

债券简称：21 金港 01

债券简称：21 金港 02

债券代码：188149

债券代码：188440

张家港保税区金港资产经营有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人

张家港保税区金港资产经营有限公司

(住所：苏州市张家港保税区滨江大厦 A 座 1611 室)

债券受托管理人

(苏州工业园区星阳街 5 号)

2023 年 6 月

重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于张家港保税区金港资产经营有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《张家港保税区金港资产经营有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目录

| | |
|---|----|
| 第一章 受托管理的公司债券概况..... | 3 |
| 第二章 受托管理人履职情况..... | 6 |
| 第三章 发行人经营与财务状况..... | 7 |
| 第四章 债券募集资金使用的核查情况..... | 10 |
| 第五章 发行人偿债意愿和能力分析..... | 11 |
| 第六章 增信措施的有效性分析..... | 12 |
| 第七章 债券本息偿付情况..... | 13 |
| 第八章 债券持有人会议召开情况..... | 14 |
| 第九章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施..... | 15 |
| 第十章 债券跟踪评级情况..... | 16 |
| 第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人变动情况..... | 17 |
| 第十二章 发行人 2022 年度重大事项情况及信息披露义务履行的核查情况..... | 18 |
| 第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项..... | 19 |

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行人名称

张家港保税区金港资产经营有限公司。

二、获批文件和获批规模

2020年1月10日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]78号”文批复，张家港保税区金港资产经营有限公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券。

三、债券名称

张家港保税区金港资产经营有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)；
张家港保税区金港资产经营有限公司2021年公开发行公司债券(第二期)。

四、债券简称及代码

张家港保税区金港资产经营有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)，简称21金港01，债券代码188149；

张家港保税区金港资产经营有限公司2021年公开发行公司债券(第二期)，简称21金港02，债券代码188440。

五、发行规模

21金港01，10.00亿元；

21金港02，3.00亿元。

六、票面金额和发行价格

本次债券票面金额为100元，按面值发行。

七、债券期限

21金港01，5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；

21金港02，5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

八、特殊条款设置（如有）

无。

九、票面利率

21 金港 01，票面利率为 3.99%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权；

21 金港 02，票面利率为 3.70%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权。

十、还本付息的方式

本次债券在计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

十一、债券起息日、付息日及兑付日

21 金港 01 的起息日为 2021 年 5 月 28 日，付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 28 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 5 月 28 日；未回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 28 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息。本金支付日为 2026 年 5 月 28 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 5 月 28 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，顺延期间不另计息）。

21 金港 02 的起息日为 2021 年 7 月 30 日，付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 30 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 30 日；未回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 30 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息。本金支付日为 2026 年 7 月 30 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 30 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，顺延期间不另计息）。

十二、债券担保情况

本次债券为无担保债券。

十三、主承销商

东吴证券股份有限公司。

十四、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司。

十五、本次债券发行的信用等级（如有）

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 5 月 20 日出具的评级报告，21 金港 01 债项评级为“AA+”；

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 7 月 16 日出具的评级报告，21 金港 02 债项评级为“AA+”。

十六、跟踪评级结果

截至本受托管理事务报告出具日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人主体评级为 AA+，21 金港 01、21 金港 02 债项评级为 AA+。

十七、募集资金用途

21 金港 01 募集资金用于偿还有息债务。

21 金港 02 募集资金用于偿还有息债务。

第二章 受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人基本情况

- 1、公司名称：张家港保税区金港资产经营有限公司；
- 2、成立日期：2002年12月3日；
- 3、法定代表人：丁琪；
- 4、注册资本：人民币585,000万元；
- 5、实缴资本：人民币585,000万元；
- 6、注册地址：苏州市张家港保税区滨江大厦A座1611室；
- 7、办公地址：苏州市张家港保税区滨江大厦A座1611室；
- 8、邮政编码：215633；
- 9、信息披露事务人：戴雅娟；
- 10、联系电话：0512-58382200；
- 11、统一社会信用代码：91320592746242313W；

(二) 发行人经营范围

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、发行人 2022 年度经营情况

发行人主要业务收入包括基础设施建设、码头仓储、商品销售等收入。2022年度，公司各业务板块的收入明细情况如下：

发行人报告期内营业收入及构成情况

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|--------|------------|-------|------------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 基础设施建设 | 122,769.90 | 42.52 | 116,185.28 | 34.52 |
| 商品销售 | 84,201.41 | 29.16 | 152,401.44 | 45.28 |
| 码头仓储 | 55,189.49 | 19.11 | 43,453.54 | 12.91 |
| 资产出租 | 6,806.44 | 2.36 | 8,769.21 | 2.61 |
| 物业管理 | 9,838.57 | 3.41 | 8,222.48 | 2.44 |
| 代理服务费 | 4,887.65 | 1.69 | 980.14 | 0.29 |

| | | | | |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 服务费 | 3,513.74 | 1.22 | 3,357.29 | 1.00 |
| 景区服务 | 271.66 | 0.09 | 501.92 | 0.15 |
| 其他 | 221.28 | 0.08 | 278.24 | 0.08 |
| 主营业务收入合计 | 287,700.13 | 99.64 | 334,149.55 | 99.29 |
| 其他业务收入 | 1,052.73 | 0.36 | 2,390.67 | 0.71 |
| 营业收入合计 | 288,752.86 | 100.00 | 336,540.21 | 100.00 |

发行人报告期内营业成本及构成情况

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 基础设施建设 | 111,523.10 | 47.54 | 105,913.57 | 36.51 |
| 商品销售 | 83,805.62 | 35.73 | 150,210.35 | 51.78 |
| 码头仓储 | 25,230.20 | 10.76 | 21,551.84 | 7.43 |
| 资产出租 | 5,165.33 | 2.20 | 3,673.36 | 1.27 |
| 物业管理 | 7,420.11 | 3.16 | 5,186.44 | 1.79 |
| 代理服务费用 | 333.67 | 0.14 | 138.87 | 0.05 |
| 服务费 | 118.80 | 0.05 | 591.64 | 0.20 |
| 景区服务 | 39.53 | 0.02 | 97.11 | 0.03 |
| 其他 | 207.08 | 0.09 | 552.69 | 0.19 |
| 主营业务成本合计 | 233,843.43 | 99.69 | 287,915.87 | 99.25 |
| 其他业务成本 | 723.25 | 0.31 | 2,189.00 | 0.75 |
| 营业成本合计 | 234,566.68 | 100.00 | 290,104.87 | 100.00 |

三、发行人 2022 年度财务情况

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年末 /2022 年度 | 2021 年末/2021 年度 | 同比变动 (%) |
|----------------|---------------------|--------------------|-------------|
| 总资产 | 5,673,730.13 | 5,459,871.68 | 3.92 |
| 总负债 | 3,801,954.64 | 3,748,919.86 | 1.41 |
| 所有者权益 | 1,871,775.49 | 1,710,951.81 | 9.40 |
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 1,696,723.25 | 1,537,746.42 | 10.34 |
| 营业总收入 | 288,752.86 | 336,540.21 | -14.20 |
| 净利润 | 69,339.90 | 50,980.68 | 36.01 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 58,492.19 | 44,669.31 | 30.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 17,908.75 | 72,209.46 | -75.20 |
| 投资活动产生现金流量净额 | -24,094.79 | -4,042.08 | 496.10 |
| 筹资活动产生现金流量净额 | -20,855.90 | -72,789.61 | -71.35 |
| 流动比率 | 3.88 | 4.24 | -8.49 |
| 速动比率 | 1.53 | 1.83 | -16.39 |

| | | | |
|---------------|--------|--------|-------|
| 资产负债率 | 67.01 | 68.66 | -2.40 |
| EBITDA 全部债务比 | 4.06 | 3.46 | 17.34 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.81 | 0.65 | 24.62 |
| 贷款偿还率 | 100.00 | 100.00 | - |
| 利息偿付率 | 100.00 | 100.00 | - |

第四章 债券募集资金使用的核查情况

一、募集资金总体情况

2020年1月10日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]78号”文批复，张家港保税区金港资产经营有限公司获准向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币30亿元的公司债券。根据21金港01、21金港02《募集说明书》相关内容，本期募集资金实际募集金额全部用于偿还有息债务。

截至2022年12月31日，21金港01的募集资金扣除发行费用后，已按约定用于偿还有息债务；21金港02的募集资金扣除发行费用后，已按约定用于偿还有息债务。

二、债券募集资金专项账户运作与核查情况

针对上述债券，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内，募集资金专项账户运作情况良好。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营规范，信誉良好，保持 100% 贷款偿还率与利息偿付率，信用记录良好。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、建设专门的偿付工作小组、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

21 金港 01 已于 2022 年 5 月 30 日支付当年度利息；21 金港 02 已于 2022 年 8 月 1 日支付当年度利息。

综上，发行人未出现兑付兑息违约情况，公司具有较强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2022 年度，发行人实现营业收入 28.88 亿元，实现净利润 6.93 亿元，公司收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

第六章 增信措施的有效性分析

发行人存续的债券为无担保债券。报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中的披露内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

第七章 债券本息偿付情况

21 金港 01 的起息日为 2021 年 5 月 28 日，付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 28 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 5 月 28 日；未回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 28 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息。本金支付日为 2026 年 5 月 28 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 5 月 28 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，顺延期间不另计息)。21 金港 01 已于 2022 年 5 月 30 日支付当年度利息。截至本受托管理事务报告出具日，21 金港 01 尚未到本金兑付日。

21 金港 02 的起息日为 2021 年 7 月 30 日，付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 30 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 30 日；未回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 30 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息。本金支付日为 2026 年 7 月 30 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 30 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，顺延期间不另计息)。21 金港 02 已于 2022 年 8 月 1 日支付当年度利息。截至本受托管理事务报告出具日，21 金港 02 尚未到本金兑付日。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十章 债券跟踪评级情况

截至本受托管理事务报告出具日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人主体评级为 AA+，21 金港 01、21 金港 02 债项评级为 AA+。

第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人变动情况

报告期内，相关人员无变化。

第十二章 发行人 2022 年度重大事项情况及信息披露义务履行的核查情况

张家港保税区金港资产经营有限公司已于 2022 年 4 月 29 日在相关网站发布《张家港保税区金港资产经营有限公司 2021 年年度报告》。

张家港保税区金港资产经营有限公司分别于 2022 年 1 月 12 日、2022 年 2 月 10 日、2022 年 4 月 18 日、2022 年 7 月 5 日在相关网站发布《张家港保税区金港资产经营有限公司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》、《张家港保税区金港资产经营有限公司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》、《张家港保税区金港资产经营有限公司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》、《张家港保税区金港资产经营有限公司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》，披露了孙公司长江国际涉及诉讼案件的进展情况，详见相关临时公告，上述案件未影响孙公司长江国际正常经营。东吴证券已及时发布相关受托管理事务临时报告。

张家港保税区金港资产经营有限公司于 2022 年 5 月 10 日在相关网站发布《张家港保税区金港资产经营有限公司关于董事长、总经理变更的公告》，本次人事变动不会对公司的日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会对公司董事会决议、监事会决议的有效性产生不利影响，人事变动后公司治理结构符合相关法律法规和公司章程的规定。东吴证券已及时发布相关受托管理事务临时报告。

张家港保税区金港资产经营有限公司已于 2022 年 8 月 31 日在相关网站发布《张家港保税区金港资产经营有限公司 2022 年中期财务报告》。

经核查，2022 年发行人已履行公司债券相关的信息披露义务。

第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

21 金港 01、21 金港 02 债券存续期内，发行人在上海证券交易所定向信息披露平台及时披露对债券持有人有重大影响的相关事项，截至本报告出具日，涉及相关事项均已在《张家港保税区金港资产经营有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》及临时公告中予以披露，不存在对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(本页无正文,为《张家港保税区金港资产经营有限公司公司债券受托管理事务报告(2022年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 东吴证券股份有限公司



2023年6月29日