

东吴证券股份有限公司

关于

张家港市金城投资发展有限公司
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券

之

核查意见

主承销商：东吴证券股份有限公司



2023 年 6 月

主承销商声明

东吴证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作为张家港市金城投资发展有限公司（以下简称“金城投资”或“发行人”）2023年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次发行”）的主承销商，本机构及本机构指派参与发行公司债券工作的项目主办人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》（以下简称“《证券法》”）等有关法律法规和《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》（以下简称“《管理办法》”）等有关法律、法规和有关主管部门的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

在核查过程中，东吴证券实施了调阅文件、实地查看、人员访谈等必要的尽职调查程序，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则对张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

除非文意另有所指，本核查意见中所使用的释义及简称与《张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》中的相同。

目录

第一章 发行人基本情况	3
一、发行人基本情况	3
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	3
三、发行人的股权结构	6
第二章 公司债券主要发行条款	9
第三章 发行人履行的内部决策程序	10
一、发行人董事会决议	10
二、发行人股东决定	10
第四章 主承销商核查意见	11
一、发行人符合《证券法》等法律法规规定的发行条件	11
二、发行人不存在法律法规禁止发行的情形	12
三、发行人重大资产重组情况	13
四、发行人有权机构关于本次公司债券发行事项的决议	13
五、本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整	13
六、对发行人及重要子公司是否被列入失信被执行人名单的核查	13
七、证券服务机构资格要求情况	14
八、本次债券主要中介机构被监管部门实施监管措施情况	14
九、关于债券受托管理人情况的核查	18
十、关于发行人是否存在再次申请公开发行相同品种公司债券情形的核查	18
十一、关于本次债券注册规模合理性的核查	18
十二、关于本次债券募集资金用途的核查	18
十三、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况	19
十四、对募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求的核查	20
十五、特殊事项的核查	20
十六、关于非经营性往来占款和资金拆借的核查	22
十七、关于发行人不涉及新增地方政府隐性债务的核查	23
十八、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查	26
十九、关于投资者保护机制的核查	26

二十、主承销商关注事项核查.....	27
第五章 主要风险提示	38
一、与发行人相关的风险.....	38
二、本次债券的投资风险.....	43
第六章 主承销商内核情况	45
第七章 主承销商承诺	62
第八章 核查结论	63

第一章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：张家港市金城投资发展有限公司

法定代表人：赵晖

成立日期：1998年11月11日

注册资本：人民币 500,000 万元

实缴资本：人民币 369,650 万元

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

邮编：215600

联系人：朱燕

信息披露负责人：朱燕

联系方式：0512-58173368

统一社会信用代码：91320582251530372C

所属行业：电力、热力、燃气及水生产和供应业

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

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身是全民所有制企业张家港市能源发展中心。1995年2月9日，张家港市第三产业办公室下发《关于同意建办“张家港市能源发展中心”的批复》（张三企[1995]28号），同意建办“张家港市能源发展中心”，为全民所有制企业，隶属张家港市计划委员会管理，经济上独立核算，自负盈亏。张家港市计划委员会以货币方式出资 50.00 万元，张家港市会计师事务所 1995 年 2 月 17 日为此次出资出具《企业注册资金验证表》。

1995年2月17日，张家港市能源发展中心取得由张家港市工商行政管理局颁发的注册号为25153037-2的《企业法人营业执照》，注册资本为50.00万元。

1998年11月3日，张家港市计划委员会与张家港市国有资本投资集团有限公司¹签订《产权授权经营协议》，为组建张家港市能源投资发展有限公司，张家港市公有资产管理委员会同意将张家港市能源发展中心产权授权给张家港市国有资本投资集团有限公司经营，并由张家港市国有资本投资集团有限公司投入张家港市能源投资发展有限公司股本金10,500.00万元。

2006年10月8日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，同意公司名称变更为“张家港市金城投资发展有限公司”。

（二）发行人设立后的历次股本变化情况

1995年8月29日，张家港市工商行政管理局核批通过了《企业人申请变更登记注册书》（注册号25153037-2），同意张家港市能源发展中心增加注册资本10,044.00万元，增资后注册资本变为10,094.00万元，张家港市审计师事务所1995年8月28日为此次增资出具了《注册资本验证表》。

1998年10月26日，张家港市能源投资发展有限公司全体股东通过《张家港市能源投资发展有限公司首届股东会会议纪要》，形成决议：张家港市能源投资发展有限公司为张家港市国有资本投资集团有限公司和张家港市电力供应有限公司共同出资组建的有限责任公司。公司注册资本为11,052.80万元，其中张家港市国有资本投资集团有限公司以张家港市能源发展中心经评估界定后的净资产10,500.00万元出资，占注册资本的95.00%；张家港市电力供应有限公司以货币资金552.80万元出资，占注册资本的5.00%。江苏省张家港市审计事务所为本次出资出具《验资报告》（张审所验字（1998）第233号）。本次变更后，张家港市能源投资发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	10,500.00	95.00
张家港市电力供应有限责任公司	552.80	5.00
合计	11,052.80	100.00

2000年11月21日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，同意张家港市国有资本投资集团有限公司以其借给张家港市能源投资发展有

¹ 曾用名“张家港市直属公有资产经营有限公司”，已于2022年9月30日将公司名称变更为“张家港市国有资本投资集团有限公司”。

限公司无息资金 8,507.20 万元增加出资额。增资后，公司注册资本为 19,560.00 万元，其中：张家港市国有资本投资集团有限公司出资总额为 19,007.20 万元，占注册资本的 97.17%；张家港市电力供应有限责任公司出资总额为 552.80 万元，占注册资本的 2.83%，张家港华景会计师事务所为本次增资出具《验资报告》（张华会验字（2000）第 738 号）。本次变更后，张家港市能源投资发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	19,007.20	97.17
张家港市电力供应有限责任公司	552.80	2.83
合计	19,560.00	100.00

2006 年 10 月 8 日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，（1）同意公司名称变更为“张家港市金城投资发展有限公司”；（2）同意原股东张家港市电力供应有限责任公司将所占股份 552.80 万元转让给张家港市国有资本投资集团有限公司；（3）同意公司的注册资本增加到 38,000.00 万元，全部由张家港市国有资本投资集团有限公司增加出资，金额为 18,440.00 万元，其中资本公积转增 12,688.00 万元，盈余公积转增 3,259.00 万元，未分配利润转增 2,493.00 万元。2006 年 10 月 16 日，张家港市电力供应有限责任公司与张家港市国有资本投资集团有限公司就股权转让事项签订《股权转让协议书》。苏州天和会计师事务所有限公司为本次增资出具《验资报告》（天和验字（2006）第 420 号）。本次股权变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	38,000.00	100.00
合计	38,000.00	100.00

2013 年 9 月 3 日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，发行人以资本公积转增注册资本 42,000.00 万元，增资后注册资本 80,000.00 万元。苏州天和会计师事务所有限公司为本次增资出具了天和验字（2013）第 91 号验资报告。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	80,000.00	100.00
合计	80,000.00	100.00

2017年9月20日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，发行人新增注册资本40,000.00万元，其中5,000.00万元以货币形式出资，35,000.00万元以未分配利润转增股本出资，增资款由股东张家港市国有资本投资集团有限公司投入，增资后发行人注册资本为120,000.00万元。但根据发行人2018年5月7日的股东决定，原章程中发行人未分配利润35,000.00万元在2017年未到账，现出资方式调整为货币，其中，5,000.00万元已于2017年12月25日到账，剩余30,000.00万元出资时间调整为2030年12月31日。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	120,000.00	100.00
合计	120,000.00	100.00

2018年5月7日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，同意对发行人注册资本原120,000.00万元增加至180,000.00万元，此次增资60,000.00万元以货币形式出资，增资款由股东投入，出资时间2018年5月4日。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	180,000.00	100.00
合计	180,000.00	100.00

2019年11月4日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，同意对发行人增加注册资本320,000.00万元，出资方式为货币形式，出资时间为2050年12月31日，注册资本增加至500,000.00万元，目前实缴资本369,650.00万元。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	369,650.00	100.00
合计	369,650.00	100.00

截至募集说明书签署日，发行人注册资本500,000.00万元。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

公司名称：张家港市国有资本投资集团有限公司（以下简称“张家港国投”）

法定代表人：邵建芳

成立日期：1998年4月16日

注册资本：164,550.00 万元人民币

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；商务代理代办服务（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）

截至2022年末，发行人的唯一股东为张家港市国有资本投资集团有限公司，持股比例为100%，为其控股股东。

截止2022年末，张家港国投总资产982.61亿元，净资产336.93亿元。2022年度张家港国投实现营业收入51.83亿元，净利润1.76亿元。截至本核查报告签署之日，发行人控股股东持有的公司股权不存在质押、冻结、查封等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为张家港市国有资产管理中心。张家港市国有资产管理中心是张家港市人民政府的下属机构。

2022年9月，经批准，张家港国投控股股东由市国资委（持股97.5%）变更为市国资中心，同时将张家港市长江文化投资发展有限公司（持股2.5%）持有的张家港国投股权划转至市国资中心，上述变更完成后由市国资中心持有张家港

国投 100%股权。据此，发行人实际控制人由张家港市公有资产管理委员会变更为张家港市国有资产管理中心。

第二章 公司债券主要发行条款

- 1、**发行人全称：**张家港市金城投资发展有限公司。
- 2、**债券全称：**张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 3、**发行金额：**本次债券发行金额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），拟分期发行。
- 4、**债券期限：**本次债券期限为不超过 5 年（含 5 年）。
- 5、**票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 6、**债券利率及其确定方式：**本次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。
- 7、**发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发售。
- 8、**发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。
- 9、**承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 10、**付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 11、**兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。
- 12、**偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- 13、**增信措施：**本次债券无增信措施。
- 14、**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评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本次债券无评级。
- 15、**募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将 13 亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7 亿元用于偿还其他有息负债。具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。
- 16、**质押式回购安排：**本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。
- 17、**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第三章 发行人履行的内部决策程序

一、发行人董事会决议

2023年3月2日，发行人召开董事会会议，会议审议且通过了《关于张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券有关事项》，同意发行人向专业投资者公开发行总额不超过20亿元（含20亿元），期限不超过5年期（含5年）的公司债券，并提交股东审议。

二、发行人股东决定

2023年3月3日，发行人股东张家港市国有资本投资集团有限公司出具了《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书》，同意公司公开发行总额不超过20亿元（含20亿元），期限不超过5年期（含5年）的公司债券。

经核查，发行人履行了规定的内部决策程序，符合《公司法》、《管理办法》和《公司章程》等规定和要求。

第四章 主承销商核查意见

主承销商按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券募集文件真实性、准确性和完整性提出下列核查意见：

一、发行人符合《证券法》等法律法规规定的发行条件

发行人本次发行符合法律法规规定的公开发行人公司债券的实质性条件，具体如下：

1、具备健全且运行良好的组织机构；

发行人已建立了由股东、董事会和监事会组成的公司组织结构，并制定了《公司章程》等公司治理制度，发行人已按照《公司法》等法律、行政法规及规范性文件的要求设立了董事会、监事会等组织机构，并完善了组织制度及其他内部管理制度，具备健全且运行良好的组织机构。

综上，发行人已建立了较为完善的法人治理结构，具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项之规定、《管理办法》第十四条第（一）项之规定。

2、最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息；

发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.98 亿元（经审计的合并报表中 2020 年、2021 年及 2022 年归属于母公司股东净利润的平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。符合《证券法》第十五条第（二）项、《管理办法》第十四条第（二）项的规定。

3、具有合理的资产负债结构和正常的现金流量；

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 69.61%、65.99%和 63.99%，资产负债结构符合行业特征。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -29.28 亿元、11.77 亿元和 6.45 亿元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -4.18 亿元、-34.99 亿元和 -10.81 亿元，筹资活动产生的现金流量净额分别 68.59 亿元、14.99 亿元和 -11.41 亿元，整体来看，公司现金流量符合其所在的行业特征，具有正常的现金流量。经核查，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，

符合《管理办法》第十四条第一款第（三）项及《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5号）》的规定。

4、国务院规定的其他条件；

经核查，发行人具有合理的资产结构和正常的现金流量，募集资金使用符合公司的实际需求，符合法律法规的规定。符合《证券法》第十五条第（三）项的规定和《管理办法》第十四条第（四）项的规定。

5、公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。公开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将 13 亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7 亿元用于偿还其他有息负债，将不用于弥补亏损和非生产性支出，符合《证券法》第十五条的相关要求。

综上所述，主承销商认为：发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规及规范性文件中面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。

6、符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件的核查意见

经主承销商尽职调查和审慎核查，发行人具有完善的治理结构，已建立了由股东、董事会、监事会等和经理层组成的公司组织机构，且具备健全且运行良好的组织机构。近年来，发行人财务状况稳健，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，且公司诚信记录良好，不存在债务违约或延迟支付本息的情况，在与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

经发行人有权机构审议通过，发行人拟申请面向专业投资者公开发行公司债券。主承销商认为：本次债券符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件。

二、发行人不存在法律法规禁止发行的情形

1、对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；

经核查发行人的征信报告，发行人不存在已发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于持续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项规定的禁止发行的情形。

2、违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途；

经核查，截至本核查意见出具之日，发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金用途的情况，不存在因募集资金被侵占挪用被监管部门采取限制发行债券措施的情况，符合《证券法》第十七条第（二）项、《管理办法》第十五条第（二）项的规定。

3、发行人本次公司债券符合地方政府性债务管理相关规定；

经核查，发行人不属于《财政部、国家发展改革委、人民银行总行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财办〔2010〕412号）定义的地方政府融资平台公司，本次债券发行符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增政府债务，符合《管理办法》第七十七条的规定。

综上，主承销商认为公司符合公开发行公司债券的条件，不存在法律法规禁止发行的情形。

三、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

四、发行人有权机构关于本次公司债券发行事项的决议

经核查，张家港市金城投资发展有限公司本次发行公司债券的相关决议合法有效，发行人履行了必要的内部决策程序。

五、本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整

发行人为本次发行公司债券编制了募集说明书。发行人的董事、监事、高级管理人员对公司债券申请文件签署了书面确认意见。发行人的监事会对董事会编制的公司债券上市申请文件进行了审核并提出书面审核意见，监事会已签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员确认募集说明书及其他申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

六、对发行人及重要子公司是否被列入失信被执行人名单的核查

东吴证券通过查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”网站、国家税务总局“重大税收违法案件信息公布栏”网站、“中华人民共和国生态环境部”网

站、“中华人民共和国应急管理部”网站、“信用中国”网站、“全国企业信用信息公示系统”等相关网站进行查询，核实发行人及重要子公司非失信被执行人，非重大税收违法案件当事人、非安全生产领域失信生产经营单位、非环境保护领域失信生产经营单位、非电子认证服务行业失信单位、非涉金融严重失信人、非食品药品生产经营严重失信者、非盐业行业生产经营严重失信者、非保险领域违法失信当事人、非统计领域严重失信企业、非电力行业严重违法失信市场主体、非国内贸易流通领域严重违法失信主体、非石油天然气行业严重违法失信主体、非严重质量违法失信行为当事人、非财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、非农资领域严重失信生产经营单位、非海关失信企业、非失信房地产企业、非出入境检验检疫严重失信企业，发行人无失信记录。

七、证券服务机构资格要求情况

经核查，东吴证券股份有限公司具备担任本次发行受托管理人的主体资格，东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司具备担任本次发行承销商的主体资格，本次发行所聘请的中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、国浩律师（北京）事务所等中介机构具备从事本次公司债券发行的业务资格。本次债券主承销商及其签字人员、会计师事务所和律师事务所及其签字人员不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况。

八、本次债券主要中介机构被监管部门实施监管措施情况

（一）本次债券的主承销商东吴证券股份有限公司

经核查，东吴证券报告期内受到主管机关、行业自律组织行政处罚、自律监管措施及整改的情况如下：

1、2020年4月9日，中国证监会上海监管局下发了沪证监决字[2020]86号行政监管措施决定书

2020年4月9日，中国证监会上海监管局向东吴证券控股子公司东吴基金出具了《行政监管措施决定书》（沪证监决字[2020]86号），认定东吴基金在私募资产管理业务开展过程中未遵守审慎经营原则，一是未建立债券投资备选库制度，相关债券投资决策缺乏充分依据，重要投资未有详细的研究报告和风险分析支持；二是对相关资管计划的投资者尽职调查不充分，未全面了解投资者情况，责令东吴基金在2020年4月30日前予以整改，并向上海监管局提交书面整改报告。

整改措施：东吴基金高度重视，按照法律法规相关要求全面梳理了相关业务流程，制定相关整改措施，落实整改工作，东吴基金已完成整改工作并于 2020 年 4 月 17 日向上海证监局提交了整改报告。

2、2020 年 11 月 26 日，中国证监会福建证监局下发了[2020]46 号行政监管措施决定书

2020 年 11 月 26 日，福建证监局向东吴期货泉州营业部出具《关于对东吴期货有限公司泉州营业部采取责令改正措施的决定》（[2020]46 号），指出东吴期货泉州营业部前负责人存在为客户期货配资活动提供便利的行为，反映出营业部内部控制存在缺陷。责令营业部收到决定书之日起一个月内完成整改，并向福建证监局提交书面整改报告。

整改措施：东吴期货积极指导泉州营业部及时完成规范整改工作，已于 2020 年 12 月 17 日向福建证监局提交了整改报告。后经福建证监局验收检查，2021 年 3 月 9 日，福建证监局向东吴期货泉州营业部出具了《关于东吴期货有限公司泉州营业部整改验收意见的函》（闽证监函[2021]74 号），泉州营业部通过验收检查。

主承销商经核查后认为，东吴证券已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，上述监管措施不会对本次债券发行构成实质性障碍。

（二）本次债券的联席主承销商东方证券承销保荐有限公司

1、2021 年 2 月 7 日，中国证监会出具《关于对东方证券承销保荐有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕6 号），认为东方投行作为上海之江生物科技股份有限公司首次公开发行股票并上市的保荐机构，对发行人收入确认政策、固定资产、关联交易和关联方资金占用等情况的核查不充分，内部控制有效性不足。

收到监管措施决定书后，东方投行已按照证监会相关监管要求认真进行整改，并引以为戒，认真梳理并持续优化完善公司投行业务内控流程、工作流程和操作规范，诚实守信，勤勉尽责，提升投行业务质量。

综上，东方投行已针对监管措施进行整改、立案调查案件业已结案，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。上述监管措施和行政处罚事项不会对本次债券发行构成实质性障碍。

（三）本次债券的会计师事务所中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告期内，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华会计师事务所”）所涉及的有关监管措施和行政处罚情况如下：

1、在陕西伟恒生物科技股份有限公司 2017 年年报审计中，因存在货币资金、往来款函证等审计程序执行不到位情形，2020 年 1 月 14 日，陕西证监局向中兴华会计师事务所出具了[2020]5 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

2、在青岛亨达股份有限公司 2014 年和 2015 年年报审计中，因存在银行函证、收入科目等审计程序执行不到位情形，2020 年 5 月 13 日，青岛证监局向中兴华会计师事务所出具了[2020]3 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

3、在上海商会网网络集团股份有限公司 2019 年年报审计中，因存在未合理评估重大错报风险、期初应收账款及非流动资产审计程序不到位情形，2020 年 12 月 30 日，上海证监局向中兴华会计师事务所出具了沪证监决[2020]198 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

4、在中国证监会上海专员办对中兴华会计师事务所进行全面检查中，因存在内部治理、质量控制和职业道德方面以及执业质量方面的问题，2021 年 2 月 25 日，中国证监会上海专员办向中兴华会计师事务所出具了[2021]8 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

5、在北京德鑫泉物联网科技股份有限公司 2019 年年报审计中，因存在重要审计程序执行不到位、出具的审计报告意见不恰当、其他执业问题情形，2021 年 12 月 6 日，全国股转公司会计监管部向中兴华会计师事务所出具了股转会计监管函[2021]6 号自律监管措施决定，中兴华会计师事务所收到上述自律监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

6、在众应互联科技股份有限公司 2020 年财务报表审计中，因存在审计报告方面、海外营业收入方面、质量复核方面相关问题，2021 年 12 月 28 日，浙江证监局向中兴华会计师事务所出具了[2021]151 号行政监管措施决定，中兴华会计师事务所收到上述自律监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

7、在上海新文化传媒集团股份有限公司 2020 年财务报表审计中，因存在重要审计程序执行不到位，2022 年 6 月 28 日，上海证监局向中兴华会计师事务所出具了沪证监决[2022]64 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

8、在宁夏红山河食品股份有限公司 2019 年财务报表审计中，因存在审计程序执行不到位情形，2022 年 7 月 19 日，中国证监会上海专员办向中兴华会计师事务所出具了[2022]14 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

9、在广东国立科技股份有限公司 2021 年财务报表审计中，因存在存货减值测试依据不充分、固定资产审计程序执行不到位、执行函证审计程序存在瑕疵情形，2022 年 8 月 29 日，广东证监局向中兴华会计师事务所出具了[2022]124 号行政监管措施决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

10、在安徽亿源药业股份有限公司 2020 年财务报表审计、2021 年财务报表审计中，因存在相关审计程序执行不到位等情形，2022 年 12 月 28 日，安徽证监局向中兴华会计师事务所出具了[2022]40 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

11、在光智科技股份有限公司 2021 年财务报表审计中，因存在相关审计程序执行不到位等情形，2023 年 3 月 31 日，黑龙江证监局向中兴华会计师事务所出具了[2023]4 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关

部门和人员进行了问责。

上述事件发生后，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已进行了整改，并向财政部、证监会提交书面整改计划，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对自查发现的问题，通过采取梳理排查风险、修订完善制度、纠正违规行为、加强内部培训等措施进行了整改。

经本主承销商核查，上述事项对本次债券发行不构成实质性障碍，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）及其签字人员不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的事项或被立案调查的情况。

（四）本次债券的律师事务所国浩律师（北京）事务所

主承销商通过询问律师事务所以及律师事务所提供的说明文件，律师事务所报告期内不存在受到主管机关处罚或采取监管措施的情形。

九、关于债券受托管理人情况的核查

本次债券受托管理人为东吴证券股份有限公司。发行人与东吴证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》。东吴证券股份有限公司为中国证券业协会会员，且不是本次债券发行的担保机构，符合《公司债券发行与交易管理办法》第五十八条相关要求。

十、关于发行人是否存在再次申请公开发行相同品种公司债券情形的核查

经主承销商核查，发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或前次已注册但尚未发行完毕，再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

十一、关于本次债券注册规模合理性的核查

根据发行人 2020 年、2021 年和 2022 年审计报告，发行人近三个会计年度实现的年均可分配利润为 **2.98 亿元**。

本次公司债券募集资金拟用于偿还公司到期债券本金和其他有息债务。本次债券的成功发行可以在一定程度上满足发行人资金需求、有利于公司中长期资金的统筹安排、提高发行人短期偿债能力。

根据发行人本次债券发行规模和利率进行测算，发行人最近三年可分配利润（净利润）足以支付本次发行债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第（二）项的规定。主承销商认为发行人此次发行公司债券的规模是合理的。

十二、关于本次债券募集资金用途的核查

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 13 亿元用于偿还到期/回售公

司债券本金，7亿元用于偿还其他有息负债。

本次募集资金拟将其中13亿元偿还到期/回售公司债券本金明细如下：

单位：万元

序号	债务人	债券简称	到期日/回售日	待偿还本金	拟使用募集资金金额
1	金城投资	20 金城 03	2023.09.10	80,000.00	80,000.00
2	金城投资	21 金城 01	2024.05.18	50,000.00	50,000.00
合计		-	-	130,000.00	130,000.00

本次募集资金拟将剩余7亿元偿还其他有息负债明细如下：

单位：万元

序号	债务人	债权人	到期日	待偿还本金	拟使用募集资金金额
1	金城投资	农业银行	2023.11.28	20,000.00	20,000.00
2	港华燃气	中信银行	2023.11.20	4,000.00	4,000.00
3	港华燃气	工商银行	2023.12.27	3,000.00	3,000.00
4	港华燃气	工商银行	2023.12.28	3,000.00	3,000.00
5	港华燃气	浦发银行	2024.02.02	2,000.00	2,000.00
6	港华燃气	建设银行	2024.03.14	3,000.00	3,000.00
7	港华燃气	建设银行	2024.01.08	3,000.00	3,000.00
8	港华燃气	建设银行	2024.02.07	2,000.00	2,000.00
9	港华燃气	建设银行	2024.02.16	2,000.00	2,000.00
10	暨阳湖旅游发展	张家港农商行	2025.03.07	9,750.00	9,000.00
11	给排水公司	建设银行、中国银行	2031.04.07	13,000.00	13,000.00
12	给排水公司	交通银行	2031.12.08	2,000.00	2,000.00
13	给排水公司	中国银行	2032.06.07	4,000.00	4,000.00
合计		-	-	70,750.00	70,000.00

发行人承诺本次债券募集资金拟偿还的除公司债券外的其他有息债务不涉及地方政府隐性债务；承诺本次债券不违规用于公益性项目建设。

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还其他有息负债的具体明细。

综上所述，本次债券募集资金用途符合规定。

十三、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况

经主承销商对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所

公司债券上市规则》等相关规定的要求。

经主承销商对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查,认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定,《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

十四、对募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求的核查

1、发行人为本次公开发行公司债券编制了募集说明书,发行人及全体董事、监事和高级管理人员确认募集说明书及其他申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

2、主承销商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。

3、国浩律师(北京)事务所及签字律师为本次公开发行公司债券出具了法律意见书,确认募集说明书与其所出具的法律意见书不存在矛盾,对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。

4、中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)及签字注册会计师为本次公开发行公司债券出具了审计报告,确认募集说明书与其出具的报告不存在矛盾,对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议,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。

经东吴证券核查:本次公开发行公司债券募集文件符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定的编制要求,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,募集文件所述内容真实、准确、完整,简明清晰,通俗易懂。

十五、特殊事项的核查

(一)关于发行人合并范围的核查

截至报告期末,发行人对张家港港华燃气有限公司持有 50%的股权,因其日常经营拥有实际控制权,因此将其列入合并范围。发行人对张家港市新兴产业投资引导基金(有限合伙)、张家港卓远投资合伙企业(有限合伙)分别持有 66.67%

和 65.33%的股权，但因发行人仅担任这两家合伙企业的有限合伙人，无法实施控制，所以发行人未将其纳入合并范围内。

经主承销核查，发行人存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，以及存在发行人持股比例小于等于 50%但纳入合并范围的子公司，合并范围是合理的。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况

经主承销核查，发行人不存在董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况。

（三）发行人媒体质疑情况

经主承销核查，发行人不存在媒体质疑情况。

（四）发行人行业的核查

1、关于房地产业务的核查

发行人的主要业务板块包括公用事业（水务、天然气）、房屋销售（商品房）、安置房建设（自建和代建）、城市基础设施建设（土地整理）、租赁及其他板块等，所属行业为电力、热力、燃气及水生产和供应业，发行人不属于房地产企业。发行人安置房业务和房地产销售业务涉及房地产行业，经核查，发行人不存在以下情形：

（1）报告期内违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经主管部门查处且尚未按规定整改；

（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在哄抬地价等行为；

（3）本次债券募集资金拟直接或间接用于住宅地产开发项目；

（4）扰乱房地产市场秩序被主管部门查处。

2、城市建设企业

经核查，发行人已按照《公司法》等法律法规建立现代法人治理结构，健全完善决策机制和管理机制，发行人独立经营，独立核算，自负盈亏，依法独立承担民事责任。

经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后拟将 13 亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7 亿元用于偿还其他有息负债，发行人已出具资金使用的说明，将严格按照规定和募集说明书约定管理、使用募集资金。

发行人本次债券发行资金不用于由地方政府及其部门和机构主要依靠财政性资金投资建设的公共性项目。

经核查，发行人本次债券发行无增信。

经核查，发行人已按照相关法律法规要求规范信息披露，强化治理结构、业务运营模式等信息披露，强化企业自身经营信息、项目信息和财务信息披露，所披露的信息不存在与地方政府信用挂钩的虚假或误导性陈述。

经核查，发行人已在募集说明书中承诺本次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共性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

经核查，截至报告期末，发行人总资产 781.70 亿元，不属于总资产规模小于 100 亿元的城市建设企业。

（五）政府还贷公路企业和轨道交通企业对相关资产的折旧政策和核查

经核查，发行人不属于政府还贷公路企业和轨道交通企业。

（六）关于发行人会计政策/会计估计变更的核查

经核查，报告期内发行人根据会计政策修订情况进行了相应的会计政策变更，但不存在对财务状况或经营成果产生重大影响的情况。

经核查，报告期内发行人不存在会计估计变更的情况。

（七）报告期内更换会计师事务所情况的核查

经核查，发行人不存在报告期内更换会计师事务所的情况。

（八）关于非标审计报告相关事项的核查

经核查，发行人不存在被出具非标审计报告相关事项。

（九）评级结果差异性情况的核查

经核查，报告期内发行人不存在评级结果差异性情况。

十六、关于非经营性往来占款和资金拆借的核查

最近三年末，发行人其他应收款净额分别为 622,967.34 万元、724,117.83 万元和 685,276.78 万元，占资产总额的比例分别为 7.73%、8.96%和 8.77%。截至 2022 年末，发行人其他应收款净额为 685,276.78 万元，占资产总额的比例为 8.77%，按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末
----	---------

	账面价值	占比
经营性其他应收款	467,472.54	68.22
非经营性其他应收款	217,804.24	31.78
合计	685,276.78	100.00

经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据:与经营业务无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款,与经营业务相关的往来款、保证金等划分为经营性其他应收款。

2022年末,非经营性其他应收款余额为217,804.24万元,占2022年末总资产比重为2.79%,小于3%。

经核查,主承销商认为发行人非经营性往来款项均经过合规审批、定价机制合理,并且非经营性往来款项比重较小,上述事项对本次债券发行不构成实质性影响。

十七、关于发行人不涉及新增地方政府隐性债务的核查

发行人土地整理、安置房建设、基础设施建设等业务符合《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,具体情况如下:

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《中华人民共和国预算法》(2018年修正)	2018年12月29日	国务院	第三十五条 地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制,除本法另有规定外,不列赤字。 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	禁止违规举债,禁止违规担保	经核查,本次债券募集资金扣除发行费用后,拟将剩余募集资金中13亿元用于偿还到期/回售公司债券本金,7亿元用于偿还其他有息负债,本次债券不存在地方政府通过发行人举借债务的情况。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			保。 国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。		
政府投资条例	2019年4月14日	国务院	<p>第十一条</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定：</p> <p>（一）项目建议书提出的项目建设的必要性；</p> <p>（二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况；</p> <p>（三）初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求；</p> <p>（四）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。</p> <p>对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。</p>	规范政府投资项目	<p>发行人安置房业务采用自建销售和委托代建两种经营模式。自建销售模式下，发行人自筹资金通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地，并通过公开招投标把安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。安置房建设完工并验收合格后，发行人按照销售协议，把安置房定向分配给被拆迁户，并向拆迁户收取房款。委托代建模式下，发行人与张家港市土地储备中心签订《拆迁安置房委托代建协议》，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进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给发行人。</p> <p>发行人土地整理业务由张家港市土地储备中心委托，土地完成整理并验收合格后，由张家港市土地储备中心与发行人进行结算。</p> <p>综上，发行人土地整理、安置房建设业务不涉及政府投资。</p>
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）	2014年9月21日	国务院	<p>地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。</p> <p>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。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。</p>	<p>建立规范地方政府举债融资机制</p> <p>禁止新增政府债务</p>	<p>经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金中13亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7亿元用于偿还其他有息负债。不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，因此发行人不存在为政府举债的情况。</p> <p>经核查，截至本核查意见出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。发行人本次债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，地方政府不就本次债券承担任何偿债责任，不会违规以财政资金偿还本次债券，本次债券未要求或接受由地方政</p>

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
					府及其所属部门以任何方式提供担保。
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规,不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为,禁止违规担保	截至本核查意见出具之日,发行人控股股东及实际控制人对发行人的注资和财政补贴均按照合法合规的程序办理。本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			以 2013 年政府性债务审计结果为基础,结合审计后债务增减变化情况,经债权人与债务人共同协商确认,对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务,各地区可申请发行地方政府债券置换。 对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务,应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务,可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施,提高项目盈利能力,增强偿债能力。	存量债务甄别与管理	经与发行人确认,主承销商对发行人的地方政府债务甄别情况进行了核查,发行人本次债券发行不涉及新增地方政府债务,不用于偿还地方政府债务,不存在违反上述规定的情况。
《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)	2017年4月26日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商,依法完善合同条款,分类妥善处置,全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保	经核查,地方政府不就本次债券承担任何偿债责任,本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			金融机构为融资平台公司等企业提供融资时,不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。		经核查,地方政府不就本次债券承担任何偿债责任,本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资,地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	规范平台公司融资行为	经核查,截至本核查意见出具之日,发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			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。		经核查,截至本核查意见出具之日,发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司,不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	规范注资和偿债资金来源	经核查,发行人不属于融资平台公司。发行人本次公司债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入或自筹方式取得,不存在以地方政府将储备土地预期出让收入作为本次债券还款来源的情形。
			地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金,严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投	规范政府和社	本次债券不涉及 PPP、投资基金。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			资基金等方式违法违规变相举债。 不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金,不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失,不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益,不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	会资本合作 PPP	
《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)	2021年4月13日	国务院	(二十一)防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩,坚决遏制隐性债务增量,妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制,进一步加强日常监督管理,决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。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,严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营,尽职调查、严格把关,严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司,剥离其政府融资职能,对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制,鼓励债务人、债权人协商处置存量债务,切实防范恶意逃废债,保护债权人合法权益,坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责,严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。	控制地方政府隐性债务风险	经核查,发行人承诺本次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,所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务,并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

十八、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》(证监会公告[2018]22号)等规定,主承销商就在投资银行类业务中有偿聘请各类第三方机构和个人(以下简称“第三方”)等相关行为进行核查。

1、主承销商有偿聘请第三方等相关行为的核查

主承销商在本次债券承销业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为,不存在未披露的聘请第三方行为。

2、发行人(服务对象)有偿聘请第三方等相关行为的核查

主承销商对发行人有偿聘请第三方等相关行为进行了专项核查。经核查,发行人在律师事务所、会计师事务所等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外,不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

经本主承销商核查,发行人相关聘请行为合法合规。

十九、关于投资者保护机制的核查

经核查，本次债券投资者权益保护约定内容符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第2号——投资者权益保护（参考文本）》的要求，与《债券受托管理协议》、《持有人会议规则》文件约定不存在冲突或重大遗漏。

二十、主承销商关注事项核查

（一）发行人存在大额对外担保

截至2022年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为655,201.00万元，占期末净资产的比例为23.28%。具体情况如下：

被担保单位	债权人	担保期限	担保类型	担保金额 (万元)
张家港市高铁投资发展有限公司	中信银行	2019.10.28-2035.01.02	保证	48,000.00
张家港市高铁投资发展有限公司	农业银行(江苏银行银团)	2020.01.04-2033.12.15	保证	40,000.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	中国银行	2020.03.25-2027.09.25	保证	3,665.00
张家港双山宾馆有限公司	苏州银行	2015.12.25-2023.12.25	保证	3,000.00
张家港双山宾馆有限公司	南京银行	2022.11.09-2023.11.08	保证	7,000.00
张家港市金港镇万顷良田生态农业投资发展有限公司	工商银行	2016.06.16-2023.12.15	保证	16,000.00
张家港市双山综合开发有限公司	宁波银行	2016.10.26-2027.11.29	保证	12,500.00
张家港双山建设投资发展有限公司	建设银行	2019.09.30-2023.03.24	保证	58,450.00
张家港市双山综合开发有限公司	农业银行	2017.06.19-2032.06.19	保证	12,000.00
张家港市双山综合开发有限公司	宁波银行	2019.01.17-2023.12.27	保证	12,000.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国银行	2019.03.28-2024.03.27	保证	7,600.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国金融外贸融资租赁	2021.05.15-2026.05.15	保证	8,689.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国银行	2022.11.28-2024.5.28	保证	9,470.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国金融外贸融资租赁	2021.05.15-2026.05.15	保证	14,897.00
张家港双山园林绿化有限公司	南京银行	2021.01.04-2024.01.03	保证	2,985.00
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2021.02.05-2024.01.31	保证	10,485.00
张家港市双山综合开发有限公司	无锡农商行	2021.03.17-2026.03.15	保证	3,850.00
张家港双山园林绿化有限公司	无锡农商行	2021.05.13-2026.04.15	保证	4,450.00
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2021.05.25-2024.05.24	保证	2,985.00
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2021.12.22-2024.12.21	保证	1,590.00
张家港双山园林绿化有限公司	南京银行	2021.12.22-2024.12.21	保证	3,990.00
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2022.01.11-2025.01.10	保证	2,395.00
张家港双山农业投资发展有限公司	光大银行	2022.01.12-2023.01.11	保证	8,600.00
张家港市双山岛投资开发有限公司	苏州银行	2022.02.09-2023.02.09	保证	13,500.00

被担保单位	债权人	担保期限	担保类型	担保金额 (万元)
张家港市双山旅游度假开发有限公司	恒丰银行	2022.03.18-2023.03.17	保证	3,600.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	南京银行	2022.03.22-2023.03.21	保证	3,800.00
张家港市金厦房地产开发公司	农业银行	2021.07.07-2023.08.18	保证	45,000.00
张家港市金厦房地产开发公司	银团(农行/建行)	2021.07.08-2024.03.09	保证	68,500.00
张家港华兴金城电力有限公司	国开行	2019.09.03-2035.05.29	保证	73,700.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	恒丰银行	2022.05.18-2023.05.17	保证	5,400.00
张家港市双山岛投资开发有限公司	南京银行	2022.05.12-2023.05.11	保证	7,000.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	南京银行	2022.05.12-2023.05.11	保证	3,200.00
张家港市双山综合开发有限公司	恒丰银行	2022.06.30-2023.06.30	保证	10,000.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	浙商银行	2022.06.28-2023.06.28	保证	4,900.00
张家港双山园林绿化有限公司	浙商银行	2022.06.28-2023.06.28	保证	5,000.00
张家港双山园林绿化有限公司	浙商银行	2022.07.27-2023.07.27	保证	5,000.00
张家港双山农业投资发展有限公司	光大银行	2022.07.28-2023.07.27	保证	6,200.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	南京银行	2022.11.09-2023.11.08	保证	7,000.00
张家港双山建设投资发展有限公司	南京银行	2022.11.07-2023.11.06	保证	7,000.00
张家港双山园林绿化有限公司	恒丰银行	2022.11.11-2023.11.10	保证	8,000.00
张家港双山园林绿化有限公司	光大银行	2022.11.29-2023.11.28	保证	9,000.00
张家港市双山岛投资开发有限公司	光大银行	2022.11.25-2023.11.24	保证	5,200.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	光大银行	2022.10.28-2023.10.26	保证	5,000.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	农商行	2022.12.16-2025.11.28	保证	2,900.00
张家港华兴金城电力有限公司	昆仑银行	2022.07.08-2023.07.07	保证	5,100.00
张家港市长江生态保护发展有限公司	工商银行	2016.6.8-2025.4.28	保证	18,000.00
张家港市长江生态保护发展有限公司	民生银行	2022.6.13-2025.12.20	保证	15,000.00
张家港市长江生态保护发展有限公司	建设银行	2012.5.30-2028.12.31	保证	23,600.00
合计	-	-	-	655,201.00

主要被担保方的相关经营如下所示:

序号	被担保单位	企业性质	经营范围	是否正常经营	是否存在失信或被执行情况	是否存在反担保情形	是否存在重大代偿风险

1	张家港市金厦房地产开发有限公司	国有企业	许可项目：房地产开发经营（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）	正常	否	否	否
2	张家港市双山综合开发有限公司及其子公司	国有企业	基础设施建设和投资、城乡一体化建设，对房地产、旅游、贸易、实业项目的投资、管理、收益，授权范围内的国有资产经营管理。（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）	正常	否	否	否
3	张家港市高铁投资发展有限公司	国有企业	实业投资、开发；城乡一体化投资、开发、收益；房地产开发经营；区域环境治理；配套基础设施建设；城市基础建设与管理；物业管理服务；自有房屋租赁；展览展示服务；建材、日用品、纺织原料、工艺品、苗木购销。（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）	正常	否	否	否
4	张家港华兴金城电力有限公司	民营企业	许可项目：发电、输电、供电业务；燃气经营；餐厨垃圾处理（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；农林废物资源化无害化利用技术研发；资源再生利用技术研发（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）	正常	否	否	否
5	张家港市长江生态保护发展有限公司	国有企业	许可项目：各类工程建设活动（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：生态恢复及生态保护服务；水资源管理；土地整治服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；土地使用权租赁；以自有资金从事投资活动；园林绿化工程施工（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）	正常	否	否	否

截止 2022 年末，主要被担保单位的财务情况如下：

单位：亿元

序号	被担保单位	总资产	净资产	营业收入	净利润	保证金额	占比
1	张家港市金厦房地产开发有限公司	100.00	17.07	12.41	1.62	11.35	17.32
2	张家港市双山综合开发有限公司及其子公司（财务数据为单体口径）	33.48	3.49	1.12	-0.63	30.23	46.14
3	张家港市高铁投资发展有限公司	428.08	137.50	8.18	1.75	8.80	13.43
4	张家港华兴金城电力有限公司	19.82	5.46	17.73	0.67	7.88	12.03
5	张家港市长江生态保护发展有限公司	50.60	18.19	0.04	0.43	5.66	8.64

合计	-	-	-	-	63.92	97.56
----	---	---	---	---	-------	-------

经主承销商核查，发行人的担保对象主要为张家港地区的国有企业。发行人对张家港华兴金城电力有限公司担保 7.65 亿元，该民营企业经营正常，不存在失信惩戒情形。截至目前，发行人对外担保未出现代偿情况，被担保企业生产经营状况正常，不存在失信或被执行情况，预计不存在较大的担保代偿风险。

（二）报告期内经营活动现金流缺乏可持续性

报告期内，发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为-292,783.30 万元、117,690.00 万元和 64,533.21 万元。2020 年，发行人经营活动现金流出较大，但 2021 年和 2022 年经营活动现金流实现净流入，较为健康。

发行人经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。发行人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。发行人各年度经营活动现金流波动主要是由于发行人在安置房建设行业产生的收入波动和在土地开发及整理行业投入资金的不均衡性所致。从行业特征来看，安置房建设和基础设施建设行业具有初始投资额巨大、投资回收期长的特点，因此导致项目初期经营活动产生较大的现金净流出，到后期才会形成较大的经营现金净流入，进而反映出整体经营活动现金流不稳定的态势。

2020 年度经营活动产生的现金流量净额为-29.28 亿元，主要是由于发行人 2020 年在基础设施建设、土地整理、安置房建设等板块投入较大，且当年流入的往来款有所下降。2021 年和 2022 年，发行人各板块业务投入有所放缓，实现经营活动现金净流入。

虽然发行人在安置房建设和土地整理业务投入资金较大，但未来委托方将逐步返还建设、整理成本，平衡发行人资金需求。作为经济实力排名第三的百强县，张家港市地处长三角核心地区，高铁通车后直通上海、无锡、南京及南通等地，经济基础厚实，未来发展潜力较大，预计委托方能够持续向发行人回款，保障发行人业务的持续经营，经营活动产生的现金流量净额的波动预计不会对发行人的偿债能力产生重大影响。

同时，发行人外部融资渠道畅通、融资能力较强、稳定的营业收入、流动性较强的自有资产并受到政府的大力支持也为发行人本次债券偿付提供了保障：

1) 经营收入和现金流入

发行人一直以来秉持稳健的经营作风，以风险控制为前提，坚持合规、守法经营，构建稳健的业务组合，促使公司健康、稳定、持续地发展。最近三年，发行人实现营业收入分别为 509,436.60 万元、547,294.11 万元及 504,146.36 万元，净利润分别为 43,889.22 万元、50,296.30 万元和 23,333.80 万元。发行人主要从事安置房建设销售、自来水销售、餐饮服务、安装报装工程等行业。近年来，发行人各项业务开展顺利，主营业务将为发行人带来稳定的收入来源，为本次债券到期偿付奠定坚实基础。最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 936,697.17 万元、838,606.73 万元和 760,637.01 万元。发行人承接的基础设施建设、安置房建设等业务前期投入大，回收周期长，发行人资金投入量较大。随着公司业务不断发展，发行人的营业收入和利润水平有望稳定增长，并陆续转化为经营性现金流。

2) 流动资产变现

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年末，发行人货币资金 313,979.95 万元，应收账款 43,170.47 万元，其他应收款 685,276.78 万元。发行人账面资金充裕，流动资产规模较大。发行人可以通过资产变现为本次债券偿付提供资金。

3) 良好的银企关系和畅通的外部融资渠道

发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。截至 2022 年末，发行人合并口径银行授信总额 268.64 亿元，已使用额度 213.46 亿元，尚未使用的授信额度为 55.18 亿元。发行人通畅的外部融资渠道为本次债券偿付提供了重要支持。

4) 地方政府的大力支持

发行人作为张家港市大型的国有控股城市基础设施建设和公共事业的投资建设和运营平台，一直得到地方政府在业务和资金方面的大力支持。张家港市财政每年综合考虑预算情况以及发行人经营情况对发行人发放安置房补贴。

此外，发行人通过设立募集资金专项账户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、严格信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

综上，经主承销商核查，发行人因其行业特性，导致前期投入与回款存在时

间性错配，经营活动产生的现金流量净额出现一定波动，但未来随着公司业务从投资期逐步转入回收期，发行人的营业收入、利润、和现金流水平有望保持相对平稳，发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额的波动预计不会对其偿债能力产生重大不利影响。

经主承销商核查，发行人目前经营情况良好，盈利能力较强，为本次债券本息偿付提供了有力支持。并且，发行人货币资金及可变现资产余额较为充足，为本次债券偿还提供了重要保障；同时，发行人授信余额充足、信用情况较好，若在债券偿还时由于意外无法从预期还款来源获得充足资金，则可以通过银行间接融资、债券直接融资或流动资产变现获得充足的偿债资金。此外，发行人通过设立募集资金专项账户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、严格信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。综合来看，发行人偿债安排可行且合理。

（三）报告期内投资活动现金流出较大

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-41,779.54 万元、-349,856.47 万元和-108,144.81 万元。发行人投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资支付的现金。最近三年，发行人投资活动现金流量表现为净流出，主要是由于发行人工程项目建设及股权投资的支出较大。

经主承销核查，最近三年，发行人投资支付的现金流出及相关项目取得收益方式、回收周期情况如下：

单位：万元

投资支付现金流出情况	2022 年度	2021 年度	2020 年度	预计实现收益方式及回收周期
张家港暨阳壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	4,000.00	11,000.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
张家港市招港二期股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000.00	-	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
江苏天兵航天科技有限公司	5,000.00	-	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 8-10 年
江苏国信沙洲发电有限公司	4,500.00	-	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约

投资支付现金流出情况	2022 年度	2021 年度	2020 年度	预计实现收益方式及回收周期
				8-10 年
江苏宝田新型材料科技股份有限公司	3,144.72	-	-	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 6-8 年
江苏苏城能源有限公司	8,306.55			分红收益及股权转让; 预计回收周期约 8-10 年
苏州兴联城投资合伙企业(有限合伙)	6,333.29	-	4,900.00	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 8-10 年
张家港弘盛产业资本母基金合伙企业(有限合伙)	-	-	47,500.00	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 6-8 年
张家港市新兴产业投资引导基金(有限合伙)	-	-	13,666.70	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 6-8 年
上市公司股权投资(东山精密及曲美家居等)	-	-	67,682.60	分红收益及股权转让; 东山精密及曲美家居等股份预计将在 3-4 年内完成减持退出。
苏州上凯创业投资合伙企业(有限合伙)	-	1,500.00	-	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 6-8 年
张家港市金泉投资发展有限公司	1,200.00	10,250.00	-	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 8-10 年
江苏瑞泰新能源材料股份有限公司	15,770.00	-	13,440.00	分红收益及股权转让; 该该公司已完成创业板 IPO, 暂无减持计划。
上海临港新片区道禾一期产业资产配置股权投资基金合伙	-	85,000.00	-	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 6-8 年
苏州市健康养老产业发展集团有限公司	7,200.00	10,800.00	-	分红收益及股权转让; 预计回收周期 8-10 年
张家港市沪铁城市开发建设有限公司	5,000.00	8,200.00	-	分红收益及股权转让; 预计回收周期约 8-10 年
张家港卓远投资合伙企业(有限合伙)	-	71,000.00	20,100.00	分红收益及股权转让; 预计回收周期约

投资支付现金流出情况	2022 年度	2021 年度	2020 年度	预计实现收益方式及回收周期
				6-8 年
张家港华兴金城电力有限公司	-	-	25,500.00	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
张家港金锦联城投资合伙企业（有限合伙）	-	12,900.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
短期理财、结构性存款投资等其他	234,224.60	217,980.82	187,775.60	理财收益及本金回收；预计回收周期为 1 年左右
投资支付的现金合计	319,679.16	428,630.82	380,564.90	-

最近三年，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 225,105.97 万元、190,428.46 万元和 253,819.75 万元，具体情况如下：

单位：万元

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金情况	2022 年度	2021 年度	2020 年度	预计实现收益方式及回收周期
黄泗浦生态湖核心景观区	16,643.58	26,352.92	37,653.26	成本加成转让；预计回收周期 4-6 年
快速环线（东三环、346 国道）	-	29,562.09	36,087.63	成本加成转让；预计回收周期 4-6 年
城北新区土地整理	-	19,067.32	26,362.75	成本加成转让；预计回收周期 4-6 年
东城区土地整理	84,207.99	30,233.55	50,298.36	成本加成转让；预计回收周期 8-10 年
城西新区拓展区土地整理	33,803.28	13,365.81	15,095.75	成本加成转让；预计回收周期 8-10 年
东城区域金厦项目	60,000.00	-	-	成本加成转让；预计回收周期 4-6 年
疏港高速、346 国道土地整理	-	29,767.44	30,337.85	成本加成转让；预计回收周期 4-6 年
其他	59,164.90	42,079.33	29,270.37	-
购建固定资产、无形资产和其他长	253,819.75	190,428.46	225,105.97	-

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金情况	2022 年度	2021 年度	2020 年度	预计实现收益方式及回收周期
期资产支付的现金合计				

发行人是张家港市最重要的城市基础设施建设主体之一，承担了张家港市大量基础设施建设业务，并且是张家港市供水业务唯一单位，在张家港市具有垄断地位。虽然报告期内发行人的投资支出对发行人形成了一定的投资活动现金流出压力，但长期来看，发行人投资的实体项目建成后的转让收益和运营收益以及被投资企业产生的分红和股权转让收益，均可作为发行人的偿债资金来源之一，相关投资行为也符合发行人主营业务特征及发行人在区域内的行业地位。

综上，发行人投资活动支出较大预计不会对发行人本次债券偿债能力造成重大不利影响。

（四）发行人属于投资控股型企业

报告期内，发行人存在经营成果主要来自子公司的情况。

经主承销商核查，情况如下：

发行人业务板块主要分布在各个子公司。最近三年，发行人母公司营业收入占合并口径营业收入比重分别为 0.28%、0.33%和 8.39%；发行人母公司净利润占合并口径净利润的比重分别为 42.43%、103.92%和 18.07%。因此发行人母公司偿债能力在一定程度上受到子公司经营情况以及分红情况的影响。发行人主要包含以下 2 个重要子公司：

单位：万元、%

名称	持股比例	股权是否质押	2022 年末总资产	2022 年末净资产	2022 年度营业收入	2022 年度净利润
张家港市城市投资发展集团有限公司	100.00	否	6,431,905.66	2,127,809.50	209,389.39	18,643.99
张家港港华燃气有限公司	50.00	否	171,521.82	62,525.89	240,439.39	14,060.81

（1）母公司资产情况

截至 2022 年末，母公司的总资产和净资产分别为 1,760,662.52 万元和 1,131,782.26 万元，分别占合并口径的 22.52%和 40.20%，是合并总资产和净资产的重要组成部分。

（2）母公司盈利能力

2022 年度，发行人合并口径实现营业收入 504,146.36 万元，其中一级子公司张家港城投和港华燃气分别占合并口径的 41.53%和 47.69%。

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张家港城投和港华燃气，属于投资控股型企业。

（3）母公司资金拆借情况

截至 2022 年末，母公司其他应收款为 260,434.15 万元，其他应付款余额为 182,625.55 万元，母公司资金拆借主要为与关联方的往来款，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 2022 年末，母公司有息负债金额为 437,701.01 万元，资产负债率为 35.72%，明细如下：

单位：万元、%

名称	账面金额	占比
短期借款	20,000.00	4.57
一年内到期的非流动负债	157,226.44	35.92
应付债券	260,474.57	59.51
合计	437,701.01	100.00

（5）对子公司的经营和决策控制力

母公司对张家港市城市投资发展集团有限公司、张家港港华燃气有限公司的持股比例分别为 100%和 50%，母公司对核心子公司控制力较强。

根据张家港城投《公司章程》规定，股东决定公司的经营方针和投资计划；任命和更换董事，决定有关董事的报酬事项；任命和更换非由职工代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；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方案；对公司增加或者减少注册资本作出决定；对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；修改公司章程。公司设董事会，成员为 7 人，其中职工董事 1 人，由职工代表大会选举产生，其余 6 名董事由股东任命产生。董事会对股东负责。

根据《张家港市港华燃气有限公司中外合资合同》，港华燃气董事会由 9 人组成，其中中方推选 5 名董事，外方推选 4 名董事。同时港华燃气董事长和法定

代表人由母公司任命。董事长拥有召集、主持董事会会议的职权，督促、检查董事会决议的执行情况，签署董事会通过的重要文件或法定代表人签署的文件，发行人能够通过董事会、人事任免对张家港港华燃气有限公司的的日常运营实施控制。

（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。

综上所述，发行人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。

第五章 主要风险提示

一、与发行人相关的风险

(一) 经营风险

1、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及安置房建设、商品房开发销售、基础设施建设和公用事业等多个业务板块，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果发行人未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对发行人经营发展产生影响。

2、安全生产的风险

对于发行人承建的安置房、商品房、商业地产和基础设施建设等业务，项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到发行人的品牌和声誉。发行人一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若发行人未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为发行人带来处罚、赔偿等风险，影响发行人声誉及正常经营。

3、收费定价风险

发行人的经营范围涉及城市供水和城市供气等公用事业，以及安置房建设等促进社会和谐，保持社会稳定的业务，但该类业务价格一般由政府制定。若发行人的经营成本不断上升，而政府不能及时上调以上业务的销售价格，发行人的盈利水平将会降低，甚至可能出现亏损。

4、区域经济发展风险

发行人的业务主要集中于张家港市，因此张家港市的经济发展状况和发展趋势对发行人的发展影响较大。若张家港市经济未来发展乏力，发行人的自来水供应、天然气供应、房地产和土地整理业务将会受到不利影响，发行人的经营业绩和未来发展就难以保障。

5、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的

自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，工程管理不到位也会影响项目的建设计划。

6、土地价格波动风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，发行人为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。综合来看，工业地产和商业地产需求的放缓将导致土地需求数量减少及由此而引起的土地开发价格下跌，两方面因素可能导致公司的土地开发收入减少，进而会影响发行人营业收入的实现，对发行人盈利水平产生不利影响。

7、突发事件引发的经营风险

在公司经营过程中，人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素都可能影响发行人的正常生产和经营。发行人虽已建立和制定了突发事件应急预案，但由于旗下子公司、员工较多，安全管理的难度较大。如果发行人发生安全生产事故或遭受自然灾害等外部突发事件，可能对发行人的正常生产和经营带来不利影响。

8、控股型公司的风险

发行人为控股型公司，发行人合并报表利润主要来源于下属子公司，发行人本部利润主要来源于投资收益，如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

（二）管理风险

1、子公司较多的管理风险

发行人近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至 2022 年末，发行人拥有全资和控股子公司 43 家。发行人子公司数量较多，涉及业务较多，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

2、突发事件导致公司治理结构发生变化的风险

发行人设股东、董事会、监事会、总经理。张家港市国有资产管理中心为发行人实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致发行人股东、董事、监事和经营管理层出现不能履职等情况，如有该类事件发生，将可能直接影响发行人董事会决策机制的正常运行，发行人现有治理结构将产生变化，可能对发行人正常生产经营活动产生重大不利影响。

3、在建工程和项目管理风险

发行人需同时开工多个房地产、土地整理和基础设施建设项目，这对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

（三）财务风险

1、对外担保余额较大的风险

截至2022年末，发行人及子公司对外担保余额为655,201.00万元。发行人担保对象主要为张家港地区的国有企业。目前被担保企业生产经营状况正常，如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，发行人将承担连带担保责任，进而影响发行人的经营和业绩。

2、其他应收款余额较大的风险

最近三年末，发行人其他应收款净额分别为 622,967.34 万元、724,117.83 万元和 685,276.78 万元，占资产总额的比例分别为 7.73%、8.96%和 8.77%。截至 2022 年末，发行人其他应收款中占比较大的为应收张家港市金海港投资开发有限公司 209,800.00 万元、应收张家港市交通控股有限公司 161,250.00 万元、应收张家港双山香山旅游度假区管理委员会 80,000.00 万元、应收张家港市金厦房地产开发有限公司 95,704.24 万元及应收双山综合开发公司 33,000.00 万元，虽然发行人其他应收款主要由国有、公有企业或政府部门构成，发生坏账的可能性较小，但如果欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致发行人资金链紧张，从而影响发行人的资金周转和业务的正常经营。

3、有息债务规模较高的风险

最近三年末，发行人的有息负债余额分别为3,376,826.05万元、3,554,690.65万元及3,705,679.07万元，分别占负债总额的60.23%、66.66%和74.08%，占比较大。发行人安置房、基础设施建设业务建设周期长，大部分资金需要先行支付，公用事业板块也需要大量资金补充营运资金和设备更新，因此随着发行人业务规模的扩大，投资项目的增多，发行人对外借款余额也逐年上升。发行人较高的有息债务和利息支出使发行人未来面临较大的资金压力。

4、受限资产规模较大的风险

发行人负债结构以银行借款为主，部分借款采用土地使用权、固定资产、保证金抵质押方式担保。截至2022年末，发行人受限资产账面价值合计64.18亿元，在总资产中的占比为8.21%，在净资产中的占比为22.80%，抵押资产主要为土地和房产。若未来发行人出现重大不利情况，需要出售资产偿还债务，而受限资产的变现收入不能优先用于偿还本次公司债券，存在偿债资金的限制性影响。

5、资产负债率较高的风险

最近三年末，发行人合并口径资产负债率分别为69.61%、65.99%和63.99%，发行人整体资产负债率偏高，如发行人未能持续改善公司偿债能力，发行人将面临流动性紧缺风险，进而对本次债券的还本付息产生不利影响。

6、存货跌价且变现存在不确定性的风险

最近三年末，发行人存货分别为2,446,189.43万元、1,750,609.23万元和1,814,366.36万元，占总资产比重分别为30.37%、21.67%和23.21%，占比较大。未来如果存货价格出现明显波动，发行人计提的存货跌价准备存在无法完全覆盖存货价格波动的风险。发行人如相应提高存货减值准备金额，则可能对发行人的短期盈利能力产生一定影响。发行人存货主要由开发成本、开发产品及土地整理组成，变现能力受当地拆迁安排和房地产市场的影响较大，且房屋销售所需时间较长，短期变现存在一定的不确定性。

7、经营性现金流波动的风险

最近三年，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-292,783.30万元、117,690.00万元和64,533.21万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大。若未来发行人主营业务及投资业务不景气，经营活动产生的现金流净额出现负面波动，将可能对发行人债务偿还和持续经营产生影响。

8、公司利润对投资收益存在依赖性的风险

最近三年，发行人投资收益分别为54,576.04万元、72,762.59万元和38,875.55万元，占利润总额的比例分别为77.58%、116.35%和99.37%，占比较大，发行人对投资收益依赖较大。若被投资企业未来经营出现波动，导致投资收益减少甚至亏损，将会对发行人的偿债能力产生一定的负面影响。

9、对外股权投资公允价值变动风险

报告期末，发行人其他权益工具投资、其他非流动金融资产余额分别为339,148.85万元和177,399.58万元，占报告期末资产总额比重分别为4.34%和2.27%，规模和占比较大，若发行人对外投资公允价值发生负面波动，将会对发行人财务状况产生不利影响。

10、在建工程规模较大的风险

最近三年末，发行人在建工程余额分别为1,909,786.74万元、2,101,130.34万元和1,845,348.83万元，占资产总额比重分别为23.71%、26.00%和23.61%，规模和占比较大。公司在建工程主要由土地整理、道路桥梁及其他建筑工程构成，若在建工程投资回收较慢，将对发行人资金周转能力及偿债能力产生一定负面影响。

11、政府补贴的可持续性风险

最近三年，发行人安置房建设板块毛利率分别为6.38%、-176.99%和7.80%，2021年度毛利率为负，主要是因为当年安置房补贴大幅减少。发行人作为张家港市大型的国有控股城市基础设施建设和公共事业的投资建设和运营平台，一直得到地方政府在业务和资金方面的大力支持。但若发行人未来政府补贴减少，将会对发行人的偿债能力产生负面影响。

（四）政策风险

现阶段城市基础设施建设属于政府大力支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用、环境保护以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观调控政策、土地政策及发行人当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（五）不可抗力风险

诸如地震、台风、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生

产经营和盈利能力带来不利影响。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券采用固定利率，在本次公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（二）流动性风险

本次公司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次公司债券在上海证券交易所上市。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，发行人无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本次债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本次债券的按期偿付，对债券持有人的利益造成一定影响。若公司正常经营不足以覆盖本次债券的本息支付，公司将利用间接债务渠道进行融资。在出现突发情况时，公司将启动应急财务安排，通过流动资产变现来补充偿债资金。综上，公司融资和资产变现的偿债安排存在不确定性风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管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次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期间，由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，发行人的经营利润与现金流可能将与预期发生一定偏差，导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人报告期内资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本次债券存续期

内发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，进而使得发行人资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

第六章 主承销商内核情况

一、承销商内部审核部门及职能

东吴证券股份有限公司就公司债券承销业务建立了包括项目组及业务运营部、债券承销业务立项委员会、固定收益业务管理委员会项目管理部及质量控制部、问核负责人和公司内核机构在内的质量控制防线。

项目组设项目负责人，对项目质量和风险负首要责任，负责对项目进行尽职调查，确保发行人所提供的资料详尽、完整，并且与其实际经营情况相符。同时，业务运营部负责人对债券业务执行情况进行积极指导、合理修改和监督。

债券承销业务立项委员会为公司债券承销业务是否允许承接立项的审核决策机构，负责根据质量控制部初步审查意见，对是否准予立项作出决定。

固定收益业务管理委员会项目管理部及质量控制部是固定收益业务管理委员会的质量控制常设工作机构。项目管理部对项目组编制的项目立项申请文件进行审阅，确认发行主体符合相关发行条件；质量控制部对项目风险、合规及质量进行初步把控，确保项目组制作的申请材料真实、准确、完整地反映了发行人情况，符合申报和审核标准。

固定收益业务管理委员会业务管理部负责人负责对债券项目进行问核程序。债券承销项目负责人以及项目组填写《债券承销业务重要事项尽职调查情况问核表》，并签字确认。问核工作围绕尽职调查等执业过程和质量控制部等内部控制过程中发现的风险和问题进行，督促项目负责人和项目组成员严格按照证监会、交易所及行业自律组织规定和公司内部制度的要求做好尽职调查工作。

公司内核机构对已通过固定收益业务管理委员会质量控制部审核和问核程序的材料以内核会议的形式进行审核，负责对项目质量进行最终把关和出口管理。公司投资银行业务决策委员会下设投资银行业务内核委员会，是公司投资银行业务的内核决策机构，参与投资银行类业务的风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的审批决策职责。公司投资银行业务内核委员会下设投资银行内核工作组，负责内核工作日常事务，并履行投资银行类业务的日常审核职责。公司设置一名内核负责人，全面负责内核工作。业务部门提交的内核会议申请资料经投资银行内核工作组预审通过后，由投资银行内核工作组负责安

排内核会议。内核会议在对项目文件进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告和问核文件，重点关注审议项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤勉尽责，对存在的问题和风险提出书面反馈意见。内核会议形成明确的表决意见，经至少 2/3 以上的参会内核委员同意通过。

本公司已经建立了完善的尽职调查制度、内部审核制度、债券存续期后续管理制度等。

二、承销商内部审核流程

主承销商东吴证券针对本次发行人发行公司债券融资项目履行了完整的内核程序，具体流程如下：

1、申请立项

2023 年 1 月 30 日，项目主办人依据其独立判断对本次公司债券融资项目进行了前期初步调查，并指导项目组成员制作了项目立项申请文件；2023 年 2 月 3 日，项目立项申请文件由项目负责人、质量控制部负责人、固定收益业务管理委员会业务管理部负责人审批通过，并于 2023 年 2 月 7 日经立项委员会投票通过，准予立项。

2、质量控制

项目组经过尽职调查完成了申报材料的制作，质量控制部对申报材料进行了审核，2023 年 2 月 24 日审议出具问题清单，项目组成员随即就问题清单涉及问题进行回复，质量控制部于 2023 年 3 月 3 日出具质量控制报告。

3、问核

2023 年 3 月 3 日，固定收益业务管理委员会业务管理部负责人针对尽职调查过程中发现的风险和问题进行了问核程序，并于《债券承销业务重要事项尽职调查情况问核表》上签字确认通过。

4、内核审查

项目组在发行申请文件制作完成后，向投资银行内核工作组提请审核。2023 年 3 月 6 日，由投资银行内核工作组对申请文件进行了审核，于 2023 年 3 月 9 日出具了反馈意见，项目组根据反馈意见对申请资料及时进行修改完善，并于 2023 年 3 月 9 日出具了反馈意见回复。投资银行内核工作组通过反馈意见回复后，于 2023 年 3 月 9 日由内核会议组长组织了非现场内核，内核委员依据其独立判断对项目进行表决，出具审查意见，项目组及时按照内核会议修改意见完善

发行申请文件。内核会议参会委员最终表决通过。

三、内部审核主要关注问题及落实情况

在内部审核环节，质量控制部及内核会议对本次债券提出以下问题，项目组对相应问题作出了答复。

质量控制部问题及项目组回复：

1、请说明自上次内核以来，发行人业务发展和财务状况是否发生重大变化。

项目组反馈：

自上次内核以来，发行人的业务发展和财务状况未发生重大变化，具体情况如下：

(1) 业务发展

前次内核用于申报私募债的报告期末为 2022 年 6 月末，本次申报小公募的报告期末更新至 2022 年 9 月末，发行人整体业务发展未发生重大变化，主要业务仍包括公用事业（水务、天然气）、房屋销售（商品房）、安置房建设（自建和代建）、城市基础设施建设（土地整理）、租赁及其他板块等业务。

2022 年 1-6 月与 2022 年 1-9 月主营业务收入、毛利润和毛利率情况如下表所示：

公司主营业务收入情况				
单位：万元、%				
业务板块名称	2022 年 1-9 月		2022 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比
安置房建设	28,180.59	8.47	23,643.48	9.60
土地整理	17,768.34	5.34	17,768.34	7.22
商品房销售	41,455.49	12.46	41,363.60	16.80
工程施工	4,432.15	1.33	3,118.53	1.27
公用事业	187,726.57	56.44	128,566.96	52.22
租赁	3,673.78	1.10	1,898.86	0.77
餐饮、住宿、服务等	11,092.97	3.34	6,437.25	2.61
安装、报装等其他	38,288.45	11.51	23,397.18	9.50
合计	332,618.35	100.00	246,194.21	100.00

公司主营业务毛利润、毛利率情况		
单位：万元、%		
业务板块名称	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月

	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房建设	2,861.18	10.15	2,018.78	8.54
土地整理	2,163.86	12.18	2,317.61	13.04
商品房销售	10,361.05	24.99	10,342.91	25.00
工程施工	1,107.43	24.99	475.88	15.26
公用事业	31,405.46	16.73	22,126.52	17.21
租赁	2,792.02	76.00	1,543.71	81.30
餐饮、住宿、服务等	7,249.34	65.35	4,181.04	64.95
安装、报装等其他	16,885.81	44.10	12,817.13	54.78
合计	74,826.15	22.50	55,823.59	22.67

从上表可以看出，发行人在 2022 年第三季度收入稳步增长，毛利率保持稳定，整体业务发展未发生重大变化。

(2) 财务情况

① 资产结构分析

本次申报报告期末与前次申报报告期末合并资产情况列示如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2022 年 6 月末		变动金额	变动幅度
	金额	占比	金额	占比		
流动资产：						
货币资金	348,874.61	4.62	346,930.43	4.47	1,944.18	0.56
交易性金融资产	91,382.48	1.21	112,962.77	1.46	-21,580.29	-19.10
应收票据	880.03	0.01	374.70	0.00	505.33	134.86
应收账款	32,491.06	0.43	38,321.22	0.49	-5,830.16	-15.21
应收款项融资	553.05	0.01	64.05	0.00	489.00	763.47
预付款项	11,883.29	0.16	10,151.90	0.13	1,731.39	17.05
其他应收款	675,241.12	8.94	658,246.00	8.48	16,995.12	2.58
存货	1,802,685.09	23.87	1,783,839.26	22.99	18,845.83	1.06
合同资产	3,439.43	0.05	2,128.91	0.03	1,310.52	61.56
其他流动资产	3,031.88	0.04	107,656.94	1.39	-104,625.06	-97.18
流动资产合计	2,970,462.04	39.32	3,060,676.17	39.45	-90,214.13	-2.95
非流动资产：						
长期股权投资	880,876.88	11.66	885,032.98	11.41	-4,156.10	-0.47
其他权益工具投资	306,145.08	4.05	310,045.10	4.00	-3,900.02	-1.26
其他非流动金融资产	176,056.09	2.33	161,333.07	2.08	14,723.02	9.13
投资性房地产	455,124.11	6.03	454,444.92	5.86	679.19	0.15

项目	2022年9月末		2022年6月末		变动金额	变动幅度
	金额	占比	金额	占比		
固定资产	511,192.73	6.77	506,711.16	6.53	4,481.57	0.88
在建工程	1,977,875.83	26.18	2,104,283.31	27.12	-126,407.48	-6.01
无形资产	187,413.41	2.48	188,158.63	2.43	-745.22	-0.40
长期待摊费用	3,674.00	0.05	3,637.64	0.05	36.36	1.00
递延所得税资产	4,991.16	0.07	3,659.61	0.05	1,331.55	36.39
其他非流动资产	79,856.57	1.06	79,856.57	1.03	-	-
非流动资产合计	4,583,205.86	60.68	4,697,163.01	60.55	-113,957.15	-2.43
资产总计	7,553,667.90	100.00	7,757,839.18	100.00	-204,171.28	-2.63

本次申报报告期末与前次申报报告期末的总资产余额分别为7,553,667.90万元和7,757,839.18万元，整体余额保持稳定。从变动金额及变动幅度综合考虑，变动较大的资产科目主要是交易性金融资产、其他流动资产和在建工程，具体分析如下：

1) 交易性金融资产

2022年9月末交易性金融资产余额为91,382.48万元，较2022年6月末余额减少21,580.29万元，主要由于发行人正常经营用款，导致结构性存款有所下降。

2) 其他流动资产

2022年9月末其他流动资产余额为3,031.88万元，较2022年6月末余额减少104,625.06万元，主要原因是发行人已于第三季度收回预付的百年人寿股权转让款。

② 负债结构分析

本次申报报告期末与前次申报报告期末合并负债情况列示如下：

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2022年6月末		变动金额	变动幅度
	金额	占比	金额	占比		
流动负债：						
短期借款	111,845.32	2.33	73,337.42	1.47	38,507.90	52.51
应付票据	26,363.00	0.55	25,988.00	0.52	375.00	1.44
应付账款	211,393.47	4.41	214,892.07	4.30	-3,498.60	-1.63
预收款项	2,065.94	0.04	1,936.00	0.04	129.94	6.71
合同负债	74,982.82	1.56	74,406.61	1.49	576.21	0.77
应付职工薪酬	2,821.82	0.06	2,313.85	0.05	507.97	21.95

项目	2022年9月末		2022年6月末		变动金额	变动幅度
	金额	占比	金额	占比		
应交税费	81,740.88	1.70	81,914.19	1.64	-173.31	-0.21
其他应付款	807,206.94	16.83	1,012,615.27	20.26	-205,408.33	-20.28
一年内到期的非流动负债	684,848.53	14.28	655,861.03	13.13	28,987.50	4.42
其他流动负债	59,282.23	1.24	114,975.42	2.30	-55,693.19	-48.44
流动负债合计	2,062,550.96	43.01	2,258,239.85	45.19	-195,688.89	-8.67
非流动负债:						
长期借款	1,687,107.32	35.18	1,693,185.84	33.88	-6,078.52	-0.36
应付债券	926,069.85	19.31	925,623.15	18.52	446.70	0.05
递延收益	416.67	0.01	496.52	0.01	-79.85	-16.08
递延所得税负债	80,986.52	1.69	80,941.08	1.62	45.44	0.06
其他非流动负债	38,487.11	0.80	38,534.32	0.77	-47.21	-0.12
非流动负债合计	2,733,067.48	56.99	2,738,780.91	54.81	-5,713.43	-0.21
负债合计	4,795,618.44	100.00	4,997,020.77	100.00	-201,402.33	-4.03

本次申报报告期末与前次申报报告期末的总负债余额分别为 4,795,618.44 万元和 4,997,020.77 万元，整体余额保持稳定。从变动金额及变动幅度综合考虑，变动较大的资产科目主要是短期借款、其他应付款和其他流动负债，具体分析如下：

1) 短期借款

2022 年 9 月末短期借款余额为 111,845.32 万元，较 2022 年 6 月末余额增加 38,507.90 万元，主要由于发行人日常经营周转所致。

2) 其他应付款

2022 年 9 月末其他应付款余额为 807,206.94 万元，较 2022 年 6 月末余额减少 205,408.33 万元，主要原因是发行人日常经营偿还往来款所致。

3) 其他流动负债

2022 年 9 月末其他流动负债余额为 59,282.23 万元，较 2022 年 6 月末余额减少 55,693.19 万元，主要原因是发行人子公司张家港市城市投资发展集团有限公司的一笔银行超短融债券于 2022 年 7 月到期偿还，债券本金 5.50 亿元。

③现金流量分析

2022 年 1-6 月与 2022 年 1-9 月合并现金流量情况列示如下：

单位：万元、%

项目	2022年1-9月	2022年1-6月	变动金额	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	396,556.00	295,373.23	101,182.77	34.26
经营活动现金流出小计	480,187.83	368,194.33	111,993.50	30.42
经营活动产生的现金流量净额	-83,631.83	-72,821.10	-10,810.73	14.85
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	395,142.18	233,433.66	161,708.52	69.27
投资活动现金流出小计	186,152.38	146,854.82	39,297.56	26.76
投资活动产生的现金流量净额	208,989.79	86,578.83	122,410.96	141.39
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	288,447.63	231,667.04	56,780.59	24.51
筹资活动现金流出小计	536,404.63	368,701.95	167,702.68	45.48
筹资活动产生的现金流量净额	-247,957.00	-137,034.91	-110,922.09	80.94
现金及现金等价物净增加额	-122,599.03	-123,277.18	-	-
年/期末现金及现金等价物余额	334,208.08	333,529.94	678.14	0.20

发行人2022年1-9月经营活动产生的现金流量净额为-83,631.83万元，投资活动产生的现金流量净额为208,989.79万元，筹资活动产生的现金流量净额为-247,957.00万元，较2022年1-6月变动较大主要由投资活动和筹资活动产生。

发行人2022年1-9月投资活动现金流入金额为395,142.18万元，较2022年1-6月增加161,708.52万元，主要原因是发行人于第三季度收回预付的百年人寿股权转让款所致。

发行人2022年1-9月筹资活动现金流出金额为536,404.63万元，较2022年1-6月增加167,702.68万元，主要原因是发行人于第三季度偿还到期银行借款及一笔银行超短融债券所致。

④偿债能力分析

本次申报报告期末与前次申报报告期末，发行人与偿债能力有关的主要指标列示如下：

项目	2022年9月末	2022年6月末	变动
流动比率（倍）	1.44	1.36	0.08
速动比率（倍）	0.57	0.57	-
资产负债率（%）	63.49	64.41	-0.92

发行人2022年9月末的流动比率为1.44，较2022年6月末小幅增长，同时2022年9月末的资产负债率为63.49%，较2022年6月末小幅下降，综合来看发

行人整体偿债能力有所加强。

⑤盈利能力分析

发行人 2022 年 1-6 月和 2022 年 1-9 月与盈利能力相关的数据列示如下：

项目	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	变动
营业收入（万元）	332,618.35	246,194.21	86,424.14
营业成本（万元）	257,792.20	190,370.62	67,421.58
其他收益（万元）	861.71	651.36	210.35
营业利润（万元）	10,198.17	10,306.43	-108.26
利润总额（万元）	8,728.90	9,073.20	-344.30
净利润（万元）	5,150.73	6,676.27	-1,525.54
毛利率（%）	22.50	22.67	-0.17

发行人 2022 年 1-9 月和 2022 年 1-6 月的营业收入分别为 332,618.35 万元和 246,194.21 万元，营业利润分别为 10,198.17 万元和 10,306.43 万元，净利润分别 5,150.73 万元和 6,676.27 万元，毛利率分别为 22.50%和 22.67%，整体保持稳定。同时随着张家港市经济的快速发展，发行人在行业内的垄断优势将不断增强，对发行人业务量和盈利能力的稳步提升起到巨大的推动作用。总体来看，发行人具有较强的可持续盈利能力。

内核委员会问题及项目组回复：

1、发行人对民营企业张家港华兴金城电力有限公司担保 8.50 亿元，与表格中 7.65 亿元数字不一，请核实，另该笔担保未设定反担保措施，且期限较长，后续请关注被担保人的经营情况。

项目组回复：项目组已核实截止 2021 年末，发行人对民营企业张家港华兴金城电力有限公司担保余额为 8.50 亿元；截止 2022 年 9 月末，发行人对民营企业张家港华兴金城电力有限公司担保余额为 7.65 亿元。项目组已将募集说明书“第五节 财务会计信息”之“三、发行人财务状况分析”之“（七）对外担保情况”中对主要被担保方的担保余额统一修改为截止 2022 年 9 月末余额。同时，项目组将持续关注被担保人的经营情况。

2、报告期内，发行人投资收益分别为 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和-3,626.05 万元，占利润总额的比例分别为 83.34%、77.58%、116.35%和-41.54%，占比较大，且波动较大，对投资收益的具体模式、是否可

持续请补充说明。

项目组回复：发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益、理财产品投资收益等组成。最新一期的投资收益约为负 0.3 亿元，主要由权益法核算的长期股权投资亏损较大所致。联营企业张家港沙洲电力有限公司（以下简称“沙洲电力”）亏损较多，导致权益法核算的长期股权投资亏损约为 1.8 亿元。经项目组核查，沙洲电力出现大额亏损主要是因为 2021 年以来煤炭等大宗商品价格持续处于高位，导致煤炭发电行业亏损严重。目前，煤炭价格正处于阶段性高位，上游供应商侵蚀了下游发电企业的利润，但从中长期来看，煤炭价格将随着供需平衡后回落至合理区间，发行人对沙洲电力的投资预计不会持续亏损。同时，发行人的联营公司张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“卓远投资”）2022 年 1-9 月权益法核算的长期股权投资亏损约为 1.60 亿元。卓远投资主要持有重庆博腾制药科技股份有限公司（以下简称“博腾股份”）4.17%的股份，由于博腾股份是上市公司，因 2022 年资本市场整体震荡波动，股价下跌导致卓远投资 2022 年前三季度亏损较多。随着 2023 年资本市场回暖，卓远投资对博腾股份的投资预计不会持续亏损。

项目组已在募集说明书“第五节 财务会计信息”之“三、发行人财务状况分析”之“（五）盈利能力分析”中补充投资收益的可持续性说明如下：

“目前，煤炭价格正处于阶段性高位，上游供应商侵蚀了下游发电企业的利润，但从中长期来看，煤炭价格将随着供需平衡后回落至合理区间，发行人对沙洲电力的投资预计不会持续亏损。同时，发行人的联营公司张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“卓远投资”）2022 年 1-9 月权益法核算的长期股权投资亏损约为 1.60 亿元。卓远投资主要持有重庆博腾制药科技股份有限公司（以下简称“博腾股份”）4.17%的股份，由于博腾股份是上市公司，因 2022 年资本市场整体震荡波动，股价下跌导致卓远投资 2022 年前三季度亏损较多。随着 2023 年资本市场回暖，卓远投资对博腾股份的投资预计不会持续亏损。

因此整体来看，发行人目前的投资损失主要受当期大环境影响，预计不会对发行人的持续稳定经营造成重大不利影响。”

同时，项目组也在募集说明书“重大事项提示”部分披露相关风险如下：

“最近三年及一期，发行人投资收益分别为 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和-3,626.05 万元，占利润总额的比例分别为 83.34%、77.58%、116.35%

和-41.54%，占比较大，发行人对投资收益依赖较大。若被投资企业未来经营出现波动，导致投资收益减少甚至亏损，将会对发行人的偿债能力产生一定的负面影响。”

项目组将持续关注后续投资收益的波动，如出现重大不利变化，将及时进行信息披露，并协同发行人及时采取措施降低偿债风险。

3、发行人最近一期利润大幅下滑，且经营活动产生的现金流量净额为负，主要系投资收益大幅减少，请项目组说明联营企业沙洲电力亏损较多的影响金额，除此之外是否存在其他投资项目大幅亏损情形，相关情形的影响是否持续存在。

项目组回复：联营企业张家港沙洲电力有限公司（以下简称“沙洲电力”）亏损较多的影响金额约为-1.85 亿元。经项目组核查，沙洲电力出现大额亏损主要是因为 2021 年以来煤炭等大宗商品价格持续处于高位，导致煤炭发电行业亏损严重。目前，煤炭价格正处于阶段性高位，上游供应商侵蚀了下游发电企业的利润，但从中长期来看，煤炭价格将随着供需平衡后回落至合理区间，发行人对沙洲电力的投资预计不会持续亏损。

除上述情况之外，发行人的联营公司张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“卓远投资”）2022 年 1-9 月权益法核算的长期股权投资亏损约为 1.60 亿元。卓远投资主要持有重庆博腾制药科技股份有限公司（以下简称“博腾股份”）4.17%的股份，由于博腾股份是上市公司，因 2022 年资本市场整体震荡波动，股价下跌导致卓远投资 2022 年前三季度亏损较多。随着 2023 年资本市场回暖，卓远投资对博腾股份的投资预计不会持续亏损。

因此整体来看，发行人目前的投资损失主要受当期大环境影响，预计不会对发行人的持续稳定经营造成重大不利影响。

同时，项目组也在募集说明书“重大事项提示”部分披露相关风险如下：

“最近三年及一期，发行人投资收益分别为 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和-3,626.05 万元，占利润总额的比例分别为 83.34%、77.58%、116.35%和-41.54%，占比较大，发行人对投资收益依赖较大。若被投资企业未来经营出现波动，导致投资收益减少甚至亏损，将会对发行人的偿债能力产生一定的负面影响。”

项目组将持续关注后续投资收益的波动，如出现重大不利变化，将及时进行信息披露，并协同发行人及时采取措施降低偿债风险。

4、发行人向张家港华兴金城电力有限公司提供 7.65 亿担保，该公司投资上海润良泰的权益于 2022 年 10 月被冻结。请说明核查该事项对上述担保事项的影响，是否存在或有负债。

项目组回复：经项目组核查，张家港华兴金城电力有限公司未投资上海润良泰，而是由张家港华兴电力有限公司投资的，该公司是江苏华晨电力集团有限公司的子公司，其股权质押对本次发行无影响，也不存在或有负债情形。

5、募集说明书显示发行人无总经理，请项目组核查原由并说明影响。

项目组回复：经项目组核查发行人董事会未聘任总经理，目前发行人董事长代行总经理职务，对发行人的内部运行管理不会造成不利影响。

6、募集说明书引用的《上市公司行业分类指引》已于 2022 年 8 月 12 日被废止。

项目组回复：项目组已将募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“一、发行人基本情况”中的“《上市公司行业分类指引》”删除。

7、公用事业毛利率持续下降原因？对发行人盈利能力稳定性的影响？结合报告期经营活动净现金流持续大幅波动的情况说明对发行人偿债能力的影响。

项目组回复：

（1）公用事业毛利率持续下降原因及对发行人盈利能力稳定性的影响

发行人公用事业包括水务板块和天然气板块。报告期内，发行人水务板块业务的收入分别为 27,707.14 万元、27,187.42 万元、28,109.54 万元和 20,444.86 万元，毛利率分别为 63.79%、59.61%、58.15%和 60.19%；天然气板块业务的收入分别为 194,295.23 万元、192,643.93 万元、206,560.83 万元和 167,281.71 万元，毛利率分别为 18.50%、19.70%、16.47%和 11.42%，综合导致公用事业毛利率分别为 24.15%、24.64%、21.46%和 16.73%，最近两年及一期持续下降。下降原因具体如下：

（一）水务板块

公司水务板块由张家港市给排水有限公司负责运营，主要为自来水供应业务，业务包括自来水供应、污水处理和给排水施工。给排水公司是张家港市主要的自来水供应企业，其业务涵盖整个张家港市，在张家港市处于垄断地位。

由于自来水价格对民生以及生产经营具有重要影响，所以是受到严格限制的，相对比较固定。目前张家港市居民供水终端价格为 2.91 元/立方米，工业用水价格为 4.11 元/立方米。由于价格是相对固定的，无法任意调整，所以当供水成本上升或当期发生维护成本时，毛利率会有所下降。报告期内，由于人力成本、材料成本、养护需要的上升，导致最近三年的毛利率呈现下降趋势。

（二）天然气板块

报告期内，发行人的天然气业务主要由子公司张家港市港华燃气有限公司负责运营。港华燃气在张家港市内拥有垄断地位，2010 年 6 月 22 日，港华燃气和张家港市政府签订《张家港市管道燃气特许经营协议》，协议约定特许经营权的期限为 30 年，特许经营业务范围为在特许经营权地域范围内投资、建设、运营管道燃气的输配管网及相关设施，采购、储存、生产、运输和加工管道燃气，并以管道输送形式向用户供应和销售（包括分销）燃气，特许经营范围为现有及将来张家港市行政管辖区域（含张家港保税区）及日后经港华燃气申请、张家港市政府批准的其他区域。

同样的由于天然气价格对国计民生产生重要影响，所以价格受到严格限制，相对比较固定。而成本主要由采购成本、人力成本、维护成本等构成，报告期内上游采购成本，人员工资、维护需求等出现上升，但销售价格未相应调整，导致毛利率有所下降。

面对毛利率逐年下降的趋势，发行人目前采取多项措施加强成本管控。主要包括全面强化全体员工树立成本管理理念和节约意识；强化预算审核，加强费用计划管理，调整优化成本支出结构；完善生产计划管理体系，持续改进、优化产线技术，合理利用生产资源，为水务处理和天然气生产持续提高生产效率等。综合来看，不会对发行人盈利能力的稳定性产生重大不利影响。

（2）结合报告期经营活动净现金流持续大幅波动的情况说明对发行人偿债能力的影响

报告期内,发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为-292,783.30万元、117,690.00万元和-83,631.83万元。发行人经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。发行人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。发行人各年度经营活动现金流波动主要是由于发行人在安置房建设行业产生的收入波动和在土地开发及整理行业投入资金的不均衡性所致。从行业特征来看,安置房建设和基础设施建设行业具有初始投资额巨大、投资回收期长的特点,因此导致项目初期经营活动产生较大的现金净流出,到后期才会形成较大的经营现金净流入,进而反映出整体经营活动现金流不稳定的态势;从具体业务板块的经营情况来看,2020年度经营活动产生的现金流量净额为-29.28亿元,主要是由于发行人的安置房存量项目逐步消化减少导致2020年度的安置房销售业务板块收入大幅下降,进而导致经营活动现金流入金额随之下降,同时发行人在2020年加大对土地整理、基础设施建设板块项目的资金投入,导致经营活动现金流出大幅增加,因此综合产生-29.28亿元的经营产生的现金流量净额。2022年经营活动产生的现金流量净额为-8.36亿元的主要原因是2022年1-9月发行人偿还支付了较多往来款项。

虽然发行人在安置房建设和土地整理业务投入资金较大,但未来将逐步返还建设、整理成本,平衡发行人资金需求。张家港市地处长三角核心地区,高铁通车后可直通上海、无锡、南京及南通等地,预计未来楼市能够保持平稳,土地出让的量和价均有一定保障,能够在一定程度上保障发行人安置房建设、土地整理业务的回款,并保障发行人的经营能力,因此预计不会对发行人的偿债能力产生重大影响。

项目组已在募集说明书“第五节 财务会计信息”之“三、发行人财务状况分析”之“(三)现金流量分析”中补充上述描述。

8、发行人利润水平对投资收益依赖较高,结合报告期投资收益的构成,分析投资收益稳定性。

项目组回复:发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益、理财产品投资收益等组成。报告期内,发行人投资收益分别为37,531.91万元、54,576.04万元、72,762.59万元和-3,626.05万元,

最新一期的投资亏损约为 0.3 亿元，主要由权益法核算的长期股权投资亏损较大所致。联营企业张家港沙洲电力有限公司（以下简称“沙洲电力”）亏损较多，导致权益法核算的长期股权投资亏损约为 1.8 亿元。经项目组核查，沙洲电力出现大额亏损主要是因为 2021 年以来煤炭等大宗商品价格持续处于高位，导致煤炭发电行业亏损严重。目前，煤炭价格正处于阶段性高位，上游供应商侵蚀了下游发电企业的利润，但从中长期来看，煤炭价格将随着供需平衡后回落至合理区间，发行人对沙洲电力的投资预计不会持续亏损。同时，发行人的联营公司张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“卓远投资”）2022 年 1-9 月权益法核算的长期股权投资亏损约为 1.60 亿元。卓远投资主要持有重庆博腾制药科技股份有限公司（以下简称“博腾股份”）4.17%的股份，由于博腾股份是上市公司，因 2022 年资本市场整体震荡波动，股价下跌导致卓远投资 2022 年前三季度亏损较多。随着 2023 年资本市场回暖，卓远投资对博腾股份的投资预计不会持续亏损。

因此整体来看，发行人目前的投资损失主要受当期大环境影响，预计不会对发行人的持续稳定经营造成重大不利影响。

另外，项目组也在募集说明书“重大事项提示”部分披露相关风险如下：

“最近三年及一期，发行人投资收益分别为 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和-3,626.05 万元，占利润总额的比例分别为 83.34%、77.58%、116.35%和-41.54%，占比较大，发行人对投资收益依赖较大。若被投资企业未来经营出现波动，导致投资收益减少甚至亏损，将会对发行人的偿债能力产生一定的负面影响。”

项目组将持续关注后续投资收益的波动，如出现重大不利变化，将及时进行信息披露，并协同发行人及时采取措施降低偿债风险。

9、发行人有息债务持续增加，存量公司债券余额较大且本部及子公司仍有较多未发行公司债券额度。分析发行人偿债资金来源，并说明是否属于公司债券余额较大且存在显著债务集中兑付压力的情况。

项目组回复：

（1）发行人偿债资金来源

发行人本次偿债资金来源主要来自于以下两点：

1) 发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过资产变现

来补充偿债资金。截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金 348,874.61 万元，应收账款 32,491.06 万元，其他应收款 675,241.12 万元。发行人账面资金充裕，流动资产规模较大。发行人可以通过资产变现为本次债券偿付提供资金。

2) 发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径银行授信总额 268.64 亿元，已使用 196.46 亿元，尚未使用额度为 72.18 亿元。发行人通畅的外部融资渠道为本次债券偿付提供了重要支持。

(2) 说明是否属于公司债券余额较大且存在显著债务集中兑付压力的情况

截至募集说明书出具日，发行人所属集团张家港市国有资本投资集团有限公司(以下简称“张家港国投”)合并口径存量公司债明细如下：

单位：亿元

序号	债券简称	发债主体	起息日	债券期限	回售日	到期日	发行金额	票面	债券余额
1	21 张公 01	张家港市国有资本投资集团有限公司	2021.3.15	3 年	-	2024.3.15	6	3.99%	6
2	22 张公 D2		2022.4.1	1 年	-	2023.4.1	8	2.83%	8
3	23 张国 D1		2023.3.9	1 年	-	2024.3.9	4	2.98%	4
4	18 金城 01	张家港市金城投资发展有限公司	2018.5.28	3+2 年	2021.5.28	2023.5.28	8	6.18%	5.53
5	18 金城 04		2018.12.3	3+2 年	2021.12.3	2023.12.3	5	5.00%	4.5
6	20 金城 01		2020.4.13	3+2 年	2023.4.13	2025.4.13	5	3.67%	5
7	20 金城 02		2020.8.17	3+2 年	2023.8.17	2025.8.17	8	4.03%	8
8	20 张投 01	张家港市城市投资发展集团有限公司	2020.4.24	3+2 年	2023.4.24	2025.4.24	5	3.40%	5
9	21 张投 01		2021.1.26	3 年	-	2024.1.26	9	4.10%	9
10	21 张投 02		2021.8.27	3 年	-	2024.8.27	5.5	3.48%	5.5
11	21 张投 03		2021.12.10	3 年	-	2024.12.10	3	3.49%	3
非公开公司债							66.5		63.53
12	21 张公 02	张家港市国有资本投资集团有限公司	2021.6.15	3 年	-	2024.6.15	19.5	3.59%	19.5
13	22 张公 G1		2022.1.24	5 年	-	2027.1.24	8	3.35%	8
14	22 张公 G2		2022.3.14	3 年	-	2025.3.14	2.35	3.25%	2.35
15	22 张公 G3		2022.6.9	3 年	-	2025.6.9	8	2.95%	8
16	22 张公 G4		2022.9.19	3 年	-	2025.9.19	5	2.70%	5
17	22 张公 G5		2022.12.15	3 年	-	2025.12.15	3.5	4.10%	3.5
18	20 金城 03	张家港市金城投资发展有限公司	2020.9.10	3+2 年	2023.9.10	2025.9.10	8	4.05%	8
19	21 金城 01		2021.5.18	3+2 年	2024.05.18	2026.5.18	5	3.77%	5
20	22 金城 G1		2022.11.11	3 年	-	2025.11.11	3	3.07%	3
21	22 金城 G2		2022.11.11	5 年	-	2027.11.11	2.2	3.55%	2.2
22	22 张投 02	张家港市城市投资发展	2022.10.13	5 年	-	2027.10.13	15	3.39%	15

序号	债券简称	发债主体	起息日	债券期限	回售日	到期日	发行金额	票面	债券余额
		集团有限公司							
	小公募						79.55		79.55
	合计						146.05		143.08

截至募集说明书出具日，发行人所属集团张家港国投合并口径已获批准额度情况如下：

单位：亿元

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	尚未发行金额
1	张家港市城市投资发展集团有限公司	定向工具	交易商协会	2021-05	30.00	25.80	4.20
2		超短融	交易商协会	2022-05	20.00	16.40	3.60
3		小公募	证监会	2022-06	20.00	15.00	5.00
4		私募债	上交所	2022-11	20.00	0.00	20.00
5	张家港市国有资本投资集团有限公司	中期票据	交易商协会	2021-03	25.00	24.20	0.80
6		超短融	交易商协会	2021-03	20.00	12.00	8.00
7		小公募	证监会	2021-03	60.00	46.35	13.65
8		私募短债	上交所	2022-09	20.00	14.50	5.50
9	张家港市金城投资发展有限公司	超短融	交易商协会	2021-04	20.00	5.00	15.00
10		定向工具	交易商协会	2021-12	20.00	0.00	20.00
11		私募债	上交所	2023-01	30.00	0.00	30.00
合计		-	-	-	285.00	159.25	125.75

张家港国投集团目前存量公司债券余额为 143.08 亿元，同时存在增量批文额度 32.50 亿元（扣除借新还旧的批文额度），并结合本次债券计划新增用于偿还有息负债的 7 亿元，本次债券发行后，发行人存量公司债券余额预计为 182.58 亿元，尚未达到 200 亿元限额。

从发行人所属集团张家港市国有资本投资集团有限公司合并口径存量公司债明细表中可以看出，张家港国投集团的存量公司债券的到期日平均分布于 2023 年至 2027 年各季度，平均每季度到期余额约 10 亿元，同时结合发行人报告期内每季度末银行存款余额均大于 10 亿元，因此不存在债务集中兑付压力。

综上所述，本次债券申报规模合理，不存在公司债券余额较大且存在显著债务集中兑付压力的情形。

10、发行人安置房补贴政策如何，该项补助是否具有可持续性？

项目组回复：张家港市财政每年综合考虑预算情况以及发行人经营情况进行发放，并无固定的比例或计算公式。发行人政府补贴与其主营业务具有较强的关联性，并且作为张家港市最主要的城市基础设施建设和公共事业的投资建设和运营平台，发行人自成立以来一直得到地方政府在业务和资金方面的大力支持。因此，若发行人未来盈利情况出现波动，预计地方政府将通过政府补贴、政策倾斜等形式持续给予发行人大力支持。同时，2018年度至2020年度以及2022年1-9月的安置房建设业务的毛利率分别为12.58%、8.79%、6.38%和10.15%，均较为平稳。所以，预计发行人可以持续获得政府补贴，不会对发行人盈利能力和业务可持续性产生重大不利影响。

四、内核最终意见

东吴证券股份有限公司投资银行业务内核委员会认为：

1、本次债券发行人建立了健全的法人治理结构，内部管理良好，运作规范，具有较好的偿债能力，符合《中华人民共和国证券法》、中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》以及上海证券交易所制定的相关业务规范性文件中关于发行公司债券的基本条件。

2、本次债券募集资金投向符合国家产业政策、行业发展规划及其他国家有关规定；

3、本次公司债券内部审核流程及质量控制工作合理、合规，项目组人员履行了尽职调查义务，内部质量控制机构履行了合理控制风险的职责。

4、本次发债申请文件的制作符合中国证监会和上海证券交易所相关业务的规定和标准。

第七章 主承销商承诺

东吴证券作为本次债券的主承销商，已按照法律、行政法规和中国证监会和上海证券交易所的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，并据此出具本核查意见。具体如下：

一、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、证券交易所和中国证券业协会有关公开发行公司债券的相关规定；

二、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

三、有充分理由确信发行人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

四、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

五、保证所指定的主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

六、保证本核查意见与履行尽职调查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

七、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

八、自愿接受中国证监会、证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；

九、遵守中国证监会、证券交易所、中国证券业协会规定的其他事项。

第八章 核查结论

经主承销商核查，发行人符合公开发行公司债券发行条件和上市交易条件；本次公开发行公司债券已履行了规定的内部决策程序；相关中介机构具有参与发行公司债券的资格；募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整，符合规范要求；债券持有人会议规则和债券受托管理协议符合相关规定。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《东吴证券股份有限公司关于张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券核查意见》之签章页)

法定代表人(或授权代表人)签字: 姜瑞源
姜瑞源

内核负责人签字: 杨准
杨准

债券承销业务负责人签字 姜瑞源
姜瑞源

项目组签字: 汤佳伟
汤佳伟

方吉涛
方吉涛

杨惠乔
杨惠乔

尹鸣伟
尹鸣伟

朱渊媛
朱渊媛

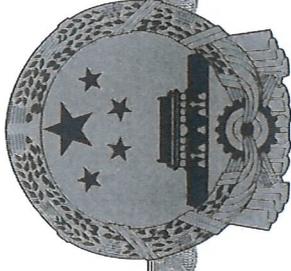
唐成
唐成

李菊玲
李菊玲



东吴证券股份有限公司

2023年6月2日



编号 320000000202303210004

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



营业执照

统一社会信用代码

91320000137720519P

名称 东吴证券股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市)
 法定代表人 范力
 注册资本 500750.2651万元整
 成立日期 1993年04月10日
 住所 苏州工业园区星阳街5号



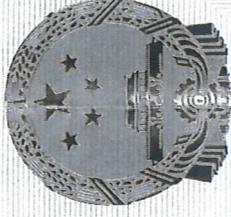
经营范围 证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券资产管理有关的业务；融资融券；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券业务；提供中间介绍业务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
 金融产品销售；基金销售；金融产品经营；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
 代理销售金融产品；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2023年03月21日

流水号: 0000000054576



中华人民共和国 经营证券期货业务许可证

91320000137720519P

统一社会信用代码 (境外机构编号):

机构名称: 东吴证券股份有限公司
住所 (营业场所): 江苏省苏州市苏州工业园区星阳街5号
注册资本: 5,007,502,681元人民币

法定代表人(分支机构负责人): 范力

证券期货业务范围:

证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 融资融券; 证券投资基金代销; 金融产品; 上市证券做市交易。



中国证监会

2022年10月26日

东方证券承销保荐有限公司关于

张家港市金城投资发展有限公司

2023年面向专业投资者公开发行公司债券之核查意见

东方证券承销保荐有限公司（以下简称“东方投行”）接受张家港市金城投资发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）聘请，担任其公开发行公司债券项目的主承销商。根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》（以下简称“《管理办法》”）和《上海证券交易所公司债券上市规则（2022年修订）》及其他现行法律、法规的规定，主承销商已诚实守信、勤勉尽责履行相关义务，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证本核查意见的真实性、准确性和完整性。

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：张家港市金城投资发展有限公司

法定代表人：赵晖

成立日期：1998年11月11日

注册资本：人民币500,000万元

实缴资本：人民币369,650万元

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

邮编：215600

联系人：朱燕

信息披露负责人：朱燕

联系方式：0512-58173368

统一社会信用代码：91320582251530372C

所属行业：电力、热力、燃气及水生产和供应业

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

（二）发行人设立情况

发行人前身是全民所有制企业张家港市能源发展中心。1995年2月9日，张家港市第三产业办公室下发《关于同意创办“张家港市能源发展中心”的批复》（张三企[1995]28号），同意创办“张家港市能源发展中心”，为全民所有制企业，隶属张家港市计划委员会管理，经济上独立核算，自负盈亏。张家港市计划委员会以货币方式出资50.00万元，张家港市会计师事务所1995年2月17日为此出资出具《企业注册资金验证表》。

1995年2月17日，张家港市能源发展中心取得由张家港市工商行政管理局颁发的注册号为25153037-2的《企业法人营业执照》，注册资本为50.00万元。

1998年11月3日，张家港市计划委员会与张家港市国有资本投资集团有限公司签订《产权授权经营协议》，为组建张家港市能源投资发展有限公司，张家港市公有资产管理委员会同意将张家港市能源发展中心产权授权给张家港市国有资本投资集团有限公司经营，并由张家港市国有资本投资集团有限公司投入张家港市能源投资发展有限公司股本金10,500.00万元。

2006年10月8日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，同意公司名称变更为“张家港市金城投资发展有限公司”。

（三）发行人设立后的历次股本变化情况

1995年8月29日，张家港市工商行政管理局核批通过了《企业法人申请变更登记注册书》（注册号25153037-2），同意张家港市能源发展中心增加注册资本10,044.00万元，增资后注册资本变为10,094.00万元，张家港市审计师事务所1995年8月28日为此增资出具了《注册资本验证表》。

1998年10月26日，张家港市能源投资发展有限公司全体股东通过《张家港市能源投资发展有限公司首届股东会会议纪要》，形成决议：张家港市能源投资发展有限公司为张家港市国有资本投资集团有限公司和张家港市电力供应有限公司共同出资组建的有限责任公司。公司注册资本为11,052.80万元，其中张家港市国有资本投资集团有限公司以张家港市能源发展中心经评估界定后的净

资产 10,500.00 万元出资，占注册资本的 95.00%；张家港市电力供应有限公司以货币资金 552.80 万元出资，占注册资本的 5.00%。江苏省张家港市审计事务所为本次出资出具《验资报告》（张审所验字（1998）第 233 号）。本次变更后，张家港市能源投资发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	10,500.00	95.00
张家港市电力供应有限责任公司	552.80	5.00
合计	11,052.80	100.00

2000 年 11 月 21 日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，同意张家港市国有资本投资集团有限公司以其借给张家港市能源投资发展有限公司无息资金 8,507.20 万元增加出资额。增资后，公司注册资本为 19,560.00 万元，其中：张家港市国有资本投资集团有限公司出资总额为 19,007.20 万元，占注册资本的 97.17%；张家港市电力供应有限责任公司出资总额为 552.80 万元，占注册资本的 2.83%，张家港华景会计师事务所为本次增资出具《验资报告》（张华会验字（2000）第 738 号）。本次变更后，张家港市能源投资发展有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	19,007.20	97.17
张家港市电力供应有限责任公司	552.80	2.83
合计	19,560.00	100.00

2006 年 10 月 8 日，张家港市能源投资发展有限公司召开股东会并形成决议，（1）同意公司名称变更为“张家港市金城投资发展有限公司”；（2）同意原股东张家港市电力供应有限责任公司将所占股份 552.80 万元转让给张家港市国有资本投资集团有限公司；（3）同意公司的注册资本增加到 38,000.00 万元，全部由张家港市国有资本投资集团有限公司增加出资，金额为 18,440.00 万元，其中资本公积转增 12,688.00 万元，盈余公积转增 3,259.00 万元，未分配利润转增 2,493.00 万元。2006 年 10 月 16 日，张家港市电力供应有限责任公司与张家港市国有资本投资集团有限公司就股权转让事项签订《股权转让协议书》。苏州天和会计师事务所有限公司为本次增资出具《验资报告》（天和验字（2006）第 420 号）。本次股权变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	38,000.00	100.00
合计	38,000.00	100.00

2013年9月3日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，发行人以资本公积转增注册资本42,000.00万元，增资后注册资本80,000.00万元。苏州天和会计师事务所有限公司为本次增资出具了天和验字（2013）第91号验资报告。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	80,000.00	100.00
合计	80,000.00	100.00

2017年9月20日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，发行人新增注册资本40,000.00万元，其中5,000.00万元以货币形式出资，35,000.00万元以未分配利润转增股本出资，增资款由股东张家港市国有资本投资集团有限公司投入，增资后发行人注册资本为120,000.00万元。但根据发行人2018年5月7日的股东决定，原章程中发行人未分配利润35,000.00万元在2017年未到账，现出资方式调整为货币，其中，5,000.00万元已于2017年12月25日到账，剩余30,000.00万元出资时间调整为2030年12月31日。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	120,000.00	100.00
合计	120,000.00	100.00

2018年5月7日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，同意对发行人注册资本原120,000.00万元增加至180,000.00万元，此次增资60,000.00万元以货币形式出资，增资款由股东投入，出资时间2018年5月4日。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	180,000.00	100.00
合计	180,000.00	100.00

2019年11月4日，张家港市金城投资发展有限公司股东作出《股东决定》，同意对发行人增加注册资本320,000.00万元，出资方式为货币形式，出资时间为2050年12月31日，注册资本增加至500,000.00万元，目前实缴资本369,650.00万元。本次变更后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
张家港市国有资本投资集团有限公司	369,650.00	100.00
合计	369,650.00	100.00

截至本核查意见签署日，发行人注册资本 500,000.00 万元。

（四）发行人的股权结构

截至本核查意见签署日，发行人股权结构图如下：



（五）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

公司名称：张家港市国有资本投资集团有限公司（以下简称“张家港国投”）

法定代表人：邵建芳

成立日期：1998 年 4 月 16 日

注册资本：164,550.00 万元人民币

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；商务代理代办服务（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）

截至 2022 年末，发行人的唯一股东为张家港市国有资本投资集团有限公司，持股比例为 100%，为其控股股东。

截止 2022 年末，张家港国投总资产 982.61 亿元，净资产 336.93 亿元。2022 年度张家港国投实现营业收入 51.83 亿元，净利润 1.76 亿元。截至本核查报告签署之日，发行人控股股东持有的公司股权不存在质押、冻结、查封等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。

（六）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为张家港市国有资产管理中心。张家港市国有资产管理中

心是张家港市人民政府的下属机构。

2022年9月，经批准，张家港国投控股股东由市国资委（持股97.5%）变更为市国资中心，同时将张家港市长江文化投资发展有限公司（持股2.5%）持有的张家港国投股权划转至市国资中心，上述变更完成后由市国资中心持有张家港国投100%股权。据此，发行人实际控制人由张家港市国有资产管理委员会变更为张家港市国有资产管理中心。

二、本次债券主要发行条款

（一）本次债券的主要条款

- 1、**发行人全称：**张家港市金城投资发展有限公司。
- 2、**债券全称：**张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 3、**发行金额：**本次债券发行金额为不超过20亿元（含20亿元），拟分期发行。
- 4、**债券期限：**本次债券期限为不超过5年（含5年）。
- 5、**票面金额及发行价格：**本次债券面值为100元，按面值平价发行。
- 6、**债券利率及其确定方式：**本次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。
- 7、**发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。
- 8、**发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。
- 9、**承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 10、**付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 11、**兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。
- 12、**偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- 13、**增信措施：**本次债券无增信措施。
- 14、**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评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。本次债券无评级。
- 15、**募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将13亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7亿元用于偿还其他有息负债。具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

16、质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

17、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

经核查，东方投行认为，发行人制定的本次发行公司债券的主要发行条款的内容符合《证券法》、《管理办法》等相关法律法规的规定。

三、发行人内部决策程序

2023年3月2日，发行人召开董事会会议，会议审议且通过了《关于张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券有关事项》，同意发行人向专业投资者公开发行总额不超过20亿元（含20亿元），期限不超过5年期（含5年）的公司债券，并提交股东审议。

2023年3月3日，发行人股东张家港市国有资本投资集团有限公司出具了《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书》，同意公司公开发行总额不超过20亿元（含20亿元），期限不超过5年期（含5年）的公司债券。

经核查，发行人履行了规定的内部决策程序，符合《公司法》、《管理办法》和《公司章程》等规定和要求。

四、主承销商核查意见

（一）发行人符合《证券法》等法律法规规定的发行条件

发行人本次发行符合法律法规规定的公开发行公司债券的实质性条件，具体如下：

1、具备健全且运行良好的组织机构；

发行人已建立了由股东、董事会和监事会组成的公司组织结构，并制定了《公司章程》等公司治理制度，发行人已按照《公司法》等法律、行政法规及规范性文件的要求设立了董事会、监事会等组织机构，并完善了组织制度及其他内部管理制度，具备健全且运行良好的组织机构。

综上，发行人已建立了较为完善的法人治理结构，具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项之规定、《管理办法》第十四条第（一）项之规定。

2、最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息；

发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.98 亿元（经审计的合并报表中 2020 年、2021 年及 2022 年归属于母公司股东净利润的平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。符合《证券法》第十五条第（二）项、《管理办法》第十四条第（二）项的规定。

3、具有合理的资产负债结构和正常的现金流量；

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 69.61%、65.99%和 63.99%，资产负债结构符合行业特征。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -29.28 亿元、11.77 亿元和 6.45 亿元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -4.18 亿元、-34.99 亿元和 -10.81 亿元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 68.59 亿元、14.99 亿元和 -11.41 亿，整体来看，公司现金流量符合其所在的行业特征，具有正常的现金流量。经核查，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《管理办法》第十四条第一款第（三）项及《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5 号）》的规定。

4、国务院规定的其他条件；

经核查，发行人具有合理的资产结构和正常的现金流量，募集资金使用符合公司的实际需求，符合法律法规的规定。符合《证券法》第十五条第（三）项的规定和《管理办法》第十四条第（四）项的规定。

5、公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。公开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将 13 亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7 亿元用于偿还其他有息负债，将不用于弥补亏损和非生产性支出，符合《证券法》第十五条的相关要求。

综上所述，主承销商认为：发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规及规范性文件中面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。

6、符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件的核查意见

经主承销商尽职调查和审慎核查，发行人具有完善的治理结构，已建立了由股东、董事会、监事会等和经理层组成的公司组织机构，且具备健全且运行良好的组织机构。近年来，发行人财务状况稳健，具有合理的资产负债结构和正常的

现金流量，且公司诚信记录良好，不存在债务违约或延迟支付本息的情况，在与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

经发行人有权机构审议通过，发行人拟申请面向专业投资者公开发行公司债券。主承销商认为：本次债券符合《上海证券交易所公司债券上市规则》有关上市条件。

（二）发行人不存在法律法规禁止发行的情形

1、对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；

经核查发行人的征信报告，发行人不存在已发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于持续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项规定的禁止发行的情形。

2、违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途；

经核查，截至本核查意见出具之日，发行人不存在改变公开发行公司债券所募资金用途的情况，不存在因募集资金被侵占挪用被监管部门采取限制发行债券措施的情况，符合《证券法》第十七条第（二）项、《管理办法》第十五条第（二）项的规定。

3、发行人本次公司债券符合地方政府性债务管理相关规定；

经核查，发行人不属于《财政部、国家发展改革委、人民银行总行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财〔2010〕412号）定义的地方政府融资平台公司，本次债券发行符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增政府债务，符合《管理办法》第七十七条的规定。

综上，主承销商认为公司符合公开发行公司债券的条件，不存在法律法规禁止发行的情形。

（三）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

（四）发行人有权机构关于本次公司债券发行事项的决议

经核查，张家港市金城投资发展有限公司本次发行公司债券的相关决议合法有效，发行人履行了必要的内部决策程序。

（五）本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整

发行人为本次发行公司债券编制了募集说明书。发行人的董事、监事、高级管理人员对公司债券申请文件签署了书面确认意见。发行人的监事会对董事会编制的公司债券上市申请文件进行了审核并提出书面审核意见，监事会已签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员确认募集说明书及其他申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（六）对发行人及重要子公司是否被列入失信被执行人名单的核查

东方投行通过查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”网站、国家税务总局“重大税收违法案件信息公布栏”网站、“中华人民共和国生态环境部”网站、“中华人民共和国应急管理部”网站、“信用中国”网站、“全国企业信用信息公示系统”等相关网站进行查询，核实发行人及重要子公司非失信被执行人，非重大税收违法案件当事人、非安全生产领域失信生产经营单位、非环境保护领域失信生产经营单位、非电子认证服务行业失信单位、非涉金融严重失信人、非食品药品生产经营严重失信者、非盐业行业生产经营严重失信者、非保险领域违法失信当事人、非统计领域严重失信企业、非电力行业严重违法失信市场主体、非国内贸易流通领域严重违法失信主体、非石油天然气行业严重违法失信主体、非严重质量违法失信行为当事人、非财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、非农资领域严重失信生产经营单位、非海关失信企业、非失信房地产企业、非出入境检验检疫严重失信企业，发行人无失信记录。

（七）证券服务机构资格要求情况

经核查，东吴证券股份有限公司具备担任本次发行受托管理人的主体资格，东吴证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司具备担任本次发行承销商的主体资格，本次发行所聘请的中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、国浩律师（北京）事务所等中介机构具备从事本次公司债券发行的业务资格。本次债券主承销商及其签字人员、会计师事务所和律师事务所及其签字人员不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况。

（八）本次债券主要中介机构被监管部门实施监管措施情况

1、本次债券的主承销商东吴证券股份有限公司

经核查，东吴证券报告期内受到主管机关、行业自律组织行政处罚、自律监管措施及整改的情况如下：

(1) 2020年4月9日，中国证监会上海监管局下发了沪证监决字[2020]86号行政监管措施决定书

2020年4月9日，中国证监会上海监管局向东吴证券控股子公司东吴基金出具了《行政监管措施决定书》（沪证监决字[2020]86号），认定东吴基金在私募资产管理业务开展过程中未遵守审慎经营原则，一是未建立债券投资备选库制度，相关债券投资决策缺乏充分依据，重要投资未有详细的研究报告和风险分析支持；二是对相关资管计划的投资者尽职调查不充分，未全面了解投资者情况，责令东吴基金在2020年4月30日前予以整改，并向上海监管局提交书面整改报告。

整改措施：东吴基金高度重视，按照法律法规相关要求全面梳理了相关业务流程，制定相关整改措施，落实整改工作，东吴基金已完成整改工作并于2020年4月17日向上海证监局提交了整改报告。

(2) 2020年11月26日，中国证监会福建证监局下发了[2020]46号行政监管措施决定书

2020年11月26日，福建证监局向东吴期货泉州营业部出具《关于对东吴期货有限公司泉州营业部采取责令改正措施的决定》（[2020]46号），指出东吴期货泉州营业部前负责人存在为客户期货配资活动提供便利的行为，反映出营业部内部控制存在缺陷。责令营业部收到决定书之日起一个月内完成整改，并向福建证监局提交书面整改报告。

整改措施：东吴期货积极指导泉州营业部及时完成规范整改工作，已于2020年12月17日向福建证监局提交了整改报告。后经福建证监局验收检查，2021年3月9日，福建证监局向东吴期货泉州营业部出具了《关于东吴期货有限公司泉州营业部整改验收意见的函》（闽证监函[2021]74号），泉州营业部通过验收检查。

主承销商经核查后认为，东吴证券已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项及时进行了有效整改，并能够严格执行相关监管法律法规，上述监管措施不会对本次债券发行构成实质性障碍。

2、本次债券的联席主承销商东方证券承销保荐有限公司

经核查，东方投行报告期内受到主管机关、行业自律组织行政处罚、自律监管措施及整改的情况如下：

(1) 2021年2月7日,中国证监会出具《关于对东方证券承销保荐有限公司采取出具警示函措施的决定》(〔2021〕6号),认为东方投行作为上海之江生物科技股份有限公司首次公开发行股票并上市的保荐机构,对发行人收入确认政策、固定资产、关联交易和关联方资金占用等情况的核查不充分,内部控制有效性不足。

收到监管措施决定书后,东方投行已按照证监会相关监管要求认真进行整改,并引以为戒,认真梳理并持续优化完善公司投行业务内控流程、工作流程和操作规范,诚实守信,勤勉尽责,提升投行业务质量。

综上,东方投行已针对监管措施进行整改、立案调查案件业已结案,不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。上述监管措施和行政处罚事项不会对本次债券发行构成实质性障碍。

3、本次债券的会计师事务所中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告期内,中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中兴华会计师事务所”)所涉及的有关监管措施和行政处罚情况如下:

(1)在陕西伟恒生物科技股份有限公司2017年年报审计中,因存在货币资金、往来款函证等审计程序执行不到位情形,2020年1月14日,陕西证监局向中兴华会计师事务所出具了[2020]5号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后,按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改,对相关部门和人员进行了问责。

(2)在青岛亨达股份有限公司2014年和2015年年报审计中,因存在银行函证、收入科目等审计程序执行不到位情形,2020年5月13日,青岛证监局向中兴华会计师事务所出具了[2020]3号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后,按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改,对相关部门和人员进行了问责。

(3)在上海商会网网络集团股份有限公司2019年年报审计中,因存在未合理评估重大错报风险、期初应收账款及非流动资产审计程序不到位情形,2020年12月30日,上海证监局向中兴华会计师事务所出具了沪证监决[2020]198号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后,按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改,对相关部门和人员进行了问责。

(4) 在中国证监会上海专员办对中兴华会计师事务所进行全面检查中, 因存在内部治理、质量控制和职业道德方面以及执业质量方面的问题, 2021 年 2 月 25 日, 中国证监会上海专员办向中兴华会计师事务所出具了[2021]8 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后, 按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

(5) 在北京德鑫泉物联网科技股份有限公司 2019 年年报审计中, 因存在重要审计程序执行不到位、出具的审计报告意见不恰当、其他执业问题情形, 2021 年 12 月 6 日, 全国股转公司会计监管部向中兴华会计师事务所出具了股转会计监管函[2021]6 号自律监管措施决定, 中兴华会计师事务所收到上述自律监管措施决定书之后, 按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

(6) 在众应互联科技股份有限公司 2020 年财务报表审计中, 因存在审计报告方面、海外营业收入方面、质量复核方面相关问题, 2021 年 12 月 28 日, 浙江证监局向中兴华会计师事务所出具了[2021]151 号行政监管措施决定, 中兴华会计师事务所收到上述自律监管措施决定书之后, 按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

(7) 在上海新文化传媒集团股份有限公司 2020 年财务报表审计中, 因存在重要审计程序执行不到位, 2022 年 6 月 28 日, 上海证监局向中兴华会计师事务所出具了沪证监决[2022]64 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后, 按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

(8) 在宁夏红山河食品股份有限公司 2019 年财务报表审计中, 因存在审计程序执行不到位情形, 2022 年 7 月 19 日, 中国证监会上海专员办向中兴华会计师事务所出具了[2022]14 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后, 按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

(9) 在广东国立科技股份有限公司 2021 年财务报表审计中, 因存在存货减值测试依据不充分、固定资产审计程序执行不到位、执行函证审计程序存在瑕疵情形, 2022 年 8 月 29 日, 广东证监局向中兴华会计师事务所出具了[2022]124 号行政监管措施决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后,

按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

(10) 在安徽亿源药业股份有限公司 2020 年财务报表审计、2021 年财务报表审计中，因存在相关审计程序执行不到位等情形，2022 年 12 月 28 日，安徽证监局向中兴华会计师事务所出具了[2022]40 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

(11) 在光智科技股份有限公司 2021 年财务报表审计中，因存在相关审计程序执行不到位等情形，2023 年 3 月 31 日，黑龙江证监局向中兴华会计师事务所出具了[2023]4 号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和中国证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

上述事件发生后，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已进行了整改，并向财政部、证监会提交书面整改计划，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对自查发现的问题，通过采取梳理排查风险、修订完善制度、纠正违规行为、加强内部培训等措施进行了整改。

经本主承销商核查，上述事项对本次债券发行不构成实质性障碍，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）及其签字人员不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的事项或被立案调查的情况。

4、本次债券的律师事务所国浩律师（北京）事务所

主承销商通过询问律师事务所以及律师事务所提供的说明文件，律师事务所报告期内不存在受到主管机关处罚或采取监管措施的情形。

（九）关于债券受托管理人情况的核查

本次债券受托管理人为东吴证券股份有限公司。发行人与东吴证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》。东吴证券股份有限公司为中国证券业协会会员，且不是本次债券发行的担保机构，符合《公司债券发行与交易管理办法》第五十八条相关要求。

（十）关于发行人是否存在再次申请公开发行相同品种公司债券情形的核查

经主承销商核查，发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程

中或前次已注册但尚未发行完毕，再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

（十一）关于本次债券注册规模合理性的核查

根据发行人 2020 年、2021 年和 2022 年审计报告，发行人近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.98 亿元。

本次公司债券募集资金拟用于偿还到期/回售公司债券本金和其他有息债务。本次债券的成功发行可以在一定程度上满足发行人资金需求、有利于公司中长期资金的统筹安排、提高发行人短期偿债能力。

根据发行人本次债券发行规模和利率进行测算，发行人最近三年可分配利润（净利润）足以支付本次发行债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第（二）项的规定。主承销商认为发行人此次发行公司债券的规模是合理的。

（十二）关于本次债券募集资金用途的核查

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 13 亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7 亿元用于偿还其他有息负债。

本次募集资金拟将其中 13 亿元偿还到期/回售公司债券本金明细如下：

单位：万元

序号	债务人	债券简称	到期日/回售日	待偿还本金	拟使用募集资金额
1	金城投资	20 金城 03	2023.09.10	80,000.00	80,000.00
2	金城投资	21 金城 01	2024.05.18	50,000.00	50,000.00
合计		-	-	130,000.00	130,000.00

本次募集资金拟将剩余 7 亿元偿还其他有息负债明细如下：

单位：万元

序号	债务人	债权人	到期日	待偿还本金	拟使用募集资金额
1	金城投资	农业银行	2023.11.28	20,000.00	20,000.00
2	港华燃气	中信银行	2023.11.20	4,000.00	4,000.00
3	港华燃气	工商银行	2023.12.27	3,000.00	3,000.00
4	港华燃气	工商银行	2023.12.28	3,000.00	3,000.00
5	港华燃气	浦发银行	2024.02.02	2,000.00	2,000.00
6	港华燃气	建设银行	2024.03.14	3,000.00	3,000.00
7	港华燃气	建设银行	2024.01.08	3,000.00	3,000.00
8	港华燃气	建设银行	2024.02.07	2,000.00	2,000.00
9	港华燃气	建设银行	2024.02.16	2,000.00	2,000.00
10	暨阳湖旅游发展	张家港农商行	2025.03.07	9,750.00	9,000.00
11	给排水公司	建设银行、中国银行	2031.04.07	13,000.00	13,000.00
12	给排水公司	交通银行	2031.12.08	2,000.00	2,000.00
13	给排水公司	中国银行	2032.06.07	4,000.00	4,000.00

序号	债务人	债权人	到期日	待偿还本金	拟使用募集资金额
	合计	-	-	70,750.00	70,000.00

发行人承诺本次债券募集资金拟偿还的除公司债券外的其他有息债务不涉及地方政府隐性债务；承诺本次债券不违规用于公益性项目建设。

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还其他有息负债的具体明细。

综上所述，本次债券募集资金用途符合规定。

（十三）债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况

经主承销商对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关规定的要求。

经主承销商对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

（十四）对募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求的核查

1、发行人为本次公开发行公司债券编制了募集说明书，发行人及全体董事、监事和高级管理人员确认募集说明书及其他申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

2、主承销商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。

3、国浩律师（北京）事务所及签字律师为本次公开发行公司债券出具了法律意见书，确认募集说明书与其所出具的法律意见书不存在矛盾，对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。

4、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师为本次公开发

行公司债券出具了审计报告，确认募集说明书与其出具的报告不存在矛盾，对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

经东方投行核查：本次公开发行公司债券募集文件符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定的编制要求，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，募集文件所述内容真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

（十五）特殊事项的核查

1、关于发行人合并范围的核查

截至报告期末，发行人对张家港港华燃气有限公司持有 50%的股权，因其日常经营拥有实际控制权，因此将其列入合并范围。发行人对张家港市新兴产业投资引导基金（有限合伙）、张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）分别持有 66.67%和 65.33%的股权，但因发行人仅担任这两家合伙企业的有限合伙人，无法实施控制，所以发行人未将其纳入合并范围内。

经主承销核查，发行人存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，以及存在发行人持股比例小于等于 50%但纳入合并范围的子公司，合并范围是合理的。

2、发行人董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况

经主承销核查，发行人不存在董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况。

3、发行人媒体质疑情况

经主承销核查，发行人不存在媒体质疑情况。

4、发行人行业的核查

（1）关于房地产业务的核查

发行人的主要业务板块包括公用事业（水务、天然气）、房屋销售（商品房）、安置房建设（自建和代建）、城市基础设施建设（土地整理）、租赁及其他板块等，所属行业为电力、热力、燃气及水生产和供应业，发行人不属于房地产企业。发行人安置房业务和房地产销售业务涉及房地产行业，经核查，发行人不存在以下情形：

1) 报告期内违反“国办发[2013]17号”规定的重大违法违规行为，或经主

管部门查处且尚未按规定整改；

- 2) 房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在哄抬地价等行为；
- 3) 本次债券募集资金拟直接或间接用于住宅地产开发项目；
- 4) 扰乱房地产市场秩序被主管部门查处。

(2) 城市建设企业

经核查，发行人已按照《公司法》等法律法规建立现代法人治理结构，健全完善决策机制和管理机制，发行人独立经营，独立核算，自负盈亏，依法独立承担民事责任。

经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后拟将 13 亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7 亿元用于偿还其他有息负债，发行人已出具资金使用的说明，将严格按照规定和募集说明书约定管理、使用募集资金。

发行人本次债券发行资金不用于由地方政府及其部门和机构主要依靠财政性资金投资建设的公共性项目。

经核查，发行人本次债券发行无增信。

经核查，发行人已按照相关法律法规要求规范信息披露，强化治理结构、业务运营模式等信息披露，强化企业自身经营信息、项目信息和财务信息披露，所披露的信息不存在与地方政府信用挂钩的虚假或误导性陈述。

经核查，发行人已在募集说明书中承诺本次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共性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

经核查，截至报告期末，发行人总资产 781.70 亿元，不属于总资产规模小于 100 亿元的城市建设企业。

5、政府还贷公路企业和轨道交通企业对相关资产的折旧政策和核查

经核查，发行人不属于政府还贷公路企业和轨道交通企业。

6、关于发行人会计政策/会计估计变更的核查

经核查，报告期内发行人根据会计政策修订情况进行了相应的会计政策变更，但不存在对财务状况或经营成果产生重大影响的情况。

经核查，报告期内发行人不存在会计估计变更的情况。

7、报告期内更换会计师事务所情况的核查

经核查，发行人不存在报告期内更换会计师事务所的情况。

8、关于非标审计报告相关事项的核查

经核查，发行人不存在被出具非标审计报告相关事项。

9、评级结果差异性情况的核查

经核查，报告期内发行人不存在评级结果差异性情况。

（十六）关于非经营性往来占款和资金拆借的核查

最近三年末，发行人其他应收款净额分别为 622,967.34 万元、724,117.83 万元和 685,276.78 万元，占资产总额的比例分别为 7.73%、8.96%和 8.77%。截至 2022 年末，发行人其他应收款净额为 685,276.78 万元，占资产总额的比例为 8.77%，按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末	
	账面价值	占比
经营性其他应收款	467,472.54	68.22
非经营性其他应收款	217,804.24	31.78
合计	685,276.78	100.00

经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：与经营业务无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款，与经营业务相关的往来款、保证金等划分为经营性其他应收款。

2022 年末，非经营性其他应收款余额为 217,804.24 万元，占 2022 年末总资产比重为 2.79%，小于 3%。

经核查，主承销商认为发行人非经营性往来款项均经过合规审批、定价机制合理，并且非经营性往来款项比重较小，上述事项对本次债券发行不构成实质性影响。

（十七）关于发行人不涉及新增地方政府隐性债务的核查

发行人土地整理、安置房建设、基础设施建设等业务符合《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，具体情况如下：

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《中华人民共和国预算法》（2018年修正）	2018年12月29日	国务院	<p>第三十五条</p> <p>地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。</p>	禁止违规举债，禁止违规担保	经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金中13亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7亿元用于偿还其他有息负债，本次债券不存在地方政府通过发行人举借债务的情况。
政府投资条例	2019年4月14日	国务院	<p>第十一条</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定：</p> <p>（一）项目建议书提出的项目建设的必要性；</p> <p>（二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况；</p> <p>（三）初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求；</p> <p>（四）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。</p> <p>对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。</p>	规范政府投资项目	<p>发行人安置房业务采用自建销售和委托代建两种经营模式。自建销售模式下，发行人自筹资金通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地，并通过公开招投标把安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。安置房建设完工并验收合格后，发行人按照销售协议，把安置房定向分配给被拆迁户，并向拆迁户收取房款。委托代建模式下，发行人与张家港市土地储备中心签订《拆迁安置房委托代建协议》，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进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给发行人。发行人土地整理业务由张家港市土地储备中心委托，土地完成整理并验收合格后，由张家港市土地储备中心与发行人进行结算。</p> <p>综上，发行人土地整理、安置房建设业务不涉及政府投资。</p>
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意	2014年9月21日	国务院	<p>地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府</p>	建立规范地方政府举债融资机制	经核查，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余募集资金中13亿元用于偿还到期/回售公司债券本金，7亿元用于偿还其他有息负债。不用于偿还地方政府债务或投

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
见》（国发〔2014〕43号）			通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。		向公益性项目，因此发行人不存在为政府举债的情况。
			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。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务	经核查，截至本核查意见出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。发行人本次债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，地方政府不就本次债券承担任何偿债责任，不会违规以财政资金偿还本次债券，本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为，禁止违规担保	截至本核查意见出具之日，发行人控股股东及实际控制人对发行人的注资和财政补贴均按照合法合规的程序办理。本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			以2013年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。 对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。	存量债务甄别与管理	经与发行人确认，主承销商对发行人的地方政府债务甄别情况进行了核查，发行人本次债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。
《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）	2017年4月26日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保	经核查，地方政府不就本次债券承担任何偿债责任，本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。		经核查，地方政府不就本次债券承担任何偿债责任，本次债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	规范平台公司融资行为	经核查，截至本核查意见出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			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。		经核查，截至本核查意见出具之日，发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	规范注资和偿债资金来源	经核查，发行人不属于融资平台公司。发行人本次公司债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入或自筹方式取得，不存在以地方政府将储备土地预期出让收入作为本次债券还款来源的情形。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			<p>地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。</p> <p>不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。</p>	规范政府和社会资本合作 PPP	本次债券不涉及 PPP、投资基金。
《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）	2021年4月13日	国务院	<p>（二十一）防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。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。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。</p>	控制地方政府隐性债务风险	经核查，发行人承诺本次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，所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

（十八）关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告[2018]22号）等规定，主承销商就在投资银行类业务中有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）等相关行为进行核查。

1、主承销商有偿聘请第三方等相关行为的核查

主承销商在本次债券承销业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

2、发行人（服务对象）有偿聘请第三方等相关行为的核查

主承销商对发行人有偿聘请第三方等相关行为进行了专项核查。经核查，发行人在律师事务所、会计师事务所等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

经本主承销商核查，发行人相关聘请行为合法合规。

（十九）关于投资者保护机制的核查

经核查，本次债券投资者权益保护约定内容符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第2号——投资者权益保护（参考文本）》的要求，与《债券受托管理协议》、《持有人会议规则》文件约定不存在冲突或重大遗漏。

（二十）主承销商关注事项核查

1、发行人存在大额对外担保

截至2022年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为655,201.00万元，占期末净资产的比例为23.28%。具体情况如下：

被担保单位	债权人	担保期限	担保类型	担保金额（万元）
张家港市高铁投资发展有限公司	中信银行	2019.10.28-2035.01.02	保证	48,000.00
张家港市高铁投资发展有限公司	农业银行 (江苏银行银团)	2020.01.04-2033.12.15	保证	40,000.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	中国银行	2020.03.25-2027.09.25	保证	3,665.00
张家港双山宾馆有限公司	苏州银行	2015.12.25-2023.12.25	保证	3,000.00
张家港双山宾馆有限公司	南京银行	2022.11.09-2023.11.08	保证	7,000.00
张家港市金港镇万顷良田生态农业投资发展有限公司	工商银行	2016.06.16-2023.12.15	保证	16,000.00
张家港市双山综合开发有限公司	宁波银行	2016.10.26-2027.11.29	保证	12,500.00
张家港双山建设投资发展有限公司	建设银行	2019.09.30-2023.03.24	保证	58,450.00
张家港市双山综合开发有限公司	农业银行	2017.06.19-2032.06.19	保证	12,000.00
张家港市双山综合开发有限公司	宁波银行	2019.01.17-2023.12.27	保证	12,000.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国银行	2019.03.28-2024.03.27	保证	7,600.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国金融外贸融资租赁	2021.05.15-2026.05.15	保证	8,689.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国银行	2022.11.28-2024.5.28	保证	9,470.00
张家港市双山综合开发有限公司	中国金融外贸融资租赁	2021.05.15-2026.05.15	保证	14,897.00
张家港双山园林绿化有限公司	南京银行	2021.01.04-2024.01.03	保证	2,985.00
张家港市双山综合开发有限公司	南京银行	2021.02.05-2024.01.31	保证	10,485.00
张家港市双山综合开发有限公司	无锡农商行	2021.03.17-2026.03.15	保证	3,850.00
张家港双山园林绿化有限公司	无锡农商行	2021.05.13-2026.04.15	保证	4,450.00
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2021.05.25-2024.05.24	保证	2,985.00
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2021.12.22-2024.12.21	保证	1,590.00
张家港双山园林绿化有限公司	南京银行	2021.12.22-2024.12.21	保证	3,990.00
张家港双山农业投资发展有限公司	南京银行	2022.01.11-2025.01.10	保证	2,395.00
张家港双山农业投资发展有限公司	光大银行	2022.01.12-2023.01.11	保证	8,600.00

被担保单位	债权人	担保期限	担保类型	担保金额 (万元)
张家港市双山岛投资开发有限公司	苏州银行	2022.02.09-2023.02.09	保证	13,500.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	恒丰银行	2022.03.18-2023.03.17	保证	3,600.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	南京银行	2022.03.22-2023.03.21	保证	3,800.00
张家港市金厦房地产开发公司	农业银行	2021.07.07-2023.08.18	保证	45,000.00
张家港市金厦房地产开发公司	银团（农行/建行）	2021.07.08-2024.03.09	保证	68,500.00
张家港华兴金城电力有限公司	国开行	2019.09.03-2035.05.29	保证	73,700.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	恒丰银行	2022.05.18-2023.05.17	保证	5,400.00
张家港市双山岛投资开发有限公司	南京银行	2022.05.12-2023.05.11	保证	7,000.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	南京银行	2022.05.12-2023.05.11	保证	3,200.00
张家港市双山综合开发有限公司	恒丰银行	2022.06.30-2023.06.30	保证	10,000.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	浙商银行	2022.06.28-2023.06.28	保证	4,900.00
张家港双山园林绿化有限公司	浙商银行	2022.06.28-2023.06.28	保证	5,000.00
张家港双山园林绿化有限公司	浙商银行	2022.07.27-2023.07.27	保证	5,000.00
张家港双山农业投资发展有限公司	光大银行	2022.07.28-2023.07.27	保证	6,200.00
张家港市双山旅游度假开发有限公司	南京银行	2022.11.09-2023.11.08	保证	7,000.00
张家港双山建设投资发展有限公司	南京银行	2022.11.07-2023.11.06	保证	7,000.00
张家港双山园林绿化有限公司	恒丰银行	2022.11.11-2023.11.10	保证	8,000.00
张家港双山园林绿化有限公司	光大银行	2022.11.29-2023.11.28	保证	9,000.00
张家港市双山岛投资开发有限公司	光大银行	2022.11.25-2023.11.24	保证	5,200.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	光大银行	2022.10.28-2023.10.26	保证	5,000.00
张家港双山香山文化旅游发展有限公司	农商行	2022.12.16-2025.11.28	保证	2,900.00
张家港华兴金城电力有限公司	昆仑银行	2022.07.08-2023.07.07	保证	5,100.00
张家港市长江生态保护发展有限公司	工商银行	2016.6.8-2025.4.28	保证	18,000.00
张家港市长江生态保护发展有限公司	民生银行	2022.6.13-2025.12.20	保证	15,000.00
张家港市长江生态保护发展有限公司	建设银行	2012.5.30-2028.12.31	保证	23,600.00
合计	-	-	-	655,201.00

主要被担保方的相关经营如下所示：

序号	被担保单位	企业性质	经营范围	是否正常经营	是否存在失信或	是否存在反担保	是否存在重大代

					被执行情况	情形	偿风险
1	张家港市金厦房地产开发有限公司	国有企业	许可项目：房地产开发经营（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）	正常	否	否	否
2	张家港市双山综合开发有限公司及其子公司	国有企业	基础设施建设和投资、城乡一体化建设，对房地产、旅游、贸易、实业项目的投资、管理、收益，授权范围内的国有资产经营管理。（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）	正常	否	否	否
3	张家港市高铁投资发展有限公司	国有企业	实业投资、开发；城乡一体化投资、开发、收益；房地产开发经营；区域环境治理；配套基础设施建设；城市基础建设与管理；物业管理服务；自有房屋租赁；展览展示服务；建材、日用品、纺织原料、工艺品、苗木购销。（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）	正常	否	否	否
4	张家港华兴金城电力有限公司	民营企业	许可项目：发电、输电、供电业务；燃气经营；餐厨垃圾处理（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；农林废物资源化无害化利用技术研发；资源再生利用技术研发（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）	正常	否	否	否
5	张家港市长江生态保护发展有限公司	国有企业	许可项目：各类工程建设活动（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：生态恢复及生态保护服务；水资源管理；土地整治服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；土地使用权租赁；以自有资金从事投资活动；园林绿化工程施工（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）	正常	否	否	否

截止 2022 年末，主要被担保单位的财务情况如下：

单位：亿元

序号	被担保单位	总资产	净资产	营业收入	净利润	保证金额	占比
1	张家港市金厦房地产开发有限公司	100.00	17.07	12.41	1.62	11.35	17.32
2	张家港市双山综合开发有限公司及其子公司（财务数据为单体口径）	33.48	3.49	1.12	-0.63	30.23	46.14
3	张家港市高铁投资发展有限公司	428.08	137.50	8.18	1.75	8.80	13.43
4	张家港华兴金城电力有	19.82	5.46	17.73	0.67	7.88	12.03

	限公司						
5	张家港市长江生态保护发展有限公司	50.60	18.19	0.04	0.43	5.66	8.64
	合计	-	-	-	-	63.92	97.56

经主承销商核查，发行人的担保对象主要为张家港地区的国有企业。发行人对张家港华兴金城电力有限公司担保 7.65 亿元，该民营企业经营正常，不存在失信惩戒情形。截至目前，发行人对外担保未出现代偿情况，被担保企业生产经营状况正常，不存在失信或被执行情况，预计不存在较大的担保代偿风险。

2、报告期内经营活动现金流缺乏可持续性

报告期内，发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为-292,783.30 万元、117,690.00 万元和 64,533.21 万元。2020 年，发行人经营活动现金流出较大，但 2021 年和 2022 年经营活动现金流实现净流入，较为健康。

发行人经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。发行人经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。发行人各年度经营活动现金流波动主要是由于发行人在安置房建设行业产生的收入波动和在土地开发及整理行业投入资金的不均衡性所致。从行业特征来看，安置房建设和基础设施建设行业具有初始投资额巨大、投资回收期长的特点，因此导致项目初期经营活动产生较大的现金净流出，到后期才会形成较大的经营现金净流入，进而反映出整体经营活动现金流不稳定的态势。

2020 年度经营活动产生的现金流量净额为-29.28 亿元，主要是由于发行人 2020 年在基础设施建设、土地整理、安置房建设等板块投入较大，且当年流入的往来款有所下降。2021 年和 2022 年，发行人各板块业务投入有所放缓，实现经营活动现金净流入。

虽然发行人在安置房建设和土地整理业务投入资金较大，但未来委托方将逐步返还建设、整理成本，平衡发行人资金需求。作为经济实力排名第三的百强县，张家港市地处长三角核心地区，高铁通车后直通上海、无锡、南京及南通等地，经济基础厚实，未来发展潜力较大，预计委托方能够持续向发行人回款，保障发行人业务的持续经营，经营活动产生的现金流量净额的波动预计不会对发行人的偿债能力产生重大影响。

同时，发行人外部融资渠道畅通、融资能力较强、稳定的营业收入、流动性

较强的自有资产并受到政府的大力支持也为发行人本次债券偿付提供了保障：

1) 经营收入和现金流入

发行人一直以来秉持稳健的经营作风，以风险控制为前提，坚持合规、守法经营，构建稳健的业务组合，促使公司健康、稳定、持续地发展。最近三年，发行人实现营业收入分别为 509,436.60 万元、547,294.11 万元及 504,146.36 万元，净利润分别为 43,889.22 万元、50,296.30 万元和 23,333.80 万元。发行人主要从事安置房建设销售、自来水销售、餐饮服务、安装报装工程等行业。近年来，发行人各项业务开展顺利，主营业务将为发行人带来稳定的收入来源，为本次债券到期偿付奠定坚实基础。最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 936,697.17 万元、838,606.73 万元和 760,637.01 万元。发行人承接的基础设施建设、安置房建设等业务前期投入大，回收周期长，发行人资金投入量较大。随着公司业务不断发展，发行人的营业收入和利润水平有望稳定增长，并陆续转化为经营性现金流。

2) 流动资产变现

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年末，发行人货币资金 313,979.95 万元，应收账款 43,170.47 万元，其他应收款 685,276.78 万元。发行人账面资金充裕，流动资产规模较大。发行人可以通过资产变现为本次债券偿付提供资金。

3) 良好的银企关系和畅通的外部融资渠道

发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。截至 2022 年末，发行人合并口径银行授信总额 268.64 亿元，已使用额度 213.46 亿元，尚未使用的授信额度为 55.18 亿元。发行人通畅的外部融资渠道为本次债券偿付提供了重要支持。

4) 地方政府的大力支持

发行人作为张家港市大型的国有控股城市基础设施建设和公共事业的投资建设和运营平台，一直得到地方政府在业务和资金方面的大力支持。张家港市财政每年综合考虑预算情况以及发行人经营情况对发行人发放安置房补贴。

此外，发行人通过设立募集资金专项账户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、严格信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

综上，经主承销商核查，发行人因其行业特性，导致前期投入与回款存在时间性错配，经营活动产生的现金流量净额出现一定波动，但未来随着公司业务从投资期逐步转入回收期，发行人的营业收入、利润、和现金流水平有望保持相对平稳，发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额的波动预计不会对其偿债能力产生重大不利影响。

经主承销商核查，发行人目前经营情况良好，盈利能力较强，为本次债券本息偿付提供了有力支持。并且，发行人货币资金及可变现资产余额较为充足，为本次债券偿还提供了重要保障；同时，发行人授信余额充足、信用情况较好，若在债券偿还时由于意外无法从预期还款来源获得充足资金，则可以通过银行间接融资、债券直接融资或流动资产变现获得充足的偿债资金。此外，发行人通过设立募集资金专项账户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、严格信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。综合来看，发行人偿债安排可行且合理。

3、报告期内投资活动现金流出较大

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-41,779.54 万元、-349,856.47 万元和-108,144.81 万元。发行人投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资支付的现金。最近三年，发行人投资活动现金流量表现为净流出，主要是由于发行人工程项目建设及股权投资的支出较大。

经主承销商核查，最近三年，发行人投资支付的现金流出及相关项目取得收益方式、回收周期情况如下：

单位：万元

投资支付现金流出情况	2022 年度	2021 年度	2020 年度	预计实现收益方式及回收周期
张家港暨阳壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	4,000.00	11,000.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
张家港市招港二期股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000.00	-	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
江苏天兵航天科技有限公司	5,000.00	-	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 8-10 年
江苏国信沙洲发电有限公司	4,500.00	-	-	分红收益及股权转让；预计回收周期

				约 8-10 年
江苏宝田新型材料科技股份有限公司	3,144.72	-	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
江苏苏城能源有限公司	8,306.55			分红收益及股权转让；预计回收周期约 8-10 年
苏州兴联城投资合伙企业(有限合伙)	6,333.29	-	4,900.00	分红收益及股权转让；预计回收周期约 8-10 年
张家港弘盛产业资本母基金合伙企业（有限合伙）	-	-	47,500.00	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
张家港市新兴产业投资引导基金（有限合伙）	-	-	13,666.70	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
上市公司股权投资（东山精密及曲美家居等）	-	-	67,682.60	分红收益及股权转让；东山精密及曲美家居等股份预计将在 3-4 年内完成减持退出。
苏州上凯创业投资合伙企业（有限合伙）	-	1,500.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
张家港市金泉投资发展有限公司	1,200.00	10,250.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 8-10 年
江苏瑞泰新能源材料股份有限公司	15,770.00	-	13,440.00	分红收益及股权转让；该该公司已完成创业板 IPO，暂无减持计划。
上海临港新片区道禾一期产业资产配置股权投资基金合伙	-	85,000.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
苏州市健康养老产业发展集团有限公司	7,200.00	10,800.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期 8-10 年
张家港市沪铁城市开发建设有限公司	5,000.00	8,200.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 8-10 年
张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）	-	71,000.00	20,100.00	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
张家港华兴金城电力有限公司	-	-	25,500.00	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
张家港金锦联城投资合伙企业（有限合伙）	-	12,900.00	-	分红收益及股权转让；预计回收周期约 6-8 年
短期理财、结构性存款投	234,224.60	217,980.82	187,775.60	理财收益及本金回

资等其他				收；预计回收周期为1年左右
投资支付的现金合计	319,679.16	428,630.82	380,564.90	-

最近三年，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225,105.97万元、190,428.46万元和253,819.75万元，具体情况如下：

单位：万元

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金情况	2022年度	2021年度	2020年度	预计实现收益方式及回收周期
黄泗浦生态湖核心景观区	16,643.58	26,352.92	37,653.26	成本加成转让；预计回收周期4-6年
快速环线（东三环、346国道）	-	29,562.09	36,087.63	成本加成转让；预计回收周期4-6年
城北新区土地整理	-	19,067.32	26,362.75	成本加成转让；预计回收周期4-6年
东城区土地整理	84,207.99	30,233.55	50,298.36	成本加成转让；预计回收周期8-10年
城西新区拓展区土地整理	33,803.28	13,365.81	15,095.75	成本加成转让；预计回收周期8-10年
东城区区域金厦项目	60,000.00	-	-	成本加成转让；预计回收周期4-6年
疏港高速、346国道土地整理	-	29,767.44	30,337.85	成本加成转让；预计回收周期4-6年
其他	59,164.90	42,079.33	29,270.37	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金合计	253,819.75	190,428.46	225,105.97	-

发行人是张家港市最重要的城市基础设施建设主体之一，承担了张家港市大量基础设施建设业务，并且是张家港市供水业务唯一单位，在张家港市具有垄断地位。虽然报告期内发行人的投资支出对发行人形成了一定的投资活动现金流出压力，但长期来看，发行人投资的实体项目建成后的转让收益和运营收益以及被投资企业产生的分红和股权转让收益，均可作为发行人的偿债资金来源之一，相关投资行为也符合发行人主营业务特征及发行人在区域内的行业地位。

综上，发行人投资活动支出较大预计不会对发行人本次债券偿债能力造成重大不利影响。

4、发行人属于投资控股型企业

报告期内，发行人存在经营成果主要来自子公司的情况。

经主承销商核查，情况如下：

发行人业务板块主要分布在各个子公司。最近三年，发行人母公司营业收入占合并口径营业收入比重分别为 0.28%、0.33%和 8.39%；发行人母公司净利润占合并口径净利润的比重分别为 42.43%、103.92%和 18.07%。因此发行人母公司偿债能力在一定程度上受到子公司经营情况以及分红情况的影响。发行人主要包含以下 2 个重要子公司：

单位：万元、%

名称	持股比例	股权是否质押	2022 年末总资产	2022 年末净资产	2022 年度营业收入	2022 年度净利润
张家港市城市投资发展集团有限公司	100.00	否	6,431,905.66	2,127,809.50	209,389.39	18,643.99
张家港港华燃气有限公司	50.00	否	171,521.82	62,525.89	240,439.39	14,060.81

（1）母公司资产情况

截至 2022 年末，母公司的总资产和净资产分别为 1,760,662.52 万元和 1,131,782.26 万元，分别占合并口径的 22.52%和 40.20%，是合并总资产和净资产的重要组成部分。

（2）母公司盈利能力

2022 年度，发行人合并口径实现营业收入 504,146.36 万元，其中一级子公司张家港城投和港华燃气分别占合并口径的 41.53%和 47.69%。

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张家港城投和港华燃气，属于投资控股型企业。

（3）母公司资金拆借情况

截至 2022 年末，母公司其他应收款为 260,434.15 万元，其他应付款余额为 182,625.55 万元，母公司资金拆借主要为与关联方的往来款，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 2022 年末，母公司有息负债金额为 437,701.01 万元，资产负债率为 35.72%，明细如下：

单位：万元、%

名称	账面金额	占比
短期借款	20,000.00	4.57
一年内到期的非流动负债	157,226.44	35.92
应付债券	260,474.57	59.51
合计	437,701.01	100.00

(5) 对子公司的经营和决策控制力

母公司对张家港市城市投资发展集团有限公司、张家港港华燃气有限公司的持股比例分别为 100% 和 50%，母公司对核心子公司控制力较强。

根据张家港城投《公司章程》规定，股东决定公司的经营方针和投资计划；任命和更换董事，决定有关董事的报酬事项；任命和更换非由职工代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；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方案；对公司增加或者减少注册资本作出决定；对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；修改公司章程。公司设董事会，成员为 7 人，其中职工董事 1 人，由职工代表大会选举产生，其余 6 名董事由股东任命产生。董事会对股东负责。

根据《张家港市港华燃气有限公司中外合资合同》，港华燃气董事会由 9 人组成，其中中方推选 5 名董事，外方推选 4 名董事。同时港华燃气董事长和法定代表人由母公司任命。董事长拥有召集、主持董事会会议的职权，督促、检查董事会决议的执行情况，签署董事会通过的重要文件或法定代表人签署的文件，发行人能够通过董事会、人事任免对张家港港华燃气有限公司的日常运营实施控制。

(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。

综上所述，发行人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。

(二十一) 结论意见

经主承销商核查，发行人符合公开发行公司债券发行条件和上市交易条件；

本次公开发行公司债券已履行了规定的内部决策程序；相关中介机构具有参与发行公司债券的资格；募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整，符合规范要求；债券持有人会议规则和债券受托管理协议符合相关规定。

五、本次债券主要风险

（一）与本次债券有关的风险

1、利率风险

受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券采用固定利率，在本次公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

2、流动性风险

本次公司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次公司债券在上海证券交易所上市。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，发行人无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

3、偿付风险

在本次债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本次债券的按期偿付，对债券持有人的利益造成一定影响。若公司正常经营不足以覆盖本次债券的本息支付，公司将利用间接债务渠道进行融资。在出现突发情况时，公司将启动应急财务安排，通过流动资产变现来补充偿债资金。综上，公司融资和资产变现的偿债安排存在不确定性风险。

4、本次债券安排所特有的风险

尽管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次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期间，由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，发行人的经营利润与现金流可能将与预期发生一定偏差，导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益。

5、资信风险

发行人报告期内资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本次债券存续期内发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，进而使得发行人资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

（二）与发行人有关的风险

1、经营风险

（1）多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及安置房建设、商品房开发销售、基础设施建设和公用事业等多个业务板块，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果发行人未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对发行人经营发展产生影响。

（2）安全生产的风险

对于发行人承建的安置房、商品房、商业地产和基础设施建设等业务，项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到发行人的品牌和声誉。发行人一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若发行人未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为发行人带来处罚、赔偿等风险，影响发行人声誉及正常经营。

（3）收费定价风险

发行人的经营范围涉及城市供水和城市供气等公用事业，以及安置房建设等促进社会和谐，保持社会稳定的业务，但该类业务价格一般由政府制定。若发行人的经营成本不断上升，而政府不能及时上调以上业务的销售价格，发行人的盈利水平将会降低，甚至可能出现亏损。

（4）区域经济发展风险

发行人的业务主要集中于张家港市，因此张家港市的经济发展状况和发展趋势对发行人的发展影响较大。若张家港市经济未来发展乏力，发行人的自来水供应、天然气供应、房地产和土地整理业务将会受到不利影响，发行人的经营业绩

和未来发展就难以保障。

（5）建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，工程管理不到位也会影响项目的建设计划。

（6）土地价格波动风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，发行人为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。综合来看，工业地产和商业地产需求的放缓将导致土地需求数量减少及由此而引起的土地开发价格下跌，两方面因素可能导致公司的土地开发收入减少，进而会影响发行人营业收入的实现，对发行人盈利水平产生不利影响。

（7）突发事件引发的经营风险

在公司经营过程中，人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素都可能影响发行人的正常生产和经营。发行人虽已建立和制定了突发事件应急预案，但由于旗下子公司、员工较多，安全管理的难度较大。如果发行人发生安全生产事故或遭受自然灾害等外部突发事件，可能对发行人的正常生产和经营带来不利影响。

（8）控股型公司的风险

发行人为控股型公司，发行人合并报表利润主要来源于下属子公司，发行人本部利润主要来源于投资收益，如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

2、管理风险

（1）子公司较多的管理风险

发行人近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至 2022 年末，发行人拥有全资和控股子公司 43 家。发行人子公司数量较多，涉及业务较多，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。

虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

(2) 突发事件导致公司治理结构发生变化的风险

发行人设股东、董事会、监事会、总经理。张家港市国有资产管理中心为发行人实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致发行人股东、董事、监事和经营管理层出现不能履职等情况，如有该类事件发生，将可能直接影响发行人董事会决策机制的正常运行，发行人现有治理结构将产生变化，可能对发行人正常生产经营活动产生重大不利影响。

(3) 在建工程和项目管理风险

发行人需同时开工多个房地产、土地整理和基础设施建设项目，这对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

3、财务风险

(1) 对外担保余额较大的风险

截至2022年末，发行人及子公司对外担保余额为655,201.00万元。发行人担保对象主要为张家港地区的国有企业。目前被担保企业生产经营状况正常，如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，发行人将承担连带担保责任，进而影响发行人的经营和业绩。

(2) 其他应收款余额较大的风险

最近三年末，发行人其他应收款净额分别为 622,967.34 万元、724,117.83 万元和 685,276.78 万元，占资产总额的比例分别为 7.73%、8.96%和 8.77%。截至 2022 年末，发行人其他应收款中占比较大的为应收张家港市金海港投资开发有限公司 209,800.00 万元、应收张家港市交通控股有限公司 161,250.00 万元、应收张家港双山香山旅游度假区管理委员会 80,000.00 万元、应收张家港市金厦房地产开发有限公司 95,704.24 万元及应收双山综合开发公司 33,000.00 万元，虽然发行人其他应收款主要由国有、公有企业或政府部门构成，发生坏账的可能性较小，但如果欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致发行人资金链紧张，从而影响发行人的资金周转和业务的正常经营。

(3) 有息债务规模较高的风险

最近三年末，发行人的有息负债余额分别为3,376,826.05万元、3,554,690.65万元及3,705,679.07万元，分别占负债总额的60.23%、66.66%和74.08%，占比较大。发行人安置房、基础设施建设业务建设周期长，大部分资金需要先行支付，公用事业板块也需要大量资金补充营运资金和设备更新，因此随着发行人业务规模的扩大，投资项目的增多，发行人对外借款余额也逐年上升。**发行人较高的有息债务和利息支出使发行人未来面临较大的资金压力。**

（4）受限资产规模较大的风险

发行人负债结构以银行借款为主，部分借款采用土地使用权、固定资产、保证金抵质押方式担保。截至2022年末，发行人受限资产账面价值合计64.18亿元，在总资产中的占比为8.21%，在净资产中的占比为22.80%，抵押资产主要为土地和房产。若未来发行人出现重大不利情况，需要出售资产偿还债务，而受限资产的变现收入不能优先用于偿还本次公司债券，存在偿债资金的限制性影响。

（5）资产负债率较高的风险

最近三年末，发行人合并口径资产负债率分别为69.61%、65.99%和63.99%，发行人整体资产负债率偏高，如发行人未能持续改善公司偿债能力，发行人将面临流动性紧缺风险，进而对本次债券的还本付息产生不利影响。

（6）存货跌价且变现存在不确定性的风险

最近三年末，发行人存货分别为2,446,189.43万元、1,750,609.23万元和1,814,366.36万元，占总资产比重分别为30.37%、21.67%和23.21%，占比较大。未来如果存货价格出现明显波动，发行人计提的存货跌价准备存在无法完全覆盖存货价格波动的风险。发行人如相应提高存货减值准备金额，则可能对发行人的短期盈利能力产生一定影响。**发行人存货主要由开发成本、开发产品及土地整理组成，变现能力受当地拆迁安排和房地产市场的影响较大，且房屋销售所需时间较长，短期变现存在一定的不确定性。**

（7）经营性现金流波动的风险

最近三年，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-292,783.30万元、117,690.00万元和64,533.21万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大。若未来发行人主营业务及投资业务不景气，经营活动产生的现金流净额出现负面波动，将可能对发行人债务偿还和持续经营产生影响。

（8）公司利润对投资收益存在依赖性的风险

最近三年，发行人投资收益分别为54,576.04万元、72,762.59万元和38,875.55万元，占利润总额的比例分别为77.58%、116.35%和99.37%，占比较大，发行人对投资收益依赖较大。若被投资企业未来经营出现波动，导致投资收益减少甚至亏损，将会对发行人的偿债能力产生一定的负面影响。

（9）对外股权投资公允价值变动风险

报告期末，发行人其他权益工具投资、其他非流动金融资产余额分别为339,148.85万元和177,399.58万元，占报告期末资产总额比重分别为4.34%和2.27%，规模和占比较大，若发行人对外投资公允价值发生负面波动，将会对发行人财务状况产生不利影响。

（10）在建工程规模较大的风险

最近三年末，发行人在建工程余额分别为1,909,786.74万元、2,101,130.34万元和1,845,348.83万元，占资产总额比重分别为23.71%、26.00%和23.61%，规模和占比较大。公司在建工程主要由土地整理、道路桥梁及其他建筑工程构成，若在建工程投资回收较慢，将对发行人资金周转能力及偿债能力产生一定负面影响。

（11）政府补贴的可持续性风险

最近三年，发行人安置房建设板块毛利率分别为6.38%、-176.99%和7.80%，2021年度毛利率为负，主要是因为当年安置房补贴大幅减少。发行人作为张家港市大型的国有控股城市基础设施建设和公共事业的投资建设和运营平台，一直得到地方政府在业务和资金方面的大力支持。但若发行人未来政府补贴减少，将会对发行人的偿债能力产生负面影响。

4、政策风险

现阶段城市基础设施建设属于政府大力支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用、环境保护以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观调控政策、土地政策及发行人当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

5、不可抗力风险

诸如地震、台风、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生产经营和盈利能力带来不利影响。

六、主承销商内核情况

（一）内核程序履行

东方投行内核办公室作为是内核委员会的日常工作机构，具体承担内核委员会的日常事务并协调，并与内核委员会共同对投资银行项目履行内核职责。

内核申请由项目负责人发起，经所在业务部门负责人审批同意后，将内核申请材料及尽职调查阶段工作底稿提交质量控制部进行例行核查。质量控制部对工作底稿进行验收，按照法律法规、中国证监会的有关规定、自律规则对于申报文件的规定及公司内部核查制度的要求，对内核材料的齐备性和完整性进行初审；对未达提交要求的，提请项目组补充或更换材料直至满足提交要求。初审完成后，根据《东方证券承销保荐有限公司投资银行业务问核制度》，质量控制部对提交内核的所有投资银行项目履行项目问核程序。内核办公室在质量控制部门初审的基础上，对投资银行项目以公司名义对外提交、报送、出具或披露的材料和文件进行审核，并将项目风险等重大事项提交内核委员会审议决策。

内核会议由内核办公室召集，将除工作底稿之外的内核申请材料、项目现场核查报告（如有）、问核指引执行表（如有）和项目内核质量控制报告，以及内核会议召开的形式、时间、地点、审议项目等事项提前通知参会内核委员及项目组成员。参加内核会议的人员包括：内核委员、质量控制部人员、内核办公室人员、保荐代表人（保荐业务）、财务顾问主办人（财务顾问业务）、项目负责人、项目协办人（保荐业务、财务顾问业务）、项目所属业务部门负责人和其他项目组成员。非经内核负责人同意，其他人员不得列席内核会议。

内核会议表决通过的项目，内核委员当场签署意见，内核办公室并向项目组出具《内核审议结果通知单》。项目组应当及时对内核意见进行答复和落实（如适用），并将书面答复及相关落实材料提交内核办公室审核，经内核办公室审核同意且参会内核委员无异议后，方可办理申报材料的签章发文事宜。内核会议表决不通过的项目，项目组应当终止项目，且不得办理申报材料的签章发文事宜。项目组如拟继续承做该项目，应当根据内核意见进行整改和落实后，再次申请并履行立项、内核程序。

项目材料和文件对外提交、报送、出具或披露后，项目组应定期向质量控制部、内核办公室报告项目进展情况，并及时将相关监管机构的反馈意见报告质量

控制部、内核办公室；期间若发生可能影响项目实施的重大事项或者或有事项，项目组应及时报告质量控制部、内核办公室，并按照制度要求履行内核程序。

本次公司债券发行内核程序履行情况如下：

成员构成：崔洪军、魏浣忠、尹璐、苏鹏、汪天仪、程家斌、兰洁

会议时间：2023年2月28日，项目组提交正式内核申请，经过质量控制部初审、项目组反馈和问核程序，内核办公室召集内核会议，内核会议于2023年3月13日以通讯表决的方式审核通过了本次债券发行的申请文件。

审核意见：同意本次债券发行的申请文件提交上海证券交易所审核。

（二）内部核查部门关注的主要问题及相关意见落实情况

1、说明安置房建设、商品房销售、安装、报备等其他报告期毛利率波动较大的原因及合理性。

答复：

最近三年及一期，发行人商品房销售毛利率分别为29.76%、20.75%、30.36%和24.99%，近年来公司商品房销售业务收入主要来自金厦房地产开展的商品房销售业务，毛利率受房地产市场变化影响而有所波动，整体维持在20-30%区间。

最近三年及一期，发行人安置房建设板块毛利率分别为8.79%、6.38%、-176.99%和10.15%，安置房建设收入依赖于建成安置房的销售情况及政府相应补贴安排，近年来由于实现销售的安置房项目逐渐远离市中心，销售价格有所下降（张家港市二环以外区域的安置房售价不再参考区位价），而安置房配套设施成本不变，加之2020年以来受疫情影响，收到政府补贴规模较少，导致公司安置房业务毛利率逐年下滑，2021年由正转负。

最近三年及一期，发行人安装、报装等其他业务板块毛利率分别为65.69%、28.93%、28.93%和44.10%，发行人安装、报备等其他业务板块包括民用燃气管道设施工程安装和市政管网安装及其连接与用户水表的水务工程、物业管理收入，2021年度，安装、报装板块受疫情影响，原料成本及人工成本等成本均不同程度上升，压缩板块毛利率空间；同样受疫情影响，物业管理板块人工成本和维修成本均有所提高，导致板块毛利率有所下滑。由上述两种因素共同作用导致发行人安装、报装等其他业务板块毛利率产生波动。

2、说明安置房业务收入是否能覆盖成本，政府补助情况。安置房业务自建、代建模式中在建拟建项目较少，说明未来收入持续性。

答复：发行人安置房业务收入能覆盖成本。安置房代建业务方面，项目建设完工并验收合格后，根据双方签订的《拆迁安置房委托代建协议》，发行人向张家港市土地储备中心进行结算并移交工程项目。张家港市土地储备中心向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给发行人。安置房自建业务方面，安置房建设完工并验收合格后，公司按照销售协议定向销售给被拆迁户，销售价格受政府指导，年末核算时若无法覆盖建设成本，则由政府补贴部分资金确保盈利，公司将收到的补贴款计入安置房业务收入。2021 年受疫情影响，政府部分补贴资金尚未到位，未来将根据政府资金情况进行补贴。

最近三年及一期，发行人安置房板块销售收入及补贴情况如下表所示：

单位：万元

年份	销售收入	补贴收入	合计
2019 年收入	50,557.12	105,000.00	155,557.12
2020 年收入	16,803.56	41,523.81	58,327.37
2021 年收入	12,859.67	-	12,859.67
2022 年 1-9 月收入	13,480.59	14,700.00	28,180.59

由于张家港市城区开发已相对完善，规划新增安置房项目有限，未来该业务收入占比将有所下滑。考虑到发行人在张家港市安置房建设板块的地位，未来若有新增安置房建设任务，地方政府将优先考虑安排发行人执行相关建设任务，总体而言该板块未来收入可持续性有限，最近三年及一期，该业务板块占比分别为 35.45%、11.45%、2.35% 和 8.47%，比重有下降趋势。发行人营业收入对安置房销售业务依赖较小，因此上述事项不会对发行人造成重大不利影响。

3、土地整理业务尚需投资 77.46 亿元，投入较大而该板块业务整体回款较慢。请说明未来回款安排。

答复：

截至2021年末，发行人部分已完工土地明细如下：

截至 2021 年末发行人主要已完工土地明细

单位：平方米、万元

序号	地块名称	面积	总投资额	建设期间	代建协议签署日	预计回款金额	预计回款年份
1	城西新区 11#地块	48,080.24	8,654.40	2010 年-2018 年	2016 年 3 月	9,952.56	2022 年
2	城西新区 14#地	33,000.17	6,307.22	2011 年-2018	2016 年 3	7,253.30	2022

序号	地块名称	面积	总投资额	建设期间	代建协议签署日	预计回款金额	预计回款年份
	块			年	月		年
3	城西新区 15#地块	40,206.87	7,236.87	2011年-2018年	2016年3月	8,322.40	2022年
4	城西新区 5#地块	54,886.31	19,839.37	2012年-2019年	2016年3月	22,815.28	2023年
5	城西新区 9#地块	53,866.67	16,147.95	2011年-2019年	2016年3月	18,570.14	2023年
6	城西新区 29#地块	49,726.92	8,950.4	2011年-2019年	2016年3月	10,292.96	2023年
7	城西新区 13#地块	47,846.67	10,765.50	2012年-2019年	2016年3月	12,380.33	2022年
8	城西 12#地块	35,673.51	7,420.91	2011年-2018年	2016年3月	8,534.05	2024年
9	城西新区 34#地块	32,753.5	6,895.33	2012年-2019年	2016年3月	7,929.63	2024年
10	城西新区 35#地块	46,073.56	9,292.83	2014年-2020年	2016年3月	10,686.75	2024年
11	城西新区 41#地块	80,993.74	30,792.71	2015年-2021年	2016年3月	35,411.62	2024年
12	城西新区 43#地块	42,280.21	15,550.33	2015年-2021年	2016年3月	17,882.88	2025年
13	城西新区 46#地块	29,613.48	13,570.64	2015年-2021年	2016年3月	15,606.23	2025年
14	城西新区 45#地块	87,587.10	27,700.76	2015年-2021年	2016年3月	31,855.87	2025年
	小计	682,588.95	189,125.22	-	-	217,494.00	-

发行人土地整理业务在土地移交给张家港市土储中心后，将于移交后 3-5 年内完成回款，该板块 2022 年至 2025 年的回款安排如下表所示：

单位：万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年
回款金额	37,908.59	51,678.38	62,562.05	65,344.98

此外，发行人针对未来大额的项目投资需求，发行人有如下资金来源：

(1) 发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金 348,874.61 万元，应收账款 32,491.06 万元，其他应收款 675,241.12 万元。发行人账面资金充裕，流动资产规模较大。发行人可以通过资产变现为本次债券偿付提供资金。

(2) 发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径银行授信总额 244.64 亿元，已使用 171.76 亿元，尚未使用额度为 72.88 亿元。发行人通畅的外部融资渠道为本次债券偿付提供了重要支持。

(3) 近三年及一期，发行人营业收入分别为 438,827.38 万元、509,436.60 万

元、547,294.11 万元和 332,618.35 万元，发行人经营活动现金流入分别为 1,008,528.17 万元、936,697.17 万元、838,606.73 万元和 396,556.00 万元，充沛的营业收入及现金流为发行人未来项目支出提供了有力的保障。

(4) 作为张家港市最主要的城市基础设施建设和公共事业的建设及管理平台，发行人担负着地方城市建设的重要任务。由于发行人所从事城市基础设施建设、水务、燃气等行业关乎国计民生，因而得到了当地政府的大力支持。一方面发行人在资源、财税等方面获得了政府的大力支持；另一方面，发行人经过几年的发展，不断调整内部治理结构，自觉接受政府的监督，努力加强与政府的良好合作关系。市政府对发行人的大力支持，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

(5) 虽然发行人该业务投入资金较大，但未来土地出让后将逐步返还整理成本，平衡发行人资金需求。张家港市地处长三角核心地区，高铁通车后可直通上海、无锡、南京及南通等地，预计未来楼市能够保持平稳，土地出让的量和价均有一定保障，能够在一定程度上保障发行人土地整理业务的回款，并保障发行人的偿债能力及经营能力。

4、请说明 2021 年发行人投资收益中对联营企业和合营企业的投资收益 105,576.08 万元明细，大幅增加的原因。发行人利润对投资收益依赖较大，说明发行人盈利能力的持续性。

答复：2021 年度发行人投资收益中对联营企业和合营企业的投资收益明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位	2021 年末
张家港金厦房地产开发有限公司	56,783.46
张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）	34,586.62
张家港市招港股权投资合伙企业（有限合伙）	9,489.92
张家港市金宏投资发展有限公司	7,240.40
江苏苏城能源有限公司	6,383.73
张家港华兴金城电力有限公司	3,571.71
张家港弘盛产业资本母基金合伙企业	1,573.81
张家港盛港景骅投资中心(有限合伙)	1,426.81
张家港市高铁投资发展有限公司	800.39
张家港市乐鑫投资合伙企业(有限合伙)	598.49
苏州兴联城投资合伙企业(有限合伙)	553.83
张家港市金城泰农村小额贷款有限公司	533.97
张家港市招商产业资本投资管理有限公司	264.16
江苏华兴热力有限公司	232.40

被投资单位	2021 年末
张家港金锦联城投资合伙企业（有限合伙）	129.57
张家港锦泰金泓投资管理有限公司	61.21
张家港富力投资企业(有限合伙)	49.40
江苏兴联城投资管理有限公司	42.45
张家港暨阳壹号企业管理合伙企业（有限合伙）	-0.01
江苏三吉利沙洲煤炭贸易有限公司	-0.27
江苏富力投资管理有限公司	-4.40
张家港市善港文化发展有限公司	-6.61
张家港沪铁城市开发建设有限公司	-8.50
江苏宝田新材料科技股份有限公司	-20.05
张家港康得新未来城投资管理有限公司	-52.27
苏州华兴电力销售有限公司	-54.04
江苏金城永联环保科技有限公司	-130.57
张家港市新兴产业投资引导基金（有限合伙）	-197.06
南京市宴杨餐饮管理有限公司	-206.19
苏州氢谷新能源投资中心（有限合伙）募集专户	-391.15
张家港沙洲电力有限公司	-17,675.13
合计	105,576.08

2021 年度，发行人对联营企业和合营企业大幅增资，主要系增加对张家港市高铁投资发展有限公司、苏州氢谷新能源投资中心（有限合伙）和张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）投资所致。公司对张家港市高铁投资发展有限公司增值主要系根据张家港市政府要求，增加对高新区发展扶持。公司对张家港卓远投资合伙企业（有限合伙）投资主要系根据公司产业投资规划安排，布局高新产业及新能源产业投资，通过成立合伙企业完成上述投资，公司根据合伙协议于 2021 年完成出资工作。发行人对苏州氢谷新能源投资中心（有限合伙）在 2019 年已出资 3 亿元，当时因为无重大影响归类到“可供出售金融资产”，2021 年根据新金融准则，由于持股比例超过 30%，重分类到“长期股权投资”。

近三年及一期，发行人投资收益情况如下：

投资收益明细情况				
项目	单位：万元			
	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-8,679.94	105,576.08	19,438.42	9,579.44
处置长期股权投资产生的投资收益	64.09	-84,961.09	0.08	453.84
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	213.78	-	-	-
交易性金融资产持有期间取得的股息	579.28	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	-3,731.31	38,441.66		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			282.70	1,180.83

投资收益明细情况				
				单位：万元
项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益			4,067.42	13,798.73
处置可供出售金融资产取得的投资收益			28,882.93	10,114.16
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	6,329.39	11,488.48		
理财产品投资收益	1,032.12	809.38	1,904.49	2,404.91
结构性存款利息	566.53	13.54		
合计	-3,626.05	72,762.59	54,576.04	37,531.91

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 37,531.91 万元、54,576.04 万元、72,762.59 万元和-3,626.05 万元。投资收益主要包括权益法核算的长期股权投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益、可供出售金融资产持有期间以及处置取得的收益和理财产品投资收益等。2020 年度较 2019 年度投资收益大幅增加，主要系发行人长期股权投资收益增加幅度较大所致；2021 年度，发行人投资收益较 2020 年度增加 18,186.55 万元，增幅 33.32%，主要系权益法核算的长期股权投资收益金额较大。2022 年 1-9 月，发行人投资收益为-3,626.05 万元，主要系其联营企业沙洲电力亏损较多，导致权益法核算的长期股权投资收益为负。

发行人利润对投资收益依赖较大，近三年，权益法核算的长期股权投资收益为发行人投资收益的主要构成，分别为 9,579.44 万元、19,438.42 万元和 105,576.08 万元，占投资收益比例分别为 25.52%、35.62%和 145.10%，该部分主要来自于参股公司的盈利，公司参股公司经营状况良好，该部分收入具备一定的可持续性。2019 年和 2020 年，可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益和处置可供出售金融资产取得的投资收益是投资收益的重要来源，其中 2019 年金额分别为 13,798.73 万元和 10,114.16 万元，占比分别为 36.77%和 26.95%，2020 年金额分别为 4,067.42 万元和 28,882.93 万元，占比分别为 7.45%和 52.92%，其中可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益具备一定的可持续性，处置可供出售金融资产取得的投资收益属于偶发性收入，可持续性较差。2021 年，根据新的金融工具准则，已取消“可供出售金融资产”，2021 年发行人其他权益工具投资持有期间取得的投资收益为 11,488.48 万元，占当期投资收益的 15.79%。因此，发行人投资收益具备良好的可持续性。

此外，近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 99,716.06 万元、112,852.63 万元、96,081.30 万元和 74,826.15 万元，毛利率分别为 22.72%、22.15%、17.56%和 22.50%，毛利润与毛利率均保持稳定，发行人盈利情况良好。

综上所述，未来发行人盈利能力的具备持续性良好。

七、主承销商关于尽职调查和审慎核查的承诺

东方投行作为本次债券的主承销商，已按照法律、行政法规和中国证监会和上海证券交易所的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，并据此出具本核查意见。具体如下：

（一）有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、证券交易所和中国证券业协会有关公开发行公司债券的相关规定；

（二）有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）有充分理由确信发行人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

（五）保证所指定的主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

（六）保证本核查意见与履行尽职调查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（七）保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

（八）自愿接受中国证监会、证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；

（九）遵守中国证监会、证券交易所、中国证券业协会规定的其他事项。

（本页以下无正文）

(此页无正文，为《东方证券承销保荐有限公司关于张家港市金城投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之核查意见》之签署页)

法定代表人（或授权代表）：


苏 鹏

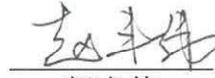
债券承销业务负责人：

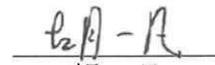

苏 鹏

内核负责人：


尹 璐

项目负责人：


赵丰伟

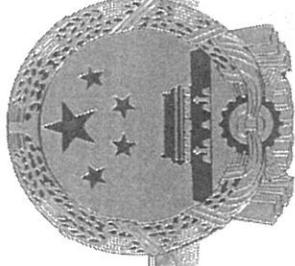

胡一凡

项目组成员：


莫依凡

东方证券承销保荐有限公司





营业执照

统一社会信用代码

913100007178330852

证照编号: 00000000202207050007

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 东方证券承销保荐有限公司
 类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
 法定代表人 崔洪军
 经营范围 证券（不含国债、地方债等政府债、政策性银行金融债、银行间市场交易商协会主管的融资品种（包括但不限于非金融企业债务融资工具））承销和保荐；中国证监会批准的其他业务。
 【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】

注册资本 人民币80000.0000万元整
 成立日期 2012年06月04日
 营业期限 2012年06月04日至不约定期限
 住所 上海市黄浦区中山南路318号24层

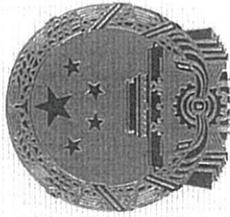
仅限于张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券项目之用



登记机关

2022年07月05日

流水号: 000000054507



中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

913100007178330852

统一社会信用代码 (境外机构编号):

机构名称: 东方证券承销保荐有限公司

住所 (营业场所): 上海市黄浦区中山南路318号24层

注册资本: 800,000,000元人民币

法定代表人(分支机构负责人): 崔洪军

证券期货业务范围: 证券(不含国债、地方政府债、政策性银行金融债、银行间市场交易商协会主
管的融资品种(包括但不限于非金融企业债务融资工具)、承销与保荐。



中国证监会

2022年8月10日



仅限于张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券项目之用

东方证券承销保荐有限公司 单 项 授 权 委 托 书

兹授权苏鹏同志代表我司签订债券业务(含资产证券化、固定收益)
张家港市金城投资发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券项目
_____项目的相关文件。

委托期限：自 2022 年 8 月 18 日 至 2022 年 12 月 31 日。

授权单位 (盖章)



授权人 (盖章):



签发日期：2022 年 8 月 18 日