



# CREDIT RATING REPORT

## 报告名称

## 张家港市直属国有资产经营有限公司 2021年公开发行公司债券（第一期） （面向专业投资者）信用评级报告

## 目录

- 评定等级及主要观点
- 发债情况及发债主体
- 偿债环境
- 财富创造能力
- 偿债来源与负债平衡
- 偿债能力



## 信用等级公告

大公报 D【2020】793 号

大公国际资信评估有限公司通过对张家港市直属国有资产经营有限公司主体及其拟发行的 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）的信用状况进行分析和评估，确定张家港市直属国有资产经营有限公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，张家港市直属国有资产经营有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）的信用等级为 AAA。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：席行

二〇二一年六月三日



## 评定等级

发债主体：张家港市直属公有资产经营有限公司

公司债券信用等级：AAA

主体信用等级：AAA

评级展望：稳定



## 债项概况

发行规模：本次债券发行规模不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元），分期发行，首期发行规模不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元）

本期债券期限：3 年

偿还方式：每年付息一次，到期一次还本

发行目的：全部用于偿还到期公司债券

### 主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2021.3	2020	2019	2018
总资产	1,015.52	976.65	883.52	835.57
所有者权益	304.91	294.52	269.13	258.45
总有息债务	568.33	533.38	461.88	437.35
营业收入	8.04	52.36	45.88	65.60
净利润	0.49	8.74	3.89	4.40
经营性净现金流	-13.45	-9.98	9.79	-23.60
毛利率	27.94	23.48	24.09	25.39
总资产报酬率	0.30	2.03	1.59	1.71
资产负债率	69.97	69.84	69.54	69.07
债务资本比率	65.08	64.43	63.18	62.86
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.25	0.64	0.53
经营性净现金流/总负债	-1.93	-1.54	1.64	-4.28

注：公司提供了 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月财务报表，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018~2020 年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2021 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人：戚旺

评级小组成员：曾凤智

电话：010-67413300

传真：010-67413555

客服：4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

戚旺 曾凤智 薛爱丽 曾凤智 薛爱丽

## 主要观点

张家港市直属公有资产经营有限公司（以下简称“张家公资”或公司）主要从事张家港市公用事业、土地开发、基础设施建设、保障房建设和房地产开发等业务。本次评级结果反映了张家港市经济和财政实力很强，公司发展面临良好的外部环境；公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体及公用事业运营主体，在张家港市建设发展中发挥重要作用，水务业务和燃气业务为公司带来稳定的收入和现金流，近年来投资收益逐年增长，且公司持续得到政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持。同时，公司其他应收款和存货对公司的资金形成一定占用，存在较大短期偿债压力，对外担保规模较大，且下属担保公司为张家港市中小企业提供担保服务，需关注担保业务的风险管控压力及追偿情况。

## 优势与风险关注

### 主要优势/机遇：

- 张家港市经济发展水平很高，经济和财政实力很强，经济总量位居我国百强县（市）第三位，公司发展面临良好的外部环境；
- 公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体，在张家港市建设发展中发挥重要作用；
- 公司是张家港市最重要的公用事业运营主体，水务和燃气业务为公司带来稳定的收入和现金流；
- 近年来，公司投资标的的质量较好，投资收益逐年增长，为公司利润提供有益补充；
- 近年来，公司持续得到政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持，其中 2020 年公司获得资金拨付 15.44 亿元，资本实力进一步提升。

### 主要风险/挑战：

- 近年来，公司其他应收款和以开发成本为主的存货在总资产中占比较高，对资



金形成一定占用；

- 2021 年 3 月末，公司短期有息债务规模较大，存在较大短期偿债压力；
- 公司对外担保规模较大，且下属担保公司为张家港市中小企业提供担保服务，需关注担保业务的风险管控压力及追偿情况。

## 展望

预计未来，张家港市经济稳定发展，公司作为张家港市最重要的基础设施开发建设主体及公用事业运营主体，在张家港市公用事业、土地开发、基础设施建设、保障房建设和房地产开发等领域仍处于重要地位，并将继续得到政府在资产注入、政府补贴方面的相关支持。综合考虑，大公对未来 1~2 年张家公资的评级展望为稳定。



## 评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2021-V.3，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

评级要素（权重）	分数
<b>要素一：偿债环境（48%）</b>	<b>6.26</b>
（一）区域环境	6.26
<b>要素二：财富创造能力（37%）</b>	<b>6.08</b>
（一）市场竞争力	6.00
（二）盈利能力	7.00
<b>要素三：偿债来源与负债平衡（15%）</b>	<b>4.47</b>
（一）债务状况	4.23
（二）偿债来源对债务偿还的保障程度	4.75
<b>调整项</b>	<b>无</b>
<b>主体信用等级</b>	<b>AAA</b>

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形  
评级模型所用的数据根据公司提供资料整理

## 评级历史关键信息

主体评级	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA+/稳定	-	2020/10/14	戚旺、曾凤智、薛爱丽	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.2.1）	<a href="#">点击阅读全文</a>



## 评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象与大公、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因发债主体和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象/发布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至本次债券到期兑付日有效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



## 发债情况

### （一）本期债券情况

本次债券是张家公资面向专业投资者公开发行的公司债券，发行总额不超过人民币 60.00 亿元（含 60.00 亿元），分期发行，首期发行规模不超过人民币 21.00 亿元（含 21.00 亿元），发行期限为 3 年。本期债券采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。债券面值 100 元，按面值平价发行，到期日按照面值兑付。

本期债券无担保。

### （二）募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。

## 发债主体

### （一）主体概况

张家公资于 1997 年 12 月 19 日根据《关于组建张家港市公有资产经营有限公司的批复》（张政组【1997】57 号）批准成立，张家港市人民政府（以下简称“张家港市政府”）出资，由张家港市公有资产管理委员会（以下简称“张家港公资委”）履行出资人资格，初始注册资本 1.04 亿元。2012 年 9 月，张家港公资委以货币增资 15.00 亿元。2017 年 12 月，张家港市交通控股有限公司（以下简称“张家港交控”）对公司注入资本 0.41 亿元，增资后公司注册资本增加至人民币 16.46 亿元，其中张家港公资委出资 16.04 亿元，占比 97.50%，张家港交控出资 0.41 亿元，占比 2.50%。2020 年 8 月，根据张家港市政府批复，张家港交控将持有的公司 2.50% 股权转让给张家港市长江文化投资发展有限公司（以下简称“长江文化”），张家港公资委和长江文化分别持有公司 97.50% 和 2.50% 的股权。

截至 2021 年 3 月末，公司注册资本和实收资本均为 16.46 亿元，张家港公资委和长江文化分别持有公司 97.50% 和 2.50% 的股权（见附件 1-1），公司实际控制人是张家港公资委；公司合并范围一级子公司 7 家（见附件 1-3）。

### （二）公司治理结构

公司根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，建立了股东会、董事会、监事和经理，并设置了相关职能部门，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡。董事会是股东会的常设执行机构，由 3 人组成，对股东会负责；公司不设监事会，设监事 1 名，负责对董事会成员及高级管理人员进行监察；公司设经理 1 名，负责公司日常经营管理工作。



部门设置方面，公司根据自身定位以及业务经营的需要，设有办公室、劳动人事部、计划财务部、内部审计部、经营管理部、投资管理部和规划发展部七个部门（见附件 1-2）。

### （三）征信信息

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告。截至 2021 年 5 月 10 日，公司本部未发生信贷违约事件。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的已到期各类债务融资工具均按期兑付本息，存续期债务融资工具利息均按期支付。

## 偿债环境

近几年中国经济由高速发展转向高质量发展，主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；城投企业的发展与政策的变化紧密相连，2020 年在疫情背景下，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松，2021 年城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但风险整体可控；苏州市与张家港市经济和财政实力很强，为公司发展营造了良好的外部环境。

### （一）宏观环境

近几年中国经济由高速发展转向高质量发展，经济增速不断放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，主要指标恢复性增长，经济总量首次突破百万亿元，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体；预计在新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

近几年来，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，经济增速有所放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化。2017~2019 年，我国国内生产总值（以下简称“GDP”）增速分别为 6.9%、6.6%和 6.1%。2020 年，面对突如其来的新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）和复杂多变的国内外环境，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，在一系列宏观调控政策作用下，我国经济运行先降后升、稳步复苏，全年经济实现正增长，并成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。根据国家统计局初步核算，2020 年我国 GDP 达到 101.60 万亿元，经济总量首次突破百万亿元大关，按可比价格计算，同比增长 2.3%。分三次产业看，2020 年，农业增加值同比增长 3.0%，粮食生产再获丰收，生猪产能快速恢复，经济“压舱石”作用稳固；规模以上工业增加值同比增长 2.8%，高技术制造业和装备制造业增长较快；服务业增加值同比增长 2.1%，以新技术为引领的现代服务业领域增势较好。2020 年，我国三次产业结构为



7.7:37.8:54.5，第三产业占比较上年提高 0.2 个百分点，产业结构更趋优化。从需求端看，2020 年，全国固定资产投资同比增长 2.9%，高技术产业和社会领域投资增长较快；社会消费品零售总额同比下降 3.9%，降幅比前三季度收窄 3.3 个百分点，在市场销售逐季恢复的同时消费升级类商品销售快速增长；货物进出口同比增长 1.9%，一般贸易和民营企业进出口占外贸总额比重上升，机电产品和防疫物资出口增长较快。

2021 年一季度，我国经济复苏进程整体稳健，一季度 GDP 同比增长高达 18.3%；环比增长 0.6%；两年平均增速 5.0%<sup>1</sup>，显示我国经济持续稳定恢复。分产业看，一季度，农业生产总体平稳，农业增加值同比增长 8.1%，两年平均增速 2.3%，夏粮生产基础良好，生猪产能显著恢复；工业生产保持较快增长，规模以上工业增加值同比增长 24.5%，两年平均增速 6.8%，产能利用率水平较高，制造业增势良好；服务业恢复性增长，服务业增加值同比增长 15.6%，两年平均增速 4.7%，新发展动能继续提升，“幸福产业”加速发展。从需求端看，一季度，全国固定资产投资同比增长 25.6%，两年平均增速 2.9%，高技术产业和社会领域投资增长较快；社会消费品零售总额同比增长 33.9%，两年平均增速 4.2%，网络购物保持良好发展势头，实体零售店铺经营继续回升；货物进出口同比增长 29.2%，两年平均增速近 10%，外贸增势良好同时贸易结构继续改善。

2021 年，疫情发展变化以及外部环境的不确定性仍将对经济复苏形成一定制约，但在科学精准的宏观调控政策支持下，预计我国将能够高质量完成《政府工作报告》中设定的经济增长、就业、物价等预期目标。与此同时，世界经济正经历百年未有之大变局，我国发展仍处于重要战略机遇期，在此重要时刻，党的十九届五中全会提出加快构建以“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，这是党中央在全面统筹国内国际两个大局基础上做出的重大部署，也将成为“十四五”期间经济转型的重要战略。这种以创新驱动发展、激发内需潜力、提升有效供给、扩大高水平对外开放为重点的中长期发展模式，同以扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的短期跨周期模式有序结合，将共同推动我国经济的高质量发展。

<sup>1</sup> 两年平均增速是指以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算的增速。



## （二）行业环境

近年来，随着地方政府债务管理的加强和融资平台运营的进一步规范，城投企业的发展与政策的变化紧密相连；2020 年，在疫情背景下，各部委陆续出台相关政策推动城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松；2021 年以来，中央延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方城投企业的发展有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。

近年来，国务院、财政部、国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件，对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。2014 年，《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）的出台拉开了全国范围整治地方政府性债务的序幕。2015 年，新《预算法》开始实施，财政部对地方政府存量债务进行甄别，存量债务将被分类纳入预算管理。2016 年，《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》公布实施，是历史上首次以党中央国务院名义出台专门针对投融资体制改革的文件。中央不断完善地方政府举债融资机制，硬化地方政府预算约束，规范地方投融资平台的举债融资行为；同时为了严控隐性债务扩张风险，财政部已着手摸底全国地方隐性债务情况。2017 年，六部委联合下发了《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），加强了对融资平台公司融资管理，强调地方政府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，不得违法违规出具担保函承诺函等。同年，财政部下发《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87 号文），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为，防范化解财政金融风险。2018 年 2 月，国家发改委、财政部联合下发《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金【2018】194 号文），对申报企业债券的城投公司治理结构、财务信息和资产质量等方面均提出了更加规范的要求。随后，财政部印发了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金【2018】23 号），以防范和化解地方政府债务风险为出发点，规范金融企业与地方政府和地方国企的投融资行为，剥离传统地方政府信用类项目中的地方政府隐性担保。2018 年 10 月，国务院发布的《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发【2018】101 号）明确允许城投公司的存量隐性债务进行展期，支持转型中及转型后的城投公司依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以



出资额为限承担责任，城投公司融资环境得到改善。

2019 年以来，监管政策有所宽松，仍以“防范化解地方政府债务风险，遏制隐性债务增量”为主，地方债务风险管理体系进一步完善。2019 年 2 月，国家发改委发布《关于开展 2019 年度企业债券存续期监督检查和本息兑付风险排查有关工作的通知》（发改办财金【2019】187 号），对已发行的企业债券进行风险排查，并积极引导区域内符合条件的企业发行企业债券融资，对在建项目融资、基础设施补短板等领域加大支持力度。地方融资平台发债条件有所放宽，再融资压力得到明显缓解，一定程度上缓释地方隐性债务风险。2020 年，在疫情的背景下，多个省份的公共预算收入和以土地出让金为主的基金预算收入出现明显下滑，地方财政收入承压，城投企业相关业务进度及资金结算或受到一定程度影响。为应对相关影响，解决城投企业短期资金压力，上半年各部委陆续出台相关政策推动支持地方政府及城投企业发展，城投企业在相关政策指导下融资环境相对宽松。下半年随着疫情得到有效控制和我国经济的稳步恢复，加上信用风险事件的冲击，城投企业面临的融资环境有所收紧。

在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，城投企业也积累了较大规模的隐性债务。2021 年 4 月，国务院发布的《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）（以下简称“国发 5 号文”）明确了要将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。国发 5 号文延续了“规范举债融资机制，抓实化解隐性债务风险”的主要工作思路，同时提出要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，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，体现了中央对防范化解隐性债务风险的高度重视。此外，国发 5 号文再次提出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。预计城投企业面临的外部政策环境将有所收紧，但整体上将把握有保有压的原则，城投行业风险整体可控。

### （三）区域环境

近年来，苏州市依托长三角地区的整体区位优势，主要经济和财政指标居江苏省各地级市前列，经济和财政实力很强，为公司发展提供了良好的外部环境。

苏州市地处江苏省东南部，长江三角洲核心地带，区位优势明显；苏州市下辖 5 个市辖区、代管 4 个县级市，区域总面积 8,657 平方公里。截至 2020 年末，苏州市全市户籍人口 744.3 万人。

**表 1 2018~2020 年苏州市主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	20,170.50	3.4	19,235.80	5.6	18,597.47	7.0
一般预算收入	2,303.00	3.7	2,221.80	4.8	2,120.00	11.1
全社会固定资产投资	5,224.40	6.6	4,933.10	8.3	4,556.00	4.5
规模以上工业总产值（万亿元）	3.48	4.0	3.36	1.4	3.31	6.1
社会消费品零售总额	7,702.00	-1.4	7,813.40	6.0	5,746.90	7.4
进出口总额（亿美元）	3,223.50	1.0	3,190.90	-9.9	3,541.10	12.0
三次产业结构	1.0:46.5:52.5				-	

数据来源：2018~2019 年苏州市国民经济和社会发展统计公报、2020 年苏州经济和社会概况

近年来，苏州市经济和财政实力很强。2018~2020 年，苏州市地区生产总值持续增加，2020 年在江苏省内 13 个地级市中排首位；一般预算收入持续增加，2020 年一般预算收入占全省<sup>2</sup>的 25.42%。同期，苏州市规模以上工业总产值持续增加；社会消费品零售总额对经济的拉动作用较大，其中 2020 年因疫情影响小幅下降 1.4%。

近年来，苏州市规模以上工业总产值持续增加，得益于先进制造业发展壮大和建筑业良好发展，工业实力不断增强。2020 年，苏州市制造业新兴产业产值占规模以上工业总产值的比重达 55.7%，同比提高 2.1 个百分点。新一代信息技术、生物医药、纳米技术和人工智能四大先导产业实现产值 8,718.2 亿元，同比增长 11.5%，合计占规模以上工业总产值的比重达 25.0%，同比提高 3.2 个百分点，其中生物医药产业集群成功入选首批国家级战略性新兴产业集群名单，生物医药产业产值同比增长 17.9%；高技术产品生产不断扩大，工业机器人产量比上年增长 26.8%，集成电路产量增长 21.9%，光电子器件产量增长 11.4%；工业企业智能化改造加快推进，全年新增省级示范智能工厂 3 家、示范智能车间 59 家、省级工业互联网平台 16 家，累计分别达到 11 家、503 家、23 家。建筑业发展良好，2020 年完成建筑业总产值 2,867.2 亿元，同比增长 7.0%，其中建筑安装工程产值 2,850 亿元，同比增长 7.0%；竣工产值 1,948.6 亿元，同比增长 7.0%，竣工率 68.0%。

总体来看，苏州市依托长三角地区的整体区位优势，主要经济和财政指标居江苏省各地级市前列，经济和财政实力很强，为公司发展提供了良好的外部环境。

依托长三角经济区的地缘优势及良好的产业基础，张家港市经济和财政实力很强，经济总量位居全国百强县（市）第三位，为公司发展提供良好的外部环境。

张家港市位于江苏省东南部，地处长江三角洲腹地，为苏州市所辖县级市，

<sup>2</sup> 2020 年，江苏省一般公共预算入 9,058.99 亿元。



全市总面积 999 平方公里，下辖 8 个镇、1 个现代农业示范园区、1 个双山香山旅游度假区，拥有 2 个国家级开发区，1 个省级高新区，1 个省级产业工业园。张家港拥有长江岸线 80.4 公里、码头泊位 135 个；境内 3 条高速公路（沿江、锡张、疏港）纵横交织，交通便利。

近年来，张家港市依托优越的地理优势和便利的交通，形成了包括冶金、纺织、精细化工、汽车零部件和粮油在内的五大支柱产业，以及新能源汽车、氢能、半导体、高性能材料和智能装备等五大战略性新兴产业。张家港市全市拥有 22 家上市公司，共自主培育和引进“世界 500 强”企业 64 家，本土企业江苏沙钢集团有限公司连续 12 年入围世界 500 强，4 家企业入围中国企业 500 强，9 家企业入围中国民营企业 500 强、总数列苏州市第一。

**表 2 2020 年苏州市下属区县主要经济指标对比（单位：亿元、%）**

城市	GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	工业总产值	全社会固定资产投资	社会消费品零售总额
昆山市	4,276.76	4.00	428.00	9,000.84	743.05	1,398.08
<b>张家港市</b>	<b>2,686.60</b>	<b>3.90</b>	<b>250.30</b>	<b>4,818.62</b>	<b>526.25</b>	<b>688.52</b>
常熟市	2,360.00	4.50	216.66	3,656.00	630.95	1,031.62
吴江区	2,002.83	0.60	236.48	3,578.55	586.79	617.86
虎丘区	1,430.00	-	175.01	3,030.33	500.03	538.12
太仓市	1,386.09	3.90	171.12	2,504.53	468.59	425.04
吴中区	1,352.50	4.50	188.00	1,720.00	588.00	751.00
相城区	935.66	3.50	136.30	1,343.86	454.19	471.33
姑苏区	819.90	0.02	63.81	40.77	236.86	829.21

数据来源：根据公开资料整理

2018~2020 年，张家港市经济发展水平很高，经济和财政实力很强。2020 年，张家港市地区生产总值为 2,686.6 亿元，在苏州市九个区县中排名第二、全国百强县（市）中排名第三位，按可比价计算，增速为 3.9%。2018~2020 年，张家港市一般公共预算收入逐年增长，增速有所下降；2020 年，张家港市实现一般公共预算收入 250.3 亿元，同比增长 1.3%。全社会固定资产投资是拉动张家港市经济增长的重要因素，2020 年，张家港市完成全社会固定资产投资 526.3 亿元，同比大幅增长 20.0%；社会消费品零售总额逐年增长，但增速逐年降低；2020 年，张家港市实现社会消费品零售总额 688.5 亿元。2018~2020 年，张家港市规模以上工业总产值规模有所波动，冶金、机电、化工、纺织和食品五大行业产值占比较高；进出口方面，张家港市进出口总额规模逐年下降；2020 年，张家港市实现进出口贸易总额 334.9 亿美元，同比下降 2.5%。



**表 3 2018~2020 年张家港市主要经济指标（单位：亿元、%）**

主要指标	2020年		2019年		2018年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	2,686.6	3.9	2,547.3	6.1	2,720.2	6.7
人均GDP（万元）	-	-	20.2	-	21.6	-
一般公共预算收入	250.3	1.3	247.0	5.8	233.4	11.2
全社会固定资产投资	526.3	20.0	-	12.5	389.8	-
社会消费品零售总额	688.5	-	639.6	5.6	605.9	6.4
规模以上工业总产值	4,818.6	4.3	4,559.1	-	4,790.6	5.9
进出口总额（亿美元）	334.9	-2.5	343.6	-	364.7	13.5
三次产业结构	1.1:50.6:48.3		1.1:51.4:47.5		1.1:52.4:46.5	

资料来源：2018~2020 年张家港市国民经济和社会发展统计公报

2021 年 1~3 月，张家港市实现社会消费品零售总额 192.15 亿元，同比增长 38.5%；全市完成外贸进出口总额 87.8 亿美元，同比增长 20.5%。

近年来，张家港市财政实力很强，财政本年收入以地方财政收入为主，规模有所波动；其中，一般公共预算收入逐年增长且质量较好，政府性基金收入规模有所波动。

根据张家港市政府公开资料及公司提供资料整理，2018~2020 年，张家港市全市财政本年收入分别为 435.76 亿元、396.57 亿元和 438.94 亿元，在苏州市九个区县当中排名第二，财政实力很强。同期，张家港市全市地方财政收入规模有所波动，其中一般公共预算收入是地方财政收入的稳定来源，政府性基金收入有所波动；转移性收入的占比较小，但仍是财政本年收入的重要补充。

2018~2020 年，张家港市全市一般公共预算收入规模逐年稳定增长，税收收入在一般公共预算收入中的占比很高，一般公共预算收入质量较好；2020 年，税收收入同比有所下降，主要系进一步减税降费政策的影响。从税收种类来看，2020 年，增值税、企业所得税、个人所得税、契税、和城市维护建设税是税收收入的前五大税种，在税收收入中的占比合计 87.29%；从纳税企业来看，江苏沙钢集团有限公司和江苏永钢集团有限公司（以下简称“永钢集团”）是张家港市的主要纳税企业。非税收入方面，近年来张家港市非税收入逐年上升，其中 2020 年非税收入同比大幅上升，主要系国有资源（资产）有偿使用收入同比大幅上升所致。



**表 4 2018~2020 年张家港市财政收支状况（单位：亿元）**

项目		2020 年	2019 年	2018 年
本年 收入	<b>财政本年收入</b>	<b>438.94</b>	<b>396.57</b>	<b>435.76</b>
	地方财政收入	418.68	381.12	423.62
	一般预算收入	250.30	247.00	233.43
	其中：税收收入	208.00	212.81	210.00
	非税收入	42.30	34.19	23.43
	政府性基金收入	168.38	134.12	190.19
	转移性收入	20.26	15.45	12.15
	一般预算	14.10	14.23	10.59
	政府性基金	6.16	1.23	1.56
本年 支出	<b>财政本年支出</b>	<b>465.94</b>	<b>413.40</b>	<b>438.41</b>
	地方财政支出	414.79	362.43	390.84
	一般预算支出	233.30	224.77	211.99
	政府性基金支出	181.50	137.65	178.85
	转移性支出	51.15	50.97	47.58
	一般预算	51.15	50.97	47.58
	政府性基金	-	-	-
<b>财政本年收入支净额</b>		<b>-27.00</b>	<b>-16.83</b>	<b>-2.65</b>

数据来源：2018~2019 年数据根据张家港市财政局公开资料整理, 2020 年数据根据公司提供资料整理

2018~2020 年，张家港市全市政府性基金收入规模有所波动，主要系土地使用权出让收入波动所致。土地出让收入规模易受国家宏观政策、土地存量、城建规划等外部因素的影响，未来存在一定的不确定性。同期，转移性收入规模逐年增长，是财政实力的重要补充。

2021 年 1~3 月，张家港市完成一般公共预算收入 67.42 亿元，同比增长 11.7%，其中，税收收入 59.56 亿元，占比 88.3%；分税种看，增值税同比增长 15.2%，企业所得税同比下降 2.7%，个人所得税同比下降 45.6%。

近年来，张家港市全市财政本年支出规模有所波动，刚性支出在一般公共预算支出中的占比不高，财政支出弹性较好；张家港市地方政府债务余额规模不大，政府债务压力一般。

2018~2020 年，张家港市财政本年支出规模有所波动；其中，一般预算支出规模逐年上升。同期，狭义刚性支出的规模及在一般预算支出中的占比均有所波动；广义刚性支出的规模及占比逐年上升。总体来说，张家港市刚性支出在一般公共预算支出中的占比不高，财政支出弹性较好。

**表 5 2018~2020 年张家港市全市一般预算支出中刚性支出（单位：亿元、%）**

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一般预算支出	233.30	100.00	224.77	100.00	211.99	100.00
狭义刚性支出	89.29	38.27	83.36	37.09	84.46	39.84
社会保障和就业	21.46	9.20	17.59	7.83	19.70	9.29
医疗卫生	14.16	6.07	12.94	5.76	12.56	5.92
一般公共服务	18.35	7.87	18.40	8.19	18.60	8.77
教育	35.32	15.14	34.43	15.32	33.60	15.85
广义刚性支出	134.55	57.67	126.10	56.10	112.77	53.19

数据来源：2018~2019 年数据根据张家港市财政局公开资料整理，2020 年数据根据公司提供资料整理

2018~2020 年末，张家港市全市地方政府债务余额分别为 176.25 亿元、163.12 亿元和 177.21 亿元，其中一般债务分别为 69.32 亿元、62.65 亿元和 64.61 亿元，专项债务分别为 106.93 亿元、100.47 亿元和 112.60 亿元。张家港市地方政府债务余额总体规模不大，政府债务压力一般。

## 财富创造能力

公司主要从事张家港市公用事业、土地开发整理、基础设施建设、安置房建设和房地产开发等业务，业务种类多元且区域优势明显，公用事业业务是公司收入和利润的主要来源；近年来，公司营业收入有所波动，毛利率逐年下降。

公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体以及公用事业运营主体，主要从事张家港市公用事业、土地开发、基础设施建设、保障房建设和房地产开发等业务，公用事业业务是公司收入和利润的主要来源。

2018~2020 年，公司营业收入规模有所波动。同期，公司公用事业收入包括水务收入、燃气业务收入和安装、报装业务收入，规模有所波动。安置房项目建设周期长，收入的确认与当年竣工验收合格的项目数量、投资规模有关；近年来，公司安置房代建收入规模有所波动，安置房自建收入规模逐年下降；2020 年，公司安置房建设业务收入为 5.83 亿元，占营业收入比重为 11.14%。公司房屋销售收入为自建房地产项目销售产生的收入，近年来收入波动较大；2019 年，公司房屋销售收入同比大幅下滑，主要系 2018 年张家港市房地产市场行情较好，公司库存商品房大量交房，2019 年库存商品房较少，且在建项目尚未完工，实现交房较少；2020 年，阳光锦程三期商品房集中交付，房屋销售收入同比大幅上升。担保业务方面，子公司张家港市金港投融资担保（以下简称“金港担保”）、张家港市农业融资担保有限公司（以下简称“农业担保”）和张家港市信用再担保有限公司（以下简称“再担保公司”）主要为张家港市中小企业提供担保，扶持符合张家港市产业发展方向的项目和企业；近年来，公司担保业务收入有所波动。



公司其他业务收入主要为物业管理收入、餐饮服务收入、资金拆借利息收入、不良资产处置收入（子公司江苏联嘉资产管理有限公司开展不良资产的收购与处置业务）和工程施工收入等，各项业务收入规模不大；2020 年，其他收入同比大幅增长，主要系公司当期转让科创园项目从而新增工程施工业务收入所致。

**表 6 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 1~3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>8.04</b>	<b>100.00</b>	<b>52.36</b>	<b>100.00</b>	<b>45.88</b>	<b>100.00</b>	<b>65.60</b>	<b>100.00</b>
公用事业	6.34	78.86	22.19	42.37	23.00	50.12	22.17	33.79
安置房建设	-	-	5.83	11.14	15.56	33.90	19.01	28.98
其中：安置房代建	-	-	4.58	8.75	4.59	10.01	4.35	6.63
安置房自建	-	-	1.25	2.39	10.96	23.89	14.66	22.34
房屋销售	0.56	6.92	13.03	24.88	2.52	5.49	20.61	31.41
担保业务	0.12	1.52	0.34	0.66	0.43	0.93	0.29	0.45
其他	1.02	12.70	10.97	20.95	4.39	9.56	3.52	5.37
<b>毛利润</b>	<b>2.25</b>	<b>100.00</b>	<b>12.29</b>	<b>100.00</b>	<b>11.05</b>	<b>100.00</b>	<b>16.65</b>	<b>100.00</b>
公用事业	1.46	64.99	5.43	44.19	5.90	53.42	6.38	38.29
安置房建设	-	-	0.37	3.03	1.37	12.37	2.39	14.36
其中：安置房代建	-	-	0.29	2.36	0.33	3.02	0.32	1.89
安置房自建	-	-	0.08	0.67	1.03	9.35	2.08	12.47
房屋销售	0.08	3.78	2.70	21.99	0.75	6.78	5.13	30.83
担保业务	0.12	5.15	0.31	2.56	0.35	3.16	0.28	1.71
其他	0.59	26.08	3.47	28.23	2.68	24.27	2.47	14.81
<b>毛利率</b>	<b>27.94</b>		<b>23.48</b>		<b>24.09</b>		<b>25.39</b>	
公用事业	23.03		24.48		25.68		28.77	
安置房建设	-		6.38		8.79		12.58	
其中：安置房代建	-		6.33		7.27		7.24	
安置房自建	-		6.54		9.42		14.17	
房屋销售	15.27		20.75		29.76		24.91	
担保业务	94.64		91.51		81.73		96.79	
其他	57.36		31.64		61.15		70.04	

数据来源：根据公司提供资料整理

2018~2020 年，公司综合毛利率逐年下降，主要系在营业收入中占比较高的公用事业毛利率逐年下降所致。同期，公用事业毛利率逐年下降；安置房建设毛利率逐年下降，主要系安置房自建业务毛利率逐年下降所致；房屋销售方面，房屋销售毛利率有所波动，主要系房产项目受到房地产市场价格波动影响，2018 年和 2019 年楼市行情较好，导致毛利率较高。其他业务毛利率逐年下降，其中



2020 年同比大幅下降，主要系新增的工程施工业务毛利率较低所致。

2021 年 1~3 月，公司营业收入为 8.04 亿元，主要来自公用事业收入，同比有所增长；公司毛利润为 2.25 亿元，同比有所增长；综合毛利率为 27.94%，同比有所下降。

### （一）公用事业

#### 1、燃气业务

近年来，子公司张家港港华燃气有限公司在张家港市燃气供给市场拥有垄断地位，经营优势显著，燃气业务是公司稳定的经营收入来源，为公司提供稳定的收入和现金流。

公司的燃气业务主要由子公司张家港港华燃气有限公司（以下简称“港华燃气”）负责运营。公司持有港华燃气 50%的股权，拥有港华燃气的实际控制权，港华燃气另一股东为香港中华煤气（张家港）有限公司。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。港华燃气在张家港市内拥有垄断地位。

**表 7 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月港华燃气运营情况（万立方米、公里、万户、亿元）**

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
天然气销售量	14,824	50,013	50,848	45,350
管网长度	1,851	1,818	1,721	1,639
用户总数	24.85	24.33	22.05	19.61
销售收入	4.95	15.91	16.44	13.09

数据来源：根据公司提供资料整理

港华燃气主要开展管道天然气业务，通过天然气输送管道向居民、工业企业和商业企业供应天然气，近年来，随着老城区天然气改造工程的推进，燃气用户总数及销售收入逐年增长；2021 年 3 月末，管网长度达到 1,851 公里，拥有用户 24.85 万户。气源方面，近年来港华燃气气源主要来自江苏省天然气公司；2018 年，西气与川气平均单位成本为每立方米 2.34 元。2019 年，西气和川气的平均单位成本为每立方米 2.31 元。2020 年，西气与川气的平均单位成本为每立方米 2.30 元。燃气价格方面，2020 年 2 月 22 日起，根据《关于张家港市非居民用管道天然气提前执行淡季价格政策的通知》（张发改价【2020】10 号），港华燃气非居民用管道天然气销售价格为每立方米 3.11 元，其他（公共事业）用管道天然气销售价格为每立方米 2.93 元。2018~2020 年及 2021 年 1~3 月，公



司分别实现燃气收入 13.09 亿元、16.44 亿元、15.91 亿元和 4.95 亿元，毛利率分别为 11.92%、19.93%、18.61%和 16.65%；燃气业务为公司稳定的经营收入来源，为公司提供稳定的收入和现金流。

此外，港华燃气收取的民用燃气管道设施工程安装费，形成安装、报装收入。港华燃气对于实施配套改造的普通商品房管道燃气设施工程安装收费标准为 2,900 元/户；对于实施配套改造的别墅类（联排、叠加、独立）住房管道燃气设施工程安装收费标准为 4,500 元/户；对于新建住宅商品房管道燃气设施工程安装费向房地产开发企业收取，安装费按商品房住宅建筑面积 28 元/平方米计算，政策性保障住房（包括经济适用房、拆迁安置房、廉租房等）按建筑面积 20 元/平方米收取。

综合来看，港华燃气在张家港市燃气供给市场拥有垄断地位，经营优势显著，为公司稳定的经营收入来源。

## 2、水务业务

近年来，子公司张家港市给排水公司是张家港市最重要的自来水供应和污水处理企业，其业务涵盖整个张家港市，为公司提供稳定的收入来源和现金流。

公司水务业务由三级子公司张家港市给排水公司（以下简称“给排水公司”）负责运营，业务包括自来水供应、污水处理和给排水施工。2018~2020 年及 2021 年 1~3 月，公司分别实现水务业务收入 2.82 亿元、2.77 亿元、2.72 亿元和 0.64 亿元，毛利率分别为 60.85%、63.79%、59.61%和 64.45%，为公司提供稳定的收入和现金流。

**表 8 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司供水指标情况**

业务指标	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
日供水能力（万立方米/日）	80	80	65	65
供水管网总长度（公里）	8,084	7,961	7,721	7,453
全年供水量（亿立方米）	0.39	1.63	1.65	1.68
全年售水量（亿立方米）	0.35	1.46	1.47	1.49
水质合格率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

自来水供应方面，给排水公司是张家港市最重要的自来水供应企业，其业务涵盖整个张家港市。给排水公司拥有三座运营中的水厂，主要供水区域为张家港市市区和乡镇。三座水厂分别为张家港市第二、第三和第四水厂。截至 2021 年 3 月末，给排水公司日供水能力为 80 万立方米/日；供水管网总长度为 8,084 公里，2018~2020 年及 2021 年 1~3 月供水量分别为 1.68 亿立方米、1.65 亿立方米、1.63 亿立方米及 0.39 亿立方米，全年售水量分别为 1.49 亿立方米、1.47 亿立方米、1.46 亿立方米及 0.35 亿立方米。



2016 年 4 月起，张家港市对自来水价格和污水处理价格进行调整，居民供水第一阶梯终端水价调整至 2.91 元/立方米，工业用水调整至 4.11 元/立方米，特种供水调整至 5.66 元/立方米。截至 2021 年 3 月末，张家港市自来水价格分类主要包括居民供水、工业用水、行政事业供水、商业供水和特种供水等。

**表 9 截至 2021 年 3 月末张家港市自来水价格情况（单位：元/立方米）**

价格分类	水资源费和城市附加费	自来水费	污水处理	终端水价
居民供水	-	1.61	1.30	2.91
工业供水	0.2	2.21	1.7	4.11
行政事业供水	0.2	2.21	1.7	4.11
商业供水	0.2	2.21	1.7	4.11
特种供水	0.2	3.46	2.0	5.66

数据来源：根据公司提供资料整理

污水处理方面，给排水公司是张家港市最重要的生活污水处理企业，在张家港市生活污水处理市场处于重要地位。截至 2021 年 3 月末，给排水公司污水处理能力为 28.50 万立方米/日。

此外，给排水公司还开展市政管网安装及其连接与用户水表的水务工程业务，盈利模式为向个人客户收取自来水管道的安装费以及向房地产开发企业收取的自来水管道安装费。其中自来水管表安装费为 1,800 元~2,000 元/户，自来水管道安装费按照市场化价格收取，由给排水公司与房地产开发企业、各乡镇政府进行价格协商。

综合来看，给排水公司是张家港市主要的自来水供应和污水处理企业，其业务涵盖整个张家港市，为公司提供稳定的收入来源和现金流。

## （二）安置房建设

公司安置房建设业务运营模式包括代建和自建两种，近年来安置房建设收入是公司营业收入的重要支撑；公司存量安置房项目规模下降，无在建及拟建的代建安置房项目，业务持续性存在一定不确定性。

安置房代建模式方面，根据张家港市政府的安置房建设计划，公司与张家港市土地储备中心、张家港市住建局签订安置房相关代建协议，约定项目建设质量、工期、代建成本支付原则等合同要素。公司负责筹措建设资金、通过招拍挂公开取得建设用地并将工程分包给具有相关建设资质的专业建筑施工企业。项目建设期间，公司负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。项目建设完工并验收合格后，根据双方签订的《拆迁安置房委托代建协议》，公司向张家港市土地储备中心、张家港市住建局进行结算并移交工程项目；张家港市土地储备中心、张家港市住建局向被拆迁户分配安置房，收取房款，并将安置房销售款作为结算款支付给公司。2018~2020 年，公司安置房代建收入分别



为 4.35 亿元、4.59 亿元和 4.58 亿元；2021 年 1~3 月，公司未实现安置房代建收入。

**表 10 截至 2021 年 3 月末公司已完工代建安置房项目情况（单位：亿元、年）**

项目名称	总投资	建设周期	拟回购金额	已回购金额
七里庙安置房	20.30	2011~2014	20.71	16.30
百家桥	14.42	2013~2016	15.00	13.38
范庄花苑	12.23	2011~2016	12.48	12.53
前溪锦苑	5.65	2011~2016	5.76	5.76
港新花苑	4.54	2011~2016	4.63	3.71
小菜巷二期	0.89	2016~2018	0.90	0.61
<b>合计</b>	<b>58.03</b>	-	<b>59.48</b>	<b>52.30</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年 3 月末，公司主要已完工的代建安置房项目为前溪锦苑、范庄花苑、小菜巷二期、港新花苑、百家桥和七里庙安置房等项目，项目总投资 58.03 亿元，拟回购金额为 59.48 亿元，已回购金额 52.30 亿元。截至 2021 年 3 月末，公司无在建和拟建代建安置房项目。

安置房自建模式方面，公司根据市政规划指定项目建设计划，自筹资金并通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地；获得建设用地后，公司通过公开招投标的方式把安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资，工程施工后，公司遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。安置房建设完工并验收合格后，公司按照销售协议，把安置房定向销售给被拆迁户。销售价格由政府定价，利润来源为土地及建筑安装成本与销售收入的差额。2018~2020 年，公司安置房自建收入分别为 14.66 亿元、10.96 亿元和 1.25 亿元；2021 年 1~3 月，公司未实现安置房自建收入。

**表 11 截至 2021 年 3 月末公司主要已完工自建安置房项目情况（单位：亿元、年、平方米）**

项目名称	总投资	建设周期	近三年及一期 已销售面积	近三年及一期 已销售金额	近三年及一期 已回款情况
新航花苑	9.42	2013~2017	207,237.26	9.91	9.91
新乘北苑二期	8.09	2014~2019	204,505.37	6.44	6.44
丽新花苑一期	7.50	2013~2018	123,988.56	4.87	4.87
<b>合计</b>	<b>25.01</b>	-	<b>535,731.19</b>	<b>21.22</b>	<b>21.22</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年 3 月末，公司自建安置房项目近三年及一期已销售金额 21.22 亿元，均已全部回款；公司在建安置房项目为新乘北苑三期，项目总投资 4.20 亿元，已投资 1.94 亿元，建设周期为 2019 年 11 月至 2021 年 12 月；拟建项目为新乘



北苑东扩项目，总投资 12.00 亿元，预计建设期为 2021 年 10 月至 2023 年 12 月。

综合来看，公司安置房建设业务运营模式包括代建和自建两种，近年来安置房建设收入是公司营业收入的重要支撑；公司存量安置房项目规模下降，无在建及拟建的代建安置房项目，业务持续性值得关注。

### （三）房地产开发

近年来，受存量房地产项目销售情况的影响，公司房屋销售收入在营业收入中的占比有所波动；在建房地产开发项目尚需投资规模较大，公司面临一定的资本支出压力。

公司房地产开发业务由子公司张家港市金厦房地产开发公司（以下简称“金厦房地产”）负责管理运营。金厦房地产拥有房地产开发一级资质，先后开发过暨阳、龙潭、花园浜、云盘、城北、南苑、园林、万红等市区各主要居民住宅小区。公司以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定工程建设成本，借记“存货-开发成本”，贷记“应付账款”。商品房项目竣工验收合格后，“存货-开发成本”转为“存货-开发产品”。商品房交付后，借记“银行存款”，贷记“营业收入”，并结转成本。

**表 12 截至 2020 年末公司主要房地产项目销售情况(单位：亿元、平方米)**

项目名称	项目总投资	建设面积	建设期	已售面积	销售金额
阳光锦程三期	30.67	421,991.00	2016 年~2021 年	73,016.62	8.33
阳光里程	17.00	221,953.18	2009 年~2015 年	216,975.29	22.44
阳光锦程一期	15.55	415,140.00	2014 年~2018 年	333,088.82	32.08
阳光锦程二期	13.34		2014 年~2018 年		
阳光怡庭	10.80	102,700.00	2012 年~2014 年	84,203.25	12.69
阳光绿城	7.16	221,900.00	2010 年~2011 年	210,322.80	10.50
<b>合计</b>	<b>94.52</b>	<b>1,383,684.18</b>	-	<b>917,606.78</b>	<b>86.03</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

近年来，公司主要在售楼盘为阳光里程、阳光绿城、阳光怡庭和阳光锦程一期~三期，建筑面积合计 138.37 万平方米，截至 2020 年末已售 91.76 万平方米；其中阳光里程和阳光绿城已基本销售完毕，目前只剩余少量尾盘，公司目前主要的房地产板块销售楼盘为阳光怡庭、阳光锦程一期~三期。2018~2020 年及 2021 年 1~3 月，公司分别实现房地产开发业务收入 20.61 亿元、2.52 亿元、13.03 亿元和 0.56 亿元，规模有所波动；2019 年度，公司房屋销售收入同比大幅下滑，主要系 2018 年张家港市房地产市场行情较好，公司库存商品房大量交房，2019 年库存商品房较少，且在建项目尚未完工，实现交房较少；2020 年，阳光锦程三期商品房集中交付，房屋销售收入同比大幅上升。截至 2020 年末，



公司在建的房地产项目为阳光锦程三期、凤凰印象、阳光经典等项目，概算总投资 115.05 亿元，已投资 82.46 亿元，尚需投资规模较大，面临一定资本支出压力。截至 2021 年 3 月末，公司暂无拟建房地产项目。

**表 13 截至 2020 年末公司主要在建房地产开发项目情况（单位：亿元、平方米、年）**

主要在建项目	概算总投资	已投资	建设面积	建设期限
阳光锦程三期	30.67	27.55	421,991	2016~2021
凤凰印象	5.38	4.80	94,964	2018~2021
阳光经典	22.00	13.99	219,644	2019~2022
阳光春晓	18.00	11.92	150,476	2019~2021
阳光锦上	16.00	9.77	174,000	2020~2023
阳光城域	23.00	14.42	186,662	2020~2023
<b>合计</b>	<b>115.05</b>	<b>82.46</b>	<b>1,247,737</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

综合来看，受存量房地产项目销售情况的影响，公司房屋销售收入在营业收入中的占比有所波动；在建房地产开发项目尚需投资规模较大，公司面临一定的资本支出压力。

#### （四）土地开发整理

公司承担张家港市城西新区和东城区域范围内土地开发整理职能，土地整理回款受开发周期和政策的影响，稳定性较弱；近年来，公司未确认土地开发整理收入。

公司主要负责张家港市城西新区（含北延区域）和东城区域的土地整理业务，具体实施方面主要由二级子公司张家港市城市投资发展集团有限公司（以下简称“张家港城投”）负责。城西新区位于张家港市杨舍城区城西片区西二环路以西、张杨公路以南、长安西路以北、规划章卿路以东，规划区总面积约 6.16 平方公里，该区域是以生活居住、商业、文化、商务、办公中心、综合配套等为一体的混合功能区，是城区西侧重要的发展方向和功能组团之一。同时，公司主要承接东城区市政基础设施建设、东城区 3/5/6 号地块整理开发、黄泗浦核心区开发以及高铁新城枢纽区域开发，开发面积约 21.64 平方公里，该区域将配套高铁新城的开发，成为未来张家港市的重点开发区域。

**表 14 2018~2020 年公司土地开发整理业务（单位：万平方米、亿元）**

业务指标	2020 年	2019 年	2018 年
土地出让面积	13.89	13.42	30.34
土地出让金额	28.18	22.12	55.33
应返还金额	21.38	15.22	37.64

数据来源：根据公司提供资料整理

公司在土地开发整理业务中具体承担土地整理及建设的组织实施工作，资金



来源一般是自筹或银行贷款。根据片区的规划建设方案进行前期拆迁、平整，土地具备出让条件后，通过张家港市土地储备中心公开挂牌拍卖，获得的土地出让收入扣除相关费用后，由张家港市财政局拨付给公司。土地整理回款受开发周期和政策的影响，稳定性较弱。会计处理方面，公司根据收入确认文件做为当年土地整理业务收入确认的依据。2018 年以前，公司土地整理支出计入“在建工程”，并将张家港市财政局拨付的土地整理和基础设施建设资金冲减整理成本后余额计入资本公积；2018 年及以后，土地整理支出计入“存货”。由于张家港市财政局未出具相关土地收入确认文件，2018 年以来公司尚未确认土地整理收入。2018~2020 年，张家港市财政局分别拨付公司土地整理和基础设施建设资金为 27.10 亿元、10.81 亿元和 15.44 亿元。

**表 15 截至 2021 年 3 月末公司主要在建土地开发整理项目情况（单位：亿元）**

主要在建项目	概算总投资	已投资	计划出让年份
城西新区 41#地块	3.08	3.08	2022 年
城西新区 45#地块	2.95	2.77	2022 年
城西新区 43#地块	1.56	1.55	2022 年
城西新区 46#地块	1.36	1.36	2022 年
城西新区 10#地块	4.80	4.79	2023 年
城西西扩地块	7.50	7.19	2024 年
城西新区 6#地块	4.31	3.07	2024 年
城西新区 4#地块	2.25	1.89	2024 年
东城区域地块	85.00	38.12	2030 年前逐步出让
<b>合计</b>	<b>112.81</b>	<b>63.82</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2020 年末，公司主要已完工土地整理项目合计总投资 10.15 亿元，预计回款金额 11.67 亿元。截至 2021 年 3 月末，公司正在整理的土地为 9 块，总投资 112.81 亿元，已完成投资 63.82 亿元，尚需投资 48.99 亿元。

#### （五）基础设施建设

公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体，但近年来基础设施建设业务未确认收入，资金平衡主要依赖张家港市财政局拨付的基础设施建设资金，项目回款存在一定不确定性。

公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体，每年根据张家港市政府城建计划实施项目建设，牵头负责城西新区（含西拓、北延区域）和城东区域开发建设，业务实际由张家港城投负责，资金来源为公司自有资金和财政拨款；由于公司基础设施建设项目尚未签订相关协议，近年来基础设施建设业务未确认收入，资金平衡主要依赖张家港市财政局拨付的基础设施建设资金。2018 年之前，公司将基础设施建设成本计入“在建工程”科目，2018 年之后计入“存货”科目；



2018 年之后，部分“在建工程”中的道路桥梁成本继续增加主要系原先计入在建工程的项目后续发生的成本。

截至 2021 年 3 月末，公司在建基础设施建设项目概算总投资 5.10 亿元，已投资 2.65 亿元；拟建项目概算总投资 3.20 亿元。

**表 16 截至 2021 年 3 月末公司主要在建及拟建基础设施建设项目情况（单位：亿元）**

主要在建项目	概算总投资	已投资	建设期限
沪通铁路张家港站综合体（塔楼）工程	3.39	2.00	2019.3~2022.03
沙洲东路（东二环路至农鹿路）改造工程	1.60	0.60	2019.8~2021.08
纬三路（南庄路至滨河路）新建工程	0.12	0.05	2020.6~2021.12
<b>合计</b>	<b>5.10</b>	<b>2.65</b>	-
主要拟建项目	概算总投资	拟建期限	
清水湖大街下穿通道工程	0.70	2021.06~2021.12	
泗闸路（西二环路至疏港高速）改造工程	0.65	2021.06~2021.12	
小河坝路东段（长安路至港城大道）改造工程	0.25	2021.06~2021.12	
镇中路（沙洲东路至暨阳东路）北延工程	0.18	2021.06~2021.12	
科普路（沙洲东路至暨阳东路）北延工程	0.14	2021.06~2021.12	
农乘路（东二环路至蒋乘路）新建工程	0.28	2021.07~2021.12	
蒋农路（沙洲东路至暨阳东路、人民东路至蒋桥路）新建工程	0.26	2021.07~2021.12	
黄泗浦生态园西湖北部景观绿化工程	0.23	2021.07~2022.05	
孙巷河道（暨阳东路至新丰河）新建工程	0.14	2021.07~2021.12	
泗新路（人民西路至南庄路）新建工程	0.11	2021.07~2021.12	
道口路（蒋桥路至人民路）新建工程	0.08	2021.07~2021.12	
沈巷路东段（二千河河西路至蒋乘路）新建工程	0.07	2021.07~2021.12	
五新路（人民西路至泗新路）新建工程	0.06	2021.07~2021.12	
跃进河东侧道路（人民西路至张杨公路）改造工程	0.05	2021.07~2021.12	
<b>合计</b>	<b>3.20</b>	-	

数据来源：根据公司提供资料整理

综合来看，公司在张家港市基础设施建设领域的地位突出，但近年来基础设施建设业务未确认收入，资金平衡主要依赖张家港市财政局拨付的基础设施建设资金，项目回款存在一定不确定性。

#### （六）担保业务

近年来，公司下属担保公司为张家港市中小企业提供担保服务，需关注担保业务的风险管控压力及追偿情况。

近年来，公司下属担保公司为张家港市中小企业提供担保服务，目前公司拥有三家担保公司，分别为金港担保、农业担保和再担保公司。

金港担保注册资本 8.99 亿元，主要针对生产型企业开展担保；行业分布方面，金港担保客户主要分布于轻工业等行业。2020 年，金港担保发生担保业务



273 笔，合计金额 20.70 亿元；期末担保余额 22.14 亿元。客户集中度方面，2020 年末，前五大在保客户余额合计 3.14 亿元。代偿方面，2020 年，金港担保发生代偿 0.54 亿元，当年实现追偿金额 0.35 亿元；截至 2020 年末，金港担保应收代偿款余额 2.16 亿元。2020 年，金港担保业务收入 0.48 亿元，其中担保费收入 0.23 亿元，同比小幅增长，净利润 399 万元。

农业担保注册资本 3.00 亿元，客户主要分布于工业、批发业等行业。2020 年，农业担保发生担保业务 134 笔，合计金额 9.70 亿元；年末担保余额 11.03 亿元。客户集中度方面，2020 年末，前五大在保客户余额合计 10.00 亿元。代偿方面，2020 年，农业担保未发生代偿，当年实现追偿金额 0.11 亿元；截至 2020 年末，农业担保应收代偿款余额 0.30 亿元。2020 年，农业担保业务收入 0.21 亿元，其中担保费收入 0.11 亿元，同比小幅增长，净利润 0.17 亿元。

**表 17 2020 年末公司担保业务情况（单位：万元）**

公司名称	担保余额	代偿总额	代偿后追回金额	已计提的风险准备金和减值准备金
张家港市金港投资担保有限公司	221,439.59	64,087.58	3,511.08	13,239.00
张家港市农业融资担保有限公司	110,326.23	29,026.00	25,988.00	4,291.38
张家港市信用再担保有限公司	1,959.00	3,810.76	-	1,649.80
<b>合计</b>	<b>333,724.82</b>	<b>96,924.34</b>	<b>29,499.08</b>	<b>19,180.18</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

再担保公司注册资本 1.00 亿元，主要针对生产型中小企业开展担保；行业分布方面，再担保公司客户主要分布于轻工业。2020 年，再担保公司发生担保业务 1 笔，合计金额 175 万元；年末担保余额 1,959 万元。客户集中度方面，2020 年末，前五大在保客户余额合计 1,959 万元。代偿方面，2020 年，再担保公司发生代偿 333.33 万元，当年未实现追偿金额。

2020 年末，金港担保、农业担保和再担保公司担保余额合计 33.37 亿元，在保企业合计 703 户，针对被担保人计提的风险准备金和减值准备金合计 1.92 亿元。

综合来看，公司下属担保公司为张家港市中小企业提供担保服务，存在代偿情况，需关注担保业务的风险管控压力及追偿情况。



## 偿债来源与负债平衡

近年来，公司营业收入有所波动，期间费用对利润形成一定侵蚀，政府补助是公司利润总额的重要来源，公司投资标的质量较好，投资收益逐年增长，为公司利润提供有益补充；公司经营性净现金流波动较大，对债务保障的稳定性较弱；其他应收款和以开发成本为主的存货在总资产中占比较高，对公司的资金形成一定占用；公司短期有息债务规模较大，存在较大短期偿债压力；对外担保规模较大，存在一定的或有风险。

### （一）偿债来源

#### 1、盈利

近年来，公司营业收入有所波动，期间费用规模较大，对利润形成一定侵蚀，政府补助是公司利润总额的重要来源；公司投资标的质量较好，投资收益逐年增长，为公司利润提供有益补充。

2018~2020年，公司营业收入有所波动，毛利率逐年下降，其中收入和毛利润的主要来源为公用事业和安置房建设业务。

**表 18 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司收入及利润状况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	8.04	52.36	45.88	65.60
营业成本	5.79	40.07	34.83	48.94
毛利率	27.94	23.48	24.09	25.39
期间费用	2.51	14.01	14.59	11.37
其中：销售费用	0.51	2.58	2.49	2.17
管理费用	1.30	4.90	5.31	3.99
财务费用	0.71	6.53	6.78	5.20
期间费用/营业收入	31.32	26.76	31.80	17.33
其他收益	0.70	7.32	4.33	0.62
投资收益	0.36	6.89	5.44	2.49
营业利润	0.73	11.36	5.90	6.80
利润总额	0.71	12.20	5.84	6.72
净利润	0.49	8.74	3.89	4.40
总资产报酬率	0.30	2.03	1.59	1.71
净资产收益率	0.16	2.97	1.45	1.70

数据来源：根据公司提供资料整理

2018~2020年，公司期间费用主要由管理费用和财务费用组成，在营业收入中的占比保持较高水平，对利润形成一定侵蚀；管理费用主要是职工薪酬和折旧摊销费用，2019年，公司管理费用同比增长主要系折旧摊销费用及管道修理费用增长所致；公司财务费用主要是利息支出，规模有所波动。公司收到的政府补助在其他收益中列示，为与经营活动有关的政府补助；2018~2020年，公司分



别收到政府补助 0.62 亿元、4.32 亿元和 7.30 亿元，政府补助是公司利润总额的重要来源。同期，公司投资收益以权益法核算的长期股权投资收益和可供出售金融资产等取得的投资收益为主；公司可供出售金融资产和长期股权投资中主要投资了江苏张家港农村商业银行股份有限公司、东吴证券股份有限公司、江苏国泰国际集团国贸股份有限公司、苏州铁路投资公司、张家港沙洲电力有限公司等优质股权，投资标的质量较好，投资收益逐年增长，为公司利润提供有益补充；其中 2019 年，公司可供出售的金融资产等取得的投资收益同比增长 1.86 亿元，处置可供出售金融资产取得发投资收益同比增长 0.97 亿元；2020 年，公司处置可供出售金融资产取得的投资收益同比增长 2.43 亿元，同时可供出售金融资产等取得的投资收益同比减少 1.11 亿元。

2021 年 1~3 月，公司营业收入 8.04 亿元，利润总额为 0.71 亿元，主要来自其他收益和投资收益；投资收益为 0.36 亿元主要系公司处置交易性金融资产投资收益 0.58 亿元、其他权益工具投资持有期间取得的投资收益 0.11 亿元、理财获得收益 0.05 亿元，同时处置长期股权投资亏损 0.40 亿元。同期，公司综合毛利率为 27.94%，同比有所下降，主要系毛利率较高的公用事业收入在营业收入中的占比有所下降所致。

## 2、现金流

近年来，公司经营净现金流波动较大，对债务保障的稳定性较弱；公司土地开发、基础设施建设项目投资及股权投资支出较大，投资性现金净流出规模有所波动。

公司经营活动现金流入主要是公用事业、安置房建设、商品房销售等主营业务收入及往来款流入。2018~2020 年，公司经营净现金流规模波动较大，对债务保障的稳定性较弱；其中，2019 年，公司经营净现金流 9.79 亿元，由净流出转为净流入主要系公司收到的往来款规模同比大幅增长所致；2020 年，公司经营净现金流为-9.98 亿元，主要系安置房项目及房地产开发项目投入规模较大所致。

**表 19 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司现金流情况（单位：亿元）**

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营性净现金流	-13.45	-9.98	9.79	-23.60
投资性净现金流	-20.72	-10.62	-56.02	-32.60
经营性净现金流/流动负债（%）	-4.72	-4.18	4.42	-10.98
经营性净现金流/总负债（%）	1.93	-1.54	1.64	-4.28

数据来源：根据公司提供资料整理

公司投资活动现金流入主要是银行理财产品到期赎回、处置可供出售的金融资产等投资、政府拨付的土地整理及基础设施建设资金等，公司投资活动现金流



出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及投资支付的现金。2018~2020 年，公司投资性现金流净流出规模有所波动，主要系公司土地开发、基础设施建设项目投资及股权投资支出波动所致。

2021 年 1~3 月，公司经营性净现金流为-13.45 亿元，净流出规模同比有所增长；投资性净现金流为-20.72 亿元，主要为长期股权投资及其他权益工具投资支出和在建工程投资支出增加所致，同比由净流入转为净流出状态。

### 3、债务收入

近年来，公司融资渠道多元，债务融资能力较强，债务收入对缓解公司流动性压力贡献很大。

近年来，公司融资渠道多元，包括银行借款、发行债券、融资租赁和信托借款等。公司银行借款主要为保证借款、保证+质押借款、抵押借款和信用借款，期限结构以长期为主。银行授信方面，公司授信额度主要来自中国建设银行股份有限公司、国家开发银行、上海浦东发展银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司等金融机构，截至 2021 年 3 月末，公司在各家金融机构授信总额为 292.80 亿元，其中已使用授信额度 220.12 亿元，未使用授信额度 72.68 亿元。非标融资方面，2020 年末，公司非标融资规模 9.86 亿元，占总息债务的 1.85%。债券融资方面，2020 年末，公司存续债券包括私募债、定向工具和中期票据等，应付债券及一年内到期的应付债券合计 263.34 亿元。

**表20 2018~2020年及2021年1~3月债务融资情况分析（单位：亿元）**

财务指标	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资性现金流入	61.52	199.73	211.68	155.00
借款所收到的现金	33.62	182.08	170.17	89.56
发行债券收到的现金 <sup>3</sup>	27.00	-	29.87	56.27
筹资性现金流出	40.29	137.28	194.35	151.43
偿还债务所支付的现金	35.67	113.48	168.71	108.14
<b>筹资性净现金流</b>	<b>21.23</b>	<b>62.45</b>	<b>17.33</b>	<b>3.57</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

2018~2020 年，公司筹资性现金流入分别为 155.00 亿元、211.68 亿元和 199.73 亿元，主要为取得借款收到的现金和发行债券收到的现金；筹资性现金流出分别为 151.43 亿元、194.35 亿元和 137.28 亿元，主要为偿还债务支付的现金。债务收入是公司偿债来源的主要构成，对缓解公司流动性压力贡献很大。

2021 年 1~3 月，公司筹资性现金流入 61.52 亿元，主要来自银行借款和债券发行；其中发行债券收到现金 27.00 亿元，包括公司及子公司发行 6.00 亿元“21 张公 01”、9.00 亿元“21 张投 01”、10.00 亿元“21 张家城投 MTN001”

<sup>3</sup> 2020 年，公司将发行债券收到的现金列入借款收到的现金。



和 2.00 亿元无锡农商行理财直融。

#### 4、外部支持

公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体以及公用事业运营主体，近年来在推动张家港市土地开发、基础设施建设和安置房建设方面发挥重要作用，公司持续得到政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持，其中 2020 年公司获得资金拨付 15.44 亿元，资本实力进一步提升。

除公司外，张家港市市属平台企业主要包括张家港市金城投资发展有限公司（以下简称“金城投资”）、张家港城投和张家港市东部新城投资发展有限公司（以下简称“东部新投”）。金城投资和张家港城投分别为公司的一级、二级子公司；其中，金城投资主要负责张家港市基础设施建设、土地开发、安置房建设和房地产开发业务；张家港城投主要从事张家港市城市基础设施建设、土地开发和安置房建设业务，为金港投资的一级子公司。东部新投由张家港市金茂农业开发投资有限公司持股 100%，实际控制人为张家港市国有资产管理办公室，主要负责塘桥镇（高铁新城）土地开发和安置房建设；2020 年末，东部新投总资产 119.54 亿元，净资产 51.52 亿元，资产负债率 56.90%；2020 年东部新投实现营业收入 4.25 亿元，净利润 1.06 亿元，经营性净现金流为 -6.89 亿元。公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体以及公用事业运营主体，承担张家港市大量的城市基础设施建设项目，包括城市道路的改、扩、建项目，涵盖了张家港市全部城区范围，张家港市政府同时赋予公司土地开发整理职能，并拨付土地收益，以保证片区开发的资金平衡。近年来，公司得到政府的有力支持。

资金拨付方面，公司将张家港市财政局拨付的土地整理和基础设施建设资金冲减整理成本后余额计入资本公积；2018~2020 年，张家港市财政局分别拨付公司土地整理和基础设施建设资金为 27.10 亿元、10.81 亿元和 15.44 亿元，冲减整理成本后余额计入资本公积。2020 年，公司收到张家港市财政国库中心拨付的苏南沿江铁路项目资本金 5.94 亿元。2021 年 3 月末，公司资本公积较 2020 年末增长 12.44 亿元，主要系收到财政局土地整理和基础设施建设资金所致。

政府补贴方面，公司获得的政府补贴主要计入其他收益，2018~2020 年及 2021 年 1~3 月，公司分别收到政府补助 0.62 亿元、4.33 亿元、7.30 亿元和 0.67 亿元。

综合来看，公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体以及公用事业运营主体，近年来在推动张家港市土地开发、基础设施建设和安置房建设方面发挥重要作用，公司持续得到政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持，其中 2020 年公司获得资金拨付 15.44 亿元，资本实力进一步提升。



## 5、可变现资产

近年来，公司资产规模逐年增长，以流动资产为主；其他应收款和以开发成本为主的存货在总资产中占比较高，对公司的资金形成一定占用。

2018~2020 年末，公司资产总额分别为 835.57 亿元、883.52 亿元和 976.65 亿元，规模逐年增长，以流动资产为主。

**表 21 2018~2020 年末及 2021 年 3 月末公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	59.55	5.86	71.58	7.33	28.50	3.23	60.93	7.29
应收账款	5.14	0.51	4.63	0.47	21.05	2.38	33.32	3.99
其他应收款	101.65	10.01	93.57	9.58	101.60	11.50	104.13	12.46
存货	304.89	30.02	289.84	29.68	239.71	27.13	208.83	47.54
<b>流动资产</b>	<b>520.50</b>	<b>51.25</b>	<b>503.88</b>	<b>51.59</b>	<b>452.13</b>	<b>51.17</b>	<b>449.62</b>	<b>53.81</b>
可供出售金融资产	-	-	114.75	11.75	98.74	11.18	72.10	8.63
其他权益工具投资	123.18	12.13	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	45.17	4.45	45.17	4.62	31.03	3.51	30.98	3.71
固定资产	58.14	5.73	58.02	5.94	59.23	6.70	58.60	7.01
在建工程	205.66	20.25	188.99	19.35	173.88	19.68	159.78	19.12
<b>非流动资产</b>	<b>495.02</b>	<b>48.75</b>	<b>472.78</b>	<b>48.41</b>	<b>431.39</b>	<b>48.83</b>	<b>385.96</b>	<b>46.19</b>
<b>资产合计</b>	<b>1,015.52</b>	<b>100.00</b>	<b>976.65</b>	<b>100.00</b>	<b>883.52</b>	<b>100.00</b>	<b>835.57</b>	<b>100.00</b>

资料来源：根据公司提供资料整理

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2018~2020 年末，公司货币资金以银行存款为主，规模有所波动；2020 年末，公司受限制的货币资金为 2.47 亿元，主要为业务相关保证金和银行承兑汇票保证金。公司应收账款主要为应收代建安置房款，近年来规模逐年减少；2020 年末，公司应收账款规模同比大幅减少，主要系收到安置房项目回款较多所致；应收账款前五名包括张家港市三林机械管件有限公司、江苏宝田新型材料科技股份有限公司、张家港市易华通金属材料有限公司、江苏凤凰船舶装备制造有限公司和江苏瑞泰科技有限公司，合计 0.76 亿元，占应收账款余额的比例为 16.44%，占比较小；从账龄上来看，2020 年末，账龄在一年以内的应收账款余额 4.17 亿元，占比 99.61%。其他应收款主要为往来款，近年来规模逐年下降；其中 2020 年末，其他应收款账面价值为 93.57 亿元，占总资产的 9.58%；前五大应收对象为张家港市金海港投资开发有限公司（以下简称“金海港公司”）、张家港市财政局、张家港市高铁投资发展有限公司（以下简称“高铁发展公司”）、张家港市金宏投资发展有限公司（以下简称“金宏投资”）和张家港保税区企业管理有限公司，其他应收款项合计 64.91 亿元，占同期末其他应收款的 69.05%；按经营性、非经营性分类，公司经营性相关的其他应收款主要为应收金海港公司的安置房项目



建设款 19.99 亿元、高铁发展公司款项 11.38 亿元、金宏投资的铁路投资款 11.16 亿元、张家港市双山综合开发有限公司（以下简称“双山综合开发”）土地整理款项 3.30 亿元和张家港市静脉科技产业园开发发展有限公司 2.23 亿元项目建设款；非经营性其他应收款主要为公司与张家港市政府部门及国企业资金往来款；公司未提供其他应收款账龄情况；其他应收款规模较大，对公司营运资金存在一定占用。公司存货主要为开发成本、土地整理成本和开发产品，规模逐年增长，其中开发成本主要为公司在建的房地产项目、安置房项目和基础设施建设项目，开发产品主要为公司已完工尚未销售的房地产和安置房项目；2020 年末，存货中开发成本、开发产品、土地整理成本分别为 152.15 亿元、51.64 亿元和 85.62 亿元。

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和在建工程构成。2018~2020 年末，公司可供出售金融资产规模逐年上升；其中 2019 年末，可供出售金融资产同比大幅增长，主要系公司出资 11.99 亿元投资苏州东山精密制造股份有限公司（以下简称“东山精密”）、出资 5.13 亿元投资苏州市铁路投资有限公司所致；2020 年末可供出售金融资产规模同比继续增长，主要系公司对东山精密及苏州铁路投资有限公司追加投资所致。公司投资性房地产包括张家港购物公园内的房产及对应的土地使用权，主要用于对外出租，近年来规模逐年增长；2020 年末，投资性房地产规模同比大幅增长，主要系存货、固定资产、在建工程转入 7.09 亿元、公允价值变动收益 6.98 亿元所致。公司固定资产主要为房屋建筑物、管网和道路等资产，近年来规模有所波动；其中，2019 年末固定资产账面价值同比增长主要系在建工程转入所致。公司在建工程主要为土地整理、道路桥梁等工程成本，近年来规模逐年上升；土地整理为 2018 年以前公司土地整理的成本，道路桥梁和小城河建设为公司在建的基础设施建设项目。

受限资产方面，2020 年末，公司受限资产合计 81.42 亿元，主要为融资抵押的土地使用权；受限资产在总资产中的占比为 8.34%，在净资产中的占比为 27.64%，对资产流动性形成一定影响。

**表 22 截至 2020 年末公司受限资产情况（单位：亿元）**

科目名称	受限账面价值	受限原因
货币资金	2.47	保证金
土地使用权	62.97	借款抵押
房产	15.98	借款抵押
合计	81.42	-

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年 3 月末，公司资产规模 1,015.52 亿元，较 2020 年末小幅增长，主要系随着项目投入的增长，公司存货和在建工程规模增长所致；流动资产占比



51.25%，仍是资产的主要组成部分；其他权益工具投资为公司将持有期限超过一年以上的金融资产由可供出售金融资产科目调入。

总的来看，公司资产规模逐年增长，以流动资产为主；其他应收款和以开发成本为主的存货在总资产中占比较高，对公司的资金形成一定占用。

## （二）债务及资本结构

近年来，公司总负债规模逐年增长，债务结构以非流动负债为主，资产负债率逐年上升；有息债务规模逐年增长，在总负债中的占比逐年上升。

近年来，公司负债规模逐年增长，债务结构以非流动负债为主，资产负债率逐年上升。

**表 23 2018~2020 年末及 2021 年 3 月末公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	13.66	1.92	14.76	2.16	7.31	1.19	13.83	2.40
应付账款	28.47	4.01	28.23	4.14	39.64	6.45	51.66	8.95
预收账款	0.01	0.00 <sup>4</sup>	77.21	11.32	64.89	10.56	50.79	8.80
其他应付款 <sup>5</sup>	21.54	3.03	30.88	4.53	35.98	5.86	23.65	4.10
一年内到期的非流动负债	130.13	18.31	98.90	14.50	38.01	6.19	88.21	15.28
合同负债 <sup>6</sup>	75.60	10.64	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>296.02</b>	<b>41.66</b>	<b>273.62</b>	<b>40.11</b>	<b>204.23</b>	<b>33.24</b>	<b>238.63</b>	<b>41.35</b>
长期借款	214.27	30.15	201.16	29.49	174.08	28.33	133.27	23.09
应付债券	183.41	25.81	187.49	27.49	212.80	34.64	161.82	28.04
其他非流动负债	6.02	0.85	8.59	1.26	14.18	2.31	36.43	6.31
<b>非流动负债合计</b>	<b>414.59</b>	<b>58.34</b>	<b>408.52</b>	<b>59.89</b>	<b>410.16</b>	<b>66.76</b>	<b>338.50</b>	<b>58.65</b>
<b>负债总额</b>	<b>710.61</b>	<b>100.00</b>	<b>682.13</b>	<b>100.00</b>	<b>614.39</b>	<b>100.00</b>	<b>577.13</b>	<b>100.00</b>
短期有息债务	164.64	23.17	136.14	19.96	60.90	9.91	106.82	18.51
长期有息债务	403.69	56.81	397.23	58.23	400.99	65.27	330.53	57.27
<b>总有息债务</b>	<b>568.33</b>	<b>79.98</b>	<b>533.38</b>	<b>78.19</b>	<b>461.88</b>	<b>75.18</b>	<b>437.35</b>	<b>75.78</b>
<b>资产负债率</b>		<b>69.97</b>		<b>69.84</b>		<b>69.54</b>		<b>69.07</b>

资料来源：根据公司提供资料整理

公司流动负债主要以短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。2018~2020 年末，公司短期借款主要以信用借款、保证借款和抵押借款为主，规模有所波动。同期，公司应付账款主要是尚未支付的拆迁安置工程款，规模逐年减少；2020 年末应付账款同比大幅减少主要系公司偿还工程款所致。公司预收账款主要为商品房销售预收款、水费及水务工程款、燃

<sup>4</sup> 为 0.0014%。

<sup>5</sup> 含应付利息及应付股利。

<sup>6</sup> 公司根据企业会计准则第 14 号将有合同义务的预收账款调整入“合同负债”科目。



气费及管道铺装款，规模逐年增长，主要系预收房款增加所致；从账龄上来看，1 年以内、1~2 年的预收账款占比分别为 60.93%和 39.07%，账龄偏短。公司其他应付款主要为与张家港市其他国有企业、民营企业及财政局之间的往来款和暂借款，规模有所波动；2020 年末，其他应付款 30.88 亿元，其中公司应付前五名为张家港市暨阳湖旅游发展有限公司、张家港市土地储备中心、永钢集团、张家港市金茂农业开发投资有限公司和张家港市金茂投资发展有限公司，在其他应付款总额中的占比合计 60.89%；账龄上来看，一年以内及 1~2 年的应付账款在其他应付款中的占比分别为 53.05%和 32.98%。2018~2020 年末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券，规模有所波动；2020 年末，公司一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款 21.71 亿元、应付债券 75.85 亿元和其他非流动负债 1.33 亿元，规模同比大幅增长，主要系一年内到期的应付债券比增长 70.46 亿元所致。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债组成。2018~2020 年末，公司长期借款主要是保证借款、保证+质押借款和抵押借款，规模逐年增长。同期，公司应付债券主要为私募债、中期票据和定向工具；2020 年末，公司应付债券余额为 187.49 亿元，同比有所减少主要系转入一年内到期非流动负债所致。公司其他非流动负债主要为信托借款和融资租赁款，近年来规模逐年减少；2020 年末，公司其他非流动负债规模同比大幅减少，主要系偿还信托及融资租赁借款所致。

2021 年 3 月末，公司总负债规模为 710.61 亿元，较 2020 年末增加 4.17%，主要系长期借款和应付债券增长所致。

**近年来，公司有息债务规模呈增长趋势，在总负债中占比较高；2021 年 3 月末，短期有息债务规模较大，存在较大短期偿债压力。**

近年来，公司有息债务规模呈增长趋势，在总负债中占比较高，面临较大的偿债压力。截至 2021 年 3 月末，公司有息债务规模为 568.33 亿元，在总负债中的占比为 79.98%；其中，短期有息债务为 164.64 亿元，规模较大，在总有息债务中的占比为 28.97%；同期，公司未使用银行授信 72.68 亿元，货币资金余额 59.55 亿元，面临较大的短期偿债压力。截至本报告出具日，公司未提供有息债务期限结构。

**2020 年末，公司对外担保规模较大，被担保企业区域集中，部分被担保企业财务状况不佳，存在一定或有风险。**

截至 2020 年末，公司对外担保余额 88.00<sup>7</sup>亿元，担保比率为 29.88%，下属担保子公司对外担保 33.37 亿元，合计担保余额 121.37 亿元。被担保企业包括

<sup>7</sup> 不含三家担保子公司。



张家港双山建设投资发展有限公司（以下简称“双山建设”）、永钢集团和双山综合开发等张家港市国有企业和民营企业；此外，子公司金港担保主要针对生产类型企业开展担保业务，农业担保客户主要分布于工业、批发业等行业公司，再担保公司主要针对生产型中小企业开展担保业务。公司对外担保较为分散，担保余额较大的八家被担保企业具体情况如表 24 所示，公司未提供其他被担保企业财务数据。综合来看，公司对外担保规模较大，被担保企业主要集中在张家港市，区域集中度较高，部分被担保企业财务状况不佳，公司面临一定或有风险。

**表 24 2020 年（末）部分被担保企业财务指标（单位：亿元、%）**

被担保企业	总资产	净资产	资产负债率	净利润
江苏永钢集团有限公司	531.63	229.06	56.91	44.22
张家港市双山综合开发有限公司	39.84	5.39	86.48	-0.47
张家港双山建设投资发展有限公司	6.08	-1.08	-	-0.29
张家港市双山旅游度假开发有限公司	12.79	3.77	70.50	-0.16
张家港双山园林绿化有限公司	5.54	0.25	95.54	-0.00 <sup>8</sup>
张家港市高铁投资发展有限公司	89.60	17.31	80.68	0.01
张家港市金茂农业开发投资有限公司	76.63	39.83	48.02	-
张家港市金泉投资发展有限公司	16.83	5.34	68.27	-0.00 <sup>9</sup>

数据来源：根据公司提供资料整理

近年来，公司所有者权益逐年增加，资本实力不断增强，主要受益于公司获得的土地出让金返还、财政拨款和利润累积。

2018~2020 年末，公司所有者权益分别为 258.45 亿元、269.13 亿元和 294.52 亿元，规模逐年增长，主要受益于获得的土地出让金返还、财政拨款和利润累积。同期，公司实收资本均为 16.46 亿元。资本公积主要由公司获得的土地出让金返还、财政拨款等方式形成；资本公积中土地出让金返还部分的产生主要系张家港市财政局未对返还的土地出让金性质进行确认，因此，公司将返还的土地出让金计入资本公积而没有在营业收入中体现；资本公积中财政拨款部分的产生原因主要系为支持公司业务发展，张家港市政府不定期向公司下拨财政资金，拨款未明确具体的使用项目。近年来公司资本公积规模逐年增长，分别为 176.45 亿元、177.15 亿元和 203.84 亿元，其中，2020 年末资本公积增长 32.09 亿元，主要原因包括公司将张家港市财政局拨付的土地整理和基础设施建设资金冲减整理成本后余额增加资本公积 7.97 亿元、公司收到张家港市财政国库中心拨付的苏南沿江铁路项目资本金 6.00 亿元、未分配利润转增资本公积 16.90 亿元，同时根据张家港市国有资产管理中心《关于同意无偿划转张家港市沙洲宾馆有限公司部分资产和负债的批复》（张国资【2020】81 号），公司将子公司张家港市

<sup>8</sup> 为 0.0033 亿元。

<sup>9</sup> 为 -0.0037 亿元。



沙洲宾馆有限公司的股权无偿划出，资本公积减少 5.40 亿元。2018~2020 年末，公司未分配利润规模有所波动，分别为 38.59 亿元、41.18 亿元和 31.19 亿元；2020 年末，未分配利润同比有所减少主要系转增资本公积 16.90 亿元所致。同期，其他综合收益逐年增长，分别为 13.58 亿元、19.86 亿元和 27.26 亿元，主要系存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失以及可供出售金融资产公允价值变动所致。

2021 年 3 月末，公司所有者权益为 304.91 亿元，较 2020 年末小幅增长，其中资本公积 216.29 亿元，较 2020 年末增长 12.44 亿元，主要系收到土地整理和基础设施建设资金所致；未分配利润为 31.28 亿元，较 2020 年末小幅增加。

近年来，公司流动性偿债来源主要以债务收入和外部支持为主，经营性净现金流波动较大，经营性净现金流对债务保障的能力较弱；其他应收款和以开发成本为主的存货在总资产中占比较高，且受限资产规模较大，对资产流动性造成一定影响。

2018~2020 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.53 倍、0.64 倍和 1.25 倍，盈利对利息的保障能力逐年上升。

公司流动性偿债来源以外部支持和债务收入为主。2018~2020 年，公司经营净现金流波动较大，对债务保障的稳定性较弱，同时公司筹资性现金流入规模较大，对流动性偿债来源形成较好支持，政府补贴收入较为稳定，对流动性偿债来源形成较好补充。2018~2020 年末，公司流动比率分别为 1.88 倍、2.21 倍和 1.84 倍，速动比率分别为 1.01 倍、1.04 倍和 0.78 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度有所波动。

公司清偿性还本付息能力一般。清偿性偿债来源为可变现资产，2020 年末，可变现资产中其他应收款和以开发成本为主的存货在总资产中占比较高，且受限资产合计 81.42 亿元，规模较大，主要为融资抵押的土地使用权；受限资产在总资产中的占比为 8.34%，在净资产中的占比为 27.64%，对资产流动性形成一定影响。

## 偿债能力

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强。本期债券到期不能偿付的风险极小。张家港市经济发展水平很高，经济和财政实力很强，经济总量位居我国百强县（市）第三位，公司发展面临良好的外部环境；公司是张家港市最重要的基础设施开发建设主体，在张家港市建设发展中发挥重要作用；公司是张家港市最重要的公用事业运营主体，水务和燃气业务为公司带来稳定的收入和现金流；近年来，公司投资标的质量较好，投资收益逐年增长，为公司利润提供有益补充；公司持续得到政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持，其中 2020



年公司获得资金拨付 15.44 亿元，资本实力进一步提升。同时，公司其他应收款和以开发成本为主的存货在总资产中占比较高，对资金形成一定占用；2021 年 3 月末，公司短期有息债务规模较大，存在较大短期偿债压力；公司对外担保规模较大，且下属担保公司为张家港市中小企业提供担保服务，需关注担保业务的风险管控压力及追偿情况。

预计未来，张家港市经济稳定发展，公司作为张家港市最重要的基础设施开发建设主体及公用事业运营主体，在张家港市公用事业、土地开发、基础设施建设、保障房建设和房地产开发等领域仍处于重要地位，并将继续得到政府在资产注入、政府补贴方面的相关支持。综合考虑，大公对未来 1~2 年张家公资的评级展望为稳定。



## 跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对张家港市直属公有资产经营有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### 1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

### 2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

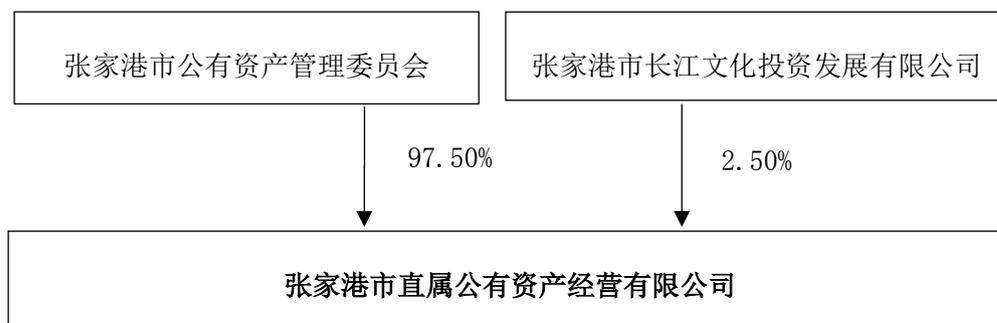
大公的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。



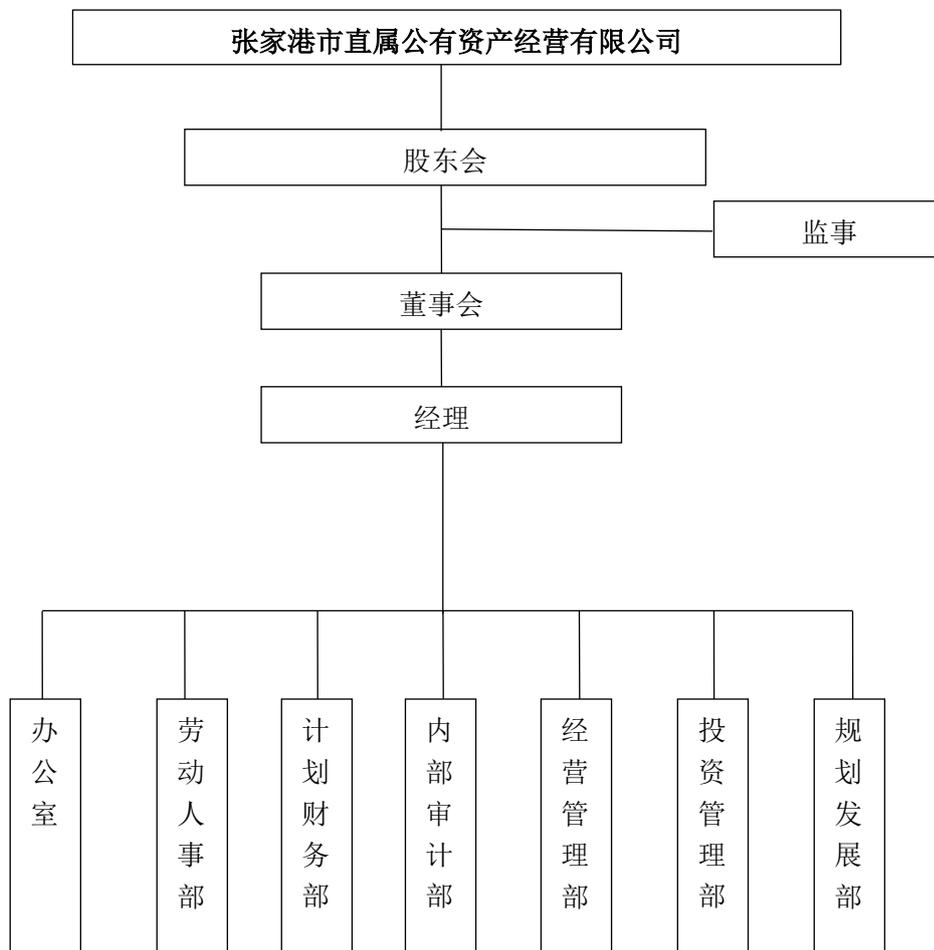
## 附件 1 公司治理

1-1 截至 2021 年 3 月末张家港市直属国有资产经营有限公司股权结构图





### 1-2 截至 2021 年 3 月末张家港市直属公有资产经营有限公司组织结构图





### 1-3 截至 2021 年 3 月末张家港市直属国有资产经营有限公司一级子公司情况

（单位：万元、%）

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
1	张家港市金城投资发展有限公司	500,000	100.00
2	张家港市金港投融资担保有限公司	81,885	55.00
3	张家港市长江生态保护发展有限公司	72,000	93.75
4	张家港市农业融资担保有限公司	30,000	36.41
5	张家港市信用再担保有限公司	10,000	80.00
6	张家港市金盾保安服务有限公司	1,000	100.00
7	张家港市农村产权交易中心有限公司	500	95.00

数据来源：根据公司提供资料整理



## 附件 2 经营指标

### 截至 2020 年末张家港市直属国有资产经营有限公司对外担保情况

(单位：万元)

被担保单位	担保类型	担保期限	担保余额
江苏永钢集团有限公司	保证	2017.11~2024.11	120,000.00
张家港市高铁投资发展有限公司	保证	2020.01~2033.12	40,000.00
	保证	2019.10~2035.01	50,000.00
	保证	2019.09~2022.09	29,800.00
	保证	2020.08~2021.08	10,000.00
	保证	2018.09~2033.09	25,500.00
张家港市暨阳湖旅游发展有限公司	保证	2020.04~2021.04 <sup>10</sup>	5,000.00
	保证	2020.09~2023.09	5,000.00
	保证	2020.02~2023.02	4,900.00
	保证	2020.04~2021.04 <sup>11</sup>	4,500.00
	保证	2020.12~2025.12	3,000.00
	保证	2020.12~2025.10	1,900.00
	保证	2020.03~2021.03 <sup>12</sup>	500.00
江苏金茂融资租赁有限公司	保证	2018.10~2021.10	1,181.00
	保证	2019.05~2022.01	5,370.00
张家港市交通控股有限公司	保证	2019.05~2021.11	4,162.50
	保证	2018.06~2021.06	850.00
	保证	2020.06~2022.06	1,500.00
	保证	2019.05~2021.11	1,350.00
	保证	2019.05~2021.09	6,937.50
	保证	2020.10~2021.10	10,000.00
张家港市金港镇万顷粮田生态农业投资发展有限公司	保证	2016.06~2023.12	20,000.00
张家港市金茂农业开发投资有限公司	保证	2020.01~2023.01	29,000.00
	保证	2019.12~2022.12	49,582.50
	保证	2020.12~2021.12	20,000.00
张家港市金泉投资发展有限公司	保证	2018.01~2032.06	83,500.00
	保证	2016.02~2031.02	4,800.00
张家港市粮食购销总公司	保证	2019.05~2029.05	2,941.00
张家港市双山岛投资开发有限公司	保证	2018.02~2021.02 <sup>13</sup>	20,000.00

数据来源：根据公司提供资料整理

<sup>10</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期续保一年。<sup>11</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期续保一年。<sup>12</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期解除。<sup>13</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期解除。



## 截至 2020 年末张家港市直属国有资产经营有限公司对外担保情况（续表）

（单位：万元）

被担保单位	担保类型	担保期限	担保余额
张家港市双山旅游度假开发有限公司 <sup>14</sup>	保证	2020.03~2027.09	4,880.00
	保证	2017.07~2022.07	7,000.00
	保证	2019.09~2021.12	15,925.00
	保证	2020.02~2021.02	5,000.00
	保证	2020.03~2021.03	3,000.00
张家港市双山综合开发有限公司	保证	2020.04~2024.10	27,307.00
	保证	2020.03~2021.03 <sup>15</sup>	5,000.00
	保证	2019.11~2022.11	19,700.00
	保证	2019.09~2024.07	14,485.00
	保证	2019.05~2022.05	17,000.00
	保证	2019.03~2024.03	17,000.00
	保证	2019.01~2023.12	20,000.00
	保证	2017.06~2032.06	12,000.00
	保证	2017.04~2022.04	9,000.00
张家港双山宾馆有限公司	保证	2015.12~2023.12	6,500.00
张家港市中医医院	保证	2019.12~2021.09	13,600.00
张家港双山建设投资发展有限公司	保证	2019.09~2023.03	58,795.00
张家港双山园林绿化有限公司	保证	2020.03~2021.03 <sup>16</sup>	2,000.00
	保证	2020.02~2023.02	9,500.00
	保证	2019.12~2021.05 <sup>17</sup>	9,500.00
张家港市乐余城乡投资发展有限公司	保证	2018.09~2021.03 <sup>18</sup>	9,500.00
长江润发集团有限公司	保证	2020.06~2021.06	7,500.00
其他 <sup>19</sup>	-	-	333,724.82
<b>合计</b>	-	-	<b>1,213,691.32</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

<sup>14</sup> 截至本报告出具日，公司对张家港市双山旅游度假开发有限公司担保到期的已解除。<sup>15</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期解除。<sup>16</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期解除。<sup>17</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期解除。<sup>18</sup> 截至本报告出具日，该笔担保到期解除。<sup>19</sup> 公司下属三家担保公司张家港市信用再担保有限公司、张家港市金港投资担保有限公司和张家港市农业担保有限公司从事担保业务，由于被担保单位较多，且单笔担保金额较小，因此合并列示。



## 附件 3 张家港市直属国有资产经营有限公司主要财务指标

（单位：万元）

项目	2021 年 1~3 月 (未经审计)	2020 年	2019 年	2018 年
货币资金	595,503	715,825	284,951	609,336
应收账款	51,357	46,306	210,480	333,167
其他应收款	1,016,477	935,693	1,015,980	1,041,268
存货	3,048,856	2,898,428	2,397,069	2,088,333
固定资产	581,407	580,170	592,324	585,973
<b>总资产</b>	<b>10,155,214</b>	<b>9,766,549</b>	<b>8,835,187</b>	<b>8,355,731</b>
短期借款	136,602	147,600	73,050	138,330
其他应付款	215,435	308,850	359,770	236,494
流动负债合计	2,960,159	2,736,160	2,042,267	2,386,282
长期借款	2,142,669	2,011,621	1,740,787	1,332,650
应付债券	1,834,127	1,874,864	2,127,974	1,618,229
非流动负债合计	4,145,913	4,085,178	4,101,649	3,384,997
<b>负债合计</b>	<b>7,106,072</b>	<b>6,821,338</b>	<b>6,143,916</b>	<b>5,771,279</b>
实收资本（股本）	164,550	164,550	164,550	164,550
资本公积	2,162,861	2,038,422	1,771,546	1,764,502
<b>所有者权益</b>	<b>3,049,142</b>	<b>2,945,211</b>	<b>2,691,271</b>	<b>2,584,452</b>
营业收入	80,389	523,575	458,832	655,969
利润总额	7,137	121,994	58,436	67,199
净利润	4,890	87,368	38,917	44,047
经营活动产生的现金流量净额	-134,471	-99,765	97,910	-236,041
投资活动产生的现金流量净额	-207,216	-106,171	-560,181	-326,019
筹资活动产生的现金流量净额	212,283	624,478	173,277	35,676
EBIT	30,432	197,883	140,313	142,589
EBITDA	-	241,673	187,450	181,110
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.25	0.64	0.53
总有息债务	5,683,304	5,333,761	4,618,845	4,373,512
毛利率	27.94	23.48	24.09	25.39
总资产报酬率	0.30	2.03	1.59	1.71
净资产收益率	0.16	2.97	1.45	1.70
资产负债率（%）	69.97	69.84	69.54	69.07
应收账款周转天数（天）	4,620.10	2,379.07	2,317.96	1,350.27
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-2.67	-0.52	0.33	-0.69
担保比率 <sup>20</sup> （%）	-	29.88	35.04	31.45

<sup>20</sup> 不含三家担保子公司，公司未提供 2021 年 3 月末公司对外担保情况。



## 附件 4 各项指标的计算公式

1. 毛利率 (%) =  $(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
2. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
3. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
4. EBITDA 利润率 (%) =  $\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
5. 总资产报酬率 (%) =  $\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
6. 净资产收益率 (%) =  $\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
7. 现金回笼率 (%) =  $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
8. 资产负债率 (%) =  $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 债务资本比率 (%) =  $\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
10. 总有息债务 = 短期有息债务 + 长期有息债务
11. 短期有息债务 = 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
12. 长期有息债务 = 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
13. 担保比率 (%) =  $\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
14. 经营性净现金流/流动负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
15. 经营性净现金流/总负债 (%) =  $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
16. 存货周转天数<sup>21</sup> =  $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
17. 应收账款周转天数<sup>22</sup> =  $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
18. 流动比率 =  $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
19. 速动比率 =  $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
20. 保守速动比率 =  $(\text{货币资金} + \text{应收票据} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债}$
21. 现金比率 (%) =  $(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
22. 扣非净利润 =  $\text{净利润} - \text{公允价值变动收益} - \text{投资收益} - \text{汇兑收益} - \text{资产处置收益} - \text{其他收益} - (\text{营业外收入} - \text{营业外支出})$

<sup>21</sup> 一季度取 90 天。

<sup>22</sup> 一季度取 90 天。



23. 可变现资产= 总资产-在建工程-开发支出-商誉-长期待摊费用-递延所得税资产
24. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出 = EBIT /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
25. EBITDA 利息保障倍数（倍）= EBITDA/利息支出 = EBITDA /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）= 经营性现金流量净额/利息支出 = 经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
27. 长期资产适合率（%）=（所有者权益 + 少数股东权益 + 长期负债）/（固定资产 + 长期股权投资 + 无形及递延资产）×100%



## 附件 5 信用等级符号和定义

### 5-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级	定义	
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。	
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。	
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。	
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。	
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。	
B	偿还债务的能力较大依赖于良好的经济环境，违约风险很高。	
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。	
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。	
C	不能偿还债务。	
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

### 5-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	偿还债务的能力较大依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。