
债券简称: 20 金城 03

债券代码: 175112.SH

债券简称: 21 金城 01

债券代码: 188112.SH

张家港市金城投资发展有限公司

公开发行公司债券

受托管理事务报告（2021 年度）

发行人：张家港市金城投资发展有限公司

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



受托管理人：中山证券有限责任公司

（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信
南方大厦 21 层、22 层）

2022 年 6 月

重要提示/声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于张家港市金城投资发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）提供的《张家港市金城投资发展有限公司公司债券年度报告（2021 年）》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目录

重要提示/声明	2
目录	3
第一章 本期债券概况	5
一、本期债券主要条款	5
二、核准或备案情况	5
第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况	7
二、发行人 2021 年度经营情况	7
三、发行人 2021 年度财务情况	11
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况	18
一、本期债券募集资金使用用途约定情况	18
二、本期债券募集资金实际使用情况	18
三、专项账户运作与核查情况	20
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况	22
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	23
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	23
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况	23
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	23
第六章 债券持有人会议召开情况	24
第七章 本期债券跟踪评级情况	25
一、募集说明书约定情况	25
二、实际执行情况	26
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	28
第九章 受托管理人履行职责情况	29
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况	29
二、募集资金使用情况监督	29
三、定期跟踪机制及履行情况	29
四、债券兑付兑息及回售工作的监督	30
五、债券持有人会议情况	30
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况	31
七、其他履职事项	31
第十章 偿债能力及偿债意愿分析	32
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析	32
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	32

第十一章 其他事项	33
一、发行人的对外担保情况	33
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项	34
三、相关当事人	34
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	34
五、发行人非经营性往来占款情况	36
六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形	37
七、其他重大事项	37

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

（一）基本情况

序号	债券名称	债券简称	代码	发行规模
1	张家港市金城投资发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(面向合格投资者)	20 金城 03	175112.SH	8.00 亿元
2	张家港市金城投资发展有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(面向合格投资者)	21 金城 01	188112.SH	5.00 亿元

（接上表）

序号	起息日	上市日	到期日	截至本报告出具之日债券余额	利率	期限
1	2020-09-10	2020-09-15	2020-09-10	8.00 亿元	4.05%	5 年
2	2021-05-18	2021-05-26	2026-05-18	5.00 亿元	3.77%	5 年

（接上表）

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

（二）本期公司债券其他情况说明

“20 金城 03”和“21 金城 01”附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

二、核准或备案情况

2019年5月28日，发行人董事会会议审议通过了《张家港市金城投资发展有限公司董事会关于同意公开发行公司债券的决议》，决议面向合格投资者张家港市金城投资发展有限公司公开发行不超过25亿元（含25亿元）、期限不超过5年（含5年）的公司债券，并提请股东授权董事会全权办理公开发行公司债券相关事项。2019年7月3日，发行人股东审议通过了《关于张家港市金城投资发展有限公司公开发行公司债券的股东决定》，同意董事会提交的发行公司债券的议案，并授权董事会办理与本次公司债券发行的有关事宜。经中国证监会于2020年7月27日签发的“证监许可

[2020]1608号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过25亿元的公司债券。截至本受托管理事务报告出具之日，实际发行13亿，本次债券剩余未发行金额为12亿元，尚未超过有效期。

第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：张家港市金城投资发展有限公司

法定代表人：赵晖

注册资本：500,000.00 万元人民币

成立日期：1998 年 11 月 11 日

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

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

信息披露事务负责人、信息披露联络人：刘颖虹

联系电话：0512-58173383

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

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）2021 年度主要业务开展情况

发行人主营业务主要包括四大板块：公用事业、商业房地产销售、安置房建设和其他。

业务板块	业务构成	主要实施主体
公用事业	天然气销售	港华燃气
	自来水销售	给排水公司
	安装、报装及其他	港华燃气、给排水公司
商业房地产销售	商品住宅销售	金厦房地产
	写字楼销售	金城公司本部
安置房建设	安置房代建	张家港城投
	安置房销售	张家港城投
土地整理及基础设施建	土地整理	张家港城投、暨阳湖开发公司

业务板块	业务构成	主要实施主体
设	基础设施建设	张家港城投、暨阳湖开发公司
其他	餐饮、住宿	沙洲宾馆、暨阳湖开发公司
	资产包投资	联嘉资管
	物业管理	金城物业、金厦房地产

1、公用事业业务

（1）天然气业务：发行人主要开展管道天然气业务，通过天然气输送管道向居民、工业企业和商业企业供应天然气。天然气气源目前主要来自江苏省天然气公司，下游客户主要为张家港市工业企业及城市居民，天然气需求较为稳定。

（2）水务业务：发行人水务板块包括自来水供应和污水处理业务。自来水供应包括居民、工业、行政事业、商业、乡镇供水等。污水处理业务通过收取水费从而获取污水处理费。

（3）安装、报装：发行人安装、报装收入主要为港华燃气收取的民用燃气管道设施工程安装费和给排水公司的安装、报装收入。

2、商品房销售业务

（1）金厦房地产公司房地产业务：金厦房地产公司拥有房地产开发一级资质，先后开发过暨阳、龙潭、花园浜、云盘、城北、南苑、园林、万红等市区各主要居民住宅小区，完成了西门南村、杨舍西街、市体育场旧城改造等工程，累计开发面积超过 400 万平方米。金厦房地产公司是“江苏省特级资信 AAA 企业”、“江苏省住宅商品房综合质量信得过单位”、“江苏省房地产诚信企业”。2012-2015 年，连续获得“江苏省房地产综合实力五十强企业”称号。2015 年，金厦房地产开发的阳光怡庭项目被中国土木工程学会评为詹天佑优秀住宅小区金奖

（2）金城公司本部房地产业务：发行人部分商业房地产销售业务收入来自本部自建商务写字楼销售。金城公司本部拥有房地产开发三级资质（原为暂定二级资质，2017 年调整为三级资质），为满足张家港市对于商务写字楼的需求，发行人于 2012 年开工建设了金城大厦商务楼项目，充分满足城市景观、商务办公、银行营业窗口等各功能使用要求，项目于 2015 年度主体工程竣工，2016 年度启用。金城大厦项目总投资 4.3 亿元，总建筑面积 45,717.18 平方米（不含地下车库），项目位于人民中路与港城大道交叉口，处于张家港市中心地带，区域

位置较好。金城大厦共 24 层，其中自用办公 3 层，其余 21 层用于对外出售和出租。已陆续有太平洋财产保险、中泰国贸、华兴电力、后滕建工等企业购买，平安银行、阳光财险、阳光人寿、泰康人寿、友邦保险等知名企业以租赁形式入驻。

3、安置房建设板块

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

（1）安置房销售业务

发行人安置房销售业务模式为：发行人孙公司张家港城投置业根据市政规划指定项目建设计划，自筹资金并通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地。获得建设用地后，张家港城投置业通过公开招投标的方式将安置房具体施工建设外包给符合资质要求的专业建筑公司。建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资，工程施工后，按月支付上月完成工程量的 80.00% 的施工款，竣工验收支付至工程总价 85.00%，竣工结算审定后支付至总价的 90.00%，余款在一年后付清。安置房建设完工并验收合格后，张家港城投置业与拆迁户签订安置房销售合同，将安置房定向销售给拆迁户，并向拆迁户收取房款，张家港城投置业向拆迁户开具发票。

（2）安置房代建业务

发行人安置房代建业务模式为：根据张家港市政府的安置房建设计划，发行人与张家港市土地储备中心、张家港市住建局签订安置房相关回购协议，约定项目建设质量、工期、回购价格定价原则等合同要素。发行人负责筹措建设资金、通过招拍挂公开取得建设用地并将工程分包给具有相关建设资质的专业建筑施工企业。项目建设期间，发行人负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。项目建设完工并验收合格后，发行人向张家港市土地储备中心、张家港市住建局进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心、张家港市住建局向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将其作为结算款支付给发行人。

4、土地整理及基础设施建设

发行人土地开发业务由发行人子公司张家港城投和孙公司开发公司负责。为了保证张家港市城市化快速推进过程中对土地的需求，张家港市政府授权张家港城投负责张家港市城西新区的土地整理业务。根据张家港市人民政府《关于同意授权市城投公司负责经营城西区（含森林公园）商业用地的批复》（张政发[2003]174 号），城西新区（土地）实行封闭运行，由张家港城投具体负责新区建设的组织实施工作；根据《关于同意生态园区总体规划的批复》（张政发（2002）120 号），生态园区具体规划建设由开发公司负责。开发公司土地整理业务主要集中在生态园区。

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

5、其他业务板块

发行人拥有沙洲宾馆、沙洲湖酒店、大酒店、阳光半岛酒店及茶楼等酒店设施，酒店均为中高档型。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入及成本情况

近两年发行人营业收入情况					
单位：万元、%					
项目	2021 年度		2020 年度		增减变动
	金额	占比	金额	占比	
安置房收入	12,859.67	2.35	58,327.37	11.45	-77.95
劳务收入	25,714.29	4.70	-	-	-
商品房销售	135,791.58	24.81	130,258.12	25.57	4.25
工程施工收入	8,683.34	1.59	-	-	-
公用事业收入	234,670.37	42.88	219,831.35	43.15	6.75
租赁	7,988.27	1.46	7,490.85	1.47	6.64
餐饮、住宿、服务等	16,492.62	3.01	16,291.23	3.20	1.24

近两年发行人营业收入情况					
单位：万元、%					
项目	2021 年度		2020 年度		增减变动
	金额	占比	金额	占比	
资产包投资	-	-	6,313.27	1.24	-100.00
物业管理	7,307.39	1.34	4,961.32	0.97	47.29
咨询服务收入	69.33	0.01	99.01	0.02	-29.97
营销代理收入	-	-	250.83	0.05	-100.00
安装、报装等其他	97,717.26	17.85	65,613.27	12.88	48.93
合计	547,294.11	100.00	509,436.60	100.00	7.43

近两年发行人营业成本情况					
单位：万元、%					
项目	2021 年度		2020 年度		增减变动
	金额	占比	金额	占比	
安置房收入	35,619.59	7.89	54,607.50	13.77	-34.77
劳务收入	22,360.25	4.96	-	-	-
商品房销售	94,559.25	20.96	103,225.87	26.03	-8.40
工程施工收入	7,557.20	1.67	-	-	-
公用事业收入	184,300.35	40.85	165,675.53	41.78	11.24
租赁	2,516.60	0.56	1,529.37	0.39	64.55
餐饮、住宿、服务等	6,234.72	1.38	5,658.42	1.43	10.18
资产包投资	-	-	271.23	0.07	-100.00
物业管理	5,263.31	1.17	2,547.16	0.64	106.63
咨询服务收入	-	-	-	-	-
营销代理收入	-	-	-	-	-
安装、报装等其他	92,801.53	20.57	63,068.90	15.90	47.14
合计	451,212.81	100.00	396,583.97	100.00	13.77

近两年发行人营业毛利润情况			
单位：万元、%			
项目	2021 年度	2020 年度	增减变动

	金额	占比	金额	占比	
安置房收入	-22,759.92	-23.69	3,719.87	3.30	-711.85
劳务收入	3,354.04	3.49	-	-	-
商品房销售	41,232.33	42.91	27,032.25	23.95	52.53
工程施工收入	1,126.14	1.17	-	-	-
公用事业收入	50,370.02	52.42	54,155.82	47.99	-6.99
租赁	5,471.67	5.69	5,961.48	5.28	-8.22
餐饮、住宿、服务等	10,257.89	10.68	10,632.82	9.42	-3.53
资产包投资	-	-	6,042.03	5.35	-100.00
物业管理	2,044.07	2.13	2,414.17	2.14	-15.33
咨询服务收入	69.33	0.07	99.01	0.09	-29.98
营销代理收入	-	-	250.83	0.22	-100.00
安装、报装等其他	4,915.72	5.12	2,544.37	2.25	93.20
合计	96,081.30	100.00	112,852.63	100.00	-14.86

近两年发行人营业毛利率情况			单位：%
项目	2021 年度	2020 年度	
安置房收入	-176.99	6.38	
劳务收入	13.04	-	
商品房销售	30.36	20.75	
工程施工收入	12.97	-	
公用事业收入	21.46	24.64	
租赁	68.50	79.58	
餐饮、住宿、服务等	62.20	65.27	
资产包投资	-	95.70	
物业管理	27.97	48.66	
咨询服务收入	100.00	100.00	
营销代理收入	-	100.00	
安装、报装等其他	5.03	3.88	
合计	17.56	22.15	

2、营业收支情况

发行人近两年营业收支情况			单位：万元
项目	2021 年度	2020 年度	
一、营业收入	547,294.11	509,436.60	
减：营业成本	451,212.81	396,583.97	

发行人近两年营业收支情况		
	单位：万元	
项目	2021 年度	2020 年度
税金及附加	16,221.71	18,633.17
销售费用	18,520.91	21,965.35
管理费用	43,093.96	39,018.97
财务费用	45,731.14	34,594.88
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	15,069.42	650.91
投资收益（损失以“－”号填列）	72,762.59	54,576.04
信用减值损失（损失以“－”号填列）	712.50	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	10.63	6,132.81
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-158.71
其他收益	1,117.76	2,338.26
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	62,186.49	62,179.58
加：营业外收入	1,163.17	8,876.24
减：营业外支出	810.89	709.30
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	62,538.77	70,346.51
减：所得税费用	12,242.48	26,457.30
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	50,296.30	43,889.22

1、投资收益

近两年，发行人投资收益分别为 54,576.04 万元和 72,762.59 万元。发行人于 2021 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，原计入可供出售金融资产的对参股公司的投资转入交易性金融资产和其他权益工具投资核算。截至 2021 年末，发行人其他收益明细如下：

截至 2021 年末发行人其他收益明细		
	单位：万元	
项目	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	105,576.08	19,438.42
处置长期股权投资产生的投资收益	-84,961.09	0.08
交易性金融资产持有期间取得的股利收入	800.53	-
其他非流动金融资产分红	594.02	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	38,441.66	-
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	282.70
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	4,067.42
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	28,882.93
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	11,488.48	-
理财产品投资收益	809.38	1,904.49
结构性存款利息	13.54	-

截至 2021 年末发行人其他收益明细			单位：万元
项目	2021 年度	2020 年度	
合计	72,762.59	54,576.04	

2、营业外收入

近两年，发行人营业外收入分别为 8,876.24 万元和 1,163.17 万元，2021 年度，发行人营业外收入较 2020 年度减少 7,713.07 万元，主要系发行人无需支付款项大幅减少所致。

3、利润情况

近两年，发行人营业利润分别为 62,179.58 万元和 62,186.49 万元，净利润分别为 43,889.22 万元和 50,296.30 万元，报告期内发行人营业利润较为平稳；2021 年度，发行人净利润较 2020 年度增加 6,407.08 万元，主要系 2021 年度发行人当期所得税费用大幅减少所致。

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

（三）未来发展战略及经营计划

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

1、基础设施和安置房建设方面，全面紧抓城建主业，持续推进工程建设

发行人未来将稳步实施城区建设，全面打造宜居品质的城市建设。发行人近年将主要推进黄泗浦生态核心区和高铁枢纽两个重大项目。其中，黄泗浦生态核心区方面，计划加速完成建筑营造、景观绿化节点提升及相关配套设施，投资额约 2.08 亿元。高铁枢纽项目，发行人将主要集中建设 EPC 项目的主体结构及部分水电工程，投资额约 4.25 亿元。

安置房建设方面，扎实推进安置房建设，高质量、高效率完成安置房相关工程。同时紧抓落实城西实验小学西校区和梁丰初中西校区两所学校的建设项目。

基础设施建设方面，逐步完善道路建设，力求确保项目建设顺利推进。发行人近期完善拟出让开发地块、学校、安置房和高铁枢纽周边道路；青水湖新建工程将集中实施湖体开挖及景观绿化方案设计；塘桥人民路、北京路、站前路（新泾路至北京路）道路建设项目按计划稳定持续推进。

2、燃气业务方面，持续深耕燃气市场，全力抓好管网建设，保障安全稳定供气

市场业务方面，管道天然气作为发行人生存和发展的基础，发行人在未来要继续做好老客户维护工作和积极做好新客户的开发和对接，全面推进商业客户扫街行动。为拓展燃气市场，未来公司将创新思路，组建专门团队，致力开发分布式能源、燃气空调等能源综合利用领域。

工程建设方面，为全力抓好管网建设，发行人计划在未来完成“二站二线”重大工程项目；常态化开展“百日行动”整改，对自建自用燃气企业整改形成常态化，工程建设要做好全力配套；同时，做好乡镇天然气管网建设，围绕全市天然气改造专项规划，做好管网布局，目标完成中压管网 74 公里。

3、房地产业务方面，推进项目建设，加快销售进度

未来发行人将加快在建项目阳光锦程的施工进度，阳光锦程三期全部达到结构封顶。同时，稳健推进凤凰印象在建项目的建设。

加快在售楼盘的销售进度，精准把握市场脉搏，及时制定调整出迎合市场的销售方案，加强各个项目的精确营销。同时，要加强物业管理，成立业务委员会，提高管理水平和服务质量。

4、供水业务方面，加强提供安全优质供水，优化运行成本

未来五年中，发行人仍将以“安全优质供水，纳入污水达标排放，优化运行成本，提高水质，改善服务”为中心，凝心聚力，团结协作，扎扎实实开展各项工作。主要工作如下：确保安全优质供水和纳入污水达标排放，提高设备设施完好率，合理实施技术改造，实现降本节能增效；有序推进四水厂扩建工程；积极参与支持农村供水及污水改造工程，在此同时，把握机遇，同步推进农村供水改造工程，计划完成金港、乐余、锦丰、塘桥、大新等约 1 万户改造任务。

三、发行人 2021 年度财务情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末	变动幅度
总资产	8,080,238.39	8,054,117.23	0.32
归属于母公司股东的净资产	2,696,120.38	2,389,902.18	12.81
期末现金及现金等价物余额	456,807.11	539,060.80	-15.26
项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
营业收入	547,294.11	509,436.60	7.43
归属于母公司股东的净利润	40,369.47	32,553.99	24.01
EBITDA	149,636.07	146,969.58	1.81
经营活动产生的现金流量净额	117,690.00	-292,783.30	140.20
投资活动产生的现金流量净额	-349,856.47	-41,779.54	-737.39
筹资活动产生的现金流量净额	149,912.78	685,946.83	-78.15

1、期末现金及现金等价物余额

2021 年末，发行人期末现金及现金等价物余额为 456,807.11 万元，较 2020 年末减少 82,253.69 万元，降幅 15.26%，主要系发行人偿还债务支付的现金增加所致。

2、归属于母公司的净利润

2021 年度，发行人归属于母公司的净利润为 40,369.47 万元，较 2020 年增加 7,815.48 万元，增幅 24.01%，主要系发行人缴纳的所得税费用减少较多所致。

3、经营活动产生的现金流量净额

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 117,690.00 万元，较 2020 年度增加 410,473.30 万元，增幅 140.20%，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金支出大幅减少所致。

4、投资活动产生的现金流量净额

2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-349,856.47 万元，较 2020 年度减少 308,076.93 万元，降幅 737.39%，主要系发行人支付其他与投资活动有关的现金较多所致。

5、筹资活动产生的现金流量净额

2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 149,912.78 万元，较 2020 年度减少 536,034.05 万元，降幅 78.15%，主要系发行人偿还债务支付的现金增加较多所致。

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

（一）20 金城 03

本期债券募集资金拟用于偿还债务。

（二）21 金城 01

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还债务。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）20 金城 03

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 80,000.00 万元，扣除承销费用 696.00 万元后的募集资金净额为 79,304.00 万元，已由主承销商中山证券有限责任公司于 2020 年 9 月 11 日汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，实际使用募集资金 793,304.00 万元，已全部使用完毕。

2、本期募集资金的实际使用情况

（1）募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

单位：万元

承诺资金用途			募集资金累计使用额			
序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
1	偿还债务	偿还债务	793,304.00	793,304.00	793,304.00	0.00

承诺资金用途			募集资金累计使用额			
序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
合计	-	-	793,304.00	793,304.00	793,304.00	0.00

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用情况。

（二）21 金城 01

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用 435.00 万元后的募集资金净额为 49,565.00 万元，已由主承销商中山证券有限责任公司于 2021 年 5 月 18 日汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，实际使用募集资金 49,565.00 万元，已全部使用完毕。

2、本期募集资金的实际使用情况

（2）募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

单位：万元

承诺资金用途			募集资金累计使用额			
序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
1	偿还债务	偿还债务	49,565.00	49,565.00	49,565.00	-
合计	-	-	49,565.00	49,565.00	49,565.00	-

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用情况。

三、专项账户运作与核查情况

（一）20 金城 03

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券现有3个募集资金专户，募集资金存放情况如下：

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托管理报告出具之日募集资金余额 ¹	备注
中国农业银行股份有限公司张家港分行	527301040031201	0.00	募集资金专用账户
中信银行苏州分行	8112001013700562153	0.00	募集资金专用账户
中国光大银行张家港支行	37130188000159964	0.00	募集资金专用账户

¹ 不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

报告期内20金城03的专项账户运作合规。

（二）21 金城 01

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

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托管理报告出具之日募集资金余额 ²	备注
中国农业银行股份有限公司张家港分行	10527301040031201	0.00	募集资金专用账户

报告期内21金城01的专项账户运作合规。

² 不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

一、20 金城 03

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

本期债券起息日为 2020 年 9 月 10 日，到期日为 2025 年 9 月 10 日。发行人已于 2021 年 9 月 10 日完成 2021 年度付息工作。本期债券下一付息日为 2022 年 9 月 10 日。

截至本受托管理事务报告出具之日，尚未到兑付日，无兑付事宜。

截至本受托管理报告出具之日，尚未到特殊条款执行日，无债券回售情况。

二、21 金城 01

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

本期债券起息日为 2021 年 5 月 18 日，到期日为 2026 年 5 月 18 日。发行人已于 2022 年 5 月 18 日完成 2022 年度付息工作。本期债券下一付息日为 2023 年 5 月 18 日。

截至本受托管理事务报告出具之日，尚未到兑付日，无兑付事宜。

截至本受托管理报告出具之日，尚未到特殊条款执行日，无债券回售情况。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

发行人未设立内外部增信机制，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、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，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施：（1）切实做到专款专用；（2）设立专门的偿付工作小组；（3）制定并严格执行资金管理计划；（4）制定《往来款管理制度》，提高货币资金使用效率；（5）募集资金专户管理安排；（6）充分发挥债券受托管理人的作用；（7）制定《债券持有人会议规则》；（8）严格履行信息披露义务；（9）本期债券设置了交叉违约条款。

发行人偿债保障措施切实有效。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

偿债保障措施按照约定执行。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施
无。

第六章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

（一）20 金城 03

中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信”）评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。基于对发行人主体信用和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估，中诚信评定本期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行人年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行人以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行人应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（二）21 金城 01

中诚信评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。基于对发行人主体信用和本期债券偿付保障措施的分析 and 评估，中诚信评定本期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行人年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行人以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行人应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、实际执行情况

2021 年 6 月 29 日，中诚信出具《张家港市金城投资发展有限公司公司债券跟踪评级报告（2021）》（信评委函字【2021】跟踪 2532 号），维持发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“20 金城 03”和“21 金城 01”的信用等级为 AA+。

2022 年 6 月 24 日，中诚信出具《张家港市金城投资发展有限公司公司债券跟踪评级报告（2021）》（信评委函字【2022】跟踪 1166 号），维持发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“20 金城 03”和“21 金城 01”的信用等级为 AA+。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本受托管理事务报告签署之日，发行人负责处理“20 金城 03”和“21 金城 01”相关事务的专人未发生变动情况，仍为刘颖虹。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

中山证券持续关注发行人的经营、财务状况及信用情况。

二、募集资金使用情况监督

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

三、定期跟踪机制及履行情况

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

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

受托管理人于 2021 年 6 月 30 日出具《张家港市金城投资发展有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》。

报告期内，发行人及受托管理人披露的临时公告和临时受托管理事务报告情况如下，该事项对发行人偿债能力无重大影响：

临时公告名称	临时受托管理事务报告名称	事项	临时受托管理事务报告披露日期
张家港市金城投资发展有限公司进行重大投资的	《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展有限非公开发行公司债券临时受托管理事务报告》、《中山证券有限责任公司关于张家港市金城投资发展有限公开发行公司债券临时受托管	发行人以所持张家港市金厦房地产开发有限公司（为发行人下属一级子公司）51%股权，张家港市长江文化投资发展有限公司以 82,944.38 万元现金，共同对张家港市金宏投资发展有限公司进行增资，增资后公司共持有金宏投资	2021-12-07

公告	理事务报告》	49%的股权	
----	--------	--------	--

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

（一）20 金城 03

截至本受托管理事务报告出具之日，“20 金城 03”于 2021 年 9 月 10 日第一次付息，在中山证券的提示和监督下，2021 年 9 月 7 日，发行人将“20 金城 03”的兑息款及兑息手续费划入公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040031201）。2021 年 9 月 7 日，发行人将“20 金城 03”的兑息款 32,400,000.00 元及兑息手续费 1,620.00 元从公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040031201）划入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（备付金）账户中。

“20 金城 03”本息偿付事宜按照募集说明书及资金监管协议的要求执行。

截至本受托管理事务报告出具之日，“20 金城 03”不存在债券回售情况。

（二）21 金城 01

截至本受托管理事务报告出具之日，“21 金城 01”于 2022 年 5 月 18 日第一次付息，在中山证券的提示和监督下，2022 年 5 月 16 日，发行人将“21 金城 01”的兑息款及兑息手续费划入公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040031201）。2022 年 5 月 16 日，发行人将“21 金城 01”的兑息款 18,850,000.00 元及兑息手续费 942.50 元从公司债券募集资金监管专户（账户：10527301040031201）划入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（备付金）账户中。

“21 金城 01”本息偿付事宜按照募集说明书及资金监管协议的要求执行。

截至本受托管理事务报告出具之日，“21 金城 01”不存在债券回售情况。

五、债券持有人会议情况

2021 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

在受托管理期间，受托管理人与发行人根据《江苏证监局关于做好 2021 年辖区公司相关债券相关工作的通知》（苏证监会计字【2021】7 号）配合江苏证监局进行债券自查自纠工作，深入核查发行人自查的问题及整改情况，未发现报告期内发行人存在问题。

七、其他履职事项

除上述事项外，在受托管理期间，受托管理人无其他履职事项。

第十章 偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

截至 2021 年末，发行人总资产为 8,080,238.39 万元，净资产为 2,747,799.75 万元，2021 年度发行人营业收入为 547,294.11 万元，净利润为 50,296.30 万元。截至 2021 年末，发行人授信总额为 288.12 亿元，已使用 245.17 亿元。发行人经营情况无不良变化，偿债资金有一定保障，偿债能力无重大不利变化。报告期内发行人有息债务均按时还本付息，偿债意愿良好。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

无。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额 768,543.00 万元，占 2021 年末净资产的 14.41%。发行人对外担保的对象主要为张家港地区国有企业，因此被担保方实际发生债务违约的风险较低，发行人承担或有负债的风险较小。

截至 2021 年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保金额	对发行人偿债能力的影响
张家港市双山旅游度假开发有限公司	3,815.00	无重大不利影响
张家港双山宾馆有限公司	5,000.00	无重大不利影响
张家港市金港镇万顷良田生态农业投资发展有限公司	20,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	12,500.00	无重大不利影响
张家港双山建设投资发展有限公司	58,675.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	2,500.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	12,000.00	无重大不利影响
张家港市双山旅游度假开发有限公司	4,000.00	无重大不利影响
张家港市双山岛投资开发有限公司	15,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	16,000.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	13,200.00	无重大不利影响
张家港市双山旅游度假开发有限公司	3,600.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	11,391.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	19,350.00	无重大不利影响
张家港双山园林绿化有限公司	7,200.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	19,527.00	无重大不利影响
张家港双山园林绿化有限公司	2,995.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	10,495.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	3,950.00	无重大不利影响
双山香山文化旅游发展有限公司	4,000.00	无重大不利影响
张家港双山农业投资发展有限公司	8,600.00	无重大不利影响
张家港双山园林绿化有限公司	4,550.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	10,000.00	无重大不利影响
张家港市双山旅游度假开发有限公司	4,900.00	无重大不利影响
张家港双山农业投资发展有限公司	2,995.00	无重大不利影响
张家港双山农业投资发展有限公司	11,200.00	无重大不利影响
张家港市双山综合开发有限公司	500.00	无重大不利影响
张家港市双山旅游度假开发有限公司	7,000.00	无重大不利影响
张家港双山建设投资发展有限公司	7,000.00	无重大不利影响

被担保单位名称	担保金额	对发行人偿债能力的影响
张家港双山园林绿化有限公司	8,000.00	无重大不利影响
张家港双山园林绿化有限公司	9,000.00	无重大不利影响
张家港双山农业投资发展有限公司	5,200.00	无重大不利影响
张家港双山农业投资发展有限公司	1,600.00	无重大不利影响
张家港双山园林绿化有限公司	4,000.00	无重大不利影响
江苏金茂融资租赁有限公司	4,950.00	无重大不利影响
张家港市金厦房地产开发有限公司	56,000.00	无重大不利影响
张家港市金厦房地产开发有限公司	53,000.00	无重大不利影响
张家港华兴金城电力有限公司	79,400.00	无重大不利影响
张家港市长江生态保护发展有限公司	24,000.00	无重大不利影响
张家港市长江生态保护发展有限公司	21,000.00	无重大不利影响
张家港市长江生态保护发展有限公司	23,600.00	无重大不利影响
张家港市高铁投资发展有限公司	10,000.00	无重大不利影响
张家港市高铁投资发展有限公司	50,000.00	无重大不利影响
张家港市高铁投资发展有限公司	40,000.00	无重大不利影响
张家港市高铁投资发展有限公司	29,600.00	无重大不利影响
张家港市金厦房地产开发有限公司	47,250.00	无重大不利影响
合计	768,543.00	-

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期末，发行人不存在未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人不存在变动情况。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（一）会计政策变更及影响

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号），本集团自 2021 年 1 月 1 日开始执行新租赁准则。该准则对本集团财务报表无影响。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，本集团自 2021 年 1 月 1 日开始执行新收入准则。该准则对本集团财务报表的影响见下表，即新旧准则分类和计量结果对比表。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以上四项统称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”），并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2019】6 号)，本集团自 2021 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则和新财务报表格式。

根据新收入准则、新金融工具准则的相关规定，本集团对于首次执行上述准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。2021 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表及发行人财务报表按照新收入准则、新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表如下：

集团：

原金融工具准则		新金融工具准则		备注
列报项目	账面价值	列报项目	账面价值	
应收票据	40,560,978.46	应收票据	19,679,316.86	
		应收款项融资	20,881,661.60	拟背书、贴现银行承兑汇票
应收账款	204,228,372.91	应收账款	170,390,482.18	扣除暂估工程款
		合同资产	33,837,890.73	暂估工程款
其他流动资产	746,784,822.60	其他流动资产	741,784,822.60	扣结构性存款
		交易性金融资产	5,000,000.00	结构性存款
可供出售金融资产	6,285,220,480.85	其他流动资产	1,100,000.00	银行理财产品
		交易性金融资产	2,512,217,140.53	股票投资
		其他权益工具投资	2,588,055,061.53	战略性持股
		其他非流动金融资产	1,183,848,278.79	入股合伙基金
短期借款	1,176,000,000.00	短期借款	1,329,626,842.21	调增利息
其他应付款	10,613,204,097.41	其他应付款	10,154,023,371.12	调减利息
一年内到期的非流动负债	4,454,833,103.18	一年内到期的非流动负债	4,756,955,293.26	调增利息
其他流动负债	950,761,805.56	其他流动负债	954,193,499.56	调增利息
应交税费	885,209,226.69	其他流动负债	9,258,293.88	转入待转销项税
		应交税费	875,950,932.81	扣待转销项税
未分配利润—期初未分配利润	3,684,541,787.67	未分配利润—期初未分配利润	3,920,427,648.80	交易性金融资产公允价值变动对应的递延所得税费用
其他综合收益	2,178,528,940.47	其他综合收益	1,942,643,079.34	交易性金融资产公允价值变动税后收

原金融工具准则		新金融工具准则		备注
列报项目	账面价值	列报项目	账面价值	
应收票据	40,560,978.46	应收票据	19,679,316.86	
		应收款项融资	20,881,661.60	拟背书、贴现银行承兑汇票
应收账款	204,228,372.91	应收账款	170,390,482.18	扣除暂估工程款
		合同资产	33,837,890.73	暂估工程款
其他流动资产	746,784,822.60	其他流动资产	741,784,822.60	扣结构性存款
		交易性金融资产	5,000,000.00	结构性存款
				益
原收入准则		新收入准则		
预收款项	6,921,601,296.56	预收款项	21,955,748.86	租金
		合同负债	6,376,991,422.22	不含税预收款
		其他流动负债	502,485,558.63	拆分待结转销项税
		其他非流动负债	20,168,566.85	拆分待结转销项税

发行人：

原金融工具准则		新金融工具准则		备注
列报项目	账面价值	列报项目	账面价值	
可供出售金融资产	1,714,093,109.96	其他权益工具投资	1,714,093,109.96	战略性持股
其他应付款	1,713,248,015.13	其他应付款	1,577,213,360.84	调减利息
一年内到期的非流动负债	2,851,487,864.84	一年内到期的非流动负债	2,987,522,519.13	调增利息
原收入准则		新收入准则		
预收款项	324,086,562.32	合同负债	721,743.32	
		合同负债	307,966,494.29	拆分待结转销项税
		其他流动负债	15,398,324.71	拆分待结转销项税

（二）会计估计变更及差错更正

无需要披露的会计估计变更以及差错更正。

五、发行人非经营性往来占款情况

截至 2020 年末，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：19.60 亿元；截至 2021 年末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计 20.05 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计 2.24 亿元。

六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形

无。

七、其他重大事项

无。

（本页无正文，为《张家港市金城投资发展有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

