

2017年江苏众安建设投资有限公司 公司债券2020年度债权代理事务报告并履约情 况及偿债能力分析报告

渤海证券股份有限公司（以下简称“主承销商”、“渤海证券”）作为2017年江苏众安建设投资有限公司公司债券（以下简称“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企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）及《2016年江苏众安建设投资有限公司公司债券债权代理协议》的相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于江苏众安建设投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《江苏众安建设投资（集团）有限公司公司债券2020年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向渤海证券提供的其他材料。

主承销商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：江苏众安建设投资（集团）有限公司

住所：宿迁市宿城区文体中心9楼901室

法定代表人：周奋

注册资本：200,000.00万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：建设项目投资；房地产开发、经营；建筑研发、设计；房屋建筑工程施工；市政工程施工；园林绿化工程施工；地基基础工程施工；建筑装修装饰工程施工；机电设备安装；水电安装工程及建筑防水保温工程施工；建筑智能化工程施工；建筑材料销售；建筑技术咨询服务。（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）

二、本期债券基本要素

1、债券名称：2017年江苏众安建设投资有限公司公司债券

2、债券简称及代码：PR 苏众安（上交所代码：127471.SH），17江苏众安债（银行间代码：1780029.IB）

3、起息日：2017年3月24日

4、到期日：2024年3月24日

5、债券上市时间及地点：本期债券于2017年4月1日在全国银行间债券市场上市交易；于2017年4月7日在上海证券交易所上市交易

6、主承销商、上市推荐人：渤海证券股份有限公司

7、债券发行规模：人民币12亿元

8、债券期限和利率：本期债券期限为7年，采用固定利率形式，票面年利率为5.65%，在债券存续期内固定不变，本期债券采用单利按年计息

9、债券余额：7.2亿元

10、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。自债券发行后的第3年末至第7年末，每年偿还债券初始本金的20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

11、信用级别及资信评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）为本期企业债券资信评级机构，发行时经中证鹏元综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用级别为AAA。中证鹏元将在本期债券存续期内对发行人进行定期跟踪评级及不定期跟踪评级，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

12、债券担保情况：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

三、发行人履约情况

(一) 还本付息情况

本期债券已于 2018 年 3 月 24 日、2019 年 3 月 24 日分别完成第一、二期利息款兑付，于 2020 年 3 月 24 日完成第三期利息款和第一期本金兑付，于 2021 年 3 月 24 日完成第四期利息款和第二期本金兑付。不存在兑付兑息违约情况。

(二) 募集资金使用情况

根据“17 江苏众安债”募集说明书约定，8.4 亿元用于新城荷畔安置小区建设项目，3.6 亿元用于补充营运资金。截至 2020 年 12 月 31 日，募集资金剩余 61,546.63 元。

(三) 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 (www.chinabond.com.cn) 和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 等网站披露。

发行人 2020 年度在上海证券交易所网站发布公告如下：

- 1、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2020 年分期偿还本金的提示性公告》；
- 2、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2020 年分期偿还本金公告》；
- 3、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2020 年付息公告》；
- 4、《江苏众安建设投资（集团）有限公司公司债券年度报告摘要》；
- 5、《江苏众安建设投资（集团）有限公司 2019 年度审计报告》；
- 6、《江苏众安建设投资（集团）有限公司公司债券 2019 年年度报告》；
- 7、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2019 年度债权代理事务报告并履约情况及偿债能力分析报告》；
- 8、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2020 年跟踪信用评级报告》；

9、《江苏众安建设投资（集团）有限公司公司债券 2020 年半年度报告摘要》；

10、《江苏众安建设投资（集团）有限公司公司债券 2020 年半年度财务报表及附注》；

11、《江苏众安建设投资（集团）有限公司公司债券 2020 年半年度报告》；

12、《江苏众安建设投资（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末百分之二十的公告》；

13、《渤海证券股份有限公司 2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券重大事项债权代理事务临时报告》。

发行人 2020 年度在中国债券信息网发布公告如下：

1、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2020 年付息及分期偿还本金公告》；

2、《江苏众安建设投资（集团）有限公司公司债券 2019 年度财务报告及附注（含担保人财务报告）》；

3、《江苏众安建设投资有限公司公司债券 2020 年半年度财务报表及附注》；

4、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2020 年跟踪信用评级报告》；

5、《2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券 2019 年度债权代理事务报告并履约情况及偿债能力分析报告》；

6、《江苏众安建设投资（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末百分之二十的公告》；

7、《渤海证券股份有限公司 2017 年江苏众安建设投资有限公司公司债券重大事项债权代理事务临时报告》。

四、发行人偿债能力

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的财务报表进

行了审计，并出具了希会审字（2021）3846 号的审计报告。下述所引用 2020 年度财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

发行人主要偿债能力指标

项目	2020 年末	2019 年末
资产总计（万元）	1,629,183.51	1,453,962.94
流动资产（万元）	1,321,917.64	1,237,102.40
应收账款（万元）	208,277.97	165,221.94
其他应收款（万元）	261,544.54	293,101.28
存货（万元）	744,588.08	673,990.49
负债合计（万元）	1,118,880.21	956,248.99
流动负债（万元）	629,998.35	645,908.12
所有者权益合计（万元）	510,303.30	497,713.95
流动比率	2.10	1.92
速动比率	0.92	0.87
资产负债率（%）	68.68	65.77

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并报表资产总计为 1,629,183.51 万元，较 2019 年末增加 12.05%，主要系发行人业务开展导致应收账款及存货等的增加所致。

1、短期偿债能力分析

2020 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.10 和 0.92，流动比率与速动比率较 2019 年末分别增加 9.55%及 5.11%，主要系本期末货币资金、应收账款等增加以及长期负债重分类为一年内到期的非流动负债减少所致。

2、长期偿债能力分析

2020 年末，发行人资产负债率为 68.68%，较 2019 年末增加 4.42%。发行

人长期偿债能力略有变化。

（二）发行人盈利能力及现金流情况分析

发行人主要盈利能力和现金流量指标

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入（万元）	93,669.62	42,704.05
营业利润（万元）	9,709.40	7,193.29
利润总额（万元）	9,482.61	6,636.76
净利润（万元）	7,122.45	4,525.88
经营活动产生的现金流量净额（万元）	57,257.78	19,879.70
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-54,319.05	4,495.22
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-14,168.34	-40,415.04
现金及现金等价物净增加额（万元）	-11,229.62	-16,040.13

2020 年度，发行人实现营业收入 93,669.62 万元，同比增加 119.35%，主要为发行人委托代建收入增加较多以及发行人 2020 年非同一控制合并产生新的业务板块收入所致；营业利润为 9,709.40 万元；利润总额为 9,482.61 万元，净利润为 7,122.45 万元。

2020 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为 57,257.78 万元，同比增加 188.02%，主要是因为 2020 年销售商品、提供劳务收到的现金较上期增加较多所致。投资活动产生的现金流量净额为 -54,319.05 万元，同比减少 1,308.37%，主要是 2020 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金较上期大幅增长所致。筹资活动产生的现金流量净额为 -14,168.34 万元，同比增加 64.94%，主要系 2020 年取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金较上期大幅增加所致。

（三）截至本报告出具日，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付债券除本期债券外，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付债券还有 20 众安 01 债、21 众安 01 债。

五、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司未发生按照募集说明书、债券持有人会议规则约定需召开债券持有人会议的情形，公司未召开债券持有人会议。

六、公司债券债权代理人履职情况

报告期内，本期债券债权代理人渤海证券股份有限公司严格按照《2016年江苏众安建设投资有限公司公司债券债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促公司履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

七、其他事项

本公司 2020 年度无其他重大事项。

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2017年江苏众安建设投资有限公司公司债券2020年度
度债权代理事务报告并履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

