、110,146.33 万元和 105,474.92 万元，占非流动资产的比重分别为 9.57%、15.00%、12.20% 和 11.84%。2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加了 42,663.76 万元，涨幅为 64.29%，主要新增对洋山申港国际石油储运有限公司的投资；2024 年末发行人长期股权投资较 2023 年末涨幅为 1.03%，2025 年 3 月末发行人长期股权投资较 2024 年末降幅为 4.24%，变化较小。

近一年及一期末，发行人长期股权投资明细如下：

近一年及一期末发行人长期股权投资构成明细

单位：万元

被投资单位	2025年3月末	2024年末
合营企业		
江苏进口商品集采分销中心有限公司	5,060.81	5,060.81
张家港保税港区中外运长江国际物流有限公司	303.32	306.85
小计	5,364.13	5,367.66
联营企业		
保税胜帮（张家港）仓储物流产业投资合伙企业（有限合伙）	969.18	967.11
江苏酒悦汇电子商务有限公司	71.47	71.47
深圳源博源投资咨询有限公司	412.82	403.31
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	8,188.78	8,188.78
苏州扬子江文化旅游发展有限公司	300.94	300.94
洋山申港国际石油储运有限公司	40,615.67	40,713.82
张家港保税区达安进口汽车检验有限公司	1,490.12	1,490.12
张家港保税区金港华新能源有限公司	90.54	90.54
张家港保税区胜科水务有限公司	4,536.83	4,536.83
张家港保税区胜科新生水有限公司	1,094.70	1,094.70
张家港保税区长发仓储有限公司	152.79	152.79
张家港保税区长源热电有限公司	21,175.88	16,423.88

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

被投资单位	2025 年 3 月末	2024 年末
张家港丰港新能源有限公司	576.83	576.83
张家港江湾文旅发展有限公司	755.47	755.47
张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司	14,790.39	14,790.39
张家港市暨阳化工安全培训有限公司	957.37	957.37
张家港市锦乐物业管理有限公司	327.54	327.54
张家港市扬子江配售电有限公司	965.04	965.04
张家港智物信息科技有限公司	114.01	104.49
张家港中远海运金港化工物流有限公司	7,195.84	7,195.84
小计	104,782.20	100,107.26
合计	105,474.92	110,146.33

③ 投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产账面余额分别为 190,690.42 万元、181,325.58 万元、253,724.12 万元和 246,729.37 万元，占非流动资产的比重分别为 27.50%、24.95%、28.10% 和 27.71%。2024 年末发行人投资性房地产较 2023 年末增加 39.93%，主要系子公司张家港保税区保科企业管理有限公司购买重庆的商业地产所致。公司拥有的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，主要由房屋建筑物和土地使用权构成。

最近三年及一期末，发行人投资性房地产明细如下：

最近三年及一期末发行人投资性房地产构成明细

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
房屋及建筑物	221,866.22	228,697.29	155,204.88	162,648.11
土地使用权	24,863.15	25,026.83	26,120.70	28,042.31
合计	246,729.37	253,724.12	181,325.58	190,690.42

④ 固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产账面金额分别为 246,876.70 万元、249,805.12 万元、361,853.64 万元和 356,851.96 万元，占当期末非流动资产的比重分别为 35.60%、34.38%、40.08% 和 40.07%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备和电子设备等构成。2023 年末发行人固定资产较 2022 年末增

长了 2,928.42 万元，涨幅为 1.19%，变动不大。2024 年末发行人固定资产较 2023 年末增加 44.85%，主要系子公司张保实业为匹配给排水业务开展所购置的张家港保税区内雨污管网；2025 年 3 月末固定资产较 2024 年末减少 1.38%，变动较小。

近三年及一期末，公司固定资产具体明细如下：

近三年及一期末发行人固定资产构成明细

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
固定资产账面净值合计：	356,851.96	361,853.64	249,805.12	246,876.70
其中：房屋及建筑物	331,711.31	335,825.77	224,704.68	221,846.28
机器设备	20,459.55	21,024.92	19,404.51	19,942.01
运输设备	2,589.12	2,715.17	2,842.94	3,992.63
办公电子设备	1,599.89	1,751.13	2,214.70	518.34
其他设备	492.09	536.65	638.30	577.45

⑤ 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程账面金额分别为 26,213.30 万元、24,237.23 万元、20,033.11 万元和 21,074.48 万元，占非流动资产的比重分别为 3.78%、3.34%、2.22% 和 2.37%。最近三年末，公司在建工程具体明细如下：

最近三年末发行人在建工程构成明细

单位：万元

序号	项目名称	2024年末	2023年末	2022年末
1	扬子江化工园封闭管理信息化项目	-	-	3,283.14
2	保税科技 9 号储罐改造	-	4,555.76	52.66
3	华泰 3 区油脂库改造	-	-	-
4	临港仓储物流项目	225.69	-	5,457.43
5	浩波厂房	16,549.77	16,067.68	15,582.61
6	永兴村民宿项目	789.81	1,634.88	-
7	其他工程	2,381.69	1,835.57	1,656.76
8	工程物资	86.16	143.35	180.69
合计		20,033.11	24,237.23	26,213.30

⑥ 无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产账面金额分别为 58,466.07 万元、58,228.07 万元、54,976.97 万元和 60,488.54 万元，占非流动资产的比重分别为 8.43%、8.01%、6.09% 和 6.79%。公司无形资产主要由土地使用权和计算机软件构成。

最近三年及一期末，公司无形资产具体构成如下：

最近三年及一期末发行人无形资产构成明细

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
土地使用权	58,129.11	52,559.25	55,710.84	57,781.33
计算机软件	2,359.43	2,417.72	2,517.23	684.73
合计	60,488.54	54,976.97	58,228.07	58,466.07

截至 2025 年 3 月末，发行人土地使用权的具体的情况如下：

2025 年 3 月末发行人无形资产中的土地明细

产权单位	土地证号	土地面积(平方米)	账面净值(万元)
金港资产	张国用(2011)第 0350294 号	1,165.80	46.00
保税港务	苏(2024)张家港市不动产权第 2074376 号	43,933.40	23,773.95
	苏(2024)张家港市不动产权第 2074378 号	62,257.00	
	苏(2024)张家港市不动产权第 2073956 号	352,720.00	
	张国用(2016)第 0081314 号	85,559.10	5,013.72
金港检测公司	张国用(2015)第 0690656 号	1,132.00	269.96
金港检测公司	张国用(2015)第 0690713 号	5,048.00	
张家港湾	苏(2022)张家港市不动产权第 8265986 号	3,074.44	58.11
张家港湾	苏(2022)张家港市不动产权第 8265987 号	363.14	
张家港湾	苏(2022)张家港市不动产权第 8265988 号	2,044.58	
张家港湾	苏(2022)张家港市不动产权第 8274461 号	511.00	
保税科技	张国用(2015)第 0380018 号	25,173.10	680.27
	张国用(2015)第 0380019 号	47,983.10	1,297.59

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

产权单位	土地证号	土地面积(平方米)	账面净值(万元)
	张国用(2014)第 0350043 号	41,866.80	487.41
	张国用(2007)第 350081 号	14,686.80	202.32
	张国用(2013)第 0350002 号	2,641.00	126.22
	张国用(2007)第 350082 号	68,367.10	1,276.29
	张国用(2014)第 0350005 号	57,893.60	832.51
	张国用(2014)第 0350008 号	39,566.10	1,560.62
	张国用(2009)第 0350067 号	25,742.20	642.88
	张国用(2014)第 0350003 号	32,834.50	2,224.96
	张国用(2012)第 0350097 号	24,489.10	1,073.80
	仪国用(2014)第 02303 号	34,729.00	619.86
	仪国用(2014)第 02304 号	6,678.00	119.12
	仪国用(2014)第 02305 号	43,480.00	773.75
	苏(2019)仪征市不动产权第 0020466 号	4,608.00	106.06
	苏(2017)张家港市不动产权第 0103322 号	58,837.40	2,449.77
	苏(2017)张家港市不动产权第 0027043 号	15,958.60	548.72
	张国用(2014)第 0380032 号	12,587.00	330.45
	苏(2022)张家港市不动产权第 8223857 号	24,808.60	743.72
	苏(2022)张家港市不动产权第 8223855 号	61,422.30	544.82
	苏(2017)张家港市不动产权第 0093380 号	15,257.10	691.27
	苏(2025)张家港市不动产权第 2001287 号	85,559.10	6,178.68
汽车城	苏(2018)张家港市不动产权第 0003213 号	42,590.54	1,949.81
港安公司	苏(2023)张家港市不动产权第 8267761 号	70,421.72	3,443.40
滨江公司	张集用(2011)第 01000005 号	8,403.00	63.07
	合计	1,424,392.22	58,129.11

(二) 负债结构分析

报告期各期末，发行人负债结构如下：

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,383,039.42	52.72	2,120,130.25	50.08	1,752,395.16	44.29	1,284,884.93	33.80
非流动负债	2,137,033.97	47.28	2,113,304.27	49.92	2,204,183.12	55.71	2,517,069.71	66.20
负债合计	4,520,073.40	100.00	4,233,434.52	100.00	3,956,578.27	100.00	3,801,954.64	100.00

报告期内，公司负债规模稳步增长。最近三年及一期末，公司流动负债分别占总负债的比例为 33.80%、44.29%、50.08% 和 52.72%，非流动负债分别占总负债的比例为 66.20%、55.71%、49.92% 和 47.28%。公司负债结构较为均衡，流动负债占比呈稳步上升趋势。

1、流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债的构成如下：

最近三年及一期末发行人流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	544,885.67	22.87	509,200.02	24.02	288,149.29	16.44	194,632.69	15.15
交易性金融负债	-	-	-	-	8.24	0.00	-	-
应付票据	128,484.76	5.39	130,484.76	6.15	108,690.00	6.20	184,826.42	14.38
应付账款	13,851.86	0.58	10,338.43	0.49	12,768.85	0.73	12,323.79	0.96
预收款项	10,279.36	0.43	13,389.13	0.63	131,922.44	7.53	183,254.84	14.26
应付职工薪酬	11,496.81	0.48	15,422.03	0.73	14,434.72	0.82	9,147.65	0.71
合同负债	408,545.06	17.14	334,908.20	15.80	6,341.76	0.36	6,855.65	0.53
应交税费	4,253.41	0.18	4,324.06	0.20	5,018.14	0.29	3,703.39	0.29
其他应付款	701,773.26	29.45	552,155.41	26.04	303,377.96	17.31	103,920.47	8.09
一年内到期的非流动负债	538,809.05	22.61	531,314.17	25.06	767,020.24	43.77	462,085.80	35.96
其他流动负债	20,660.17	0.87	18,594.03	0.88	114,663.51	6.54	124,134.22	9.66
流动负债合计	2,383,039.42	100.00	2,120,130.25	100.00	1,752,395.16	100.00	1,284,884.93	100.00

最近三年及一期末，公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。最近三年及一期末，公司流动负债余额分别为 1,284,884.93 万元、1,752,395.16 万元、

2,120,130.25 万元和 2,383,039.42 万元，呈稳步上升趋势，主要是因为短期借款、其他应付款及一年内到期的非流动负债上升较快。

①短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 194,632.69 万元、288,149.29 万元、509,200.02 万元和 544,885.67 万元，占当期末流动负债的比例分别为 15.15%、16.44%、24.02% 和 22.87%。短期借款主要为保证借款与信用借款。2023 年末短期借款相比于 2022 年末增加 209.79%，主要是因业务开展需要，融资规模增加。2024 年末短期借款较 2023 年末增加 76.71%，主要系保证借款增加所致。2025 年 3 月末短期借款较 2024 年末增加 7.01%。

②应付票据

最近三年及一期末，应付票据余额分别为 184,826.42 万元、108,690.00 万元、130,484.76 万元和 128,484.76 万元，占当期末流动负债的比例分别为 14.38%、6.20%、6.15% 和 5.39%，金额呈波动趋势。2023 年末，发行人应付票据较 2022 年末减少了 76,136.42 万元，降幅为 41.19%；2024 年末，发行人应付票据较 2023 年末增加了 21,794.76 万元，涨幅为 20.05%；2025 年 3 月末，发行人应付票据较 2024 年末减少了 2,000.00 万元，降幅为 1.53%。报告期各期末，发行人应付票据规模受其票据结算规模及期限影响有所波动。

近三年及一期末，公司应付票据具体构成如下：

近三年及一期末发行人应付票据明细

单位：万元

票据类别	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
商业承兑汇票	71,500.00	68,000.00	35,000.00	15,000.00
银行承兑汇票	56,984.76	62,484.76	73,690.00	169,826.42
合计	128,484.76	130,484.76	108,690.00	184,826.42

③应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 12,323.79 万元、12,768.85 万元、10,338.43 万元和 13,851.86 万元。公司应付款主要由应付工程款和库存商品货款构成。最近三年末，公司应付账款按账龄列示如下：

最近三年末发行人应付账款账龄明细

单位：万元、%

账龄	2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	5,460.51	52.82	7,235.37	56.66	5,617.46	45.58
1 至 2 年	780.06	7.55	389.55	3.05	1,350.33	10.96
2 至 3 年	70.79	0.68	666.35	5.22	602.95	4.89
3 年以上	4,027.07	38.95	4,477.58	35.07	4,753.04	38.57
合计	10,338.43	100.00	12,768.85	100.00	12,323.79	100.00

④预收账款

最近三年及一期末，发行人预收账款余额分别为 183,254.84 万元、131,922.44 万元、13,389.13 万元和 10,279.36 万元，占当期末流动负债的比例分别为 14.26%、7.53%、0.63% 和 0.43%。2024 年末，发行人预收账款较 2023 年末减少了 118,533.31 万元，降幅为 89.85%，主要系预收款项转入合同负债所致。

截至 2025 年 3 月末主要预收账款情况

单位：万元、%

客户名称	金额	占比
东云车购库（张家港）国际贸易有限公司	2,682.24	26.09
张家港涂多多电子商务有限公司	2,497.65	24.30
江苏恒森泓霖供应链管理有限公司	1,859.52	18.09
舟山信德禄汽车销售有限公司	874.65	8.51
亿加亿（天津）供应链管理有限公司	776.72	7.56
合计	8,690.78	84.55

⑤合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债分别为 6,855.65 万元、6,341.76 万元、334,908.20 万元和 408,545.06 万元，占当期末流动负债的比例分别为 0.53%、0.36%、15.80% 和 17.14%。发行人合同负债 2024 年末较 2023 年末增加 5181.00%，2025 年 3 月末较 2024 年末增加 21.99%，主要系预收款项转入合同负债以及财政对基础设施建设项目预回款所致。

⑥其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 103,920.47 万元、303,377.96 万元、552,155.41 万元和 701,773.26 万元，占当期末流动负债的比例分别为 8.09%、17.31%、26.04% 和 29.45%。发行人其他应付款 2023 年末较 2022 年末增加 191.93%，主要是与江苏弘信文化旅游投资有限公司及张家港保税区金乐居开发建设有限公司的往来款增加。发行人 2024 年末较 2023 年末增加 82.00%，主要系对张家港保税区金乐居开发建设有限公司和张家港保税区财政局的往来款增加所致。发行人 2025 年 3 月末较 2024 年末增加 27.10%。最近三年及一期末发行人其他应付款明细具体如下：

最近三年及一期末发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	701,773.26	552,155.41	303,377.96	103,920.47
合计	701,773.26	552,155.41	303,377.96	103,920.47

截至 2025 年 3 月末，发行人其他应付款前五名列示如下表：

发行人 2025 年 3 月末其他应付款前五名

单位：万元

债权人名称	期末余额	对手方性质	款项性质
张家港保税区金乐居开发建设有限公司	394,127.05	非关联方	往来款
张家港保税区财政局	197,200.00	非关联方	往来款
张家港港新重装码头港务有限公司	50,561.82	关联方	往来款
金港镇拆迁安置办公室	14,528.79	非关联方	往来款
张家港市德积街道新套村股份经济合作社	8,000.00	非关联方	往来款
合计	664,417.66	-	-

⑦一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 462,085.80 万元、767,020.24 万元、531,314.17 万元和 538,809.05 万元，占当期末流动负债总额的比例分别为 35.96%、43.77%、25.06% 和 22.61%，主要为一年内到期的银行借款和一年内到期的应付债券。最近一年末下降较快，主要系一年内到期的应付债券减少。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

近三年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
一年内到期的长期借款	330,922.75	261,413.00	294,819.14
一年内到期的应付债券	160,000.00	450,000.00	133,946.69
一年内到期的长期应付款	22,875.71	43,296.70	30,521.21
一年内到期的租赁负债	201.86	-	-
应计利息	17,313.85	12,310.53	2,798.76
合计	531,314.17	767,020.24	462,085.80

⑧其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 124,134.22 万元、114,663.51 万元、18,594.03 万元和 20,660.17 万元，主要为发行的短期融资券。发行人其他流动负债 2023 年末较 2022 年末下降 7.63%，2024 年末较 2023 年末下降 83.78%，2025 年 3 月末较 2024 年末增加 11.11%。发行人其他流动负债最近一年末降幅较大，主要系所发行的短期融资券到期兑付所致。

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债的构成如下：

发行人报告期末非流动负债的构成明细

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,272,904.00	59.56	1,214,498.25	57.47	1,310,865.54	59.47	1,169,801.08	46.47
应付债券	760,000.00	35.56	790,000.00	37.38	763,467.83	34.64	1,123,792.72	44.65
租赁负债	183.24	0.01	213.33	0.01	-	-	-	-
长期应付款	98,200.00	4.60	102,500.00	4.85	125,804.29	5.71	218,897.79	8.70
递延收益	648.33	0.03	660.94	0.03	898.80	0.04	761.88	0.03
递延所得税负债	5,098.41	0.24	5,431.75	0.26	3,146.66	0.14	3,816.23	0.15
非流动负债合计	2,137,033.97	100.00	2,113,304.27	100.00	2,204,183.12	100.00	2,517,069.71	100.00

报告期末，公司非流动负债分别为 2,517,069.71 万元、2,204,183.12 万元、2,113,304.27 万元和 2,137,033.97 万元，占总负债的比重分别为 66.20%、55.71%、

49.92% 和 47.28%。报告期内，公司非流动负债占总负债比重呈下降趋势，主要是因为应付债券、长期应付款逐步转入一年内非流动负债。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

①长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 1,169,801.08 万元、1,310,865.54 万元、1,214,498.25 万元和 1,272,904.00 万元，分别占公司非流动负债的比重为 46.47%、59.47%、57.47% 和 59.56%，总体金额基本保持稳定。最近三年末，公司长期借款按保证方式分类明细如下：

发行人最近三年末长期借款构成明细

单位：万元

借款类别	2024年末	2023年末	2022年末
信用借款	61,902.00	70,358.00	40,350.00
质押借款	156,000.00	180,000.00	204,000.00
抵押借款	66,710.50	142,485.50	113,976.00
保证借款	929,885.75	916,297.00	809,819.50
应计利息	-	1,725.04	1,655.58
合计	1,214,498.25	1,310,865.54	1,169,801.08

②应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 1,123,792.72 万元、763,467.83 万元、790,000.00 万元和 760,000.00 万元，分别占公司非流动负债的比重为 44.65%、34.64%、37.38% 和 35.56%。发行人截至募集说明书签署日已发行未兑付的债券、其他债务融资工具情况请见“第六节 发行人的资信状况”之“二、发行人主要资信情况”之“（三）报告期内已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿付情况”。

③长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 218,897.79 万元、125,804.29 万元、102,500.00 万元和 98,200.00 万元，分别占公司非流动负债的比重为 8.70%、5.71%、4.85% 和 4.60%，主要为融资租赁款与企业借款。

最近三年末，公司长期应付款明细如下：

最近三年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
光大金融租赁股份有限公司	-	428.57	714.29
国开发展基金有限公司	23,000.00	23,000.00	23,000.00
张家港市金海港投资开发有限公司	-	-	126,419.00
江苏金茂融资租赁有限公司	12,500.00	12,700.00	-
吴都融资租赁（天津）有限公司	-	-	20,200.00
中国外贸金融租赁有限公司	67,000.00	81,750.00	44,000.00
上海越秀融资租赁有限公司	-	7,925.71	4,564.51
合计	102,500.00	125,804.29	218,897.79

3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 3,290,687.01 万元、3,337,479.70 万元、3,147,512.44 万元和 3,214,798.72 万元，占同期末总负债的比例分别为 86.55%、84.35%、74.35% 和 71.12%。报告期末，发行人银行借款余额为 2,087,784.46 万元，占有息负债余额的比例为 64.94%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 2,457,784.46 万元，占有息负债余额的比例为 76.45%。

报告期末发行人有息负债余额明细表

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	544,885.67	16.95	509,200.02	16.18	287,825.21	8.62	194,632.69	5.91
一年内到期的非流动负债	538,809.05	16.76	531,314.17	16.88	754,709.70	22.61	462,085.80	14.04
长期借款	1,272,904.00	39.60	1,214,498.25	38.59	1,309,140.50	39.23	1,169,801.08	35.55
应付债券	760,000.00	23.64	790,000.00	25.10	750,000.00	22.47	1,123,792.72	34.15
其他流动负债	-	-	-	-	110,000.00	3.30	121,476.93	3.69
长期应付款	98,200.00	3.05	102,500.00	3.26	125,804.29	3.77	218,897.79	6.65

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	3,214,798.72	100.00	3,147,512.44	100.00	3,337,479.70	100.00	3,290,687.01	100.00

注：其他流动负债仅计入有息部分，即短期融资券。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	79.92	79.19	208.78	64.94	203.41	64.63	185.84	55.68	165.72	50.36
其中：担保贷款	68.09	67.47	151.65	47.17	152.45	48.43	175.79	52.67	154.54	46.96
其中：政策性银行	4.00	3.96	45.74	14.23	50.87	16.16	51.02	15.29	58.06	17.64
国有六大行	21.87	21.67	83.06	25.84	61.74	19.61	64.91	19.45	41.75	12.69
股份制银行	23.59	23.38	30.57	9.51	42.74	13.58	40.67	12.19	49.48	15.04
地方城商行	26.75	26.50	42.22	13.13	37.04	11.77	10.51	3.15	8.38	2.55
地方农商行	3.71	3.68	7.18	2.23	7.02	2.23	7.66	2.30	6.39	1.94
其他银行	-	-	-	-	4.00	1.27	11.06	3.31	1.66	0.50
债券融资	19.00	18.83	95.00	29.55	95.00	30.18	123.00	36.85	123.00	37.38
其中：公司债券	14.00	13.87	58.00	18.04	58.00	18.43	58.00	17.38	56.00	17.02
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	5.00	4.95	37.00	11.51	37.00	11.76	65.00	19.48	67.00	20.36
非标融资	2.00	1.98	9.52	2.96	12.24	3.89	22.61	6.78	20.36	6.19
其中：信托融资	0.28	0.28	0.28	0.09	2.00	0.64	-	-	-	-
融资租赁	1.72	1.70	9.24	2.87	10.24	3.25	14.61	4.38	7.96	2.42
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	8.00	2.40	12.40	3.77
其他融资	-	-	8.18	2.54	4.10	1.30	2.30	0.69	19.99	6.07
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	-	-	-	-	-	-	13.88	4.22
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	8.18	2.54	4.10	1.30	2.30	0.69	6.11	1.86
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	100.92	100.00	321.48	100.00	314.75	100.00	333.75	100.00	329.07	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 所有者权益结构分析

最近三年及一期末发行人所有者权益明细

单位：万元

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
实收资本(或股本)	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
资本公积	658,904.53	658,904.53	658,029.52	658,073.92
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	243.52	166.42	146.03	81.91
盈余公积	4,528.11	4,528.11	4,528.11	4,528.11
未分配利润	439,312.56	438,721.96	391,961.76	349,039.31
归属于母公司所有者权益合计	1,807,988.72	1,837,321.01	1,759,665.41	1,696,723.25
少数股东权益	184,124.88	182,669.51	184,152.94	175,052.25
所有者权益合计	1,992,113.60	2,019,990.52	1,943,818.35	1,871,775.49

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 1,871,775.49 万元、1,943,818.35 万元、2,019,990.52 万元和 1,992,113.60 万元，其中，资本公积最大，占所有者权益的比重分别为 35.16%、33.85%、32.62% 和 33.08%。

1、实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本分别为 585,000.00 万元、585,000.00 万元、585,000.00 万元和 585,000.00 万元。占所有者权益的比重分别为 31.25%、30.10%、28.96% 和 29.37%。

2018 年 12 月 27 日，保税区管委会以货币资金向公司增资 168,000.00 万元，公司注册资本由 417,000.00 万元增加至 585,000.00 万元。公司本次增资经保税区工商局核准登记，本次增资已实缴到位。

2、其他权益工具

近三年及一期末，发行人其他权益工具分别为 100,000.00 万元、120,000.00 万元、150,000.00 万元和 120,000.00 万元，占所有者权益的比重分别为 5.34%、6.17%、7.43% 和 6.02%。2023 年新增 2 亿元为发行人发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2023 年度第一期中期票据（23 金港 MTN001）。2024 年末新增 3 亿元为发行人发行张家港保税区金港资产经营有限公司 2024 年度第一期中期票据（24 金港 MTN001）。

由于上述中期票据和债权融资计划具有利息递延支付选择权，投资期限为无固定期限，根据《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会[2017]14 号）和财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会[2019]2 号）的相关规定，发行人将上述永续债作为权益工具计入公司所有者权益。

3、资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 658,073.92 万元、658,029.52 万元、658,904.53 万元和 658,904.53 万元，占所有者权益的比重分别为 35.16%、33.85%、32.62% 和 33.08%。发行人资本公积规模保持稳定。

4、未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 349,039.31 万元、391,961.76 万元、438,721.96 万元和 439,312.56 万元，占所有者权益的比重分别为 18.65%、20.16%、21.72% 和 22.05%，保持稳定增长。

5、少数股东权益

最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 175,052.25 万元、184,152.94 万元、182,669.51 万元和 184,124.88 万元，占所有者权益的比重分别为 9.35%、9.47%、9.04% 和 9.24%，主要是因为发行人持有的保税科技的股权比例为 36.04%。

（四）现金流量分析

发行人报告期内现金流量表主要指标

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	325,943.80	1,157,548.92	637,450.28	541,102.72
经营活动现金流出小计	133,767.80	485,267.31	719,376.93	523,193.97
经营活动产生的现金流量净额	192,176.00	672,281.62	-81,926.65	17,908.75
投资活动现金流入小计	10,920.83	65,904.67	197,925.10	33,282.09
投资活动现金流出小计	14,604.50	377,997.60	109,161.05	57,376.88
投资活动产生的现金流量净额	-3,683.67	-312,092.94	88,764.05	-24,094.79
筹资活动现金流入小计	459,727.34	1,653,271.70	1,517,755.98	1,546,652.23
筹资活动现金流出小计	448,500.18	2,008,293.32	1,565,790.88	1,567,508.12

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
筹资活动产生的现金流量净额	11,227.16	-355,021.62	-48,034.90	-20,855.90
现金及现金等价物净增加额	199,719.49	5,197.87	-41,167.41	-27,014.47
期末现金及现金等价物余额	488,262.99	288,543.50	283,345.64	324,513.05

1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 17,908.75 万元、-81,926.65 万元、672,281.62 万元和 192,176.00 万元，2022 年、2024 年及 2025 年 1-3 月保持正流入，2023 年呈现净流出。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额整体呈现波动趋势主要是受到项目建设款项回款情况、往来款情况影响较大。

发行人偿债资金将主要来源于自有资金及日常经营活动产生的收入及现金流，截至 2025 年 3 月末，发行人货币资金余额 535,732.90 万元，近三年及一期，发行人营业收入分别为 288,752.86 万元、321,361.15 万元、296,123.07 万元和 76,542.16 万元，近三年及一期，发行人利润总额分别为 76,694.61 万元、68,882.00 万元、72,102.99 万元和 5,753.53 万元。近三年及一期，发行人主营业务收入和净利润规模保持相对稳定。同时，发行人实行多元化的业务模式，营业范围涉及基础设施建设、码头仓储、供应链服务等业务领域，发展势头良好。其次当发行人债务偿付出现临时性困难时，发行人可尝试变现部分流动资产，以保障债务的如期偿付，截至最近一期末，发行人流动资产为 5,621,657.46 万元，流动资产在需要时，可以作为偿债资金的补充。另外，发行人具有畅通的融资渠道，截至 2025 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额度为 351.34 亿元，其中已使用授信额度 304.14 亿元，尚余授信额度 47.20 亿元。另外，发行人及其子公司张家港保税区张保实业有限公司分别多次成功发行短期融资券、中期票据、非公开定向发行债务融资工具、公司债等债务融资工具，积累了丰富的直接融资经验。畅通的融资渠道与较强的融资能力为发行人偿债能力提供有力保障。

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。发行人有望进一步拓宽资本市场融资渠道，降低综合融资成本，补充偿债资金，进一步提高公司抗风险能力。

综上，发行人经营活动现金流量净额波动较大不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，发行人偿债安排具有可行性。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流量净额分别为-24,094.79 万元、88,764.05 万元、-312,092.94 万元和-3,683.67 万元。2022 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人投资活动现金流量净额呈净流出，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金金额较大。2023 年度，投资活动现金流量净额为 88,764.05 万元，主要系处置部分投资收回现金金额较大。2025 年 1-3 月，投资活动现金流量净额为-3,683.67 万元，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。

报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 22,721.76 万元、7,939.40 万元、205,089.12 万元和 9,474.37 万元，投资支付的现金分别为 33,935.61 万元、99,372.04 万元、52,874.07 万元和 4,789.86 万元，金额较大。

(1) 相关情形产生的原因

发行人对外投资规模增加，因此导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金金额较大。

(2) 主要投资活动现金流出的具体投向

1) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为：①滨江大厦建设支出，主要通过资产出租经营实现收益，辅以资产转让实现收益，预计总体回收周期为 10-12 年。②临港仓储物流项目、B 区一期仓储物流项目建设支出：通过仓储业务实现收入，预计回收期间为 9 年。③重庆国泰广场项目：主要通过资产转让实现收益，辅以资产出租经营实现收入，预计回收周期为 3-5 年。

2) 投资支付的现金

报告期内发行人投资支付的现金主要为：

①2022 年度

a. 增资张家港保税区长源热电有限公司 3,600.00 万元，发行人持股 30%，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 6-8 年。

b. 出资上海如鲲新材料股份有限公司 2,000.00 万元，通过被投资企业上市（或上市公司收购）、股权转让、分红等实现收益及退出，预计回收周期 8-10 年。

c. 出资江苏美东环境科技有限公司 600.00 万元，发行人持股 20%，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 10-12 年。

d. 增资张家港中远海运金港化工物流有限公司 875.00 万元，发行人持股 35%，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 10-12 年。

e. 出资江苏江锅智能装备股份有限公司 799.92 万元，发行人持股 0.9323%，通过被投资企业上市（或上市公司收购）、股权转让、分红等实现收益及退出，预计回收周期 10-12 年。

f. 出资深圳千帆企航壹号私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）1,250.00 万元，拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。

g. 出资苏州元禾璞华集成电路全产业链 4,400.00 万元，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 8-10 年。

h. 其他短线交易及银行理财等，通过理财到期收益及交易投资收益回收投资，一般回收周期不超过 1 年。

②2023 年度

a. 网络司法拍卖竞得江苏苏宁银行股份有限公司 2.24% 股权 9,160.00 万元，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 8-10 年。

b. 出资洋山申港国际石油储运有限公司 41,546.00 万元，发行人持股 28.0144%，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 10-12 年。

c. 出资保税胜帮（张家港）仓储物流产业投资合伙企业（有限合伙）980.00 万元，发行人持股 49%，拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。

d. 其他短线交易及银行理财等，通过理财到期收益及交易投资收益回收投资，一般回收周期不超过 1 年。

③2024 年度

a. 出资苏州元禾璞华智芯股权投资合伙企业（有限合伙）1600.00 万元，发行人持股 1.88%，拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。

b. 出资江西赣江新区博启趣道创业投资合伙企业（有限合伙）1500.00 万元，发行人持股 8.57%，拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。

c. 出资张家港保税区力合鹏港投资合伙企业（有限合伙）1200.00 万元，发行人持股 40.00%，拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。

d. 出资张家港锦塍企业管理有限公司 100.00 万元，发行人持股 5.00%，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 10-12 年。

e. 出资张家港市暨阳化工安全培训有限公司 980.00 万元，发行人持股 49.00%，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 10-12 年。

f. 出资张家港市锦乐物业管理有限公司 245.00 万元，发行人持股 49.00%，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 10-12 年。

g. 交易性金融资产投资 47249.07 万元，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 1-2 年。

④2025 年 1-3 月

a. 交易性金融资产投资 4789.86 万元，拟收回投资的方式包括不限于分红以及股权转让等，预计回收周期 1-2 年。

（3）相关投资对发行人债券偿付能力的影响

发行人报告期内的对外投资支出，已经顺利收回短线交易及银行理财的部分投资；未收回的股权投资部分，预计可以在未来 6-12 年内陆续收回。

发行人相关投资预计不会对于发行人的偿债能力产生重大不利影响，发行人的偿债资金来源及偿债能力分析如下：

1) 自有资金及日常经营活动产生的收入及现金流

截至 2025 年 3 月末，发行人货币资金余额 535,732.90 万元，近三年及一期，发行人营业收入分别为 288,752.86 万元、321,361.15 万元、296,123.07 万元和 76,542.16 万元，近三年及一期，发行人利润总额分别为 76,694.61 万元、68,882.00 万元、72,102.99 万元和 5,753.53 万元。近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 17,908.75 万元、-81,926.65 万元、672,281.62 万元和 192,176.00 万元。公司经营活动现金流受项目建设收支、往来款现金收支影响较大。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加较多，主要系当期收到其他与经营活动有关的现金增加较多所致。

发行人营业毛利润主要来源于码头仓储业务及基础设施建设，由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，作为张家港保税区城市基础设施建设的重要运营主体，发行人在保税区规划控制区域内具有明显的垄断地位和突出的竞争优势。同时，发行人业务范围还覆盖了张家港保税区部分公用事业领域，具有稳定的业务和收入来源。此外，发行人在张家港地区码头仓储业务领域处于主导地位，在全国范围内也处于液体化工仓储行业领先地位。发行人掌握稀缺的岸线码头资源，达 506.50 米，现有 5 万吨级码头 1 座、3 万吨级码头 1 座、5 百吨级内河十字港疏运码头 2 座，码头拥有数量在张家港地区位于前列，年吞吐量达 450 万吨，靠泊能力在张家港市排名领先。同时，发行人拥有储罐罐容近 110.79 万立方米，储罐容量约占张家港市场总量的 30%，是张家港地区最大的单体液体化工品仓储企业，液体化工品保税仓储市场占有量约占张家港市场份额的 26%，现已发展成为国内液体化工仓储的龙头企业之一。报告期内发行人码头仓储业务毛利润分别为 22,773.12 万元、29,685.08 万元、24,209.15 万元和 5,984.52 万元，报告期内基础设施建设业务毛利润分别为 7,173.64 万元、8,299.79 万元、7,143.35 万元和 2,838.87 万元，为发行人提供稳定的资金来源，保障本期债券的本息偿付工作。

2) 信贷记录良好，外部融资渠道通畅，为发行人偿债能力提供有力保障

发行人资信良好，诚信度高，与多家商业银行保持着良好的合作关系。截至 2025 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额度为 351.34 亿元，其中已使用授信额度 304.14 亿元，尚余授信额度 47.20 亿元。另外，发行人及其子公司张家港保税区

张保实业有限公司分别多次成功发行短期融资券、中期票据、非公开定向发行债务融资工具、公司债等债务融资工具，积累了丰富的直接融资经验。畅通的融资渠道与较强的融资能力为发行人偿债能力提供有力保障。

3) 流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至最近一期末，发行人流动资产为 5,621,657.46 万元，流动资产在需要时，可以作为偿债资金的补充。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -20,855.90 万元、-48,034.90 万元、-355,021.62 万元和 11,227.16 万元。近三年保持净流出状态，主要是因为债务逐步到期，偿还债务支付的现金金额较大。发行人与工商银行、建设银行、兴业银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强，企业信誉良好，具有较好的筹资能力和债务偿付能力。

(五) 偿债能力分析

报告期内，本公司与偿债能力有关的主要指标如下表所示：

项目	2025年1-3月 /3月末	2024年度/末	2023年度/末	2022年度/末
流动比率(倍)	2.36	2.52	2.95	3.88
速动比率(倍)	0.94	0.96	1.13	1.53
资产负债率(%)	69.41	67.70	67.06	67.01
EBITDA 全部债务比(%)	-	4.06	3.84	4.06
EBITDA 利息倍数(倍)	-	0.90	0.87	0.81

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 3.88、2.95、2.52 和 2.36，速动比率分别为 1.53、1.13、0.96 和 0.94，报告期内发行人流动比率和速动比率均呈逐步下降趋势，主要是因为应付债券、长期应付款逐步转入一年内非流动负债，导致流动负债金额上升。总体来看，发行人流动比率和速动比率较高，短期偿债能力较强。

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 67.01%、67.06%、67.70% 和 69.41%。报告期内发行人资产负债率较为稳定，维持在中等水平，长期偿债能力较强。

最近三年，公司 EBITDA 利息倍数分别为 0.81、0.87 和 0.90，报告期内公司因业务开展需要导致负债规模增长较快从而利息支出持续增长，因此报告期内公司 EBITDA 利息倍数整体处于较低水平，始终低于 1。未来，随着公司建设项目的不断完工回款，公司的偿债能力将有所提高。

(六) 盈利能力分析

1、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

发行人报告期内期间费用情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	622.08	0.81	1,463.23	0.49	1,261.58	0.39	1,095.19	0.38
管理费用	9,581.46	12.52	30,710.77	10.37	28,502.03	8.87	24,557.15	8.50
研发费用	338.29	0.44	1,951.08	0.66	1,785.30	0.56	1,533.53	0.53
财务费用	8,606.27	11.24	25,028.83	8.45	29,852.30	9.29	16,371.88	5.67
合计	19,148.10	25.02	59,153.91	19.98	61,401.20	19.11	43,557.75	15.08

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 43,557.75 万元、61,401.20 万元、59,153.91 万元和 19,148.10 万元，占同期营业收入的比例分别为 15.08%、19.11%、19.98% 和 25.02%。最近三年，管理费用占同期营业收入的比例分别为 8.50%、8.87% 和 10.37%，相对稳定。

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 16,371.88 万元、29,852.30 万元、25,028.83 万元和 8,606.27 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.67%、9.29%、8.45% 和 11.24%。总体来看，发行人管理费用和财务费用对营业利润侵蚀较大。

2、净利润及盈利能力分析

报告期内，发行人利润指标如下：

发行人报告期内利润指标明细

单位：万元

科目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
毛利润	15,426.04	68,406.41	73,992.54	54,186.18
资产减值损失	-153.47	-3,304.31	-	-454.16
其他收益	13,094.89	45,490.37	52,495.66	52,380.84
投资收益	1,811.70	13,673.61	8,665.01	15,999.29
公允价值变动损益	-1,125.61	10,852.39	-3,294.45	961.21
资产处置收益	-269.05	23.54	840.56	-19.11
营业利润	5,804.87	71,858.55	69,104.62	76,520.28
加：营业外收入	73.27	780.25	319.22	379.44
减：营业外支出	124.61	535.81	541.84	205.11
利润总额	5,753.53	72,102.99	68,882.00	76,694.61
净利润	4,318.71	61,169.31	60,158.86	69,339.90
归属于母公司所有者的净利润	2,933.53	48,364.20	43,666.44	58,492.19

最近三年及一期，发行人实现的营业利润分别为 76,520.28 万元、69,104.62 万元、71,858.55 万元和 5,804.87 万元。

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 76,694.61 万元、68,882.00 万元、72,102.99 万元和 5,753.53 万元。2024 年度，发行人利润总额较 2023 年度增加 4.68%，变动不大。

最近三年及一期，发行人资产减值损失明细如下：

最近三年及一期发行人资产减值损失明细

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
存货跌价损失	-153.47	-86.36	-	202.45
长期股权投资减值损失	-	-1,791.00	-	-
无形资产减值损失	-	-1,426.94	-	-
商誉减值损失				-656.61
合计	-153.47	-3,304.31	-	-454.16

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 -454.16 万元、0.00 万元、-3,304.31 万元和 -153.47 万元，波动较大。

2024 年度，发行人资产减值损失为 -3,304.31 万元，主要为长期股权投资减值损失及无形资产减值损失。

最近三年及一期，发行人投资收益具体明细如下：

发行人最近三年及一期投资收益明细

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
权益法核算的长期股权投资收益	80.59	9,051.98	3,936.73	7,480.36
处置长期股权投资产生的投资收益		74.59	169.92	-50.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,021.63	1,729.40	2,095.16	1,567.35
处置交易性金融资产取得的投资收益	707.54	2,735.11	2,269.58	6,491.39
其他投资收益	1.94	82.53	193.63	510.37
合计	1,811.70	13,673.61	8,665.01	15,999.29

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 15,999.29 万元、8,665.01 万元、13,673.61 万元和 1,811.70 万元，波动较大。

2023 年度，发行人投资收益为 8,665.01 万元，较上年度减少 45.84%，主要系 2023 年度发行人权益法核算的长期股权投资收益以及处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益降幅较大，因此投资收益较上年度减少较多。2024 年度，发行人投资收益为 13,673.61 万元，较上年度增加 57.80%，主要系 2024 年度发行人权益法核算的长期股权投资收益增幅较大所致。

最近三年，发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为 7,480.36 万元、3,936.73 万元和 9,051.98 万元，报告期内，发行人长期股权投资权益法下确认的投资收益主要构成情况如下：

报告期内发行人长期股权投资权益法下确认的投资收益构成明细

单位：万元

被投资单位	2024年度	2023年度	2022年度
合营企业			
江苏进口商品集采分销中心有限公司	-3.43	-3.35	-3.21
张家港保税港区中外运长江国际物流有限公司	15.39	23.30	27.17
小计	11.96	19.95	23.96
联营企业			
张家港保税区金港华新能源有限公司	-62.34	-33.86	0.89
保税胜帮（张家港）仓储物流产业投资合伙企业（有限合伙）	-7.49	-3.34	-
江苏化工品交易中心有限公司	-	-2,000.00	-2,000.00
江苏酒悦汇国际贸易有限公司	-0.58	2.42	10.44

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

被投资单位	2024年度	2023年度	2022年度
江苏美东环境科技有限公司	-50.70	-41.37	-507.93
深圳源博源投资咨询有限公司	-24.92	-27.09	-27.67
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	139.25	296.01	565.08
苏州恒好投资有限公司	-	-	-
苏州扬子江文化旅游发展有限公司	-117.80	-33.83	2.57
洋山申港国际石油储运有限公司	908.85	-47.96	-
张家港保税区达安进口汽车检验有限公司	4.53	-107.52	114.91
张家港保税区胜科水务有限公司	1,264.57	1,154.10	1,071.65
张家港保税区胜科新生水有限公司	166.38	116.28	74.55
张家港保税区长发仓储有限公司	8.56	11.05	11.4
张家港保税区长源热电有限公司	5,243.05	5,427.12	3,677.22
张家港丰港新能源有限公司	98.44	-168.48	-36.58
张家港江湾文旅发展有限公司	-9.92	-13.05	-12.7
张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司	1,122.14	828.65	4,403.21
张家港市暨阳化工安全培训有限公司	-22.63	-	-
张家港市锦乐物业管理有限公司	82.54	-	-
张家港市扬子江配售电有限公司	61.40	29.19	29.43
张家港智物信息科技有限公司	76.57	2.44	-
张家港中远海运金港化工物流有限公司	160.14	17.26	121.59
中科院大化所张家港产业技术研究院有限公司	-	-1,491.25	-41.65
小计	9,040.02	3,916.78	7,456.40
合计	9,051.98	3,936.73	7,480.36

报告期内，发行人权益法核算的长期股权投资收益主要来源于长期股权投资企业张家港保税区长源热电有限公司、张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司、张家港保税区胜科水务有限公司。上述主要被投资企业的基本情况如下：

(1) 张家港保税区长源热电有限公司

张家港保税区长源热电有限公司(以下简称“长源热电”)成立于 1993 年 8 月 18 日，注册资本 36,000 万人民币，经营范围包括：许可项目:发电业务、输电业务、供(配)电业务;供电业务;港口经营(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)一般项目：热力生产和供应；农林牧渔业废弃物综合利用；林业专业及辅助性活动；生态环境材料制造；再生资源销售；石灰和石膏销售；劳务服务(不含劳务派遣)；技术服务、技术开发、技

术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）。

发行人子公司张家港保税区张保实业有限公司持有长源热电 30% 的股权，镇江华源投资有限公司持有长源热电 30% 的股权，江苏张家港酿酒有限公司持有长源热电 26.25% 的股权，张家港市金熠投资有限公司持有长源热电 13.75% 的股权。

截至 2023 年末，长源热电总资产 9.67 亿元，总负债 2.82 亿元，所有者权益 6.86 亿元，2023 年度长源热电营业收入为 11.17 亿元，净利润为 1.81 亿元；截至 2024 年末，长源热电总资产 9.78 亿元，总负债 2.73 亿元，所有者权益 7.06 亿元，2024 年度长源热电营业收入为 11.32 亿元，净利润为 1.75 亿元。

（2）张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司

张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司（以下简称“华瑞危险废物处理中心”）成立于 2003 年 10 月 10 日，注册资本 5,000 万人民币，经营范围包括：危险废弃物的收集、储存、利用、处理；热力供应；环保工程专业承包；环保领域内的技术开发、技术转让、技术服务；环境保护设施的建设及运营。（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）

发行人持有华瑞危险废物处理中心 40% 的股权，江苏华昌（集团）有限公司持有华瑞危险废物处理中心 40% 的股权，江苏七洲绿色化工股份有限公司持有华瑞危险废物处理中心 20% 的股权。

截至 2023 年末，华瑞危险废物处理中心总资产 4.00 亿元，总负债 0.39 亿元，所有者权益 3.62 亿元，2023 年度华瑞危险废物处理中心营业收入为 1.53 亿元，净利润为 0.32 亿元；截至 2024 年末，华瑞危险废物处理中心总资产 4.01 亿元，总负债 0.31 亿元，所有者权益 3.70 亿元，2024 年度华瑞危险废物处理中心营业收入为 1.44 亿元，净利润为 0.29 亿元。

（3）张家港保税区胜科水务有限公司

张家港保税区胜科水务有限公司（以下简称“胜科水务”）成立于 2005 年 10 月 12 日，注册资本 2,030 万美元，经营范围包括：提供污水处理及其他相关服务（限按环保部门审批范围经营）。（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) 许可项目: 发电业务、输电业务、供(配)电业务(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, 具体经营项目以审批结果为准)

发行人持有胜科水务 20% 的股权, 控股股东胜科(中国)投资有限公司(胜科公用事业公司全资子公司)持有胜科水务 80% 的股权。胜科公用事业公司是新加坡政府全额投资的胜科工业集团的子公司, 隶属于新加坡淡马锡控股集团, 该公司的主营业务为综合性公用设施、水、热电、天然气等, 在新加坡、马来西亚、澳大利亚和英国都有投资。此次在张家港保税区收购并扩建现有的污水处理厂, 先后成立张家港保税区胜科水务有限公司及张家港保税区胜科新生水有限公司。该项目投资 1.17 亿元人民币, 建设中水回用项目, 采用先进的膜工艺技术, 将达标排放废水进行深度处理, 生产高品质工业用水和除盐水给客户使用。该项目是国内第一家利用工业园区综合污水作为水源, 生产纯水级别的除盐水向园区企业提供并实现零排放的企业。胜科在张家港拥有 35,000 立方米/天的处理设施, 其中包括中国首家可直接处理来自于客户的高浓度污水而无需客户预处理的污水处理设施。被新加坡和中国政府选定为水务管理的示范项目。

截至 2023 年末, 胜科水务总资产 2.62 亿元, 总负债 0.41 亿元, 所有者权益 2.21 亿元, 2023 年度胜科水务营业收入为 1.25 亿元, 净利润为 0.58 亿元; 截至 2024 年末, 胜科水务总资产 2.76 亿元, 总负债 0.49 亿元, 所有者权益 2.27 亿元, 2024 年度胜科水务营业收入为 1.29 亿元, 净利润为 0.63 亿元。

综上, 发行人权益法核算的长期股权投资收益主要来源于张家港保税区长源热电有限公司、张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司、张家港保税区胜科水务有限公司。上述企业均处于正常经营中, 营业收入及净利润较为稳定, 发行人的投资收益具有可持续性。

最近三年, 发行人处置资产产生的投资收益分别为 6,441.21 万元、2,439.50 万元和 2,809.70 万元, 具体明细如下:

最近三年发行人处置资产产生的投资收益明细

单位: 万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	74.59	169.92	-50.18

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	2,735.11	2,269.58	6,491.39
合计	2,809.70	2,439.50	6,441.21

(1) 处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益

最近三年，发行人处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益实现分别为 6,491.39 万元、2,269.58 万元和 2,735.11 万元，主要为发行人报告期内的交易性金融资产买卖，波动较大，但预计对发行人本期债券偿债能力无重大不利影响。

最近三年，发行人公允价值变动损益具体明细如下：

报告期内发行人公允价值变动损益明细

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	10,311.34	-3,452.48	3,254.99
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	-	8.24	16.97
套期商品	541.05	149.78	-2,310.75
合计	10,852.39	-3,294.45	961.21

最近三年，发行人公允价值变动损益分别为 961.21 万元、-3,294.45 万元和 10,852.39 万元，主要是受市场价格波动影响，发行人持有的股票、债券、衍生品工具等金融资产的公允价值进行了一定的调整。

2022 年度，发行人公允价值变动损益为 961.21 万元，主要为套期商品公允价值亏损较多。

2023 年度，发行人公允价值变动损益为-3,294.45 万元，主要为以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产亏损较多。

2024 年度，发行人公允价值变动损益为 10,852.39 万元，主要为以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产较多。

最近三年，发行人资产处置收益具体明细如下：

报告期内发行人资产处置收益明细

单位：万元

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	2024年度	2023年度	2022年度
固定资产处置利得或损失	23.54	840.56	-19.11
无形资产处置利得或损失	-	-	-
合计	23.54	840.56	-19.11

最近三年，发行人资产处置收益分别为-19.11 万元、840.56 万元和 23.54 万元。

2023 年度，发行人资产处置收益为 840.56 万元，主要是发行人子公司张家港保税区外商投资服务有限公司转让房产产生的收益。2024 年，发行人资产处置收益为 23.54 万元，较上年度减少 97.20%，主要系 2024 年度发行人固定资产处置利得较低所致。

最近三年，发行人其他收益明细如下：

发行人报告期内其他收益情况

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
政府补助计入	45,174.94	51,873.09	51,291.12
增值税加计抵减	314.23	622.16	1,089.56
个税手续费返还	1.20	0.40	0.16
合计	45,490.37	52,495.66	52,380.84

最近三年，发行人其他收益分别为 52,380.84 万元、52,495.66 万元和 45,490.37 万元，分别占同期利润总额的比例为 68.30%、76.21% 和 63.09%，发行人其他收益主要为政府补助。

2022-2024 年度，发行人收到的政府补助分别为 51,291.12 万元、51,873.09 万元和 45,174.94 万元，占同期利润总额的 66.88%、75.31% 和 62.65%，发行人盈利水平对政府补助的依赖程度较高。发行人政府补助主要为财政专项补贴。根据张家港保税区财政局文件，2022-2024 年度，发行人收到财政专项补贴收入为 49,050.00 万元、50,285.67 万元和 43,000.00 万元，主要为公用事业板块专项运营补贴。

2022 年度，发行人其他收益中政府补助共计 51,291.12 万元，具体明细如下：

单位：万元

补助项目	列报科目	金额
张家港保税区财政专项补贴	其他收益	49,050.00
张家港湾经费补贴	其他收益	718.75

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

海关人员费用补贴	其他收益	704.12
稳岗补贴	其他收益	181.89
免查验没问题企业吊装移位仓储费	其他收益	157.91
天津促进产业发展基金	其他收益	110.00
张家港市服务业发展与改革专项资金	其他收益	91.50
二园一区物业补贴	其他收益	68.00
苏州市安全技能提升培训补贴	其他收益	42.17
商务发展专项资金	其他收益	40.77
护渔人员补贴	其他收益	22.00
外贸集装箱补贴	其他收益	21.14
高企培育补贴	其他收益	11.00
外贸稳增长资金	其他收益	8.62
环境污染责任保险补贴	其他收益	4.19
防疫补贴	其他收益	3.90
智慧旅游平台补助	其他收益	2.00
服务业企业部分行政事业收费补助	其他收益	1.07
物流师岗位技能提升补贴	其他收益	0.80
叉车改装补贴	其他收益	0.45
知识产权扶持补助	其他收益	0.06
递延收益转入	其他收益	50.79
合计	-	51,291.12

2023 年度，发行人其他收益中政府补助共计 51,873.09 万元，具体明细如下：

单位：万元

补助项目	列报科目	金额
张家港保税区财政专项补助	其他收益	50,285.67
张家港湾经费补贴	其他收益	634.92
海关人员费用补贴	其他收益	237.78
免查验没问题企业吊装移位仓储费	其他收益	209.05
稳岗补贴	其他收益	119.87
中央外经贸发展专项资金	其他收益	80.00
舟山高新管委会补贴	其他收益	64.04

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

外贸公共服务平台-清算通项目补助	其他收益	35.00
外贸稳增长资金	其他收益	33.02
职业培训指导中心补贴	其他收益	25.03
德积街道办事处护渔补贴	其他收益	24.00
省级服贸重点企业补贴	其他收益	20.00
其他	其他收益	54.24
递延收益转入	其他收益	50.47
合计	-	51,873.09

2024 年度，发行人其他收益中政府补助共计 45,174.94 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	列报科目	补助金额
张家港保税区财政专项补贴	其他收益	43,000.00
海关人员费用补贴	其他收益	1,099.77
张家港市财政局补助款	其他收益	353.63
中央外经贸发展专项资金	其他收益	257.29
舟山高薪管委会即缴即奖奖励	其他收益	150.66
稳岗补贴	其他收益	77.90
吊装移位仓储费补贴	其他收益	30.96
省级专精特新中小企业认定积分奖励	其他收益	28.12
集装箱重箱增长箱量补贴	其他收益	22.80
知识产权扶持补助	其他收益	20.98
产业创新集群高质量发展扶持补助	其他收益	17.20
护渔人员补贴	其他收益	10.00
外贸稳增长资金	其他收益	10.00
质量强省奖补贴	其他收益	10.00
苏州市安全技能提升培训补贴	其他收益	6.84
张家港保税区知识产权扶持奖励	其他收益	6.00
省级商务发展专项资金	其他收益	5.70
发改委对综合贡献有增量企业奖励	其他收益	5.32
高新认定奖励	其他收益	5.00
高企培育补贴	其他收益	3.00
科技创新成果奖励	其他收益	2.00
省级上云企业补贴	其他收益	1.00
三农奖补	其他收益	0.30

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	列报科目	补助金额
递延收益转入	其他收益	50.47
合计	-	45,174.94

2025 年 1-3 月，发行人其他收益中政府补助共计 13,000.30 万元，具体明细如下：

单位：万元

补助项目	列报科目	金额
张家港保税区财政专项补贴	其他收益	13,000.00
稳岗补贴	其他收益	0.30
合计	-	13,000.30

结合相关补助的政策依据、已落实情况，发行人主要政府补助项目的可持续性分析如下：

补助项目	可持续性分析
张家港保税区财政专项补助	报告期内分别为 4.91 亿元、5.03 亿元、4.30 亿元和 1.30 亿元，主要针对张家港保税区张保实业有限公司和张家港市滨江新城投资发展有限公司进行补贴；补贴依据为张家港保税区财政局下发的补贴文件，主要为年度基础设施工程专项补助款、资产占用补贴和景区运营补贴等，报告期内的补贴金额较为稳定，可持续性较强。

发行人报告期内政府补贴资金已落实并到账，张家港保税区财政专项补助的补贴可持续性较高。

根据《关于张家港保税区张保实业有限公司、张家港市滨江新城投资发展有限公司承担保税区内各园区及安置小区公用设施后续运营维护的通知》，保税区内的环保新材料产业园等部分园区及区域内安置房小区的原有公用设施出现陈旧老化的现象，保税区及金港镇居民的工作、生活环境亟需升级。根据江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）的安排，由发行人子公司张保实业、滨江新城负责，在环保新材料产业园等园区及保税区、金港镇内安置房小区的存续期内，按照每年一次的频率对上述区域内公用设施进行运营维护和检测升级。同时，未来保税区及金港镇内新建产业园区和安置小区的公用设施后续运营维护将参照执行。

发行人作为保税区内基础设施建设的重要主体，自成立以来就受到江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）的大力支持，政府财政实力以及对基础设施建设的投资力度、发展规划为发行人补贴收入提供了可靠保障，同时发行人将在未来继续负责保税区内公用设施运营维护的工作，因此发行人的相关补贴具有可持续性。

最近三年及一期，发行人实现其他收益中政府补助分别为 51,291.12 万元、45,174.94 万元、45,174.94 万元和 13,000.00 万元，保持稳定。发行人作为保税区内基础设施建设的重要主体，自成立以来就受到江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会）的大力支持，政府财政实力以及对基础设施建设的投资力度、发展规划为发行人补贴收入提供了可靠保障，同时发行人将在未来继续负责保税区内公用设施运营维护的工作，因此发行人的相关补贴具有可持续性。

最近三年及一期，发行人营业外收入明细如下：

发行人最近三年及一期营业外收入情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产报废利得	17.22	55.03	1.91	2.96
接受捐赠	-	63.92	-	-
政府补助	-	-	4.00	1.20
非同一控制下的企业合并收益	-	373.79	-	-
不需支付的应付款项转入	-	225.88	0.01	60.28
赔偿收入	21.20	14.67	240.93	31.40
罚款收入	0.80	16.01	18.55	17.38
其他	34.05	30.94	53.83	266.21
合计	73.27	780.25	319.22	379.44

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 379.44 万元、319.22 万元、780.25 万元和 73.27 万元，分别占同期利润总额的比例为 0.49%、0.46%、1.08% 和 1.27%。

最近三年及一期，发行人营业外支出明细如下：

发行人最近三年及一期营业外支出情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产报废损失	16.93	366.74	70.11	101.72
捐赠支出	-	87.90	92.84	70.86

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
滞纳金及罚款支出	95.14	20.39	22.58	8.03
车辆进口补助支出	-	0.35	270.20	0.05
盘亏损失	-	3.84	-	-
违约金损失	2.64	0.99	-	-
其他	9.90	55.60	86.12	24.45
合计	124.61	535.81	541.84	205.11

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人营业外支出分别为 205.11 万元、541.84 万元、535.81 万元和 124.61 万元。2023 年度，发行人营业外支出为 541.84 万元，较上年同期大幅上升 164.17%，主要系车辆进口补助支出较上年同期大幅上升所致。2024 年度，发行人营业外支出为 535.81 万元，较上年同期下降 1.11%，变化较小。

总体来看，报告期内，发行人盈利水平对政府补助的依赖程度较高，同时报告期内盈利能力保持稳定。

发行人报告期内净利润情况

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
净利润	4,318.71	61,169.31	60,158.86	69,339.90
净利率	5.64%	20.66%	18.72%	24.01%
净资产收益率	0.22%	3.09%	3.15%	3.87%

注：2025 年 1-3 月数据未经年化。

报告期内，发行人净利润分别为 69,339.90 万元、60,158.86 万元、61,169.31 万元和 4,318.71 万元。报告期内，发行人净利率分别为 24.01%、18.72%、20.66% 和 5.64%，净资产收益率分别为 3.87%、3.15%、3.09% 和 0.22%。报告期内，发行人不存在重大不利变化或者其他特殊情况的影响。

综上，发行人盈利能力具备一定可持续性。

(七) 营运能力分析

1、营运能力相关主要数据

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入（万元）	76,542.16	296,123.07	321,361.15	288,752.86
营业成本（万元）	61,116.12	227,716.66	247,368.61	234,566.68

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

应收账款(万元)	71,985.78	66,101.66	16,968.82	25,792.96
存货(万元)	3,375,640.33	3,310,778.42	3,193,870.13	3,017,450.00
应收账款周转率(次)	1.11	7.13	15.03	9.43
存货周转率(次)	0.02	0.07	0.08	0.08
总资产周转率(次)	0.01	0.05	0.06	0.05

注：最近一期数据未经年化。

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 9.43、15.03、7.13 和 1.11；发行人存货周转率分别为 0.08、0.08、0.07 和 0.02，发行人存货主要由工程建设和土地开发成本构成，周期较长，因此存货周转率较低；发行人总资产周转率分别为 0.05、0.06、0.05 和 0.01，处在较低水平，主要系发行人资产规模较大，且工程建设和土地开发确认收入周期较长，公司资产周转率较低。报告期内，发行人营运能力保持平稳，不存在重大不利变化或者其他特殊情况的影响。总体来说，发行人营运能力尚可。

(八) 关联交易情况

1、关联方

(1) 公司的控股股东

本公司控股股东及实际控制人为江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会），属于政府机构，持有发行人 100% 股权。详见本募集说明书第四节“三、发行人的股权结构”。

(2) 公司的子公司情况

截至 2024 年末纳入公司合并财务报表子公司共 42 家，具体情况如下：

发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	持股比例		注册资本	子公司层级	业务性质
		直接	间接			
1	张家港保税区张保实业有限公司	100.00	-	121,215.2157	一级	基础设施建设开发，土地批租，参与区内项目投资
2	张家港保税科技(集团)股份有限公司	35.68	-	500,000.00	一级	生物高新技术应用、开发；高新技术及电子商务、网络应用开发；港口码头、保税物流项目的投资；其他实业投资

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	子公司名称	持股比例		注册资本	子公司层级	业务性质
		直接	间接			
3	张家港市长江资源开发有限公司	100.00	-	21,000.00	一级	沿江滩涂开发利用，码头建设规划，沿江水资源开发，区域基础设施开发建设，环境管理咨询服务，金属、建筑、木材、纺织材料的购销
4	张家港市滨江新城投资发展有限公司	76.53	23.47	392,000.00	一级	基础设施建设开发，项目投资，资产经营，房地产开发经营，城乡一体化建设
5	张家港保税区长乐物业管理有限公司		100.00	46,974.367	一级	保税区内房产物业管理、市政工程、绿化工程及公用事业管理
6	张家港保税港区港务有限公司	65.23	-	163,000.00	一级	为船舶提码头服务；在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆装箱；自营和代理各商品及技术的进出口业务；国际货运代理；与区外有进出口经营权企业间的贸易；对所存货物进行流通性简单加工，与物流相关的服务、仓储、分拨。
7	江苏港通投资发展有限公司	92.37		800.00	二级	对授权范围内的基础设施进行建设开发、土地批租、资本运作与管理
8	张家港保税区长顺给排水有限公司	-	100.00	8,000.00	二级	自来水供应、污水处理等
9	张家港市豪苑大酒店有限公司	-	100.00	100.00	二级	中餐制售、桑拿浴服务、健身服务等
10	张家港市张家港湾生态建设有限公司	-	70.00	118,080.74592	二级	旅游业务、食品经营等
11	张家港保税区长麟资产经营有限公司	-	100.00	30,000.00	二级	创业投资、股权投资、租赁服务、物业管理等
12	张家港保税区麟创企业管理有限公司	-	70.00	36,066.60	三级	建设工程施工、企业管理、租赁服务、物业管理等
13	张家港保税区长江国际港务有限公司		100.00	46,733.16	二级	区内管道装卸运输、仓储、货物中转、装卸，危险化学品的批发
14	张家港保税区长江国际扬州石化仓储有限公司	-	100.00	50,000.00	二级	化学品仓储
15	张家港扬子江保税贸易有限公司	-	100.00	300.00	三级	化工品贸易
16	张家港保税区华泰化工仓储有限公司	-	100.00	200.00	三级	沥青的仓储和销售、自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	子公司名称	持股比例		注册资本	子公司层级	业务性质
		直接	间接			
17	张家港保税区外商投资服务有限公司	46.00	54.00	1,000.00	二级	涉及外商投资、建设、生产、经营、管理过程中的相关服务，土地开发、基础设施建设，生物高新技术应用开发，转口贸易、国际贸易，项目投资
18	张家港保税物流园区长诚国际物流有限公司	-	100.00	65,000.00	二级	仓储业
19	上海保港股权投资基金有限公司	-	100.00	5,000.00	二级	股权投资
20	上海保港张家港保税区股权投资基金有限公司	-	100.00	3,000.00	三级	股权投资
21	张家港保税数据科技有限公司	-	100.00	16,500.00	三级	电子商务服务
22	张保同辉融资租赁(天津)有限公司	-	100.00	1,000 万港币	三级	融资租赁
23	浙江张保扬子贸易有限公司	-	100.00	500.00	三级	批发业
24	深圳市同辉汽车服务有限公司	-	100.00	30,000.00	三级	汽车零售
25	张家港保税科技集团仓储管理有限公司	-	100.00	33,000.00	二级	仓储管理
26	四川张保扬子贸易有限公司	-	100.00	19,000.00	三级	供应链服务
27	张家港保税区长乐特种设备管理有限公司		100.00	20,000.00	二级	电梯系统、中央空调系统、消防系统、强弱电系统、网络系统、给排水系统的维修保养，物业管理，市政维护，商品的销售
28	张家港保税区长乐保安服务有限公司	-	100.00	30,000.00	二级	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、区域秩序维护保安服务
29	张家港保税区长焱生物能源有限公司	-	100.00	10,000.00	二级	生物质成型燃料销售
30	张家港市金田实业有限公司	-	65.00	500.00	二级	土地围垦开发，种植、养殖、加工、仓储、技术咨询、草坪绿化工程、花卉苗木种植、销售，园艺机械销售

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	子公司名称	持股比例		注册资本	子公司层级	业务性质
		直接	间接			
31	张家港市香山旅游文化发展有限公司	-	100.00	30,000.00	三级	旅游宣传营销策划、旅游商品开发销售、旅游景区配套设施建设、景区游览服务、旅游项目投资、管理和收益、文化传播。
32	张家港保税区匠源园林工程有限公司	-	100.00	5,000.00	三级	园林绿化工程施工；城市绿化管理；城市公园管理等
33	张家港保税区筑城项目管理有限公司	-	100.00	300.00	三级	工程管理服务；工程技术服务
34	张家港保税区港安项目管理有限公司	-	100.00	300.00	四级	对授权范围内的基础设施进行建设开发、项目管理，汽车及零配件的销售，与汽车检测相关的技术服务，自营和代理各类商品的进出口业务
35	张家港保税区国际汽车城有限公司		100.00	3,000.00	一级	汽车及零配件、汽车用品、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、机电产品、日用百货、建筑装潢材料的销售
36	中科化物张家港产业技术研究院有限公司	70.00	-	1,000.00	二级	化工产品（非危险化学品）、化工新材料、化工设备、检测设备、新能源设备、环保设备、水处理设备的技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务及相关产品销售；
37	张家港保税区金港建设工程质量检测有限公司	-	60.00	1,000.00	二级	见证取样、主体结构、钢结构检测，备案检测，工程测量，不动产测绘。
38	张家港港苑盛企业管理有限公司	-	100.00	1,180.00	三级	企业管理；物业管理；市场营销策划；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务
39	张家港江南花园酒店有限公司	-	100.00	287.40	二级	住宿服务；餐饮服务；食品销售；酒类经营；酒店管理；物业管理；健身休闲活动；棋牌室服务；住房租赁；
40	张家港保税区保科企业管理有限公司	-	100.00	32,000.00	二级	企业管理；企业管理咨询；物业管理；社会经济咨询服务；停车场服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；租赁服务
41	张家港保税区港世元科贸易有限公司	-	100.00	1,000.00	二级	化工产品销售（不含许可类化工产品）
42	重庆钦泽商业管理有限公司	-	100.00	1,000.00	三级	商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；市场营销策划；企业管理咨询；

(3) 公司的合营和联营企业（2024 年末）

序号	被投资单位	
	合营企业	

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	被投资单位
1	张家港保税港区中外运长江国际物流有限公司
联营企业	
2	张家港保税区长源热电有限公司
3	张家港保税区胜科水务有限公司
4	江苏化工品交易中心有限公司
5	张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司
6	张家港中远海运金港化工物流有限公司
7	张家港智物信息科技有限公司

2、关联交易主要情况

(1) 关联租赁

发行人关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度	2022 年度
江苏化工品交易中心有限公司	房屋租赁等	301.41	203.87	-
张家港保税区长源热电有限公司	管廊等	190.48	129.87	129.87
张家港港新重装码头港务有限公司	设备	654.87	654.87	654.87

(2) 关联方往来款项

近三年末，本公司应收关联方款项情况如下：

发行人近三年末应收关联方款项情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1	江苏化工品交易中心有限公司	预付款项-待摊费用	36.60	25.61	-
2	江苏化工品交易中心有限公司	其他应收款	28,732.81	22,293.86	18,524.67
3	张家港港新重装码头港务有限公司	其他应收款	2,554.29	-	-
合计			31,323.70	22,319.47	18,524.67

近三年末，本公司应付关联方款项情况如下：

发行人近三年末应付关联方款项情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1	张家港港新重装码头港务有限公司	其他应付款	18.19	12.72	12.72
2	张家港智物信息科技有限公司	应付账款	102.48	-	-
3	张家港保税区胜科水务有限公司	应付账款	50,949.49	5,085.71	-
合计			51,070.16	5,098.43	12.72

(3) 关联方担保情况

截至 2024 年末，发行人对关联方的担保余额共计 1,651,061.17 万元，发行人关联方担保均按照相关公司章程及相关担保制度的要求履行了相应的审批程序，不存在违规对外担保情况，具体情况如下表：

截至 2024 年末发行人对关联方担保情况

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保是否已 经履行完毕
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	张家港保税区张保实业有限公司	553,675.71	否
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	418,579.50	否
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	江苏港通投资发展有限公司	45,533.00	否
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	张家港保税区港安项目管理有限公司	4,362.00	否
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	157,200.00	否
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	张家港保税区麟创企业管理有限公司	12,500.00	否
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	张家港保税区长麟资产经营有限公司	20,000.00	否
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市滨江新城投资发展有限公司	108,174.00	否
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	13,500.00	否
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区长麟资产经营有限公司	9,800.00	否
张家港保税区张保实业有限公司	张家港保税区金港资产经营集团有限公司	20,000.00	否
张家港保税区张保实业有限公司	张家港市长江资源开发有限公司	11,000.00	否
江苏港通投资发展有限公司	张家港保税区国际汽车城有限公司	24,472.20	否
张家港保税科技(集团)股份有限公司	张家港扬子江保税贸易有限公司	12,137.26	否
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港市香山旅游文化发展有限公司	56,700.00	否
张家港市滨江新城投资发展有限公司	张家港保税区金港资产经营集团有限公司	121,475.00	否
张家港保税区长乐物业管理有限公司	张家港市豪苑大酒店有限公司	737.50	否
张家港保税区长顺给排水有限公司	张家港保税区长麟资产经营有限公司	7,500.00	否
张家港保税港区港务有限公司	张家港保税区保科企业管理有限公司	47,940.00	否
张家港保税区金港资产经营集团有限公司	张家港中远海运金港化工物流有限公司	5,775.00	否
合计		1,651,061.17	

(九) 城市建设企业发行人披露事项

发行人作为张家港市城市投资的重要主体，主要业务包括基础设施建设、施工服务、安置房销售等。根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》第三十一条的相关规定，相关信息披露如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-3月/3月末		2024年度/年末		2023年度/年末		2022年度/年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、资产构成（占比为对应资产占总资产的比例）								
拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	4,818,032.1	73.98	4,762,229.7	76.15	4,614,832.8	78.21	4,311,705.5	75.99
二、收入构成（占比为对应收入占总收入的比例）								
市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入	36,932.84	48.25	159,750.09	53.95	130,451.49	40.59	122,769.90	42.52
贸易业务收入	13,498.61	17.64	38,983.00	13.16	87,469.63	27.22	85,539.92	29.62
来自上市公司子公司收入	22,819.59	29.81	89,988.14	30.39	149,873.41	46.64	134,134.73	46.45
三、净利润构成（占比为政府补贴占净利润的比例）								
其他收益中政府补贴	13,000.30	301.02	45,174.94	73.85	51,873.09	86.23	51,291.12	73.97

(十) 对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保余额共 29,300.00 万元，占净资产的比例为 1.47%。具体情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	贷款机构	担保金额	担保日期
金港资产	张家港市金海港投资开发有限公司	张保 ABS	19,500.00	2020.3.27-2025.5.20
滨江新城	张家港保税区金乐居开发建设有限公司	张家港农商行	9,800.00	2023.12.15-2026.12.11
合计			29,300.00	-

注：金港资产对专项计划分配资金不足以支付优先级资产支持证券的各期应付预期收益和未偿本金余额的差额部分承担补足义务，随优先级资产支持证券逐步清偿，对外担保金额随之减少。

为了加强和规范发行人的各项内部控制措施，提高发行人的经营管理水平和

风险防范能力，促进公司可持续发展，发行人制定了《张家港保税区金港资产经营有限公司内部控制制度》，及《对外投资、担保管理办法》，对公司对外担保的管理进行了约定。具体如下：

“第二十三条担保方财务部门对担保事项进行充分评估后提出意见，报负责人签署意见后逐级报金港公司，由金港公司总经理主持召集财务部门审核，报董事会确定并经管委会批准后实施。

办理担保报批手续时，应提供担保项目可行性研究报告文件、担保人与被担保人上年末与上月末的资产负债表和损益表、担保合同文本或担保意向书，以及被担保项下主债务合同或意向书及其他有关条件。

第二十四条担保人要及时掌握被担保人的有关信息，加强对担保企业的监督及对担保项目的跟踪，发现担保风险时，应及时向金港公司报告，并提出措施建议。

第二十五条各单位应有人员专职或兼职管理担保工作。提供担保后，要加强管理，建立台帐和档案，并定期清理，并每年向金港公司提交担保情况报告。

第二十六条担保人未经批准擅自对外出具担保，将追究决策者的经济责任或行政责任；造成重大经济损失的，将追究法律责任。”

目前，公司对外担保均履行相关决策审核程序。截至募集说明书签署之日，被担保企业资产规模较大，生产经营情况良好，未出现代偿情况。

主要被担保单位基本情况简介如下：

1、张家港市金海港投资开发有限公司

张家港市金海港投资开发有限公司（以下简称“金海港投资”）成立于 2012 年 10 月 24 日，经营范围：投资、管理、收益；城乡一体化建设；园林绿化服务；纺织原料、建筑材料、化工（危险品除外）、金属材料购销。（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）。

截至 2023 年末，金海港投资总资产为 1,326,074.67 万元，总负债为 1,300,292.53 万元，净资产 25,782.14 万元；2023 年度，金海港投资实现营业收入 26,402.91 万元，净利润 2,311.55 万元。

截至 2024 年末，金海港投资总资产为 1,204,498.37 万元，总负债为 1,180,389.95 万元，净资产 24,108.42 万元；2024 年度，金海港投资实现营业收入 292.00 万元，净利润 -447.96 万元。

金海港投资控股股东为张家港保税区金盛投资发展有限公司，实际控制人为江苏省张家港保税区管理委员会（张家港保税物流园区管理委员会），违约风险较低。

总体来看，发行人对外担保对手方主要系与国资相关度较高的企业，资产规模较大，生产经营情况较为稳定，未来具有一定的发展前景，在报告期内并未出现代偿情况。

（十一）受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，发行人合并口径表内受限资产 17.59 亿元，占总资产的 2.70%，占净资产的 8.83%。发行人近一期末受限资产具体明细如下：

截至 2025 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	47,469.91	保证金、应计利息、房屋维修基金
投资性房地产	77,278.55	借款抵押等
存货	26,283.00	借款抵押等
固定资产	15,646.74	借款抵押等
无形资产	9,262.11	借款抵押等
合计	175,940.31	-

截至 2025 年 3 月末发行人资产抵押、质押情况表

单位：万元

序号	所有权人	抵押、质押权人	受限物	抵押/质押金额	账面净值	受限到期日
1	滨江新城	工商银行	苏(2020)张家港市不动产权第 8255235 号	6,891.00	6,891.00	2024/08/28
		工商银行	苏(2023)张家港市不动产权第 8203148 号	19,392.00	19,392.00	2035/12/15
			苏(2023)张家港市不动产权第 8203153 号			
2	港安			5,000.00	15,646.74	

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

序号	所有权人	抵押、质押权人	受限物	抵押/质押金额	账面净值	受限到期日
		江苏银行、农业银行	苏(2023)张家港市不动产权第8267761号		3,443.39	2036/12/2
3	保税港务	华夏银行	苏(2024)张家港市不动产权第2073956号	41,745.00	5,818.72	2026/10/23
4	保科企业	苏州银行	渝(2024)渝中区不动产权第001050035号	22,297.26	77,278.55	2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050155号	18,151.44		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050158号	9,445.46		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050444号	6,930.22		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001052357号	1,196.07		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050749号	3,612.71		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050583号	6,991.34		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001052235号	62.52		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050412号	1,756.96		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050252号	2,804.49		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050257号	2,531.95		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050278号	2,808.17		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001050401号	1,300.57		2031/11/11
			渝(2024)渝中区不动产权第001051915号	11.34		2031/11/11
5	合并	金融机构	货币资金	47,469.91	47,469.91	-
合计				-	175,940.31	-

注：受限物为苏(2020)张家港市不动产权第8255235号的借款于2024年8月28日到期并偿还，由于解押手续的办理需要一定时间，截至报告期末尚未完成解抵押手续。

除上表外，发行人尚有受限情况如下：

1、发行人子公司张家港保税区张保实业有限公司向国开行贷款，贷款金额为300,000.00万元，存在关于张家港保税区基础设施完善工程对张家港保税区规划建设局的未来应收账款质押情况，未来应收账款质押金额为531,100.00万元，贷款期限为2017年3月至2032年3月。

2、发行人子公司张家港市滨江新城投资发展有限公司向中国农业发展银行贷款，贷款金额为 150,000.00 万元，未来应收账款质押金额为 218,501.00 万元，贷款期限为 2016 年 1 月至 2031 年 1 月；向工商银行贷款，贷款金额为 90,000.00 万元，未来应收账款质押金额为 143,000.00 万元，贷款期限为 2016 年 3 月至 2026 年 3 月。

(十二) 未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其子公司不存在重大未决诉讼、重大承诺及其他或有事项。截至报告期末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼或仲裁事项。

(十三) 其他重大事项

2019 年 5 月 20 日，发行人子公司保税科技召开股东大会审议通过了《关于公司及公司控股股东变更承诺事项的议案》，就 2013 年保税科技和发行人出具的《避免同业竞争承诺函》内容进行变更，具体变更事项如下：

保税科技变更后的承诺：自承诺函出具之日起 3 年内，保税科技承诺将尽力促使发行人将其持有的保税港务股权或相关资产以转让或出资等方式注入本公司。

发行人变更后的承诺：（1）为避免同业竞争，自承诺函出具之日起 3 年内，公司将持有的保税港务股权或相关资产以转让或出资等方式注入保税科技。（2）除第一项承诺外，发行人进一步承诺，发行人及其控制的其他公司或组织将不在中国境内外以任何形式从事与上述仓储项目存在现时或潜在竞争关系的业务，包括在中国境内外投资、收购、兼并从事上述仓储项目的公司或者其他经济组织。

2022 年 3 月 18 日，发行人子公司保税科技召开股东大会审议通过了《关于公司及公司控股股东延期履行相关承诺的议案》。由于原承诺将于 2022 年 5 月 19 日到期，保税科技及公司控股股东拟将履行期限延长至重新出具承诺函（2022 年 3 月 18 日）后的三年，即 2025 年 3 月 17 日。除承诺履行期限变更外，上述承诺中的其他承诺内容保持不变。

2025 年 4 月 11 日，发行人子公司保税科技召开股东大会审议通过了《关于公司及公司控股股东变更同业竞争承诺事项的议案》。保税科技拟通过对张家港保税区外商投资服务有限公司（以下简称“外服公司”）减资，以不再控制外服公司的

方式解决同业竞争问题，已聘请中介机构全力开展与外服公司减资相关的评估、审计工作，但尚需履行相关决策程序，该承诺预计无法在到期日前完成。本次变更后保税科技承诺，在 2025 年 12 月 31 日前将完成对外服公司的减资，消除因控制外服公司而与金港资产存在的同业竞争。本次变更后金港资产承诺：（1）为避免同业竞争，将配合保税科技在 2025 年 12 月 31 日前完成对外服公司的减资工作，消除保税科技因控制外服公司而与金港资产存在的同业竞争。（2）除第一项承诺外，金港资产及控制的其他公司或组织将不在中国境内外以任何形式从事与保税科技存在现时或潜在竞争关系的业务。

四、剔除上市公司保税科技后财务情况

剔除上市公司保税科技后的财务报表如下，以下财务报表未经审计。

(一) 剔除上市公司保税科技后资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	475,587.13	280,654.01	244,764.55	341,542.80
交易性金融资产	-	1,085.45	11,008.97	10,890.63
应收票据	39,001.84	38,737.67	3,519.85	14,386.18
应收账款	70,996.13	65,471.51	21,814.55	31,011.03
应收款项融资	265.44	978.91	490.00	-
预付款项	1,339,324.08	1,328,442.45	1,420,447.84	1,282,452.37
其他应收款	164,893.87	156,091.44	76,653.64	87,690.34
存货	3,368,724.01	3,309,777.76	3,180,574.32	3,007,764.15
其他流动资产	23,951.06	20,619.27	12,825.97	4,581.69
流动资产合计	5,482,743.56	5,201,858.46	4,972,099.70	4,780,319.18
非流动资产：				
债权投资	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他非流动金融资产	71,943.25	73,525.91	75,499.79	70,397.02

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	177,657.66	182,198.43	180,028.24	148,016.66
投资性房地产	242,694.95	249,656.53	177,125.30	184,481.09
固定资产	286,109.63	289,489.87	178,414.50	165,581.62
在建工程	21,038.06	19,941.35	19,367.39	25,947.08
使用权资产	117.12	125.10	-	-
无形资产	36,600.24	37,092.50	39,635.56	39,506.64
开发支出	-	-	428.20	-
长期待摊费用	735.13	801.06	684.06	723.8
递延所得税资产	1,365.91	1,355.08	1,264.02	1,272.82
非流动资产合计	844,261.96	860,185.84	678,447.06	641,926.72
资产总计	6,327,005.51	6,062,044.30	5,650,546.76	5,422,245.91
流动负债:				
短期借款	544,885.67	509,200.02	264,687.65	180,023.00
应付票据	117,997.50	115,997.50	83,000.00	176,933.00
应付账款	12,482.74	7,776.78	10,872.39	11,686.30
预收款项	10,237.07	13,164.06	131,518.76	182,824.03
合同负债	407,264.07	333,854.73	4,473.94	4,387.61
应付职工薪酬	1,554.67	2,719.56	2,417.21	1,503.42
应交税费	1,859.10	1,725.11	2,254.44	1,862.77
其他应付款	691,485.08	541,150.75	283,730.89	80,997.46
一年内到期的非流动负债	538,601.32	531,108.57	764,910.24	421,283.01
其他流动负债	19,741.39	17,453.75	112,424.75	121,736.31
流动负债合计	2,346,108.62	2,074,150.83	1,660,290.27	1,183,236.92
非流动负债:				
长期借款	1,272,404.00	1,213,998.25	1,292,958.87	1,169,801.08
应付债券	760,000.00	790,000.00	763,467.83	1,123,792.72
长期应付款	98,200.00	102,500.00	125,804.29	218,897.79
递延收益	-	-	187.39	-
递延所得税负债	4,322.43	4,625.31	2,045.52	2,605.24
非流动负债合计	2,134,926.43	2,111,123.56	2,184,463.90	2,515,096.83

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

负债合计	4,481,035.05	4,185,274.39	3,844,754.16	3,698,333.75
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
其他权益工具	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	120,000.00	150,000.00	120,000.00	100,000.00
资本公积	688,328.70	688,328.70	687,507.22	687,566.95
减: 库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	38.17	-	-	-
盈余公积	4,528.11	4,528.11	4,528.11	4,528.11
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	402,609.47	402,626.22	357,716.87	322,257.32
归属于母公司所有者权益合计	1,800,504.45	1,830,483.03	1,754,752.19	1,699,352.38
少数股东权益	45,466.02	46,286.88	51,040.41	24,559.78
所有者权益合计	1,845,970.47	1,876,769.91	1,805,792.60	1,723,912.16
负债和所有者权益总计	6,327,005.51	6,062,044.30	5,650,546.76	5,422,245.91

(二) 剔除上市公司保税科技后利润表

单位: 万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	53,722.57	208,134.45	173,333.46	156,463.85
减: 营业成本	44,956.14	180,582.74	145,755.83	135,587.99
税金及附加	3,475.77	1,779.63	1,410.21	1,170.95
销售费用	168.40	99.53	82.94	81.27
管理费用	7,406.27	20,149.39	17,838.77	16,223.07
研发费用	48.52	266.53	-	-
财务费用	8,664.54	24,778.65	28,824.58	13,853.53
其中: 利息费用	-	29,719.74	33,351.01	-
利息收入	-	5,036.87	4,602.51	-

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

加：其他收益	13,000.30	44,519.51	51,372.09	51,005.45
投资收益（损失以“-”号填列）	1,234.80	17,483.30	10,129.96	11,650.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	9,051.98	3,936.73	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)			-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,126.08	10,681.69	-2,391.83	4,725.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30.43	-384.80	-118.75	-295.61
资产减值损失	-	-1,426.94	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	42.88	-	946.8	-0.04
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,124.39	51,350.74	39,359.41	56,633.26
加：营业外收入	56.21	736.82	68.81	340.41
减：营业外支出	118.31	412.54	397.47	68.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,062.29	51,675.02	39,030.75	56,905.58
减：所得税费用	577.32	5,238.85	2,243.41	2,654.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,484.97	46,436.17	36,787.34	54,250.79
(一) 按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,484.97	46,436.17	36,787.34	54,250.79
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,326.18	46,513.35	36,203.55	53,937.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-841.21	-77.18	583.80	313.27
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
5.现金流量套期储备	-	-	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,484.97	46,436.17	36,787.34	54,250.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,326.18	46,513.35	36,203.55	53,937.52
归属于少数股东的综合收益总额	-841.21	-77.18	583.80	313.27
七、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

(三) 剔除上市公司保税科技后现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022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	130,340.15	396,660.10	185,134.68	130,474.20
收到的税费返还			-	6,178.75
收到其他与经营活动有关的现金	168,096.69	580,154.35	211,430.74	174,014.24
经营活动现金流入小计	298,436.84	976,814.45	396,565.42	310,667.19
购买商品、接受劳务支付的现金	77,250.19	215,995.51	348,900.67	285,899.25
支付给职工以及为职工支付的现金	2,783.63	19,054.29	15,202.96	13,537.56
支付的各项税费	5,910.56	7,044.88	5,751.94	4,690.82
支付其他与经营活动有关的现金	31,109.92	137,487.95	137,572.06	38,981.87
经营活动现金流出小计	117,054.30	379,582.63	507,427.62	343,109.50
经营活动产生的现金流量净额	181,382.54	597,231.83	-110,862.21	-32,442.31
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	456.58	19,195.50	20,000.00	10,077.16

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

取得投资收益收到的现金	5,773.63	16,748.61	10,440.00	7,410.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	66.08	4,216.48	1.34
收到其他与投资活动有关的现金	-	2,108.85	120,037.36	-
投资活动现金流入小计	6,230.21	38,119.04	154,693.83	17,489.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,600.42	201,672.44	5,823.87	20,009.02
投资支付的现金	-	9,825.00	29,460.00	17,924.92
支付其他与投资活动有关的现金	-	120,000.37	-	-
投资活动现金流出小计	1,600.42	331,497.81	35,283.87	37,933.94
投资活动产生的现金流量净额	4,629.78	-293,378.77	119,409.96	-20,444.52
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	20,000.00	30,270.00	20,180.00	104,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	270.00	180.00	4,200.00
取得借款收到的现金	417,927.34	960,800.60	828,043.11	643,897.62
发行债券收到的现金	20,000.00	460,000.00	460,000.00	650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	94,578.51	15,000.00	500.00
筹资活动现金流入小计	457,927.34	1,545,649.11	1,323,223.11	1,398,597.62
偿还债务支付的现金	363,514.60	1,625,870.89	1,200,040.62	1,251,137.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,716.61	164,163.22	154,375.89	158,328.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,461.42	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	50,000.00	57,376.98	-	39.49
筹资活动现金流出小计	447,231.21	1,847,411.09	1,354,416.52	1,409,506.12
筹资活动产生的现金流量净额	10,696.13	-301,761.98	-31,193.41	-10,908.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	29.26	19.26	0.06
五、现金及现金等价物净增加额	196,708.46	2,120.34	-22,626.40	-63,795.26
加：期初现金及现金等价物余额	234,333.39	232,213.05	254,839.45	318,634.71
六、期末现金及现金等价物余额	431,041.84	234,333.39	232,213.05	254,839.45

(四) 财务指标及其分析

发行人剔除上市子公司保税科技后主要财务指标情况如下：

财务指标	2025年3月末/1-3月	2024年度/末	2023年度/末	2022年度/末
流动比率(倍)	2.34	2.51	2.99	4.04
速动比率(倍)	0.90	0.91	1.08	1.50
资产负债率(%)	70.82	69.04	68.04	68.21
毛利率(%)	16.32	13.24	15.91	13.34
平均总资产回报率(%)	0.03	1.39	1.31	1.06
总资产周转率(次)	0.01	0.04	0.03	0.03
加权平均净资产收益率(%)	0.08	2.52	2.08	3.26
应收账款周转率(次)	0.79	4.77	6.56	4.46
存货周转率(次)	0.01	0.06	0.05	0.05

注：2025年1-3月部分指标未经年化处理。

1、偿债能力

短期偿债能力方面，剔除上市公司后，2022-2024年及2025年3月末发行人流动比率分别为4.04、2.99、2.51和2.34，速动比率分别为1.50、1.08、0.91和0.90，呈逐步下降趋势。总体来看，剔除上市公司后，发行人流动比率和速动比率仍然较高，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，2022-2024年及2025年3月末发行人资产负债率分别为68.21%、68.04%、69.04%和70.82%，较为稳定，维持在中等水平，长期偿债能力较强。

2、盈利能力

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人剔除上市公司后的毛利率分别为13.34%、15.91%、13.24%和16.32%，加权平均净资产收益率分别为3.26%、2.08%、2.52%和0.08%。总体来看，发行人盈利能力稳定，不存在重大不利变化或者其他特殊情况的影响。

3、营运能力

2022-2024年及2025年1-3月，发行人剔除上市公司后的应收账款周转率分别为4.46、6.56、4.77和0.79；发行人存货周转率分别为0.05、0.05、0.06和0.01，发行人存货主要由工程建设和土地开发成本构成，周期较长，因此存货周转率较低；发行人总资产周转率分别为0.03、0.03、0.04和0.01，处于较低水平，主要系发行人资产规模较大，且工程建设和土地开发确认收入周期较长，公司资产周转率较低。

(五) 主要科目变动及其分析

发行人剔除保税科技报表后重要资产科目及变动情况如下：

2022-2024 年及 2025 年 3 月末剔除上市公司后重要资产科目及变动情况

单位：万元、%

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末	2024年度变动比例
货币资金	475,587.13	280,654.01	244,764.55	341,542.80	14.66
应收账款	70,996.13	65,471.51	21,814.55	31,011.03	200.13
预付款项	1,339,324.08	1,328,442.45	1,420,447.84	1,282,452.37	-6.48
其他应收款	164,893.87	156,091.44	76,653.64	87,690.34	103.63
存货	3,368,724.01	3,309,777.76	3,180,574.32	3,007,764.15	4.06
其他非流动金融资产	71,943.25	73,525.91	75,499.79	70,397.02	-2.61
长期股权投资	177,657.66	182,198.43	180,028.24	148,016.66	1.21
投资性房地产	242,694.95	249,656.53	177,125.30	184,481.09	40.95
固定资产	286,109.63	289,489.87	178,414.50	165,581.62	62.26
在建工程	21,038.06	19,941.35	19,367.39	25,947.08	2.96
无形资产	36,600.24	37,092.50	39,635.56	39,506.64	-6.42

2024 年末，发行人主要资产构成剔除保税科技报表后，变动较大的科目有应收账款、其他应收款、投资性房地产以及固定资产，变动比例分别为 200.13%、103.63%、40.95% 和 62.26%，均超过 30%。

2024 年末，应收账款较上期末增加 200.13%，投资性房地产较上期末增加 40.95%，固定资产较上期末增加 62.26%，主要系 2024 年新纳入合并范围的主体较多所致。

2024 年末，其他应收款较上期末增加 103.63%，主要系新增与国资企业等的往来款所致。

发行人剔除保税科技报表后重要负债科目及变动情况如下：

2022-2024 年及 2025 年 3 月末剔除上市公司后重要负债科目及变动情况

单位：万元、%

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末	2024年度变动比例
短期借款	544,885.67	509,200.02	264,687.65	180,023.00	92.38
应付票据	117,997.50	115,997.50	83,000.00	176,933.00	39.76

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末	2024年度变动比例
应付账款	12,482.74	7,776.78	10,872.39	11,686.30	-28.47
预收款项	10,237.07	13,164.06	131,518.76	182,824.03	-89.99
合同负债	407,264.07	333,854.73	4,473.94	4,387.61	7,362.21
其他应付款	691,485.08	541,150.75	283,730.89	80,997.46	90.73
一年内到期的非流动负债	538,601.32	531,108.57	764,910.24	421,283.01	-30.57
其他流动负债	19,741.39	17,453.75	112,424.75	121,736.31	-84.48
长期借款	1,272,404.00	1,213,998.25	1,292,958.87	1,169,801.08	-6.11
应付债券	760,000.00	790,000.00	763,467.83	1,123,792.72	3.48
长期应付款	98,200.00	102,500.00	125,804.29	218,897.79	-18.52

2024 年末，发行人主要负债构成剔除保税科技报表后，变动较大的科目有短期借款、应付票据、预收款项、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债以及其他流动负债，变动比例分别为 92.38%、39.76%、-89.99%、7,362.21%、90.73%、-30.57 和-84.48%，均超过 30%。

2024 年末，短期借款较上期末增加 92.38%，主要系发行人该年度银行借款较多所致。

2024 年末，其他应付款较上期末增加 90.73%，主要系发行人往来款等增加所致。

2024 年末，一年内到期的非流动负债较上期末减少 30.57%，主要系将于一年内到期的应付债券、长期应付款减少所致。

(六) 盈利能力分析

发行人剔除保税科技报表后盈利能力情况如下：

剔除上市公司后发行人营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元、%

科目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	53,722.57	208,134.45	173,333.46	156,463.85
营业成本	44,956.14	180,582.74	145,755.83	135,587.99
毛利润	8,766.42	27,551.71	27,577.63	20,875.86

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

科目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
毛利率	16.32	13.24	15.91	13.34

剔除上市公司后，2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月公司营业收入分别为 156,463.85 万元、173,333.46 万元、208,134.45 万元和 53,722.57 万元，同期营业成本分别为 135,587.99 万元、145,755.83 万元、180,582.74 万元和 44,956.14 万元，呈逐步上升趋势。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司实现毛利润分别为 20,875.86 万元、27,577.63 万元、27,551.71 万元和 8,766.42 万元，毛利率分别为 13.34%、15.91%、13.24% 和 16.32%。

剔除上市公司后发行人净利润情况

单位：万元、%

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业利润	2,124.39	51,350.74	39,359.41	56,633.26
利润总额	2,062.29	51,675.02	39,030.75	56,905.58
净利润	1,484.97	46,436.17	36,787.34	54,250.79
净利率	2.76	22.31	21.22	34.67

剔除上市公司后，2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月发行人营业利润分别为 56,633.26 万元、39,359.41 万元、51,350.74 万元和 2,124.39 万元，利润总额分别为 56,905.58 万元、39,030.75 万元、51,675.02 万元和 2,062.29 万元。

发行人净利润分别为 54,250.79 万元、36,787.34 万元、46,436.17 万元和 1,484.97 万元。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人净利率分别为 34.67%、21.22%、22.31% 和 2.76%，总体来看，发行人盈利能力较强。

综上，发行人商品销售、码头仓储（化工仓储）业务，主要依托名下上市公司保税科技进行，发行人自身为投资控股型架构。在发行人财务报告的基础上根据剔除上市公司后，营业收入和净利润均有所下降，但仍能保持可观的规模，剔除对发行人资产规模影响较小，发行人不存在优质资产集中于下属上市子公司的情况，具体如下：

剔除上市公司前后发行人主要财务指标情况

单位：万元、%

项目	2025年1-3月/3月末	2024年度/末	2023年度/末	2022年度/末
----	---------------	----------	----------	----------

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

剔除前				
总资产	6,512,186.99	6,253,425.04	5,900,396.63	5,673,730.13
净资产	1,992,113.60	2,019,990.52	1,943,818.35	1,871,775.49
营业收入	76,542.16	296,123.07	321,361.15	288,752.86
净利润	4,318.71	61,169.31	60,158.86	69,339.90
净利率	5.64	20.66	18.72	24.01
剔除后				
总资产	6,327,005.51	6,062,044.30	5,650,546.76	5,422,245.91
净资产	1,845,970.47	1,876,769.91	1,805,792.60	1,723,912.16
营业收入	53,722.57	208,134.45	173,333.46	156,463.85
净利润	1,484.97	46,436.17	36,787.34	54,250.79
净利率	2.76	22.31	21.22	34.67

发行人多项业务依托于下属子公司来开展，属于投资控股型架构，但是发行人已经根据《公司法》，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了对子公司的管理制度，明确公司及下属各全资及控股子公司的运行的原则、程序和相关规定，加强对子公司日常营运和经营风险的控制，具体如下：

根据保税科技《公司章程》规定，股东大会决定公司的经营方针和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项，审议批准董事会的报告，审议批准监事会报告，审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，对公司增加或者减少注册资本作出决议，对发行公司债券作出决议，对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议，修改公司章程，对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议，审议批准公司章程规定的担保事项。公司设董事会，对股东大会负责，董事由股东大会选举或更换。

综上，对于上市子公司，公司依照相关法律法规，主要通过股东大会行使股东权力，在董事会派驻董事参与保税科技重大事项决策，发行人董事周锋在子公司保税科技担任董事，在监事会派驻监事进行经营监督，发行人董事、副总经理兼财务经理戴雅娟担任子公司保税科技监事会主席，不直接参与保税科技日常运营。总体来看，发行人母公司对上市子公司控制力较好。上市子公司的经营管理及资金管理情况受到母公司严密且健全的监督和管理，从组织结构、人员管理等多方面因素考

量，发行人对上市子公司具有较强的管控力度。母公司的经营管理情况正常，保持良好的资信记录，对核心子公司的控制力较强，因此发行人的投资控股型架构对偿债能力无重大不利影响。

第六节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

(一) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

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 日出具的新世纪跟踪[2022]100964 的评级报告，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 7 月 6 日出具的信评委函字[2022]跟踪 2794 号的评级报告，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 7 月 29 日出具的信评委函字[2022]2420M 号的评级报告，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 6 月 25 日出具的新世纪跟踪（2023）100372 的评级报告，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 2023 年 6 月 26 日出具的信评委函字[2023]跟踪 1123 号的评级报告，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 2024 年 6 月 26 日出具的编号 CCXI-20241813M-01 的评级报告，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 6 月 27 日出具的新世纪跟踪（2024）100400 的评级报告，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

报告期内主体评级无变动，本期债券无评级。

(二) 评级报告揭示的主要风险

本期债券无评级。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与工商银行、建设银行、兴业银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2025 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额度为 351.34 亿元，其中已使用授信额度 304.14 亿元，尚余授信额度 47.20 亿元。截至 2025 年 3 月末，发行人授信额度无重大不利变化。

截至 2025 年 3 月末发行人银行授信额度使用情况

单位：万元

公司	授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
金港资产	中信银行	37,000.00	10,000.00	27,000.00
	张家港农商行	14,800.00	10,000.00	4,800.00
	宁波银行	80,000.00	80,000.00	-
	江苏银行	30,000.00	30,000.00	-
	交通银行	30,000.00	-	30,000.00
	南京银行	30,000.00	30,000.00	-
	浙商银行	20,000.00	-	20,000.00
	建设银行	10,000.00	10,000.00	-
	平安银行	19,750.00	19,750.00	-
	恒丰银行	18,750.00	18,750.00	-
	上海银行	30,000.00	30,000.00	-
	中国银行	92,000.00	92,000.00	-
港通公司	浦发银行	4,000.00	4,000.00	-
	工商银行	20,000.00	20,000.00	-
	建设银行	20,000.00	20,000.00	-
	华夏银行	6,600.00	6,600.00	-
	张家港农商行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
	农业银行	10,000.00	10,000.00	-
	南京银行	10,000.00	10,000.00	-
	浦发银行	25,000.00	25,000.00	-
	光大银行	25,000.00	25,000.00	-
	宁波银行	8,000.00	8,000.00	-
港安项目管理公 司	平安银行	6,000.00	6,000.00	-
	民生银行	20,000.00	-	20,000.00
	江苏银行	6,000.00	6,000.00	-
	宁波银行	5,000.00	5,000.00	-
	银团贷款（江苏 银行、农业银 行）	5,000.00	5,000.00	-

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

张保实业	国开行	300,000.00	300,000.00	-
	国开行	295,000.00	295,000.00	-
	国开行	108,500.00	78,000.00	30,500.00
	工商银行	92,500.00	92,500.00	-
	江苏银行	34,000.00	34,000.00	-
	江苏银行	41,600.00	6,000.00	35,600.00
	恒丰银行	20,000.00	20,000.00	-
	江西银行	30,000.00	30,000.00	-
	苏州银行	6,000.00	6,000.00	-
	建设银行	70,000.00	70,000.00	-
	南京银行	30,000.00	30,000.00	-
麟创	国开行	100,000.00	12,500.00	87,500.00
长麟	张家港农商行	10,000.00	10,000.00	-
	宁波银行	20,000.00	20,000.00	-
	兴业银行	17,000.00	17,000.00	-
	平安银行	20,000.00	7,500.00	12,500.00
国际汽车城	宁波银行	6,000.00	5,700.00	300.00
	张家港农商行	10,000.00	9,918.00	82.00
	中信银行	10,000.00	8,000.00	2,000.00
	苏州银行	7,000.00	6,670.00	330.00
	民生银行	10,000.00	7,980.00	2,020.00
	农业银行	3,000.00	2,798.00	202.00
	中国银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
滨江	建设银行	18,000.00	18,000.00	-
	建设银行	13,000.00	13,000.00	-
	建设银行	23,000.00	23,000.00	-
	银团贷款(建设银行、民生银行)	50,900.00	50,900.00	-
	银团贷款(建设银行、民生银行)	125,142.00	125,142.00	-
	中国银行	27,000.00	27,000.00	-
	中国银行	49,400.00	49,400.00	-
	中国银行	52,000.00	52,000.00	-
	农业银行	90,000.00	90,000.00	-
	农业发展银行	78,400.00	78,400.00	-
	农业发展银行	56,500.00	56,500.00	-

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

	农业发展银行	29,200.00	29,200.00	-
	工商银行	90,000.00	90,000.00	-
	工商银行	70,000.00	70,000.00	-
	工商银行	125,200.00	125,200.00	-
	工商银行	46,355.00	27,355.00	19,000.00
	工商银行	60,000.00	16,378.00	43,622.00
	张家港农商行	9,450.00	9,450.00	-
	恒丰银行	60,000.00	60,000.00	-
	苏州银行	17,500.00	17,500.00	-
	银团贷款(中国银行、民生银行)	20,409.00	20,409.00	-
	银团贷款(中国银行、民生银行)	49,016.00	49,016.00	-
	南京银行	11,000.00	11,000.00	-
	江苏银行	34,400.00	34,400.00	-
	江苏银行	12,000.00	12,000.00	-
香山	中国银行	20,000.00	20,000.00	-
	无锡农商行	14,600.00	14,600.00	-
	恒丰银行	19,950.00	19,950.00	-
	光大银行	21,500.00	21,500.00	-
	华夏银行	15,000.00	15,000.00	-
	平安银行	10,000.00	10,000.00	-
	张家港农商行	10,000.00	10,000.00	-
	南京银行	11,000.00	11,000.00	-
	农业银行	30,000.00	30,000.00	-
	宁波银行	20,000.00	20,000.00	-
保税科技	浦发银行	15,000.00	1,000.00	14,000.00
	浦发银行	25,000.00	10,900.00	14,100.00
	中信银行	24,000.00	2,800.00	21,200.00
	农业银行	10,000.00	7,200.00	2,800.00
	宁波银行	20,000.00	-	20,000.00
	张家港农商行	3,000.00	-	3,000.00
	招商银行	5,000.00	3,010.00	1,990.00
	民生银行	20,000.00	3,200.00	16,800.00
	苏州银行	5,000.00	-	5,000.00
	光大银行	12,000.00	-	12,000.00

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

	华夏银行	20,000.00	20,000.00	-
豪苑	张家港农商行	2,000.00	1,350.00	650.00
长江资源	南京银行	11,000.00	11,000.00	-
保税港务	平安银行	5,000.00	5,000.00	-
	宁波银行	10,000.00	10,000.00	-
	华夏银行	20,000.00	20,000.00	-
	苏州银行	5,000.00	5,000.00	-
	浦发银行	10,000.00	-	10,000.00
	保科企业	47,940.00	47,940.00	-
	合计	3,513,362.00	3,041,366.00	471,996.00

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 42 只/171.00 亿元，累计偿还债券 194.00 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 100.00 亿元，明细如下：

截至募集说明书签署日公司存量债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	债券期限	回售日期	到期日期	发行规模	票面利率	余额
1	23 张保 01	张家港保税区张保实业有限公司	2023-03-07	3.00	-	2026-03-07	5.00	4.39	5.00
2	24 张保 01		2024-01-05	3.00	-	2027-01-05	3.00	3.20	3.00
3	23 金港 01	张家港保税区金港资产经营集团有限公司	2023-06-26	3.00	-	2026-06-26	7.00	3.50	7.00
4	23 金港 02		2023-09-07	3.00	-	2026-09-07	3.00	3.00	3.00
5	24 金港 01		2024-07-19	5.00	-	2029-07-20	3.00	2.30	3.00
6	25 金港 01		2025-02-14	5.00	-	2030-02-14	2.00	2.18	2.00
私募公司债券小计							23.00		23.00
7	22 金港 05	张家港保税区金港资产	2022-08-23	3.00	-	2025-08-23	5.00	2.90	5.00
8	22 金港 04		2022-07-22	5.00	-	2027-07-22	3.00	3.70	3.00
9	22 金港 02		2022-02-24	5.00	-	2027-02-24	3.00	3.89	3.00

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

10	23 金港 G1	经营集团有限公司	2023-10-13	3.00	-	2026-10-13	8.00	3.40	8.00
11	23 金港 G2		2023-10-13	5.00	-	2028-10-13	2.00	3.87	2.00
12	24 金港 G2		2024-05-15	5.00	-	2029-05-16	4.00	2.67	4.00
13	24 金港 G1		2024-05-15	3.00	-	2027-05-16	6.00	2.42	6.00
14	25 金港 G1		2025-07-11	5.00	-	2030-07-11	4.00	2.00	4.00
公募公司债券小计							35.00		35.00
15	24 金港 MTN001	张家港保税区金港资产经营集团有限公司	2024-03-20	3+N	-	2027-03-20	3.00	2.97	3.00
16	24 金港 MTN002		2024-04-03	3.00	-	2027-04-03	4.00	2.70	4.00
17	24 金港 MTN005		2024-10-28	3.00	-	2027-10-29	3.00	2.30	3.00
18	24 金港 MTN004		2024-07-24	3.00	-	2027-07-25	5.00	2.17	5.00
19	24 金港 MTN003		2024-07-12	5.00	-	2029-07-13	5.00	2.39	5.00
20	25 金港 MTN002		2025-04-18	3+N	-	2028-04-21	5.00	2.32	5.00
21	25 金港 MTN001		2025-03-17	3+N	-	2028-03-19	2.00	2.50	2.00
22	24 张保实业 MTN001	张家港保税区张保实业有限公司	2024-01-19	3.00	-	2027-01-19	5.00	3.08	5.00
23	23 张保实业 PPN001		2023-07-12	3.00	-	2026-07-12	5.00	3.75	5.00
24	23 张保实业 PPN002		2023-11-17	3.00	-	2026-11-17	5.00	3.40	5.00
债务融资工具小计							42.00		42.00
合计							100.00		100.00

3、截至本募集说明书签署日，发行人存在存续可续期债。张家港保税区金港资产经营集团有限公司发行面值总额为人民币 10 亿元永续票据以及其他类型永续债，清偿顺序为等同于普通债务，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为如果计入负债，报告期末资产负债率将由 69.41% 上升至 70.95%。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
 (第二期) 募集说明书

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	张家港保税区金港资产经营集团有限公司	公募公司债	证监会	2025-04	9.00	4.00	5.00	2027-04	偿还到期有息债务
2		中期票据	交易商协会	2023-12	20.00	17.00	3.00	2025-12	偿还到期有息债务
3	张家港保税区张保实业有限公司	中期票据	交易商协会	2023-11	13.00	5.00	8.00	2025-11	偿还到期有息债务
	合计	-	-	-	42.00	26.00	16.00	-	-

第七节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券无增信机制。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章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、规章发生变更，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。

下列说明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税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。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、法规的规定需要遵守相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成扣抵。

一、增值税

《财政部国家税务总局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，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于本期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债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对本期债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司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税率的水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

(一) 本期债券信息披露安排

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，本公司将按以下要求持续披露信息：

- (1) 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- (2) 每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

公司编制定期报告应严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年修订）》等文件执行。

2、存续期内重大事项的信息披露

债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项（参照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年修订）》等文件），或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，公司应当及时向证券交易所提交并披露临时报告。

3、本金兑付和付息事项

本公司将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，本公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

(二) 信息披露机制

1、信息披露义务人

发行人及全体董事、监事及高级管理人员将严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及《张家港保税区金港资产经营有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定，指定专人

负责信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不得虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、信息披露辅导人

受托管理人将指定专人督促、辅导、协助发行人进行信息披露相关事务。若在检查发行人资金使用情况中，发现存在对本期债券偿债能力有重大影响的情况的，将及时督促发行人履行信息披露义务。发行人若不履行信息披露义务的，受托管理人将及时向交易所报告。

3、信息披露渠道

发行人将在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、投资者保护条款

(一) 交叉保护承诺

发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- ①银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- ②委托贷款；
- ③承兑汇票；
- ④金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- ⑤资产管理计划融资；
- ⑥理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- ⑦除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5,000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

(二) 资信维持承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

- （1）发行人在一个自然年度内发生减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形；
- （2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；
- （3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的；
- （4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

(三) 恢复承诺

发行人在债券存续期内，出现违反上述“（一）交叉保护承诺”或“（二）资信维持承诺”约定的承诺情形的，发行人将及时采取措施以在一年内恢复承诺。

（四）通知事项

当发行人触发“（一）交叉保护承诺”或“（二）资信维持承诺”情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）救济措施

如发行人违反第“（一）交叉保护承诺”或“（二）资信维持承诺”相关承诺要求，且未能在第“（三）恢复承诺要求”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- a. 在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
- b. 在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。
- c. 增加其他投资者保护措施。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

二、偿债计划和保障措施

（一）偿债计划

本期债券的起息日为 2025 年 8 月 14 日。本期债券的利息自起息日起每年支付一次。本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 14 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，顺延期间不另计利息）。

本期债券的本金兑付日为 2030 年 8 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

（二）偿债资金来源

1、自有资金及日常经营活动产生的收入及现金流

截至 2025 年 3 月末，发行人货币资金余额 535,732.90 万元，近三年及一期，发行人营业收入分别为 288,752.86 万元、321,361.15 万元、296,123.07 万元和 76,542.16 万元，近三年及一期，发行人利润总额分别为 76,694.61 万元、68,882.00 万元、72,102.99 万元和 5,753.53 万元。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 17,908.75 万元、-81,926.65 万元、672,281.62 万元和 192,176.00 万元。

发行人营业毛利润主要来源于码头仓储业务及基础设施建设，由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，作为张家港保税区城市基础设施建设的重要运营主体，发行人在保税区规划控制区域内具有明显的垄断地位和突出的竞争优势。同时，发行人业务范围还覆盖了张家港保税区部分公用事业领域，具有稳定的业务和收入来源。此外，发行人在张家港地区码头仓储业务领域处于主导地位，在全国范围内也处于行业领先地位。发行人掌握稀缺的岸线码头资源，达 506.50 米，现有 5 万吨级码头 1 座、3 万吨级码头 1 座、5 百吨级内河十字港疏运码头 2 座，码头拥有数量在张家港地区位于前列，年吞吐量达 450 万吨，靠泊能力在张家港市排名领先。同时，发行人拥有储罐罐容近 110.79 万立方米，储罐容量约占张家港市场总量的 30%，是张家港地区最大的单体液体化工品仓储企业，液体化工品保税仓储市场占有量约占张家港市场份额的 26%，现已发展成为国内液体化工仓储的龙头企业之一。报告期内发行人码头仓储业务毛利润分别 22,773.12 万元、29,685.08 万元、24,209.15 万元和 5,984.52 万元，报告期内基础设施建设业务毛利润分别为 7,173.64 万元、8,299.79 万元、7,143.35 万元和 2,838.87 万元，为发行人提供稳定的资金来源，保障本期债券的本息偿付工作。

2、信贷记录良好，外部融资渠道通畅，为发行人偿债能力提供有力保障

发行人资信良好，诚信度高，与多家商业银行保持着良好的合作关系。截至 2025 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额度为 351.34 亿元，其中已使用授信额度 304.14 亿元，尚余授信额度 47.20 亿元。另外，发行人及其子公司张家港保税区张保实业有限公司分别多次成功发行短期融资券、中期票据、非公开定向发行债务融资工具、公司债等债务融资工具，积累了丰富的直接融资经验。畅通的融资渠道与较强的融资能力为发行人偿债能力提供有力保障。

3、应收账款回款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 25,792.96 万元、16,968.82 万元、66,101.66 万元和 71,985.78 万元。发行人应收账款回款情况良好，可作为偿债资金来源的补充。

4、流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 3 月末，发行人流动资产为 5,621,657.46 万元，流动资产在需要时，可以作为偿债资金的补充。

（三）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请中信证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信证券签订《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人为本期债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，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。

4、严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及监管机构的有关规定进行重大事项披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

5、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

6、发行人承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券募集资金用于偿还公司债券以外存量债务的，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务；本期债券募集资金偿还的有息负债和发行人其他公司债券的募集资金用途不存在重复的情况；本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不用于住宅地产业务；对于已使用本期债券募集资金偿还的涉及回售的公司债券，已回售部分不得转售。

7、其他保障措施

根据发行人董事会决议和股东决定，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发公司董事和高级管理人员的奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下事件构成本期债券项下发行人的违约事件：

(一) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(二) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(三) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(四) 发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(五) 发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(六) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

(七) 其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

二、违约责任及免除

(一) 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

(1) 继续履行。本期债券构成“一、违约情形及认定”第(六)项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 支付逾期利息。本期债券构成上述违约情形的，甲方应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为按照前一计息期利率，至实际给付之日止。

(3) 支付违约金。本期债券构成上述违约情形的，甲方应自违约次日至实际给付之日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为应付未付本息乘以日利率 0.5‰。

(二) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为以协商结果为准。

三、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

协商不成的，均应提交苏州仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

投资者通过认购或其他合法方式持有本次公司债券，视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、持有人会议机制

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人可通过债券持有人会议维护自身的利益；债券持有人可依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其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。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的词语与《张家港保税区金港资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b. 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c. 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d. 变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e. 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 % 以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

-
- e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;
 - f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的;
 - g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的;

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文

件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重

整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投

票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人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、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，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，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际

控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

- d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

(一) 债券持有人会议名称(含届次)、召开及表决时间、召开形式、召开地点(如有)；

(二) 出席(包括现场、非现场方式参加)债券持有人会议的债券持有人及其代理人(如有)姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

(三) 会议议程；

(四) 债券持有人询问要点, 债券持有人之间进行沟通协商简要情况, 债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容(如有);

(五) 表决程序(如为分批次表决);

(六) 每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料, 债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告, 会议决议公告包括但不限于以下内容:

(一) 债券持有人会议召开情况, 包括名称(含届次)、召开及表决时间、召开形式、召开地点(如有)等;

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;

(四) 其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议, 受托管理人应当积极落实, 及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的, 上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务, 推进、落实生效决议事项, 并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的, 受托管理人应当采取进一步措施, 切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10% 以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 30% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

(4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的;

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人通过协商或其他方式确定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第八章 附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照本规则 2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲

突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券股份有限公司签署的《张家港保税区金港资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），中信证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券股份有限公司于 1995 年 10 月 25 日成立，目前注册资本 148.21 亿元，注册地为深圳，法定代表人为张佑君。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 23 层

联系人：宋大朋、郭煜辰、牟星光

电话：021-20262382

传真：021-20262382

截至本募集说明书签署日，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

以下为引用《受托管理协议》原文，“甲方”指发行人，“乙方”指受托管理人，“本次债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本次债券”指本次债券。投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

“第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均位乙方的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露

的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按月度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.4 本期债券存续期内，甲方应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.5 本期债券存续期内，发生可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）甲方生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）甲方涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （四）甲方发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）甲方放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）甲方发生重大资产报废；
- （七）甲方发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）甲方一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移甲方债券清偿义务；
- （十）甲方发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；
- （十一）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者甲方成立债权人委员会的；
- （十二）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）甲方股权结构发生重大变化或者甲方控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）甲方分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；
- （十六）甲方作出申请破产的决定或者进入破产程序；

(十七) 甲方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公司信用类债券业务相关的处分，或者甲方或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

(十八) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

(十九) 甲方法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(二十) 甲方在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本期债券存续期内，甲方变更信息披露事务负责人的；

(二十一) 甲方作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

(二十二) 甲方 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10% 的；

(二十三) 甲方名称或者注册地址变更；

(二十四) 甲方变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

(二十五) 甲方境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对甲方或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

(二十六) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(二十七) 甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

(二十八) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(二十九) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(三十) 本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

(三十一) 其他可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- (一) 董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- (二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (三) 董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- (四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，甲方应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“甲方”包括根据监管规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

甲方应按月向乙方出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.6 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.8 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.9 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.10 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

负责人及其职位与联系方式：戴雅娟、董事、0512-58382200

前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.11 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.12 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止挂牌，发行人将委托乙方提供终止挂牌后债券的托管、登记等相关服务。

3.13 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.14 甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.15 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.16 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.17 一旦发生本协议 3.5 约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.18 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.19 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.20 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.21 甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述(1)、(2)项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述(1)、(2)、(3)项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由甲方指定的其他方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就本协议第 3.5 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议；
- (2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 每年调取甲方、增信主体银行征信记录；
- (4) 每年对甲方和增信主体进行现场检查；
- (5) 每年约见甲方或者增信主体进行谈话；
- (6) 每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- (7) 每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- (8) 每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方和本期债券专项账户监管银行应对专项账户进行共同监管。

乙方应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当按月度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.5 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.6 乙方应当每年对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.7 出现本协议第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.8 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.9 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.10 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.11 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行本协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.14 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。乙方接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，乙方应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

- (一) 债权人委员会的职能、成员范围；
- (二) 债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；
- (三) 持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；

(四) 持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响;

(五) 根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容;

(六) 根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制;

(七) 未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径;

(八) 受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排;

(九) 其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

甲方应当协调债权人委员会的成员机构向乙方提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.15 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对对此承担责任。

4.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

(1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

(一) 交叉保护承诺

发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- ①银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- ②委托贷款；
- ③承兑汇票；
- ④金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- ⑤资产管理计划融资；
- ⑥理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- ⑦除本次债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5,000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

（二）资信维持承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

- （1）发行人在一个自然年度内发生减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形；
- （2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；
- （3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的；
- （4）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

（三）恢复承诺

发行人在债券存续期内，出现违反上述“（一）交叉保护承诺”或“（二）资信维持承诺”约定的承诺情形的，发行人将及时采取措施以在一年内恢复承诺。

（四）通知事项

当发行人触发“（一）交叉保护承诺”或“（二）资信维持承诺”情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(五) 救济措施

如发行人违反第“（一）交叉保护承诺”或“（二）资信维持承诺”相关承诺要求，且未能在第“（三）恢复承诺要求”条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- a. 在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- b. 在 15 个自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。
- c. 增加其他投资者保护措施。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.18 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.19 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬，甲方应向乙方支付的受托管理报酬金额为人民币 15 万元(不含增值税)。

4.20 如果甲方发生本协议第 3.5 条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.21 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人：张家港保税区金港资产经营集团有限公司

法定代表人： 丁琪
住所： 苏州市张家港保税区滨江大厦 A 座 1611 室
电话： 0512-58382200
传真： 0512-58322300
联系人： 戴雅娟

(二) 牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人： 张佑君
住所： 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）
北座
电话： 021-20262382
传真： 021-20262382
项目主办人： 宋大朋、郭煜辰、牟星光

(三) 联席主承销商：国投证券股份有限公司

法定代表人： 王苏望
住所： 深圳市福田区福华一路 119 号安信金融大厦
电话： 0755-81682900
传真： 0755-81688090
项目主办人： 陈一洋、张涵、何雨豪

(四) 律师事务所：北京市盈科律师事务所

事务所负责人： 梅向荣
住所： 北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 2 号楼 19-25 层

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

电话: 18651130803

传真: 010-85199906

经办律师: 姚家桢、张欣宇

(五) 会计师事务所: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人: 张增刚

住所: 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

电话: 010-67085873

传真: 010-67084147

经办会计师: 黄青芳

(六) 公司债券申请挂牌的证券交易所: 上海证券交易所

总经理: 蔡建春

住所: 上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话: 021-68808888

传真: 021-68804868

(七) 公司债券登记机构: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人: 周宁

住所: 上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话: 021-68873878

传真: 021-68870064

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

中信证券作为本次债券的主承销商, 截至 2025 年 3 月 31 日, 持有发行人子公司保税科技(600794.SH) 的股票情况如下:

查询时点	证券代码	证券名称	中信证券股份有限公司(单位:股/张)		
			自营业务账户	信用融券专户	资产管理业务账户
20250331	600794.SH	保税科技	129,690	0	0

除上述情况外，截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

(以下无正文, 下接声明及签字盖章。)

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

发行人声明

根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签名）：



丁琪

张家港保税区金港资产经营集团有限公司（公章）



2025年8月11日

张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

董事（签名）：

丁琪

戴雅娟

周锋

张家港保税区金港资产经营集团有限公司（公章）



张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

监事（签名）：



雷坤



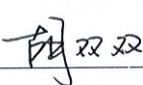
邓豪



顾敏



沈菁



胡双双

张家港保税区金港资产经营集团有限公司（公章）

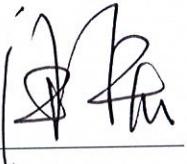


张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

非董事高级管理人员（签名）：


唐宏

张家港保税区金港资产经营集团有限公司（公章）



张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、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。

项目负责人（签名）：

宋大朋 郭煜辰
宋大朋 郭煜辰

法定代表人（或授权代表人）（签名）：

张佑君
张佑君



张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期) 募集说明书

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、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。

项目负责人：

陈一洋

陈一洋

法定代表人（或授权代表人）：

马登辉

马登辉



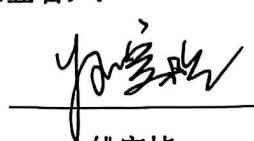
国投证券股份有限公司（公章）

2025年 8月 11 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书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。

签字律师（签名）：

姚家桢

张欣宇

律师事务所负责人（签名）：


梅俊荣



审计机构声明

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）作为张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）的 2022-2024 年度发行人审计机构。本所及签字注册会计师已阅读《张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书》，确认《张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》与本所出具的审计报告（中喜专审 2024Z01534 号、中喜财审 2024S00604 号、中喜财审 2025S01960 号）不存在矛盾，张家港保税区金港资产经营有限公司 2025 年 1-3 月财务报表未经审计。本所及签字注册会计师对发行人在《张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中引用的中喜专审 2024Z01534 号、中喜财审 2024S00604 号、中喜财审 2025S01960 号审计报告内容无异议，确认《中喜专审 2024Z01534 号、中喜财审 2024S00604 号、中喜财审 2025S01960 号》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。

经办注册会计师签名：



黄青芳



施月

审计机构负责人签名：


张增刚



第十六节备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- (一) 张家港保税区金港资产经营集团有限公司 2022-2024 年经审计的财务报告及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：张家港保税区金港资产经营集团有限公司

法定代表人：丁琪

住所：苏州市张家港保税区滨江大厦 A 座 1611 室

电话：0512-58382200

传真：0512-58322300

联系人：戴雅娟

(二) 牵头主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

电话：021-20262382

传真: 021-20262382

项目主办人: 宋大朋、郭煜辰、牟星光

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。