

债券代码: 194549.SH

债券代码: 252142.SH

债券代码: 115545.SH

债券代码: 115606.SH

债券简称: 22 盛泽 01

债券简称: 23 盛泽 01

债券简称: 23 盛泽 G1

债券简称: 23 盛泽 G2

江苏盛泽投资有限公司

(住所: 苏州市吴江区盛泽镇市场西路北侧(舜湖西路 2099 号))

公司债券受托管理事务报告

(2023 年度)

债券受托管理人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2024 年 6 月

重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于江苏盛泽投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“盛泽投资”）对外公布的《江苏盛泽投资有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目录

第一章 本期债券概要.....	3
第二章 债券受托管理人履行职责情况.....	11
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	12
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	14
第五章 债券本息偿付情况.....	16
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	18
第七章 增信机制、偿债保障措施及执行情况及有效性分析.....	19
第八章 债券持有人会议召开情况.....	20
第九章 公司债券跟踪评级情况.....	21
第十章 公司债券相关事务专人变动情况.....	22
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	23
第十二章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	24
第十三章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	25

第一章 本期债券概要

一、本期债券核准文件和核准规模

根据上海证券交易所出具的《关于对江苏盛泽投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2021]1280号），盛泽投资面向专业投资者非公开发行总额不超过30亿元的公司债券。

根据上海证券交易所出具的《关于对江苏盛泽投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2023]2116号），盛泽投资面向专业投资者非公开发行总额不超过15亿元的公司债券。

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意江苏盛泽投资有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2023]963号），盛泽投资面向专业投资者公开发行总额不超过12亿元的公司债券。

二、江苏盛泽投资有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)概况

1、债券名称

江苏盛泽投资有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称及代码

债券简称	22盛泽01
债券代码	194549.SH

3、发行主体

江苏盛泽投资有限公司

4、债券余额

人民币 5.30 亿元

5、票面金额和发行价格

本次债券每张票面金额为 100 元，按面值平价发行

6、债券期限

本次债券的期限为 3 年期。

7、票面利率

本次债券为固定利率债券，债券票面利率为 3.65%

8、还本付息方式

本次债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

9、债券起息日、付息日及兑付日

债券起息日：2022 年 5 月 23 日

债券付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

债券兑付日：本期债券的本金兑付日为 2025 年 5 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

10、债券担保情况

本次债券无担保

11、主承销商

东吴证券股份有限公司、华金证券股份有限公司

12、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司

13、本期债券发行的信用等级

本次债券无评级

14、募集资金用途

扣除发行费用后，全部用于偿还到期或回售公司债券。

三、江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)概况

1、债券名称

江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称及代码

债券简称	23 盛泽 01
债券代码	252142.SH

3、发行主体

江苏盛泽投资有限公司

4、债券余额

人民币 4.00 亿元

5、票面金额和发行价格

本次债券每张票面金额为 100 元，按面值平价发行

6、债券期限

本次债券的期限为 367 天。

7、票面利率

本次债券为固定利率债券，债券票面利率为 2.90%

8、还本付息方式

本期债券到期时一次性还本付息。

9、债券起息日、付息日及兑付日

债券起息日：2023 年 8 月 24 日

债券付息日：本期债券的付息日为 2024 年 8 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

债券兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 8 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

10、债券担保情况

本次债券无担保

11、主承销商

东吴证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司

12、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司

13、本期债券发行的信用等级

本次债券无评级

14、募集资金用途

本期债券的募集资金用于偿还到期公司债券本金。

四、江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)概况

1、债券名称

江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称及代码

债券简称	23 盛泽 G1
债券代码	115545.SH

3、发行主体

江苏盛泽投资有限公司

4、债券余额

人民币 5.00 亿元

5、票面金额和发行价格

本次债券每张票面金额为 100 元，按面值平价发行

6、债券期限

本次债券的期限为 3 年。

7、票面利率

本次债券为固定利率债券，债券票面利率为 3.93%

8、还本付息方式

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、债券起息日、付息日及兑付日

债券起息日：2023 年 6 月 19 日

债券付息日：本期债券的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

债券兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 6 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

10、债券担保情况

本次债券无担保

11、主承销商

东吴证券股份有限公司

12、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司

13、本期债券发行的信用等级

本次债券无评级

14、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，用于置换发行人为回售前次公司债券本金而使用的偿债资金。

五、江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)概况

1、债券名称

江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

2、债券简称及代码

债券简称	23 盛泽 G2
债券代码	115606.SH

3、发行主体

江苏盛泽投资有限公司

4、债券余额

人民币 3.00 亿元

5、票面金额和发行价格

本次债券每张票面金额为 100 元，按面值平价发行

6、债券期限

本次债券的期限为 367 天。

7、票面利率

本次债券为固定利率债券，债券票面利率为 3.18%

8、还本付息方式

本期债券到期时一次性还本付息。

9、债券起息日、付息日及兑付日

债券起息日：2023 年 7 月 10 日

债券付息日：本期债券的付息日期为 2024 年 7 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

债券兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 7 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

10、债券担保情况

本次债券无担保

11、主承销商

东吴证券股份有限公司

12、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司

13、本期债券发行的信用等级

本次债券无评级

14、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还前次公司债券本金。

第二章 债券受托管理人履行职责情况

东吴证券股份有限公司作为本期债券受托管理人，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《江苏盛泽投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《江苏盛泽投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券之受托管理协议》、《江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》和《江苏盛泽投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人职责。

报告期内，债券受托管理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，督促发行人发布定期报告及重大事项临时公告，并发布相应的受托管理报告，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。

报告期内，本次债券受托管理人在履职时不存在利益冲突的相关情形。

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

注册名称：江苏盛泽投资有限公司

法定代表人：杨晓玮

注册资本：673,793.78 万元

成立日期：2010 年 05 月 13 日

统一社会信用代码：91320509555800650R

注册地址：苏州市吴江区盛泽镇市场西路北侧（舜湖西路 2099 号）

邮政编码：215228

信息披露负责人：石燕红

电话：0512-63959879

传真：0512-63959865

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；对外投资及其管理服务。（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）。

二、发行人 2023 年度经营情况

2023 年，发行人主营业务情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
污水及工业水处理	65,369.36	42.00	51,675.96	26.29
城镇化服务-城乡一体化开发和建设	32,806.88	21.08	53,168.19	27.05
资源运营服务-转让资产	35,959.57	23.10	66,370.17	33.76
房产租赁、物业管理等	21,505.07	13.82	25,370.79	12.91
合计	155,640.88	100.00	196,585.12	100.00

三、发行人 2023 年度财务情况

财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产（亿元）	241.47	228.66
总负债（亿元）	171.54	152.12
全部债务（亿元）	161.73	141.48
所有者权益（亿元）	69.93	76.54
营业总收入（亿元）	15.56	19.66
利润总额（亿元）	1.13	1.16
净利润（亿元）	0.66	0.73
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-0.80	-0.22
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.66	0.73
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-15.43	11.61
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-11.90	-19.56
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	16.04	0.28
流动比率（倍）	2.18	3.12
速动比率（倍）	0.65	1.35
资产负债率（%）	71.04	66.53
债务资本比率（%）	69.81	64.89
营业毛利率（%）	29.31	19.20
平均总资产回报率（%）	1.93	2.37
加权平均净资产收益率（%）	0.91	0.93
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.09	-0.27
EBITDA（亿元）	6.81	7.50
EBITDA 全部债务比（%）	4.21	5.30
EBITDA 利息倍数	1.09	1.13
应收账款周转率（次）	5.04	2.72
存货周转率（次）	0.13	0.23

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况及专项账户运作情况

根据上交所“上证函[2021]1280号”无异议函，发行人于2022年5月23日非公开发行了5.30亿元公司债券，22盛泽01扣除发行费用后的净募集资金已划入募集资金专户，全部用于偿还到期或回售公司债券。

根据上交所“上证函[2023]2116号”无异议函，发行人于2023年8月24日非公开发行了4.00亿元公司债券，23盛泽01扣除发行费用后的净募集资金已划入募集资金专户，全部用于偿还到期公司债券本金。

根据中国证券监督管理委员会“证监许可[2023]963号”注册批复，发行人于2023年8月24日公开发行了5.00亿元公司债券，23盛泽G1扣除发行费用后的净募集资金已划入募集资金专户，全部用于置换发行人为回售前次公司债券本金而使用的偿债资金；于2023年7月10日公开发行了3.00亿元公司债券，23盛泽G2扣除发行费用后的净募集资金已划入募集资金专户，全部用于偿还前次公司债券本金。

发行人在中信银行股份有限公司吴江盛泽支行、上海农村商业银行股份有限公司昆山周市分理处、江苏银行苏州盛泽支行和中国光大银行苏州盛泽支行为22盛泽01，在南京银行股份有限公司苏州分行为23盛泽01，在苏州银行股份有限公司、兴业银行盛泽支行为23盛泽G1，在苏州银行股份有限公司苏州盛泽支行为23盛泽G2开

立了专项账户存储募集资金，募集资金的接收、存储、使用均通过专项账户进行，专项账户除了接收债券募集资金及后续还本付息资金外不存在与其他业务混用的情形，截至本报告出具日，募集资金专户运行良好。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据 22 盛泽 01《募集说明书》相关内容，公司将债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期或回售公司债券。根据 23 盛泽 01《募集说明书》相关内容，公司将债券募集资金用于偿还到期公司债券本金。根据 23 盛泽 G1《募集说明书》相关内容，公司将债券募集资金用于置换发行人为回售前次公司债券本金而使用的偿债资金。根据 23 盛泽 G2《募集说明书》相关内容，公司将债券募集资金用于偿还前次公司债券本金。截至本报告出具日，上述公司债券募集资金均已使用完毕。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人使用上述募集资金与《募集说明书》的相关表述一致。

第五章 债券本息偿付情况

22 盛泽 01 的债券起息日为 2022 年 5 月 23 日，债券付息日为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；债券兑付日为 2025 年 5 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。22 盛泽 01 已于 2023 年 5 月 23 日完成付息工作。

23 盛泽 01 的债券起息日为 2023 年 8 月 24 日，债券付息日为 2024 年 8 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；债券兑付日为 2024 年 8 月 25 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。截至 2023 年末，23 盛泽 01 尚未开始付息。

23 盛泽 G1 的债券起息日为 2023 年 6 月 19 日，债券付息日为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；债券兑付日为 2026 年 6 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。截至 2023 年末，23 盛泽 G1 尚未开始付息。

23 盛泽 G2 的债券起息日为 2023 年 7 月 10 日，债券付息日为 2024 年 7 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；债券兑付日为 2024 年 7

月 11 日。(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个交易日;顺延期间付息款项不另计利息)。截至 2023 年末,23 盛泽 G2 尚未开始付息。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

2023 年度，发行人按期完成了 22 盛泽 01 的付息工作，23 盛泽 01、23 盛泽 G1、23 盛泽 G2 尚未开始付息。

发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

单位：倍、%

偿债能力指标/年份	2023 年末	2022 年末
流动比率	2.18	3.12
速动比率	0.65	1.35
资产负债率	71.04	66.53

短期偿债能力方面，近两年末，发行人流动比率分别为 3.12 和 2.18，速动比率分别为 1.35 和 0.65，报告期内发行人流动比率和速动比率有一定降低。总体来看，发行人流动比率和速动比率较高，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，近两年末，发行人资产负债率分别为 66.53% 和 71.04%。报告期内发行人资产负债率较为稳定，维持在中等水平，长期偿债能力较强。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七章 增信机制、偿债保障措施及执行情况及有效性分析

22 盛泽 01、23 盛泽 01、23 盛泽 G1、23 盛泽 G2 无担保。

2023 年度，本期债券的偿债保障措施未发生重大变化。

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，22 盛泽 01、23 盛泽 01、23 盛泽 G1、23 盛泽 G2 未召开债券持有人会议。

第九章 公司债券跟踪评级情况

22 盛泽 01、23 盛泽 01、23 盛泽 G1、23 盛泽 G2 无评级。

第十章 公司债券相关事务专人变动情况

发行人负责处理与公司债券相关事务的专人为石燕红，2023 年度未发生变动。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及
受托管理人采取的应对措施

无。

第十二章 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，2023 年度发行人按时披露了 2022 年公司债券年度报告和 2023 年公司债券中期报告，同时披露了如下重大事项：

1、江苏盛泽投资有限公司关于中介机构发生变更的公告（2023-2-15）

2、关于江苏盛泽投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）的更正公告（2023-7-13）

第十三章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

无。

(本页无正文，为《江苏盛泽投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页)

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

2024年6月26日

