

2020 年江苏盛泽投资有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2020 年江苏盛泽投资有限公司公司债券全体持有人：

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”或“本公司”）作为 2020 年江苏盛泽投资有限公司公司债券（简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强公司债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）的相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与江苏盛泽投资有限公司（简称“发行人”、“公司”或“盛泽投资”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

企业名称：江苏盛泽投资有限公司

住所：吴江区盛泽镇市场西路北侧

法定代表人：杨晓玮

注册资本：673,793.78 万元

经营范围：从事城镇综合服务性项目投资及相关产业经营；城镇供排水设施的投资、经营及建设管理；资产管理运营及收益；房地产开发、销售。（上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目）（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）。

股权结构：截至本报告出具日，吴江市盛泽镇集体资产经营公司持有发行人 100%的股权，为发行人的唯一股东，发行人实际控制人为苏州市吴江区盛泽镇人民政府。

评级：根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 6 月 29 日出具的《江苏盛泽投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2021]跟踪 2526 号），发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次公司债券的信用等级为 AAA。目前该评级报告尚在有效期内。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券已在银行间市场和上交所市场上市流通，证券代码：2080201.IB，152534.SH。

（二）本息兑付情况

本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。截至本报告出具之日，发行人已于 2021 年 8 月 13 日完成付息工作。

（三）募集资金使用情况

本期债券发行规模 7 亿元，其中 4.2 亿元用于盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目，2.8 亿元用于补充营运资金。截至 2021 年末，发行人募集资金已使用完毕，使用情况与《募集说明书》的相关表述一致。

（四）2021 年度发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。其中 2021 年度发行人信息披露情况如下：

1、江苏盛泽投资有限公司公司债券 2020 年年度财务报告及附注(含担保人财务报告)（2021-4-30）

2、江苏盛泽投资有限公司公司债券 2020 年半年度报告（2021-4-30）

3、2020 年江苏盛泽投资有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2021-6-22）

4、江苏盛泽投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告（2021-7-1）

5、江苏盛泽投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告（2021-8-31）

三、发行人偿债能力

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字【2022】第 ZG214123 号审计报告）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、偿债能力财务指标分析

项目	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	4.80	2.96

速动比率（倍）	2.56	1.68
资产负债率（%）	62.05	62.73
EBITDA 利息倍数	0.94	1.80

截至 2020 年及 2021 年末，公司流动比率分别为 2.96 和 4.80，速动比率分别为 1.68 和 2.56，2021 年度公司流动比率和速动比率均有一定程度上升。

从长期偿债能力指标来看，截至 2020 年及 2021 年末，公司的资产负债率分别为 62.73%和 62.05%，负债结构较为合理。

2020 年度及 2021 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.80 和 0.94，2021 年度有所下降。

2、营运能力分析

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
应收账款（万元）	95,428.65	90,802.19
存货（万元）	655,629.11	631,025.89
应收账款周转率（次）	2.19	2.18
存货周转率（次）	0.22	0.23

2019 年及 2020 年，发行人应收账款周转率分别为 2.18 和 2.19，发行人存货周转率分别为 0.23 和 0.22，发行人存货周转率较低，主要系发行人存货余额较多所致。

3、盈利能力分析

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入（万元）	203,975.50	199,900.20
营业成本（万元）	139,331.27	139,794.72
利润总额（万元）	17,826.84	42,322.00
净利润（万元）	16,626.47	30,566.34

报告期内发行人盈利能力有所下降，主要系发行人 2021 年投资收益减少，同时发行人公允价值变动损失所致。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	976,441.51	983,390.82
经营活动现金流出小计	860,520.55	895,836.25
经营活动产生的现金流量净额	115,920.96	87,554.57
投资活动现金流入小计	578,786.50	514,945.48
投资活动现金流出小计	813,421.60	537,448.05
投资活动产生的现金流量净额	-234,635.10	-22,502.57
筹资活动现金流入小计	511,058.66	677,418.58
筹资活动现金流出小计	580,623.50	659,375.51
筹资活动产生的现金流量净额	-69,564.85	18,043.07
现金及现金等价物净增加额	-188,278.99	83,095.07

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 87,554.57 万元和 115,920.96 万元。2021 年度较 2020 年度增加了 28,366.39 万元，增幅为 32.40%，主要系 2021 年公司购买商品、接受劳务支付的现金下降所致。

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额均为负数，分别为 -22,502.57 万元和 -234,635.10 万元，呈现一定波动性，主要系发行人在部分项目落成的同时开工新项目，所需项目投资存在一定周期性，符合所处行业特征。

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 18,043.07 万元和 -69,564.85 万元。2021 年发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要是发行人调整债务结构，偿还债务支付的现金较多所致。

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	利率	余额
1	18 盛泽 01	2018.9.12	2021.9.12	2023.9.12	3+2	10.00	4.30	4.00
2	19 盛泽 01	2019.6.6	2022.6.6	2024.6.6	3+2	5.00	3.70	2.00
3	G20 盛泽 1	2020.1.10	2020.1.10	2025.1.10	3+2	2.00	5.39	2.00
4	20 盛泽 01	2020.4.21	2023.4.21	2025.4.21	3+2	5.00	3.49	5.00
5	20 盛泽 02	2020.7.22	-	2025.7.22	3	3.00	3.95	3.00
6	21 盛投 01	2021.8.24	-	2024.8.24	3	8.00	3.93	8.00
7	21 盛泽 G1	2021.9.27	-	2024.9.27	3	4.00	3.99	4.00
8	22 盛泽 01	2022.5.23	-	2025.5.23	3	5.30	3.65	5.30
公司债券小计		-	-	-	-	42.30	-	33.30
1	20 盛泽债	2020.8.13	-	2025.8.13	5	7.00	4.18	7.00
企业债券小计		-	-	-	-	7.00	-	7.00
1	21 盛泽投资 PPN001	2021.8.26	-	2024.8.26	3	5.00	3.80	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	5.00	-	5.00
合计		-	-	-	-	54.00	-	45.30

五、担保情况

1、担保人基本情况

担保人名称：江苏省信用再担保集团有限公司

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《江苏省信用再担保集团有限公司及其发行的 19 信保 Y1 与 20 信保 Y1 跟踪评级报告》（联合[2021]100501 号），担保人主体评级 AAA，评级展望为稳定。

2、担保人财务状况

担保人 2021 年的合并财务报表由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（苏公 W[2022]A422 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

项目	2021年末/度	2020年末/度
----	----------	----------

资产总计（万元）	2,648,329.49	2,234,039.94
股东权益合计（万元）	1,585,921.84	1,363,570.97
资产负债率	40.12%	38.96%
营业收入（万元）	226,244.88	215,733.20
营业利润（万元）	107,516.64	80,704.25
利润总额（万元）	108,000.86	80,884.43
净利润（万元）	72,253.27	54,731.40
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-35,286.98	-280,261.36

综合来看，发行人资产规模较大，债务结构合理，盈利情况良好，偿债能力较强。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券
2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

