

2016年江苏筑富实业投资有限公司公司债券
2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

江苏筑富实业投资有限公司

主承销商

华林证券股份有限公司

二〇二三年五月

重要声明

华林证券股份有限公司（以下简称“华林证券”）作为2016年江苏筑富实业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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于发行人对外公布的审计报告等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向华林证券提供的其他材料。华林证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华林证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2016年江苏筑富实业投资有限公司公司债券

(二) 债券简称：16苏筑富债（银行间市场）、PR苏筑富（上交所）

(三) 债券代码：1680283.IB（银行间市场）、127441.SH（上交所）

(四) 发行总额：16亿元

(五) 债券余额：3.20亿元

(六) 债券期限：7年期

(七) 债券利率：4.47%

(八) 发行价格：本期债券的债券面值100元，平价发行。

(九) 计息期限：自2016年7月20日起至2023年7月19日止。

(十) 还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年末分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各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）。在第3至第7个计息年度，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，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

(十一) 付息日：2017年至2023年每年的7月20日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十二) 兑付日：本期债券的兑付日为2019年至2023年每年的7月20日（如遇国家法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个工作日）。

(十三) 主承销商：华林证券股份有限公司

(十四) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，首次评级时发行人主体信用级别为AA级，本期债券的信用级别为AA+级，评级展望为稳定。2022年6月27日根据中证鹏元出具的跟踪评级报告，发行人的主体信用级别维持AA级，本期债券的信用级别维持AA+级，评级展望为稳定。

(十五) 担保情况：抵押担保

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，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2016年7月26日在银行间市场上市流通，债券简称“16苏筑富债”，证券代码为1680283.IB。2016年8月10日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，债券简称“16苏筑富”，证券代码为127441.SH。

（二）募集资金使用情况

发行人于2016年7月20日发行7年期16亿元公司债券，募集资金原计划用于灌云县东城新区民营工业园区及规划区安置房建设工程项目（4.00亿元）、灌云县海滨大道建设工程项目（4.30亿元）、灌云县农村饮水安全工程项目（5.50亿元）和补充流动资金（2.20亿元）。根据发行人2016年9月1日披露的《江苏筑富实业投资有限公司关于拟变更“16筑富债”募集资金用途的公告》，发行人将原计划用于灌云县农村饮水安全工程项目的5.50亿元，改用于灌云县沂北片区中小河流治理工程项目。截至2022年末，本期债券募集资金使用情况见下表：

单位：人民币万元

募集年份	募集资金净额（扣除承销费用）	2022年度使用募集资金总额	累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2016年	158,720.00	0.00	158,720.00	0.00	正常运行	与变更后的募集资金用途一致

（三）本息兑付情况

本期债券的付息日为2017年至2023年每年的7月20日，兑付日为2019年至2023年每年的7月20日（如遇国家法定节假日或休息日，均顺延至其后的第1个工作日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2017年至2022年度应付的利息及2019年至2022年当期本金。2022年7月20日发行人兑付本金3.20亿元，利息0.28608亿元，本息合计兑付3.48608亿元。发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息的情况。

（四）信息披露情况

报告期内，发行人及相关信息披露义务人已按规定在中国债券信息网、外汇交易中心、上海证券交易所网站等媒体上披露了以下公告：

1、2022年3月25日披露了江苏筑富实业投资有限公司关于董事、公司章程及信息披露义务负责人发生变动的公告。

2、2022年4月13日披露了江苏筑富实业投资有限公司董事及公司章程发生变动的公告。

3、2022年4月29日披露了江苏筑富实业投资有限公司2021年年度报告。

4、2022年4月29日披露了江苏筑富实业投资有限公司公司债券2021年年度报告。

5、2022年4月29日披露了江苏筑富实业投资有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注。

6、2022年4月29日披露了江苏筑富实业投资有限公司公司债券2021年年度审计报告。

7、2022年4月29日披露了江苏筑富实业投资有限公司2022年第一季度合并及母公司财务报表。

8、2022年5月24日披露了2016年江苏筑富实业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。

9、2022年6月27日披露了江苏筑富实业投资有限公司及相关债券2022年跟踪评级报告。

10、2022年7月8日披露了2016年江苏筑富实业投资有限公司公司债券2022年付息公告。

11、2022年7月8日披露了2016年江苏筑富实业投资有限公司公司债券2022年分期偿还本金公告。

12、2022年7月8日披露了2016年江苏筑富实业投资有限公司公司债券2022年付息及分期兑付公告。

13、2022年7月8日披露了2016年江苏筑富实业投资有限公司公司债券2022年分期偿还本金提示性公告。

14、2022年8月3日披露了华林证券股份有限公司关于江苏筑富实业投资有限

公司涉及重大诉讼的公告。

15、2022年8月15日披露了华林证券股份有限公司关于江苏筑富实业投资有限公司涉及重大诉讼进展的公告。

16、2022年8月31日披露了江苏筑富实业投资有限公司2022年半年度财务报告。

17、2022年8月31日披露了江苏筑富实业投资有限公司2022年半年度报告。

18、2022年8月31日披露了江苏筑富实业投资有限公司债券中期报告（2022年）。

三、发行人偿债能力分析

发行人2022年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所（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（勤信审字【2023】第1045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，应当参照发行人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：人民币元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总计	19,284,041,479.18	19,286,741,579.41
其中：流动资产	16,945,411,217.32	17,253,543,567.08
其中：其他应收款	2,951,845,597.82	2,259,617,814.59
存货	12,280,948,947.71	12,785,130,159.41
非流动资产	2,338,630,261.86	2,033,198,012.33
其中：其他权益工具投资	547,587,153.00	356,758,653.00
在建工程	609,423,985.88	454,659,724.70
负债合计	6,064,958,190.28	6,231,038,447.24
其中：流动负债	3,436,825,531.34	3,072,893,229.48
其中：一年内到期的非流动负债	1,372,382,490.27	674,400,000.00
非流动负债	2,628,132,658.94	3,158,145,217.76
其中：长期借款	894,360,000.00	1,191,600,000.00
应付债券	1,599,966,963.81	1,943,382,688.76
所有者权益合计	13,219,083,288.89	13,055,703,132.17
其中：归属于母公司所有者权益	13,033,457,076.75	12,436,370,408.64

流动比率（倍）	4.93	5.61
速动比率（倍）	1.36	1.45
资产负债率（%）	31.45	32.31

截至2022年末，发行人合并资产负债表资产总额与上年末基本持平，流动资产较上年末下降1.79%。流动资产以其他应收款和存货为主，占比分别为17.42%和72.47%。非流动资产占资产总额12.13%，较上年末增加3.05亿元，增幅15.02%，主要系其他权益工具投资中追加了对江苏连宿高速公路有限公司的投资、连云港市乡村产业投资基金合伙企业（有限合伙）及在建工程中继续增加对衣趣小镇主题服饰电商产业园项目的工程投入所致。负债总体水平与上年末波动不大，其中流动负债占负债总额的56.67%，较上年末增加3.64亿元，增幅11.84%，主要系一年内到期的非流动负债大幅增加导致。非流动负债占负债总额43.33%，较上年末减少5.3亿元，降幅16.78%，主要系长期借款减少及应付债券中新发行的债券金额少于到期归还的债券金额所致。

短期偿债能力指标方面，截至2021年末和2022年末，发行人流动比率分别为5.61和4.93，速动比率分别为1.45和1.36，均略有下降，说明偿债能力较上年有所减弱。发行人近年的流动比率指标良好，但由于存货资产占流动资产总额的比例较高，且存货主要以土地资产为主，其中54.75%的存货处于抵押状态，因此流动资产变现能力相对较弱，关注速动比率更能反映公司实际的短期偿债能力。

长期偿债能力指标方面，发行人2021年末和2022年末资产负债率分别为32.31%和31.45%，资产负债率均处于较低水平，长期偿债能力较强。

2022年末发行人合并报表范围内有息债务余额为41.64亿元，较上年末增加0.80亿元。有息债务主要以信用类债券和银行贷款为主，其中一年内到期的有息债务总额为15.60亿元，短期偿债压力较大。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：人民币元

项目	2022年度	2021年度
营业总收入	973,875,217.32	1,009,625,685.10
营业总成本	1,160,374,975.65	1,185,656,056.74
利润总额	166,869,280.36	186,966,824.20
净利润	163,380,156.72	184,007,600.82
其中：归属于母公司所有者的净利润	165,936,271.25	196,302,597.36

经营活动产生的现金流量净额	315,931,417.84	374,685,724.19
投资活动产生的现金流量净额	-384,804,297.85	-507,751,790.67
筹资活动产生的现金流量净额	-158,604,587.87	393,435,075.97
现金及现金等价物增加额	-229,450,533.83	262,630,861.93

合并利润表层面，发行人2022年度营业总收入和营业总成本较上年分别减少3.54%、2.13%，利润总额及净利润较上年均减少0.20亿元左右，降幅分别为10.75%及11.21%，主要原因为报告期内税金及附加、信用减值损失均大幅增加所致。2022年度发行人净利润主要来源于政府发放的基础设施建设补贴。

发行人2022年度经营活动产生的现金流量净额较上年减少0.59亿元，降幅15.68%，主要系企业间往来款波动导致；投资活动产生的现金流量净额较上年增加1.23亿元，增幅24.21%，主要系本期构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额较上年减少5.52亿元，降幅140.31%，主要因为取得借款及吸收的投资较上年减少及偿还债务支付的现金大幅增加所致，现金及现金等价物增加额较上年减少了4.92亿元，降幅187.37%，主要受筹资活动的负现金流影响。

四、或有事项

（一）受限资产

截至2022年末，发行人受限资产的情况如下：

单位：人民币亿元

受限资产名称	受限资产金额（2022年12月31日）	受限原因
货币资金	2.64	保证金及定期存单
存货	66.11	抵押
投资性房地产	1.37	抵押
固定资产	3.06	抵押
在建工程	3.68	抵押
合计	78.86	-

（二）对外担保情况

发行人截至2022年12月31日对外担保余额60.97亿元，较年初增加13.06亿

元，增幅27.26%，其中为关联方提供担保余额为8.22亿元。发行人对非关联方灌云东胜基础设施建设工程投资有限公司提供的担保余额为15.45亿元，已超过期末净资产10%，被担保债务到期时间为2034年10月，该被担保对象为灌云县国有企业，经营状况、财务状况以及资信状况良好，未出现融资违约情形，发生发行人代偿的风险较小，预计对发行人本期债券偿付影响较小。

五、总结

综上所述，发行人资产负债结构合理，长期偿债能力较强，流动资产变现能力较弱，面临较大的短期偿债压力。2022年经营状况较为稳定，但现金流较为紧张。受限资产规模与对外担保规模较大，存在一定流动性风险和或有负债风险。此外，发行人以23宗土地使用权及部分房屋建筑物作为该债券的抵押资产，在一定程度上有效保障了本期债券的安全性。以上情况请债券持有人注意投资风险，持续关注发行人动态。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2016年江苏筑富实业投资有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

