

# 2021 年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业 专项债券募集说明书

注册金额	3 亿元
本期发行金额	3 亿元
担保情况	本期债券由重庆兴农融资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
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
主体/债项信用评级	AA/AAA

发行人



延安市新区投资开发建设有限公司

主承销商、债权代理人



江海证券有限公司

二〇二一年十一月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

### 二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书

对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

## 五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。除发行人及主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**(一) 债券名称：**2021 年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券（简称“21 延新投债”）。

**(二) 发行总额：**3 亿元。

**(三) 债券期限：**本期债券为 7 年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。

**(四) 票面利率：**本期债券采用固定利率形式，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**(五) 发行价格:** 本期债券面值 100 元, 平价发行, 以 1,000 元为一个认购单位, 认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**(六) 发行方式:** 本期债券为实名制记账式债券, 以簿记建档、集中配售的方式, 通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**(七) 债券形式及托管方式:** 本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管, 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**(八) 发行范围及对象:** 在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外); 在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**(九) 信用级别:** 经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定, 本期债券信用级别为 AAA, 发行人主体信用级别为 AA。

**(十) 担保情况:** 本期债券由重庆兴农融资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。

**(十一) 债权代理人:** 江海证券有限公司。

## 目 录

声明及提示.....	1
目 录.....	4
释 义.....	5
第一条 风险揭示及说明 .....	7
第二条 发行条款.....	12
第三条 募集资金用途 .....	19
第四条 发行人基本情况 .....	53
第五条 发行人财务情况 .....	92
第六条 发行人信用情况 .....	152
第七条 担保情况.....	158
第八条 税项.....	162
第九条 信息披露安排 .....	164
第十条 投资人保护条款 .....	168
第十一条 债权代理人 .....	184
第十二条 法律意见 .....	190
第十三条 本期债券发行的有关机构 .....	192
第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	196
第十五条 备查文件 .....	205

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、延安新区公司：**指延安市新区投资开发建设有限公司。

**担保人：**重庆兴农融资担保集团有限公司

**新区管委会：**延安市新区管理委员会。

**本期债券：**指总额为3亿元的“2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券”（简称“21延新投债”）。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书》。

**主承销商：**指江海证券有限公司。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

**国家发展改革委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司/债券托管机构：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**最近三年：**指2018年、2019年和2020年。

**最近一期：**指2021年1-3月。

**法定节假日或休息日：**中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日（法定节假日或休息日除外）。

**元：**指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一条 风险揭示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券有关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定不确定性。

#### （二）流动性风险

由于本期债券上市或交易流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营状况良好，资产规模大幅增长，营业收入较为稳定，其良好的运营态势和盈利能力可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人已制定明确的募集资金使用计划，加强本期债券募集资金使用的监控，提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续盈利能力，尽可能地降低本期债券的偿付风险。但在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素，如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期兑付造成一定的影响。

#### （四）募投项目投资风险

在项目的实施和运作过程中，发行人通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，公司加强招投标管

理和合同管理，严格按照基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。但本期债券募集资金拟投入的建设项目投资规模大、项目回收期长，如果在项目建设和运营期间出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对项目收益的实现产生不利影响。

## 二、与发行人有关的风险

### （一）资本支出及偿债风险

为完成延安新区大规模的项目建设工作，发行人主要通过负债来满足资金的需求。当前，发行人资产负债率较高，有息负债规模较大，存在一定的偿债压力。且公司在建项目总投资较大，面临一定投资压力。

对策：发行人经营情况良好且财务状况优良，并与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，获得了较高的银行综合授信额度，具有较强的间接融资能力。同时公司充分利用本市场多渠道筹集资金，调整长短期债务结构，使资支出更加合理化，以降低公司的财务风险。

### （二）经营风险

发行人是延安新区投资发展（集团）有限公司与延安城市建设投资（集团）有限责任公司共同出资组建。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及发行人运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人保持与政府沟通、协商，同时，自身不断加强管理，提高公司整体实力。同时，发行人目前与政策性银行、商业银行的保持顺畅业务合作，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金。

### （三）项目建设的风险

由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

### （四）现金及现金等价物净增加额累计值为负的风险

2018-2020年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为64,523.46万元、-115,688.89万元及48,821.72万元，累计值为负，主要原因为发行人作为延安新区重要的投资主体，承担了多项重点项目的投资与建设。近三年经营活动现金流出分别为385,130.97万元、371,670.56万元及281,608.68万元，并且项目施工期限普遍较长，现金流的回收和项目完工结算进度相关联，发行人近三年经营活动产生的现金流量净额分别为163,673.32万元、-175,154.16万元及-96,682.17万元。现金及现金等价物净增加额累计值为负可能会对发行人经营的稳定性产生影响。

对策：发行人在工程建设过程中严格资金管理，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工，避免由于各种项目风险导致无法与政府结算的情况发生。其次，发行人注重往来款的回收管理及，保持与政府部门的沟通协调，保证每年能够获得稳定的工程建设资金回款。

### （五）担保风险

截至2021年3月末，发行人对外担保总额为127.40亿元，占同期总资产

的66.34%，占同期净资产的193.83%。如果被担保对象出现无力偿还债务等违约情形，则有可能导致发行人承担连带赔偿责任，对其偿债能力造成不利影响。

对策：对外担保方面，发行人根据自身实际状况制定了《延安市新区投资开发建设有限公司对外担保管理办法》，在对外提供担保时，遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险，履行内部报批手续，详细审阅担保文件，并经公司董事会批准。根据相关风险设置必要的反担保措施，同时对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

### 三、政策风险

#### （一）宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人保持对国家宏观经济政策的关注，加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策、制定应对策略。

#### （二）行业政策的风险

发行人主要从事的基础设施建设、土地开发等，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对可能出现的政策性风险，发行人持续保持跟踪政府的政策

取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人不断强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。

## 第二条 发行条款

### 一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】162号文件批准公开发行。

2020年12月24日，发行人召开董事会并作出决议，同意本次债券申报发行。

2020年12月31日，发行人召开股东会并作出决议，同意本次债券申报发行。

### 二、发行概要

**(一) 发行人：**延安市新区投资开发建设有限公司

**(二) 债券名称：**2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券（简称“21延新投债”）。

**(三) 发行总额：**人民币3亿元。

**(四) 债券期限：**本期债券为7年期，附提前偿还本金条款，即在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。

**(五) 票面利率：**本期债券采用固定利率形式，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**(六) 还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行规模20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金；本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管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，本金自兑付日起不另计利息。

**(七) 发行价格：**本期债券面值100元，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

**(八) 发行方式和对象：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**(九) 债券形式及托管方式：**实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

**(十) 簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2021年12月17日。

**(十一) 发行期限：**本期债券的发行期限为2个工作日，自2021年12月20日起至2021年12月21日止。

**(十二) 发行日：**发行日为本期债券发行期限的第1日，即2021年12月20日。

**(十三) 起息日：**债券存续期限内每年的12月21日为该计息年度的起息日。

**(十四) 付息方式：**本期债券每年付息一次。

**(十五) 付息日：**本期债券存续期内每年的12月21日为上1个计息年度的付息日(如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

**(十六) 兑付日：**本期债券的兑付日为2028年12月21日(如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

**(十七) 本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**(十八) 承销方式：**承销团余额包销。

**(十九) 主承销商、簿记管理人：**江海证券有限公司。

**(二十) 信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA。

**(二十一) 信用安排：**本期债券由重庆兴农融资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。

**(二十二) 监管银行：**北京银行股份有限公司西安分行

**(二十三) 债权代理人：**江海证券有限公司。

**(二十四) 流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其它主管部门提出上市或交易流通申请。

**(二十五) 重要提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、认购与托管

**(一) 本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记托管机构托管记载。**

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券申购和配售办法说明》中规定。

**(二) 本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：**

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法

律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

(三) 本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

(四) 投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

(五) 本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

#### 四、债券发行网点

(一) 本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分，具体发行网点见附表一。

(二) 本期债券通过上海证券交易所公开发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

#### 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场购买人，下同）被视为做出以下承诺：

(一) 接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其

约束。

(二) 本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

(四) 在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

(五) 投资者同意江海证券有限公司作为债权代理人与发行人及相关方签订《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(六) 本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(七) 对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 六、债券本息兑付办法

### (一) 利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息1次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券每年的付息日为2022年至2028年每年的12月21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）；

2.未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

### (二) 本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，即自2024年至2028年每年的12月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金；

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 七、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或

交易流通申请。

### 第三条 募集资金用途

#### 一、募集资金总量及使用计划

本期债券募集资金 3.0 亿元，其中 1.5 亿元补充营运资金，0.8 亿元用于福苑现代康养居住小区养老项目中护理楼建设，0.7 亿元用于山水阁现代康养居住小区养老项目中护理楼建设。

表：本期债券募集资金使用计划

单位：亿元，%

序号	项目名称	项目实施主体	项目投资额	本期债券预计投入额	占该项目投资额比例	占本期债券发行金额比例
1	福苑现代康养居住小区养老项目护理楼	发行人	1.21	0.8	66.22	26.67
2	山水阁现代康养居住小区养老项目护理楼	发行人	1.10	0.7	63.43	23.33
3	补充营运资金	-	-	1.5	-	50.00
合计			2.31	3	-	100

上述固定资产投资项目使用募集资金规模未超过项目投资总额的 70%，符合《国家发展与改革委办公厅关于充分发挥债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金【2015】1327 号) 及《国家发展改革委办公厅关于印发<养老产业专项债券发行指引>的通知》(发改办财金【2015】817 号) 文件要求。

本次债券募投项目为盈利性社区配套养老服务项目，为老年人提供全日集中住宿和照料护理服务，且床位数在 10 张以上，建设过程严格遵照《养老机构管理办法》要求按照建筑、消防、食品安全、医疗卫生、特种设备等法律、法规和强制性标准，依法保障收住老年人的人身权、财产权等合法权益。在项目建成后，发行人承诺在开展服务签依法向当地民政养老业务部门进行备案，按照国家有关规定建立健全安全、消防、食品、卫生、财务、档案管理等规章制度，制定服务标准和工作流程，并予以公开。在

经营管理中，配备与服务和运营相适应的工作人员，其中从事医疗、康复、消防等服务的人员，具备相应的职业资格。

本次债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人承诺与所在地方政府之间信用严格隔离，不承担政府融资职能，申报发行本次债券属于发行人自主融资行为，本次债券发行不涉及新增地方政府隐性债务。

## 二、募集资金投资项目基本情况

福苑现代康养居住小区和山水阁现代康养居住小区是延安新区集合商业居住与养老配套的高档型居住社区，旨在为延安人民打造一个宜居、宜养、医养结合的全新生活环境，形成一种全新的“居住+养老”的生活理念。

### （一）项目建设规模及主要建设内容

福苑现代康养居住小区项目主要建设内容包括：（1）养老住宅。拟建 3 栋 24 层、27 层、30-33 层精装修养老住宅，均为剪力墙结构，合计 456 套，总建筑面积 46,968.00 m<sup>2</sup>，全部为出租式家庭养老住宅；（2）护理楼。拟建 1 栋 20 层护理楼，总建筑面积 17,469.18 m<sup>2</sup>，其中 1-2 层为医疗配套区域，3-20 层为护理用房区域，每层设置单人间护理房 7 间，双人间护理房 6 间，护理房合计 234 间，床位 342 个，全部为介护式养老公寓；（3）颐养中心。拟建一栋地下 1 层、地上 3 层的颐养中心，建筑面积 7,728.73 m<sup>2</sup>，其中地上 5,441.93 m<sup>2</sup>，地下 2,286.80 m<sup>2</sup>，主要用于出租给相关商户，经营与养老相关的配套服务项目；（4）停车场。其中地下停车场建筑面积 21,769.51 m<sup>2</sup>，提供 678 个车位，地上停车场设置临时停车位 67 个；（5）道路、绿化、管网等室外工程。

山水阁现代康养居住小区主要建设内容包括（1）养老住宅。拟建 3 栋 26 层精装修养老住宅，均为剪力墙结构，合计 312 套，总建筑面积 35,970.00 m<sup>2</sup>，全部为出租式家庭养老住宅；（2）护理楼：拟建 1 栋 18 层护理楼，总建筑面积 15,884.76 m<sup>2</sup>，其中 1-2 层为医疗配套区域，3-18 层为护理用房区域，每层设置单人间护理房 7 间，双人间护理房 6 间，护理房合计 208 间，床位 304 个，全部为介护式养老公寓；（3）颐养中心：拟建一栋地下 1 层、地上 3 层的颐养中心，总建筑面积 6,299.00 m<sup>2</sup>，其中地上 4,312.00 m<sup>2</sup>，地下 1,987.00 m<sup>2</sup>，主要用于出租给相关商户，经营与养老相关的配套服务项目；（4）停车场：地下停车场建筑面积 13,720.89 m<sup>2</sup>，建设车位 452 个；（5）道路、绿化、管网等室外工程。

发行人承诺，本期债券募集资金只用于福苑现代康养居住小区项目及山水阁现代康养居住小区项目中护理楼建设，不用于养老住宅及颐养中心等其他项目建设。

## （二）项目建设主体

发行人延安市新区投资开发建设有限公司为建设主体。

## （三）项目审批情况

该项目已取得的相关审批情况列示如下：

表：募投项目合法性文件

批文类型	名称	文号	印发机关	印发时间
可研审批	可行性研究报告批复	延新经发投(2018)67号	延安市新区经济发展局	2018.8.17
规划审批	建设工程规划许可证	建字第 XQ610600201800032 号	延安市城乡规划局	2018.8
	建设用地规划许可证	建字第 XQ610600201800018 号	延安市城乡规划局	2018.3.9
能评审批	节能报告的审查意见	延行审投资发(2018)129号	延安市行政审批服务局	2018.9.7
土地审批	用地规划审查情况的说明	延市国土新函(2018)76号	延安市国土资源局延安新区分局	2018.8.20

环评审批	建设项目环境影响登记表	备案号: 2018610 60200000199	延安市环境保护局	2018.7.17
稳评审批	维稳风险评估报告审查的函	延维稳办函(2018) 19号	中共延安市委维护社会稳定工作领导小组办公室	2018.7.18

#### （四）项目总投资和资金安排

福苑现代康养居住小区中养老板块总投资 5.96 亿元，其中护理楼总投资 1.21 亿元，建安费用 3.74 亿元，土地购置费 0.91 亿元，建设工程其他费 0.56 亿元，基本预备费 0.34 亿元，建设期贷款利息 0.41 亿元。资金来源方面，企业自有资金 1.79 亿元，债务融资 4.18 亿元。

山水阁现代康养居住小区康养板块总投资 4.63 亿元，其中护理楼走投资 1.10 亿元，建安费用 2.89 亿元，土地购置费 0.73 亿元，建设工程其他费 0.43 亿元，基本预备费 0.27 亿元，建设期贷款利息 0.31 亿元。资金来源方面，企业自有资金 1.39 亿元，债务融资 3.25 亿元。

#### （五）项目建设工期及施工进度

项目预计建设期为 2019-2021 年，项目资本金均已到位。受疫情影响，2020 年施工进度稍缓，现已进入正常施工阶段。截至本募集说明书签署日，福苑现代康养居住小区养老项目护理楼建设已完成主体结构工程，正在进行砌体工程施工；山水阁现代康养居住小区养老项目护理楼建设主体结构工程已基本完成。

表：项目建设工期及施工进度表

单位：亿元

项目名称	项目投资总额	已完成投资额	资金缺口	投资完成率	项目资本金	项目用地性质	项目用地取得方式	出让金缴纳情况
福苑现代康养居住小区养老项目护理楼建设	1.21	0.28	0.93	23.14%	已到位	城镇住宅用地/其他商服用地	招拍挂	已缴纳
山水阁现代康养居住小	1.10	0.23	0.87	20.91%	已到位	城镇住宅用地/其他商服用地	招拍挂	已缴纳

区养老项目 护理楼建设							
----------------	--	--	--	--	--	--	--

## （六）项目建设必要性和意义

### 1、项目建设的必要性

随着延安市旧城区搬迁至延安新区，城镇化进程不断加快，延安市人口数量不断增加，截止 2019 年底，延安市常住人口 225.57 万人，人口自增率 0.38%。根据《陕西省政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量和实施意见》(陕政发〔2017〕76 号)要求，到 2020 年，延安市养老服务市场要全面放开，千名老人拥有机构养老床位 40 张。而《2019 年延安市国民经济和社会发展统计公报》显示，全市拥有社会福利机构 3 个，拥有床位 750 张，拥有养老服务机构 38 个，养老床位缺口较大，并且延安市本地养老机构主要以民营为主，小而分散，未形成规模效应，服务档次和质量良莠不齐，养老机构专业化服务水平亟待提高。

### 2、项目建设的意义

在延安新区建立康养社区，一是可以填补延安市范围内没有大型养老机构的空白，助推延安养老产业发展；二是可以解决一部分延安市民的社会养老问题，使老年人老有所养，老有所乐，维护社会稳定，构建和谐社会；三是可以提高延安地区老年人的生活水平和精神需求；四是解决老年人子女的后顾之忧，有利于子女安心在本职岗位工作，为社会创造更大价值；五是可以提供约 300 个就业岗位，缓解就业压力。

## （七）项目经济效益

根据西安建筑科技大学设计研究总院编制的《延安新区福苑现代康养居住小区项目康养板块可行性研究报告》和《延安新区山水阁现代康养居住小区项目康养板块可行性研究报告》，该两项目主要面向延安市及周边县区养老市场，实行会员制运作，并根据会员类型及看护类别（自理型、介

助型、介护型) 提供以下服务:

(1) 普通服务: 对无子女或子女不在身边的失能、空巢、孤寡老人实行全天服务, 提供日间生活照料、夜间紧急呼叫、日用生活用品采购、医疗健康、精神慰藉、心理疏导、法律服务、紧急救护、陪同就医等服务。

(2) 生活支援: 对暂时没有服务要求的老年人家庭, 实行智能化、信息化的居家养老服务体系, 以智能呼叫、互联网、电子商务等技术为依托, 提供紧急救援、生活照料、精神关怀、家政服务、水电气等日用设施设备维修等服务。(3) 康养辅导: 为 65 岁以上老人提供健康指导、饮食指导、健身指导、用药提醒、身体状况检测、陪聊、日常生活用品采购等服务。(4) 身体护理: 对智障、失能老人提供入浴辅助、排泄辅助、进餐辅助、更衣辅助、体位移动变换、擦身辅助、出行移乘辅助、梳洗辅助、起床与就寝辅助、服药辅助等守护支援服务。

## 1、福苑现代康养居住小区康养板块经济效益

### (1) 项目收入情况

项目收入主要来自家庭式养老住宅租金及养老服务收入、商业住宅养老服务收入、护理楼床位出租及养老服务收入、颐养中心经营收入(包括租金收入与营养餐厅运营收入)、停车费收入等。小区按照前三年 80%、90%、100% 稳妥入住率, 以后年度按照 100% 年度计算, 服务费自运营期开始, 每三年上涨 10%, 运营期内项目总收入约为 24.25 亿元。各项目收费情况如下:

#### a. 养老住宅租金及服务费收入-家庭式养老住宅租住者(金卡会员)

福苑现代康养居住小区中建设 3 栋养老住宅, 分为  $85\text{ m}^2$  一室两厅一卫舒适版养老住宅和  $120\text{ m}^2$  两室两厅两卫豪华版养老住宅, 两种户型各 228 户, 合计 456 户。金卡会员主要看护类别为自理型与介助型, 可享受服务

为：

- ①所有日常服务、生活支援及康养辅导服务，视看护类别提供部分身体护理服务；
- ②免费使用颐养中心提供的公共文化、休闲、娱乐服务设施；
- ③免费使用护理中心的康养医疗设施，一年 3 次免费体检机会；
- ④营养餐厅餐食费优惠 30%；
- ⑤免物业费、电梯费、生活垃圾费、取暖费；
- ⑥每月送水 1.5 吨、电 50 度。

按总户数的 70% 为自理型、30% 为介助型、每户 2 人进行测算，金卡会员收费标准为：

表：福苑项目金卡会员收费标准

产品类型	户型/m <sup>2</sup>	房屋租赁费	服务费
金卡	85	2800 元/月	自理型：1600 元/人/月
			介助型：2100 元/人/月
	120	3800 元/月	自理型：1800 元/人/月
			介助型：2300 元/人/月

b.养老服务收入-商业住宅购买者（银卡会员）

小区建设有高层商业住宅，合计 1274 户，建筑面积 154,517.75 m<sup>2</sup>。银卡会员可享受服务为：

- ①陪同就医；
- ②免费使用颐养中心提供的公共文化、休闲、娱乐服务设施；
- ③常住家庭成员每人一年 1 次免费体检机会；

针对购买小区商业住宅的银卡会员，每月缴纳 5 元/m<sup>2</sup>·月的服务费。

c.护理楼床位费及服务费收入-护理楼养老公寓租住者（绿卡会员）

小区建设 1 栋 20 层护理楼，1-2 层为医疗配套区域，3-20 层为养老公

寓，总建筑面积 17,469.18 m<sup>2</sup>，每层设置单人间护理房 7 间，双人间护理房 6 间，护理房合计 234 间，床位 342 个。绿卡会员主要看护类别为介护型，可享受服务为：

- ①所有日常服务、生活支援、康养辅导及身体护理服务；
- ②免费使用颐养中心提供的公共文化、休闲、娱乐服务设施；
- ③免费使用护理中心的康养医疗设施，一年 5 次免费体检机会；
- ④营养餐厅餐食费优惠 50%；
- ⑤免物业费、电梯费、生活垃圾费、取暖费；
- ⑥免水电费。

绿卡会员收费标准为：

表：福苑项目金卡会员收费标准

产品类型	户型	床位费	服务费
绿卡	双人间	800 元/人/月	介护型：2700 元/人/月
	单人间	1500 元/人/月	介护型：3500 元/人/月

#### d. 颐养中心经营收入

小区建设 1 栋颐养中心，地上 3 层，地下 1 层，总建筑面积 7,728.73 m<sup>2</sup>，主要用于对外出租，设置餐饮、家政、健身、棋牌等相关业态，开设营养餐厅，为小区业主提供配套服务。颐养中心租金按为 2300 元/m<sup>2</sup>·年收取；营养餐厅日接待 1500 人次，年工作日 350 天，人均实际消费 12 元（折后）。

#### e. 停车收入

小区建设有 67 个地上停车位和 678 个地下停车位，每个地下停车位按照 3 元/4 小时收取停车费，平均按照 400 元/个·月收取。

各年收入明细情况详见下表：

## 表：福苑现代康养居住小区康养板块收入明细表

单位：万元，%

序号	时间	经营期																				合计
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
	入住率	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	养老住宅（金卡）经营收入(万元)	3065	3449	3832	4215	4215	4215	4637	4637	4637	5100	5100	5100	5610	5610	5610	6171	6171	6171	6788	6788	101122
1.1	85 m <sup>2</sup> 户型自理型数量(户)	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	
1.1.1	85 m <sup>2</sup> 户型房屋租赁费(2800元/月·户)	613	689	766	843	843	843	927	927	927	1020	1020	1020	1122	1122	1122	1234	1234	1234	1357	1357	20217
1.1.2	85 m <sup>2</sup> 户型自理型服务费(1600元/月·人)	488	550	611	672	672	672	739	739	739	813	813	813	894	894	894	983	983	983	1082	1082	16113
1.1.3	85 m <sup>2</sup> 户型介助型服务费(2100元/月·人)	278	313	348	383	383	383	421	421	421	463	463	463	509	509	509	560	560	560	616	616	9177
1.2	120 m <sup>2</sup> 户型自理型数量(户)	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	
1.2.1	120 m <sup>2</sup> 户型介助型数量(户)	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	
1.2.2	120 m <sup>2</sup> 户型房屋租赁费(3800元/月·户)	832	936	1040	1144	1144	1144	1258	1258	1258	1384	1384	1384	1522	1522	1522	1674	1674	1674	1842	1842	27437
1.2.3	120 m <sup>2</sup> 户型自理型服务费(1800元/月·人)	550	618	687	756	756	756	831	831	831	914	914	914	1006	1006	1006	1106	1106	1106	1217	1217	18127
1.2.4	120 m <sup>2</sup> 户型介助型服务费(2300元/月·人)	305	343	381	419	419	419	461	461	461	507	507	507	558	558	558	613	613	613	675	675	10051
2	养老住宅（银卡）经营收入(万元)	742	834	927	1020	1020	1020	1122	1122	1122	1234	1234	1234	1357	1357	1357	1493	1493	1493	1642	1642	24466
2.1	商品住宅面积(m <sup>2</sup> )	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518	154518		
2.2	服务费(5元/月·m <sup>2</sup> )	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8	8	8	9	9	

2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书

3	护理中心经营收入(万元)	1331	1497	1663	1830	1830	1830	2012	2012	2012	2214	2214	2214	2435	2435	2435	2679	2679	2679	2946	2946	4389 2
3.1	双人间数量(间)	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	
3.2	单人间数量(间)	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	
3.3	双人间床位费(元/月·人)	800	800	800	880	880	880	968	968	968	1065	1065	1065	1171	1171	1171	1288	1288	1288	1417	1417	
3.4	双人间服务费(元/月·人)	2700	2700	2700	2970	2970	2970	3267	3267	3267	3594	3594	3594	3953	3953	3953	4348	4348	4348	4783	4783	
3.5	单人间床位费(元/月·间)	1500	1500	1500	1650	1650	1650	1815	1815	1815	1997	1997	1997	2196	2196	2196	2416	2416	2416	2657	2657	
3.6	单人间服务费(元/月·间)	3500	3500	3500	3850	3850	3850	4235	4235	4235	4659	4659	4659	5124	5124	5124	5637	5637	5637	6200	6200	
4	颐养中心经营收入(万元)	1926	2167	2408	2648	2648	2648	2913	2913	2913	3205	3205	3205	3525	3525	3525	3877	3877	3877	4265	4265	6353 7
4.1	颐养中心租金收入(万元)	1422	1600	1778	1955	1955	1955	2151	2151	2151	2366	2366	2366	2603	2603	2603	2863	2863	2863	3149	3149	4691 1
4.1.1	颐养中心可出租面积(㎡)	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729	
4.1.2	颐养中心出租价格(元/㎡·年)	2300	2300	2300	2530	2530	2530	2783	2783	2783	3061	3061	3061	3367	3367	3367	3704	3704	3704	4075	4075	
4.2	营养餐厅运营收入(万元/年)	504	567	630	693	693	693	762	762	762	839	839	839	922	922	922	1015	1015	1015	1116	1116	1662 6
4.2.1	营养餐厅每日接待人次	1200	1350	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
4.2.2	营养餐厅人均消费价格(元/次)	12	12	12	13	13	13	15	15	15	16	16	16	18	18	18	19	19	19	21	21	
4.2.3	营养餐厅每年营业天数(天)	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	
5	车位出租收入(万元)	286	322	358	393	393	393	433	433	433	476	476	476	524	524	524	576	576	576	634	634	9437
5.1	车位可出租个数(个)	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	745	
5.2	车位出租价格(元/个·月)	400	400	400	440	440	440	484	484	484	532	532	532	586	586	586	644	644	644	709	709	
6	合计(万元)	7350	8269	9187	10106	10106	10106	11117	11117	11117	12228	12228	12228	13451	13451	13451	14796	14796	14796	16276	16276	2424 54

## (2) 项目成本情况

项目成本费用主要来自公共服务设施与医疗服务设备支出、人员工资支出、外购燃料及动力费、餐厅运营费用、修理维护费及财务费用。运营期内项目总成本费用约为 9.14 亿元。各项目收费情况如下：

### a. 公共服务设施与医疗服务设备支出

公共服务设施一次性购入费用预计 800 万元，医疗服务设备一次性采购费用预计 1,500 万元，合计 2,300 万元，按损耗使用年限 10 年，年均消耗成本 230 万元。10 年后，重新购入公共服务设施和医疗设备，则继续按照使用年限按年平摊。

### b. 人员工资支出

福苑现代康养居住小区养老项目配备医疗辅助人员 20 人、保洁人员 20 人、营养餐厅工作人员 20 人、专业护理人员 100 人，合计员工 160 人，按照医疗辅助人员人均工资 6 万/年、其他人员人均工资 5 万/年，每年上涨 5%。

### c. 外购燃料及动力费

按照扣除会员费收入后，每年营业收入的 1.5% 计算。

### d. 餐厅运营费用

按照营养餐厅每年营业收入的 65% 计算。

### e. 修理维护费

按照扣除会员费收入后，每年营业收入的 0.5% 计算。

### f. 折旧摊销费用

采用平均年限法，残值率为 10%，房屋建筑按 40 年进行折旧，土地使用权按 20 年进行摊销。

### g. 财务费用

根据总体投资额度及建设计划，项目向金融机构借款 4.18 亿元。

**h. 增值税及附加**

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)附件 3 第一条第二项规定，养老机构提供的养老服务免征增值税。

表：福苑现代康养居住小区康养板块总成本费用表

单位：万元，%

序号	项目	合计	总成本费用估算表																			
			运营期																			
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	外购燃料及动力费 (1.5%)	3637	110	124	138	152	152	152	167	167	167	183	183	183	202	202	202	222	222	222	244	244
2	工资及福利费	2775	840	882	926	972	1021	1072	1126	1182	1241	1303	1368	1437	1509	1584	1663	1746	1834	1925	2022	2123
3	修理费 (0.5%)	1212	37	41	46	51	51	51	56	56	56	61	61	61	67	67	67	74	74	74	81	81
4	餐厅运营费用 (餐厅收入 65%)	10807	328	369	410	450	450	450	495	495	495	545	545	545	600	600	660	660	660	725	725	725
5	公共服务设施及医疗服务设备	4600	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
6	折旧费	20902	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045
7	摊销费	9117	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456
8	财务费用 (长期借款利息支出)	13313	2048	2048	1843	1639	1434	1229	1024	819	614	410	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	总成本费用 (1+2+3+4+5+6+7+8)	91363	5094	5195	5094	4994	4838	4685	4599	4450	4304	4233	4094	3957	4108	4183	4263	4433	4520	4612	4803	4905
10	固定成本	4793	3779	3779	3574	3369	3165	2960	2755	2550	2345	2141	1936	1731	1731	1731	1731	1731	1731	1731	1731	1731

	(5+6+7+8)	2																				
1 1	可变成本 (1+2+3+4)	43 43 1	131 5	141 6	151 9	162 5	167 4	172 5	184 4	190 0	195 9	209 3	215 8	222 6	237 7	245 3	253 2	270 2	278 9	288 1	307 3	317 4
1 2	经营成本 (9-6-7-8)	48 03 1	154 5	164 6	174 9	185 5	190 4	195 5	207 4	213 0	218 9	232 3	238 8	245 6	260 7	268 3	276 2	293 2	301 9	311 1	330 3	340 4

### (3) 项目收益分析

本期债券拟募集资金中, 8,000 万元拟用于福苑现代康养居住小区养老项目中护理楼的建设, 以 6.00% 票面利率匡算募集资金利息, 债券存续期需偿还利息合计 2,400 万元。本期债券存续期内, 护理楼部分共可形成总收入 11,076 万元, 扣除运营成本费用及税金及附加后, 可实现净收益 8,950 万元, 除第一年项目尚处于建设期外, 净收益对当年利息覆盖倍数均超过 1, 存续期内净收益总额对募集资金中投向护理楼部分的利息总额覆盖倍数为 3.73, 可形成有效覆盖。

表: 福苑现代康养居住小区康养板块收益测算表

单位: 万元

		合计	建设期	运营期						
			2019-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
存续期内	入住率		-	80	90	100	100	100	100	
	总收入	11,076	-	1,331	1,617	1,886	1,980	2,079	2,183	
	运营成本及费用	2,126	-	307	326	346	364	382	401	
	净收益	8,950	-	1,024	1,290	1,540	1,617	1,697	1,782	
	应付利息	2,400	480	480	480	384	288	192	96	
	净收益对利息覆盖倍数	-	发行人以自有资金进行偿还	2.13	2.69	4.01	5.61	8.84	18.57	
	净收益总额对利息总额覆盖倍数								3.73	
存续期外		合计	2028	2029	2030	2031	2032	.....	2046	
		入住率	100	100	100	100	100	.....	100	
		总收入	70,012	2,293	2,407	2,528	2,654	2,787	.....	5,517
		运营成本及费用	12,859	421	442	464	487	512	.....	1,013
		净收益	57,152	1,871	1,965	2,063	2,166	2,275	.....	4,504

福苑养老项目护理楼部分税前财务内部收益率 13.42%，税后财务内部收益率 11.09%，税前财务净现值 14,304.54 万元，税后财务净现值 9,016.70 万元；项目税前投资回收期为 10.64 年（含建设期 3 年），税后投资回收期为 12.15 年（含建设期 3 年）。

该养老项目护理楼部分总收入 81,088 万元，净收益合计 66,103 万元，护理楼部分总投资为 12,081 万元，净收益可有效覆盖本次债券募投项目的总投资，养老符合国家产业政策和延安市实际需求，且具有较强的盈利能力，经济收益良好。

## 2、山水阁现代康养居住小区康养板块经济效益

### （1）项目收入情况

项目收入主要来自家庭式养老住宅租金及服务收入、商业住宅养老服务收入、护理楼床位出租及养老服务收入、颐养中心经营收入（包括租金收入与营养餐厅运营收入）、停车费收入等。小区按照前三年 80%、90%、100% 稳妥入住率，以后年度按照 100% 年度计算，服务费自运营期开始，每三年上涨 10%，运营期内项目总收入约为 18.96 亿元。各项目收费情况如下：

#### a. 养老住宅租金及服务费收入-家庭式养老住宅租住者（金卡会员）

山水阁现代康养居住小区中建设 3 栋养老住宅，分为 110 m<sup>2</sup> 两室两厅一卫舒适版养老住宅和 120 m<sup>2</sup> 两室两厅两卫豪华版养老住宅，两种户型各 156 户，合计 312 户。金卡会员主要看护类别为自理型与介助型，可享受服务为：

①所有日常服务、生活支援及康养辅导服务，视看护类别提供部分身体护理服务；

②免费使用颐养中心提供的公共文化、休闲、娱乐服务设施；

- ③免费使用护理中心的康养医疗设施，一年 3 次免费体检机会；
- ④营养餐厅餐食费优惠 30%；
- ⑤免物业费、电梯费、生活垃圾费、取暖费；
- ⑥每月送水 1.5 吨、电 50 度。

按总户数的 70% 为自理型、30% 为介助型、每户 2 人进行测算，金卡会员收费标准为：

表：山水阁项目金卡会员收费标准

产品类型	户型/m <sup>2</sup>	房屋租赁费	服务费
金卡	110	3400 元/月	自理型：1700 元/人/月
			介助型：2200 元/人/月
	120	3800 元/月	自理型：1800 元/人/月
			介助型：2300 元/人/月

#### b. 养老服务收入-商业住宅购买者（银卡会员）

小区建设有高层商业住宅，合计 678 户，建筑面积 120494.44 m<sup>2</sup>。银卡会员可享受服务为：

- ①陪同就医；
- ②免费使用颐养中心提供的公共文化、休闲、娱乐服务设施；
- ③常住家庭成员每人一年 1 次免费体检机会；

针对购买小区商业住宅的银卡会员，每月缴纳 5 元/m<sup>2</sup>·月的服务费。

#### c. 护理楼床位费及服务费收入-护理楼养老公寓租住者（绿卡会员）

小区建设 1 栋 20 层护理楼，1-2 层为医疗配套区域，3-20 层为养老公寓，总建筑面积 15884.76 m<sup>2</sup>，每层设置单人间护理房 7 间，双人间护理房 6 间，护理房合计 208 间，床位 304 个。绿卡会员主要看护类别为介护型，可享受服务为：

- ①所有日常服务、生活支援、康养辅导及身体护理服务；

- ②免费使用颐养中心提供的公共文化、休闲、娱乐服务设施；
- ③免费使用护理中心的康养医疗设施，一年 5 次免费体检机会；
- ④营养餐厅餐食费优惠 50%；
- ⑤免物业费、电梯费、生活垃圾费、取暖费；
- ⑥免水电费。

绿卡会员收费标准为：

表：山水阁项目金卡会员收费标准

产品类型	户型	床位费	服务费
绿卡	双人间	800 元/人/月	介护型：2700 元/人/月
	单人间	1500 元/人/月	介护型：3500 元/人/月

#### d. 颐养中心经营收入

小区建设 1 栋颐养中心，地上 3 层，地下 1 层，总建筑面积 6229 m<sup>2</sup>，主要用于对外出租，设置餐饮、家政、健身、棋牌等相关业态，开设营养餐厅，为小区业主提供配套服务。颐养中心租金按为 2300 元/m<sup>2</sup>·年收取；营养餐厅日接待 1300 人次，年工作日 350 天，人均实际消费 12 元（折后）。

#### e. 停车收入

小区建设有 452 个地下停车位，每个地下停车位按照 3 元/4 小时收取停车费，平均按照 400 元/个·月收取。

各年收入明细情况详见下表：

## 2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书

表：山水阁现代康养居住小区康养板块收入明细表

单位：万元，%

序号	时间	经营期																				合计
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
	入住率	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	养老住宅（金卡）经营收入(万元)	2217	2494	2771	3048	3048	3048	3353	3353	3353	3688	3688	3688	4057	4057	4057	4463	4463	4463	4909	4909	73128
1.1	110 m <sup>2</sup> 户型自理类数量(户)	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	
1.1.1	110 m <sup>2</sup> 户型介助类数量(户)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	
1.1.2	110 m <sup>2</sup> 户型房屋租赁费(3400元/月·户)	509	573	636	700	700	700	770	770	770	847	847	847	932	932	932	1025	1025	1025	1128	1128	16797
1.1.3	110 m <sup>2</sup> 户型自理类服务费(1700元/月·人)	356	400	445	489	489	489	538	538	538	592	592	592	651	651	651	716	716	716	788	788	11736
1.1.4	110 m <sup>2</sup> 户型介助类服务费(2200元/月·人)	199	223	248	273	273	273	300	300	300	330	330	330	363	363	363	400	400	400	440	440	6549
1.2	120 m <sup>2</sup> 户型自理类数量(户)	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	
1.2.1	120 m <sup>2</sup> 户型介助类数量(户)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	
1.2.2	120 m <sup>2</sup> 户型房屋租赁费(3800元/月·户)	569	640	711	782	782	782	861	861	861	947	947	947	1042	1042	1042	1146	1146	1146	1260	1260	18773
1.2.3	120 m <sup>2</sup> 户型自理类服务费(1800元/月·人)	377	424	471	518	518	518	570	570	570	627	627	627	689	689	689	758	758	758	834	834	12427
1.2.4	120 m <sup>2</sup> 户型介助类服务费(2300元/月·人)	208	233	259	285	285	285	314	314	314	345	345	345	380	380	380	418	418	418	460	460	6847
2	养老住宅（银卡）经营收入(万元)	578	651	723	795	795	795	875	875	875	962	962	962	1058	1058	1058	1164	1164	1164	1281	1281	19079
2.1	商品住宅面积(m <sup>2</sup> )	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494	120494		
2.2	服务费(5元/月·m <sup>2</sup> )	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8	8	8	9	9	

2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书

3	护理中心经营收入(万元)	1183	1331	1478	1626	1626	1626	1789	1789	1789	1968	1968	1968	2165	2165	2381	2381	2381	2619	2619	39015
3.1	双人间数量(间)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
3.2	单人间数量(间)	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	
3.3	双人间床位费(元/月·人)	800	800	800	880	880	880	968	968	968	1065	1065	1065	1171	1171	1171	1288	1288	1288	1417	1417
3.4	双人间服务费(元/月·人)	2700	2700	2700	2970	2970	2970	3267	3267	3267	3594	3594	3594	3953	3953	3953	4348	4348	4348	4783	4783
3.5	单人间床位费(元/月·间)	1500	1500	1500	1650	1650	1650	1815	1815	1815	1997	1997	1997	2196	2196	2196	2416	2416	2416	2657	2657
3.6	单人间服务费(元/月·间)	3500	3500	3500	3850	3850	3850	4235	4235	4235	4659	4659	4659	5124	5124	5124	5637	5637	5637	6200	6200
4	颐养中心经营收入(万元)	1596	1795	1995	2194	2194	2194	2414	2414	2414	2655	2655	2655	2921	2921	2921	3213	3213	3213	3534	3534
4.1	颐养中心租金收入(万元)	1159	1304	1449	1594	1594	1594	1753	1753	1753	1928	1928	1928	2121	2121	2121	2333	2333	2333	2567	2567
4.1.1	颐养中心可出租面积(m <sup>2</sup> )	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	6299	
4.1.2	颐养中心出租价格(元/m <sup>2</sup> ·年)	2300	2300	2300	2530	2530	2530	2783	2783	2783	3061	3061	3061	3367	3367	3367	3704	3704	3704	4075	4075
4.2	营养餐厅运营收入(万元/年)	437	491	546	601	601	601	661	661	661	727	727	727	799	799	799	879	879	879	967	967
4.2.1	营养餐厅每日接待人次	1040	1170	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	
4.2.2	营养餐厅人均消费价格(元/次)	12	12	12	13	13	13	15	15	15	16	16	16	18	18	18	19	19	19	21	21
4.2.3	营养餐厅每年营业天数(天)	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	
5	车位出租收入(万元)	174	195	217	239	239	239	263	263	263	289	289	289	318	318	318	349	349	349	384	384
5.1	车位可出租个数(个)	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	
5.2	车位出租价格(元/个·月)	400	400	400	440	440	440	484	484	484	532	532	532	586	586	586	644	644	644	709	709
6	合计(万元)	5747	6466	7184	7903	7903	7903	8693	8693	8693	9562	9562	9562	10518	10518	10518	11570	11570	11570	12727	12727
																				189589	

## (2) 项目成本情况

项目成本费用主要来自公共服务设施与医疗服务设备支出、人员工资支出、外购燃料及动力费、餐厅运营费用、修理维护费及财务费用。运营期内项目总成本费用约为 7.52 亿元。各项目收费情况如下：

### a. 公共服务设施与医疗服务设备支出

公共服务设施一次性购入费用预计 800 万元，医疗服务设备一次性采购费用预计 1,500 万元，合计 2,300 万元，按损耗使用年限 10 年，年均消耗成本 230 万元。10 年后，重新购入公共服务设施和医疗设备，则继续按照使用年限按年平摊。

### b. 人员工资支出

山水阁现代康养居住小区养老项目配备医疗辅助人员 18 人、保洁人员 20 人、营养餐厅工作人员 18 人、专业护理人员 80 人，合计员工 136 人，按照医疗辅助人员人均工资 6 万/年、其他人员人均工资 5 万/年，每年上涨 5%。

### c. 外购燃料及动力费

按照扣除会员费收入后，每年营业收入的 1.5% 计算。

### d. 餐厅运营费用

按照营养餐厅每年营业收入的 65% 计算。

### e. 修理维护费

按照扣除会员费收入后，每年营业收入的 0.5% 计算。

### f. 折旧摊销费用

采用平均年限法，残值率为 10%，房屋建筑按 40 年进行折旧，土地使用权按 20 年进行摊销。

### g. 财务费用

根据总体投资额度及建设计划，项目向金融机构借款 3.25 亿元。

**h. 增值税及附加**

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)附件 3 第一条第二项规定，养老机构提供的养老服务免征增值税。

表：山水阁现代康养居住小区康养板块总成本费用表

单位：万元，%

序号	项目	合计	总成本费用估算表																			
			运营期																			
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	外购燃料及动力费 (1.5%)	2844	86	97	108	119	119	119	130	130	130	143	143	143	158	158	158	174	174	174	191	191
2	工资及福利费	23675	716	752	789	829	870	914	960	1007	1058	1111	1166	1225	1286	1350	1418	1489	1563	1641	1723	1809
3	修理费 (0.5%)	948	29	32	36	40	40	40	43	43	43	48	48	48	53	53	53	58	58	58	64	64
4	餐厅运营费用 (餐厅收入 65%)	9366	284	319	355	390	390	390	429	429	429	472	472	472	520	520	520	572	572	572	629	629
5	公共服务设施及医疗服务设备	4600	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
6	折旧费	16180	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809
7	摊销费	7253	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363
8	财务费用 (长期借款利息支出)	10351	1593	1593	1433	1274	1115	956	796	637	478	319	159	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	总成本费用 (1+2+3+4+5+6+7+8)	75217	4109	4195	4123	4053	3935	3819	3761	3649	3541	3495	3391	3290	3417	3482	3549	3693	3768	3846	4008	4094
10	固定成本	3838	2994	2994	2835	2676	2516	2357	2198	2039	1879	1720	1561	1402	1402	1402	1402	1402	1402	1402	1402	1402

	(5+6+7+8)	4																				
1 1	可变成本 (1+2+3+4)	36 83 3	111 5	120 1	128 8	137 7	141 9	146 2	156 3	161 1	166 1	177 4	183 0	188 8	201 6	208 0	214 8	229 1	236 6	244 4	260 6	269 3
1 2	经营成本 (9-6-7-8)	41 43 3	134 5	143 1	151 8	160 7	164 9	169 2	179 3	184 1	189 1	200 4	206 0	211 8	224 6	231 0	237 8	252 1	259 6	267 4	283 6	292 3

### (3) 项目收益分析

本期债券拟募集资金中，7,000 万元拟用于山水阁现代康养居住小区养老项目中护理楼的建设，以 6.00% 票面利率匡算募集资金利息，债券存续期需偿还利息合计 2,100 万元。本期债券存续期内，护理楼部分共可形成总收入 9,846 万元，扣除运营成本费用及税金及附加后，可实现净收益 8,025 万元，除第一年项目尚处于建设期外，净收益对当年利息覆盖倍数均超过 1，存续期内净收益总额对募集资金中投向护理楼部分的利息覆盖倍数为 3.82，可形成有效覆盖。

表：山水阁现代康养居住小区康养板块收益测算表

单位：万元

		合计	建设期	运营期						
				2019-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
存续期内	入住率		-	80	90	100	100	100	100	100
	总收入	9,846	-	1,183	1,437	1,677	1,760	1,848	1,941	
	运营成本及费用	1,820	-	262	279	297	311	327	343	
	净收益	8,025	-	920	1,158	1,380	1,449	1,521	1,597	
	应付利息	2,100	420	420	420	336	252	168	84	
	净收益对利息覆盖倍数	-	发行人以自有资金进行偿还	2.19	2.76	4.11	5.75	9.06	19.02	
	净收益总额对利息总额覆盖倍数									3.82
		合计	2028	2029	2030	2031	2032	.....	2046	
存续期外	入住率		100	100	100	100	100	.....	100	
	总收入	62,232	2,038	2,140	2,247	2,359	2,477	.....	4,904	
	运营成本及费用	11,012	361	379	398	417	438	.....	868	
	净收益	51,220	1,677	1,761	1,849	1,942	2,039	.....	4,036	

山水阁养老项目护理楼部分税前财务内部收益率 13.22%，税后

财务内部收益率 10.92%，税前财务净现值 12,645.13 万元，税后财务净现值 7,921.25 万元；项目税前投资回收期为 10.76 年（含建设期 3 年），税后投资回收期为 12.28 年（含建设期 3 年）。

该养老项目护理楼部分总收入 72,078 万元，净收益合计 59,246 万元，护理楼部分总投资为 11,035 万元，净收益可有效覆盖本次债券募投项目的总投资，养老符合国家产业政策和延安市实际需求，且具有较强的盈利能力，经济收益良好。

### 3、同类可比价格

#### （1）养老住宅租金收入

福苑项目康养板块位于延安市新区行政中心的东侧(E3-12 地块)，山水阁项目康养板块位于延安新区南端即延安新区与延安市老城区交汇处(F3-09 地块)，养老住宅租金收入主要参考延安市老城区及延安新区周边商品房出租价格，具体情况如下表所示：

楼盘	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	租金/床位费 (元/月)
福苑项目康养板块	养老住宅-两室一厅	85	2800
	养老住宅-两室两厅	120	3800
山水阁项目康养板块	养老住宅-两室一厅	110	3000
	养老住宅-两室两厅	120	3800
美满国际社区	三室两厅	123	5000
延长石油世纪华宝小区	三室两厅	130	3500
中心街小区	两室两厅	150	3800
兴延小区	两室两厅	104	3500
城投新家园	两室两厅	85	2500
美林广场 A 座	两室一厅	95	2750
南门坡安置小区	两室一厅	75	2500

本次债券募投项目地理位置较佳，楼盘新，且均为精装修，且具有便利的配套养老服务，养老住宅租金价格处于合理区间。

(2) 养老护理服务收入（包括家庭式养老住宅、商业住宅与护理楼养老服务收入）

养老服务收入主要参考延安市各区县的养老机构护理价格，具体情况如下表所示：

养老机构	区域/类型	户型 (m <sup>2</sup> )	服务费 (元/月)
福苑项目/山水阁项目康养板块	延安新区/市级民办	85	自理型：1600
			介助型：2100
		110	自理型：1700
			介助型：2200
		120	自理型：1800
			介助型：2300
		商业住宅 各类户型	5 元/m <sup>2</sup> ·月
		护理楼双人间	介护型：2700
		护理楼单人间	介护型：3500
宝塔区慧泽老年服务中心	宝塔区/民办	标间/单间	自理、介护、特护型： 2300、3500、5000
吴起长征老年公寓	吴起县/民办	标间	自理、介护、特护型： 1500、2300、3980
延安惠民养老院	宝塔区/民办	标间-	自理、介护、特护型： 1500、2500、4000
陕西省延安市甘泉县中心敬老院	白土坡村/公办	-	自理型：800-1500
陕西省延安市宜川县十里坪敬老院	十里坪村/公办	-	自理型：800-1500

本次债券募投项目定位为市级高档养老机构，医疗设备及配套措施齐全，实行“社区养老机构+护理院”模式，积极推动融合社区建设，采取“互联网+”、智能化呼叫、手机 APP 等信息化手段，融合养老服务组织、社区卫生机构等，开展老年人健康管理、紧急救援、服务预约、物品代购等便捷化服务，打造智慧养老平台。此外，为居家和社区老年人提供生活照料、膳食供应、家政服务、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等精准化、个性化、专业化服务。综合考虑，本项

目养老服务的价格处于合理区间。

(3) 颐养中心经营收入（包括租金收入与营养餐厅运营收入）

颐养中心的营养餐厅主要面向小区住户，并同时对周边居民开放，收入标准为原价 18 元/人/餐，具体计算过程如下：

福苑项目-营养餐厅	每日消费人次	对应折扣	人均消费(元)	总消费(元)
金卡会员-家庭式养老住宅租住者	250	70%	12.6	3,150
银卡会员-商业住宅购买者	400	100% (全价)	18.0	7,200
绿卡会员-护理楼养老公寓租住者	850	50%	9.0	7,650
<b>合计：</b>	<b>1,500</b>			<b>18,000</b>
<b>加权人均消费(元)：</b>	<b>12</b>			
山水阁项目-营养餐厅	每日消费人次	对应折扣	人均消费(元)	总消费(元)
金卡会员-家庭式养老住宅租住者	180	70%	12.6	2,268
银卡会员-商业住宅购买者	360	100% (全价)	18.0	6,480
绿卡会员-护理楼养老公寓租住者	760	50%	9.0	6,840
<b>合计：</b>	<b>1,300</b>			<b>15,588</b>
<b>加权人均消费(元)：</b>	<b>12</b>			

延安属于旅游城市，物价水平相对较高，18 元/人/餐的收费标准符合当地实际消费水平，同时通过不同类型会员所享受的不同折扣力度，为小区的康养住宅与康养公寓租住者提供了较为合理的餐食价位。

本项目颐养中心的商铺租金收入标准主要参考延安市主要市区其他商铺的租金价格，具体情况如下表所示：

楼盘	所在区域	商铺类型	租金(元/m <sup>2</sup> ·年)
福苑项目/山水阁项目颐养中心	延安新区	社区底商/临街门面	2300
鲁艺一号小区	延安新区	社区底商	1800
虎头园小区	宝塔区	社区底商	1800

药材公司家属院-1号院	宝塔区	临街门面	1700
延安新区百米大道	延安新区	临街门面	2500
新洲花园 B 区	宝塔区	临街门面	2200
新城能源小区 A 区	延安新区	临街门面	2500

康养小区居民对社区内颐养中心消费黏度较高，消费群体稳定。综合考虑，本项目颐养中心的商铺租金收入价格处于较合理区间。

#### （4）停车费收入

本项目停车费收入标准主要参考延安市主要市区其他小区的车位出租价格，具体情况如下表所示：

楼盘	所在区域	车位类型	月租金（元/月）
福苑项目、山水阁项目	延安新区	地下停车位为主	400
泰和东方明珠	宝塔区	地下停车位	300
新城能源小区 B 区	延安新区	地下停车位	300
长青路纺织花园	延安新区	地下停车位	500
长青路纺织花园	延安新区	地下停车位	550

福苑项目与山水阁项目所处地理位置较佳，交通便利，综合考虑，本项目停车费价格处于合理区间。

综上所述，福苑小区康养板块、山水阁小区康养板块的收入预测符合实际情况，较为合理。

### 三、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

#### （一）募集资金的存放

发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监督的原则。发行人对募集资金采用专户管理，在银行设立专用账户存储募集资金。发行人财务管理部对涉及募集资金运用的活动建立、健全有关会计记录和

台账。

## （二）募集资金的使用计划

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本次债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用。发行人不得将募集资金用于委托理财、质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

## （三）募集资金使用情况的检查与监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议纪录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。监事会有权对募集资金使用情况进行监督。

本次债券募集资金使用情况将由发行人指定财务部进行日常监督，对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员及董事会，保证募集资金使用的有效性和安全性。

## 四、偿债保障措施

发行人根据自身目前经营状况，结合未来业务发展情况，制定了本期债券发行后偿债计划和保障措施，本期债券偿债资金主要来源于发行人良好的盈利能力以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人还将采取各种有效措施以保障本次债券投资者到期兑付本息的合法权益。

### （一）自身偿付能力

最近三年末，发行人资产总额分别为 1,471,840.72 万元、1,687,155.45 万元和 1,884,189.98 万元，公司资产规模保持持续增长态势。最近三年，发行人营业收入分别为 253,538.92 万元、166,935.28 万元和 107,155.04 万元，实现净利润分别为 6,067.89 万元、8,989.05 万元和 4,293.94 万元，近三年平均净利润为 6,450.29 万元，足以覆盖本期债券一年的利息。

从短期偿债能力来看，2018-2020 年末，发行人流动比率分别为 4.46、2.52 和 1.89；速动比率分别为 0.78、0.50 和 0.31，短期偿债能力保持在较好水平。从长期偿债能力来看，2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 65.58%、63.29% 和 64.95%，整体保持稳定，反映了公司较为稳健的财务风格。2018-2020 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.33、0.31 和 0.24，长期偿债能力较强。

### **1、公司稳定的盈利是本期债券本息按期偿付的基础**

随着延安新区基础设施建设逐步完善，发行人前期作为延安新区基础设施建设的重要主体，近年来主营业务收入保持较高水平，2018-2020 年度，发行人分别实现主营业务收入 25.35 亿元、16.69 亿元和 10.72 亿元，长期稳定充足的收益来源，确保了其稳定坚实的可持续性发展，并为本期债券的偿付打下可靠的基础。

### **2、募投项目产生的收益是本期债券还本付息的重要保障**

发行人募投项目将增加公司经济效益，也具有良好的社会经济效益。同时，公司将进一步加强所投资项目的内部管理，以降低成本，保证项目投产后的预期收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入和现金流保证。

### **3、公司畅通的融资渠道与稳健的财务结构为本期债券按期偿付**

## 提供有力的保障

发行人经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级，在银行贷款还本付息方面无违约记录，与国内多家大型银行建立了良好的合作关系，具备较强的间接融资能力，为债券的还本付息提供了间接支持。

### （二）本期债券募投项目收益测算

本次延安市新区福苑现代康养居住小区护理楼部分和山水阁现代康养居住小区康养板块建设项目护理楼部分主要收入及详细收益测算明细请参考本募集说明书“第三条 募集资金用途”之“二、募集资金投资项目基本情况”之“(七) 项目经济效益”之“1、福苑现代康养居住小区康养板块经济效益”和“2、山水阁现代康养居住小区康养板块经济效益”。

### （三）增信措施

本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司（下称“重庆兴农”或“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人不能全部兑付债券本息时，重庆兴农将主动承担担保责任，将本次债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本次债券当期应付本息能够完全偿付。

### （四）其他偿债保障措施

#### 1、偿债计划

本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第3年至第7年，每年分别偿还占本期债券发行总额20%的本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

## **2、偿债计划的人员安排**

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

## **3、偿债计划的财务安排**

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

## **4、本期偿债计划的制度安排**

### **(1) 设立偿债资金专户与募集资金监管账户**

本期债券将设立偿债资金专户和募集资金监管账户。偿债资金专户是发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的账户，募集资金监管账户是发行人在监管银行处开立的专门用于存放本期债券募集资金的账户。本期债券监管银行北京银行股份有限公司西安分行将按照《债券账户监管协议》，对募集资金监管账户和偿债资金专户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

### **(2) 聘请债权代理人，维护债券持有人的利益**

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请江海证券有限公

司担任本期债券债权代理人的，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

综上，发行人具备足额偿付本期债券的能力，并制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

## 五、发行人承诺

发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。针对募投项目在债券存续期内产生的净收益无法覆盖债券资金用于项目部分的本息的情况，发行人已承诺，差额部分由发行人其他经营收益补足，必要时通过其他融资渠道筹措资金，确保本次债券本息按时足额兑付。

发行人承诺项目建成后养老和医疗部分独立运营、分开管理，承诺加强事中事后监督，防止变相出现房地产开发项目。

## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

企业名称：延安市新区投资开发建设有限公司

住所：陕西省延安市宝塔区新区管委会办公楼2-305室

法定代表人：高宁

成立日期：2012年3月2日

注册资本：256,092.02万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般经营项目：土地综合开发利用；基础设施建设；房地产开发、销售；保障性住房建设；房屋租赁；物业服务；文化产业、旅游产业项目开发；工程机械租赁；沥青混合料加工、销售、建材销售；酒店管理；市政工程。（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）

统一社会信用代码：91610600590270149B

发行人延安市新区投资开发建设有限公司成立于2012年3月，注册资本256,092.02万元，负责延安新区开发建设项目的融资及开发建设具体工作。

截至2020年12月31日，发行人总资产为1,884,189.98万元，负债总额1,223,815.28万元，所有者权益660,374.70万元；2020年公司实现营业收入107,155.04万元，净利润4,293.94万元。

截至2021年3月31日，发行人总资产为1,920,480.33万元，负债总额1,263,193.60万元，所有者权益657,286.73万元；2021年1-3月，公司实现营业收入34,551.46万元，净利润-3,087.97万元。

### 二、历史沿革

2012年3月2日，延安市人民政府国有资产监督管理委员会（以下

简称“延安市国资委”）《关于同意成立延安市新区投资开发建设有限公司的批复》（延市国资发[2011]26号）决定成立延安市新区投资开发建设有限公司。

2012年3月2日，发行人取得延安市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为50,000万元，由延安市国资委出资，其中以货币资金出资50,000万元。出资由陕西华逸联合会计师事务所出具的“陕华会验字（2012）第018号”《验资报告》审验。

2012年12月，根据延安市国资委延市国资发（2012）16号文件将发行人划转为延安城市建设投资开发有限责任公司（现已更名为“延安城市建设投资（集团）有限责任公司”）的子公司。

2015年12月17日，根据延安市国资委延市国资函（2015）13号文件批准，延安市国资委对发行人货币增资206,092.02万元，增资后注册资本为256,092.02万元。延安市国资委为发行人的股东，对发行人的持股比例及表决权比例为80.4758%。2016年9月23日陕西顺达联合会计师事务所有限责任公司出具的“陕顺会验字（2016）第056号”《验资报告》审验。

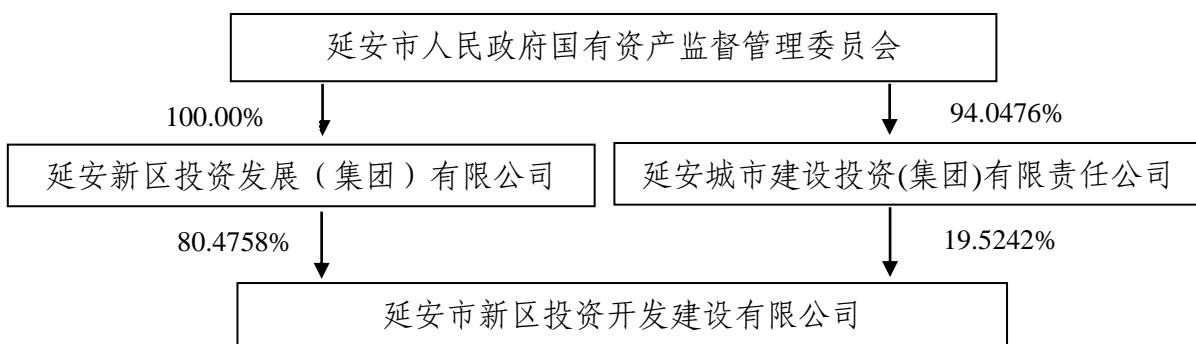
2020年12月16日，根据《延安市市属国有企业改革领导小组关于〈延安新区投资发展（集团）有限公司重组整合方案〉的批复》，延安市国资委将持有的发行人80.4758%的股权划转至延安新区投资发展（集团）有限公司。本次变更后，延安新区投资发展（集团）有限公司为发行人的控股股东，对发行人的持股比例及表决权比例为80.4758%。

截至本募集说明书签署日，公司注册资本为256,092.02万元，控股股东为延安新区投资发展（集团）有限公司，实际控制人为延安市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 三、出资人情况

发行人由延安新区投资发展（集团）有限公司与延安城市建设投资（集团）有限责任公司共同出资组建，公司注册资本和实收资本均为 256,092.02 万元，延安新区投资发展（集团）有限公司持有发行人 80.4758% 股份，延安城市建设投资（集团）有限责任公司持有发行人 19.5242% 股份，延安市国资委为发行人的实际控制人。发行人股权和控制关系如下图所示：

图：截至募集说明书签署日发行人股权和控制关系



### 四、治理和组织机构

#### （一）发行人治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规的要求，发行人制定了《延安市新区投资开发建设有限公司公司章程》，建立了由股东会、董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构。具体如下：

##### 1、股东会及其职责

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关董事、监事报酬事项，聘任或解聘公司经理（指不设董事时）；

- 3) 审议批准董事会的报告;
- 4) 审议批准监事会的报告;
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- 8) 对发行公司债券作出决议;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 10) 修改公司章程;
- 11) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会及其职责

公司设董事会，其成员由国资委委派，共计五人，董事会成员中一名员工代表通过职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，董事决定下列公司重大事项并行使下列职权：

- 1) 执行市委、市政府，国资委，新区管委会决议;
- 2) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案;
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- 6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 7) 决定公司内部管理机构的设置;
- 8) 制订公司的基本管理制度;
- 9) 公司章程规定的其他职权。

## 3、监事会职责

公司设监事会，监事会由五人组成。其中职工代表二名；监事会中的职工代表由职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，监事会

主席召集并主持监事会会议。

监事会履行下列职权：

- 1) 检查公司的财务；
- 2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- 3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；
- 4) 向股东会作监事会工作报告；
- 5) 提议召开临时董事会。

#### 4、经营管理层及职责

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 负责公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 董事会或董事长授予的其他职权；
- 7) 公司章程对公司经理职权另有规定的，从其规定。

#### （二）组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了办公室、党群工作部、人力资源部、投资发展部、建设管理部、合同审计部、财务管理部和策划营销部，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。

截至2021年3月31日，发行人组织结构如下图所示：

图：公司组织架构图



## 1、办公室

协助总经理和公司分管领导处理日常事务，协调机关各部门日常事务，做好内部信息搜集、反馈工作；参与公司建设和管理方面的研究调研，及时向领导反馈和收集、整理、上报有关信息，为公司领导决策提供依据；负责公文处理工作；负责公司印章、合同专用章的使用管理等。

## 2、党群工作部

筹备和组织公司党总支、工会、团委的各项会议和活动；负责基层党组织、工会组织、团组织的建设；党员、团员及工会会员的发展、管理等日常工作。

## 3、人力资源部

负责制定公司人员招聘、薪酬、员工关系、人力资源规划等人力资源管理制度；组织开展部门职责、岗位设置、岗位编制的优化及调整；编制公司年度招聘计划；负责人工成本的预算编制和控制；组织建立并完善公司培训制度体系等。

## 4、投资发展部

负责制定公司的年度投资与发展计划，负责公司本部及下属公司的投资及撤资的策划、运作及管理，拟定公司投资管理制度；选择投资合作项目，建立投资项目库，负责组织对投资合作项目前期考察、论证，负责起草投资项目意向书，协议书，经济合同等有关文件。

## 5、建设管理部

负责建设项目计划编制、建设工程预决算、工程招投标、工程质量安全监督工作；负责人防管理、防震减灾管理工作；参与重要工程项目可行性研究、规划、选址定点等工作。

## 6、合同审计部

负责公司内部招投标、采购等工作；完成公司各项合同的签订与管理工作；负责公司建设项目的预算编制、决算审核工作；负责公司法律事务的管理工作等。

## 7、财务管理部

参与制定本公司财务制度及相应的实施办法；做好各项财务收支计划、控制、核算和分析工作；按时编制会计报表；做好现金安全防范工作，严格执行现金管理制度；妥善保管会计档案资料等。

## 8、策划营销部

负责依照公司审定的销售计划全面组织、实施、完成公司开发项目销售的各项工作；建立健全科学规范的营销策略管理体系；参与公司重大投资项目的论证、评估，并提出建设性构想和可行性操作方案；负责与销售相关的政府行业主管部门、新闻媒体及有关社会资源建立良好的公共关系等。

### （三）发行人的独立性

发行人由延安新区投资发展（集团）有限公司与延安城市建设投资（集团）有限责任公司共同出资组建，延安市国资委为发行人的实际控制人，发行人与实际控制人之间在业务、人员、资产、机构和财务上完全分开，做到了业务、人员及资产独立，机构完整，财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

#### 1、业务独立性

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立自主开展经营业务活动。发行人是独立享有民事权利和承担民事义务的法人。发行人的主营业务均独立于实际控制人。对于公司与股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

## 2、人员独立性

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的董事长、总经理、财务负责人等高级管理人员均为专职并在公司领取报酬。

## 3、资产独立性

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用公司资金问题，也不存在为控股股东担保事项。发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

## 4、机构独立性

发行人的办公机构和生产经营场所与实际控制人完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况，也不存在实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要以及发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

## 5、财务独立性

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和

财务管理制度；发行人独立制定财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

#### （四）发行人内部控制制度建设

公司严格按照《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《会计工作基础规范》、《企业内部控制基本规范》等相关法律法规的规定，结合行业特点及公司实际情况，结合自身特点和管理需要，制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营。

##### 1、预算和财务管理制度

为规范公司财务管理行为，严控经营管理活动，确保合法、合规运行，保障资金安全，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《延安市新区投资开发建设有限公司财务管理办法》，明确了财务管理的组织机构和管理制度，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益。

##### 2、融资管理制度

为规范融资行为，加强对融资业务的控制，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司利益，根据国家法律、法规和《公司章程》的有关规定，公司制定了《延安市新区投资开发建设有限公司融资管理办法》，公司及控股子公司融资活动应当符合公司战略规划和经营计划，控制融资风险，保证公司生产经营所需资金，融资决策科学、合理，降低融资成本，提高资金使用效益。

##### 3、投资管理制度

为规范公司的投资行为，保护股东利益，促进投资决策的科学化和民主化，根据国家法律、法规和《公司章程》的有关规定，公司制定了《延安市新区投资开发建设有限公司投资管理办法》，公司及控股子公司各自制定发展中长期战略规划和年度投资计划，控股子公司的投资计划应报公司审批。

#### 4、担保制度

对外担保方面，发行人根据自身实际状况制定了《延安市新区投资开发建设有限公司对外担保管理办法》，在对外提供担保时，应遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险，履行内部报批手续，详细审阅担保文件，并经公司董事会批准，同时公司对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

#### 5、关联交易制度

为了规范公司与关联方之间发生的关联交易，保障公司关联交易符合公平、公正、公开的原则，根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定，公司制定了《延安市新区投资开发建设有限公司关联交易管理办法》，公司的关联交易应当遵循以下基本原则：平等、自愿、等价、有偿的原则；公平、公正、公开的原则；关联方回避表决；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应聘请专业评估机构或独立财务顾问发表意见。

#### 6、对子公司的管理制度

发行人为加强对子公司的管理，对公司的组织、资源、资产、投资和公司的运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力，公司制定了《延安市新区投资开发建设有限公司子公司管理制度》。子公司应当依据《公司法》及有关法律、法规的规定，建立健全治理

结构和各项管理制度。公司依据对子公司资产控制和规范运作要求，行使对子公司的重大事项管理，并负有对子公司指导、监督和相关服务的义务。

### 7、信息披露制度

为促进公司依法规范运行，保护投资者合法权益，建立健全信息披露事务管理，本着公平、公正、公开的原则，根据公司法、中国银行间市场交易商协会信息披露规则和公司章程等法律法规，公司制定了《信息披露事务管理制度》。对信息披露事务管理制度的制定、实施与监督、披露事项和标准、信息披露的传递、审批程序和流程、责任部门及人员、档案管理及责任和处罚等方面进行了详尽的规定，确保了信息披露制度行之有效的实施和落实。

### 8、突发事件应急管理制度

为了公司突发事件应急管理，快速反应和应急处置突发事件，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护稳定公司正常的生产经营秩序，保护广大投资者的合法利益，根据《公司法》、《证券法》、《突发事件应对法》以及《公司章程》等有关规定，公司制定了《延安市新区投资开发建设有限公司突发事件应急处理及信息披露工作管理办法》。公司应对突发事件工作实行预防为主、预防与应急处置相结合的原则。

### 9、货币资金管理制度

在资金管理方面，为了加强公司资金内部控制和管理，规范资金的使用，保证货币资金安全，降低公司财务风险，充分发挥公司总体资金优势，合理配置资源，保障投资者合法权益，根据国家有关法律、法规和政策，公司制定《财务管理制度》。公司从原始凭证管理、现金管理、银行存款管理、财产物资管理、成本核算和费用管理等方面

进行资金统筹管理，并明确各级资金付款的责任和权限。

## 10、人力资源管理制度

发行人制定了《薪酬管理制度》、《绩效考核办法》、《员工慰问制度》、《请休假管理办法》、《考勤管理办法》，规范了人力资源管理，加强对发行人的经营业绩的考核。发行人制定了绩效考核办法，绩效考核领导小组办公室是绩效考核领导小组授权的绩效考核工作实施机构，设在人力资源部，主要负责绩效考核工作日常事务。人力资源部对所有参与绩效考核的员工进行年度综合考核评价，并制定了相应的奖惩措施，以调动员工积极性。

## 11、安全生产管理制度

为加强和规范安全生产管理，实现公司安全生产目标，发行人根据国家、行业的有关规定，制定了《安全生产管理机制》。公司建立“两级管理，层级负责”的安全生产管理体系，形成“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的安全管理工作格局，全面落实安全生产责任制，夯实主体责任和管理责任，实行项目管理责任制和分管领导负责制，落实项目部和子公司责任主体的责任，形成纵向分级管理，横向分工负责，职责明晰的安全生产责任管理体系。各子公司、项目部主要负责人是各自部门安全生产工作的第一责任人，公司对子公司、项目部的安全管理进行指导、协调和监督。

## 12、审计制度

发行人根据相关法律法规制定《内部审计制度》，同时适用于控股子公司。发行人定期或不定期对控股子公司开展审计监督。审计内容主要包括经济效益审计、工程项目审计、重大经济合同审计及单位负责人任期经济责任审计和离任经济责任审计等。公司现有内部审计制度已基本建立健全，能够适应公司管理的要求和发展的需要，能够

对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。公司内部审计制度制订以来，得到了有效的实施，保证了公司经营活动的稳定进行。

### 13、法务制度

为了加强合同管理、避免决策失误、提高经济效益，公司制订了《法律事务管理制度》。制度规定了日常法律事务职责包括：按合同管理制度对公司的合同纠纷进行咨询管理；配合律师处理公司诉讼、仲裁及其执行案件等法律纠纷；统一管理接待外单位及外单位人员咨询、调查事务；对公司员工进行法制宣传与普法教育；履行法律事务基本工作职能，积极做好公司相关的法律服务工作。公司在生产经营和管理工作中凡可能发生法律责任或损害公司权益的经济往来，均应以书面文字形式按规定程序咨询法律顾问，负责整理法律咨询意见。

### 五、发行人子公司情况

截至2021年3月末，发行人纳入合并财务报表的子公司一共8家，如下表所示：

表：发行人控股子公司情况表

单位：万元，%

子公司名称	注册资本	持股比例
延安新区建城房产销售租赁运营有限公司	10,000.00	100.00
延安市新区旅游发展有限公司	10,000.00	100.00
延安市新天地文化产业发展有限公司	50,000.00	60.00
延安市新区建城沥青混合料有限公司	3,000.00	100.00
延安新区佳途国际旅行社有限公司	1,000.00	100.00
延安新区大学生创新创业小镇运营管理有限公司	1,000.00	100.00
延安红云文创发展有限公司	5,000.00	51.00

发行人主要控股子公司情况如下：

#### 1、延安新区建城房产销售租赁运营有限公司

延安新区建城房产销售租赁运营有限公司(以下简称“建城房产”)

成立于2018年5月16日，注册资本10,000.00万元，法人代表高宁，注册地点为陕西省延安市宝塔区新城府前二路上城二号C-201，经营范围：许可经营项目：投资咨询（金融及银行业务除外）；房地产开发、经营、销售、运营、租赁；房产咨询评估（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）。一般经营项目：房地产营销策划；房屋中介服务；代办房产过户；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资管理（金融及银行业务除外）；企业资产的重组、并购及项目投资（仅限以自有资产投资）；股权投资（仅限以自有资产投资）。（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）。

截至2020年12月31日，建城房产资产总额1,539.27万元，负债总额为2,660.89万元，所有者权益为-1,121.62万元。2020年度，实现营业收入80.42万元，净利润-846.64万元，亏损的主要原因是建城房产属于房产销售公司，销售收入直接计入发行人，建城房产与发行人商品房销售费用尚未结算。

## 2、延安市新区旅游发展有限公司

延安市新区旅游发展有限公司（以下简称“旅游发展”）成立于2017年10月11日，注册资本10,000.00万元，法人代表韩光，注册地点为陕西省延安市宝塔区新区府前二路商品房地块六DK6-1-203，经营范围：许可经营项目：景区内旅游客运；房地产开发；餐饮服务；公共航空运输（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）。一般经营项目：旅游资源开发；旅游景点的开发、建设、经营、管理；旅游景区园林规划、设计；园林绿化；旅游景区配套设施建设；景区游览服务；旅游宣传促销策划；旅游商品开发销售；旅游项目投资（仅限以自有资产

投资)；旅游工艺品研发、制作、经营销售；会议服务；汽车租赁；酒店管理；企业形象策划；纺织品、日用百货、五金交电、旅游用品、照相器材销售。(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)。

截至2020年12月31日，旅游发展资产总额87.59万元，负债总额为113.18万元，所有者权益为-25.59万元。2020年度，实现营业收入0.00万元，净利润-161.54万元。旅游发展公司系发行人为丰富业务板块而设立，目前在业务开拓阶段且叠加去年受到疫情因素影响，暂未实现盈利。

### 3、延安市新天地文化产业发展有限公司

延安市新天地文化产业发展有限公司(以下简称“新天地文化”)成立于2016年3月9日，注册资本50,000.00万元，法定代表人为程诚，注册地址为陕西省延安市宝塔区新区管委会2号楼。经营范围：电影放映；娱乐；住宿；餐饮服务；预包装食品销售。一般经营项目：文化艺术交流策划；礼仪庆典；企业形象设计；企业管理咨询；体育健身服务；旅游项目及旅游产品开发；园林绿化；商务信息咨询(金融、证券、期货、资金投资咨询等专控除外)；广告设计、制作、代理、发布；土特产、办公用品、农副产品、文体用品、服饰、工艺品销售。(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)。

截至2020年12月31日，新天地文化资产总额48,377.92万元，负债总额为17,300.69万元，所有者权益为31,077.23万元。2020年度，实现营业收入360.55万元，净利润-2,013.33万元。亏损的原因系公司承接了部分公益性赛事活动，宣传费用较高，收入较少。

### 4、延安市新区建城沥青混合料有限公司

延安市新区建城沥青混合料有限公司(以下简称“建城沥青”)

成立于2016年 1月8日，注册资本3000.00万元，法定代表人为高宁，注册地址为省延安市宝塔区新区管理委员会办公楼2-311室。经营范围为一般经营项目：工程机械租赁、市政工程；沥青混合料加工销售。（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）。

截至2020年12月31日，建城沥青资产总额16,362.00万元，负债总额为12,314.00万元，所有者权益为4,048.00万元。2020年度，实现营业收入9,905.94万元，净利润674.63万元。

## 5、延安新区佳途国际旅行社有限公司

延安新区佳途国际旅行社有限公司成立于(以下简称“佳途国际”)成立于2017年12月4日，注册资本1,000.00万元，注册地址陕西省延安市宝塔区新区府前二路商品房地块六DK6-1-103，法定代表人韩光。经营范围一般项目：许可经营项目：出境旅游；入境旅游；国内旅游服务（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）。一般经营项目：代办订房；订票服务；旅游咨询服务；翻译服务；商务代理；会议会展服务；文化艺术交流活动策划；商品展览；礼仪服务；日用百货、针纺织品、土特产品（食品除外）、工艺品（象牙、犀牛角及其制品除外）、苗木花卉销售。（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。（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）。

截至2020年12月31日，佳途国际资产总额74.66万元，负债总额为0.00万元，所有者权益为74.66万元。2020年度，实现营业收入0.00万元，净利润-5.96万元。公司于2018年3月正式开业，运营时间较短，近两年持续支出销售费用，暂未实现盈利。

## 6、延安新区大学生创新创业小镇运营管理有限公司

延安新区大学生创新创业小镇运营管理有限公司（以下简称“创新创业”）成立于2018年6月29日，注册资本1,000.00万元，注册地址陕西省延安市宝塔区新区管委会办公楼2-305室，法定代表人为高宁。经营范围：企业孵化器管理服务；孵化项目技术咨询、开发与转让；企业管理信息咨询服务；物业管理及服务；商业运营管理；广告宣传；企业形象策划；企业品牌策划；市场经营策划；文化艺术交流活动组织与策划（不含培训）；会议会展服务；展览展示服务；礼仪服务；商务信息咨询（金融、证券、保险、基金、期货、投资咨询等专控除外）；法律信息咨询；市场调研；企业营销策划；计算机领域内的技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询；网络科技技术的咨询、研发与服务；信息技术开发与服务；软件设计与开发；电子商务技术服务；人力资源信息咨询服务及管理；物流信息咨询；知识产权代理；网页设计；商标代理咨询服务；科技成果技术推广服务。房屋租赁、场地租赁。（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）。

截至2020年12月31日，创新创业资产总额512.49万元，负债总额为774.35万元，所有者权益为-261.86万元。2020年度，实现营业收入301.60万元，净利润-559.63万元。该公司主要服务于创新创业小镇入驻企业，由于小镇投入运营时间较短，报告期内入驻企业有限，因此暂时未实现盈利。

## 7、延安红云文创发展有限公司

延安红云文创发展有限公司（以下简称“红云文创”）成立于2019年7月10日，注册资本5,000.00万元，注册地址为陕西省延安市宝塔区新区大学生创新创业小镇H区二层，法定代表人为高宁。经营范围为：许可经营项目：数字出版；报刊、音像制作、电子出版物制作、销售；

娱乐、演出；影视制作；数字作品印刷出版、发行（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）。一般经营项目：计算机软硬件设计、销售、计算机技术开发；网络工程；电子商务；展览展示服务；广告设计、制作、代理、发布；图文制作；文化产业开发；文化用品、工艺品（象牙、犀牛角及其制品除外）、日用百货销售。（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）。

截至2020年12月31日，红云文创资产总额563.55万元，负债总额93.32万元，所有者权益470.23万元。2020年度，实现营业收入45.35万元，净利润-568.35万元。2020年度，未实现营业收入，主要系该公司当年成立，运营时间较短所致。

发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的管控情况等进行实际控制。

## 六、发行人董监高人员情况简介

### 1、董事、监事及高级管理人员

截至2021年3月末，公司董事、监事、高级管理人员具体情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	性别	出生日期	职务	起止时间	是否公务员兼职
1	高宁	男	1966.10	董事长、总经理	2019.6.11-2022.6.11	否
2	郑国锋	男	1984.04	董事	2021.4.10-2024.4.10	否
3	杨晓黎	女	1983.04	董事	2021.4.10-2024.4.10	否
4	闫煜龙	男	1987.09	职工董事、财务管理部部长	2021.4.10-2024.4.10	否
5	孟亚明	男	1969.09	监事	2021.4.10-2024.4.10	否
6	高苗苗	女	1984.05	职工监事	2021.4.10-2024.4.10	否

序号	姓名	性别	出生日期	职务	起止时间	是否公务员兼职
7	张晓杰	女	1989.11	职工监事	2021.4.10-2024.4.10	否

### （1）董事会成员

高宁，男，1966年10月出生，陕西吴起县人，中共党员，西安交通大学大专学历，工程师。先后被陕西省质量监督总站评为“优秀监督员”；被陕西省工会评为“先进工作者”；延安市城乡建设规划局“先进工作者”；志丹县“优秀工作者”；志丹县“优秀共产党员”；曾在延安市志丹县建设银行、延安市志丹县城建局质量监督站工作，曾任延安市志丹县拆迁办公室副主任、志丹县城乡建设局副局长、延安市志丹县经济发展局党委书记，2013年任延安市新区投资开发建设有限公司副总经理，2019年6月起任延安市新区投资开发建设有限公司董事长兼总经理。

郑国锋，男，中共党员，汉族，1984年4月生，陕西志丹人，2008年4月参加工作，马克思主义哲学硕士研究生学历；2015年起在延安市新区投资开发建设有限公司工作，2016年6月任延安市新区投资开发建设有限公司办公室副主任，2018年4月起任延安市新区投资开发建设有限公司董事。

杨晓黎，女，1983年4月出生，陕西省延安市人。2006年3月参加工作，大学本科学历，2012年2月在延安市新区投资开发建设有限公司就职，2018年4月起任延安市新区投资开发建设有限公司董事。

闫煜龙，男，1987年9月10日出生，大学本科学历，金融学专业。2011年毕业于西安财经学院。民主党派。曾任延安车村煤业（集团）有限责任公司资产部副部长，2016年5月起，就职于延安市新区投资开发建设有限公司，2018年4月起任延安市新区投资开发建设有限公司董事。

根据《公司章程》，发行人董事会成员由国资委委派。由于目前国资委正在对发行人董事会成员调整选派中，因此目前发行人暂缺1名董事，不影响发行人正常经营，不会对本次发行产生实质性影响。

### （2）监事

孟亚明，男，1969年9月出生于陕西省富县。大学专业学历，毕业于延安大学成人教育学院经济管理专业函授班。曾就职于延安热电厂、延安市市政建设工程公司。2012年5月加入延安市新区开发建设有限公司，2018年4月起任延安市新区投资开发建设有限公司监事。

高苗苗，女，1984年5月出生，陕西延安人，西安建筑科技大学本科学历，工程师，曾就职于延安市财政局投资评审中心，2012年就职于延安市新区投资开发建设有限公司，2018年4月起任延安市新区投资开发建设有限公司监事。

张晓杰，女，1989年11月出生，陕西省周至县人。大学本科学历，助理会计师，中共党员。2010年10月参加工作，工作中2012年、2013年、2016年、2017年被延安市新区投资开发建设有限公司评为先进工作者，2016年被中共延安新区工作委员评为优秀共产党员，2018年4月起任延安市新区投资开发建设有限公司监事。

根据《公司章程》，监事会成员5名，监事会设主席1名，监事、监事会主席由国资委委派，其中职工监事2名，由公司职工代表大会选举产生。由于2名监事于2021年4月届满，新任监事尚在选派中，目前暂缺2名监事，不影响发行人正常经营，不会对本次发行产生实质性影响。

### （3）高级管理人员

总经理：详见“高宁”简历。

财务负责人：详见“闫煜龙”简历。

发行人设立了董事会、监事会和经理层等组织机构，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》。发行人暂缺1名董事，发行人股东正在选派中，不影响发行人正常经营，不会对本次发行产生实质性影响。

#### （4）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均不存在政府公务员兼职情况。

### 七、发行人业务情况

#### （一）发行人主营业务情况

发行人为延安新区重要的基础设施建设和国有资产经营管理主体，主要从事延安新区城市基础设施建设、保障房和房地产开发等业务。发行人经营范围包括：一般经营项目：土地综合开发利用；基础设施建设；房地产开发、销售；保障性住房建设；房屋租赁；物业服务；文化产业、旅游产业项目开发；工程机械租赁；沥青混合料加工、销售、建材销售；酒店管理；市政工程。（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）

从收入构成来看，发行人营业收入主要包括基础设施建设、商品房和其他业务收入。近三年及一期发行人主营业务收入如下所示：

表：发行人近三年及一期主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
基础设施建设	23,676.09	69.23	69,079.73	64.47	112,108.50	67.17	172,121.67	67.90
商品房	10,330.50	30.21	26,444.13	24.68	47,308.86	28.35	75,034.88	29.60
其他	194.36	0.57	11,631.03	10.85	7,484.31	4.48	6,332.69	2.50
合计	<b>34,200.96</b>	<b>100.00</b>	<b>107,154.90</b>	<b>100.00</b>	<b>166,901.67</b>	<b>100.00</b>	<b>253,489.25</b>	<b>100.00</b>

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人实现主营业务收入分别是253,489.25万元、166,901.67万元、107,154.90万元和34,200.96万元。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人基础设施建设收入分别为172,121.67万元、112,108.50万元、69,079.73万元和23,676.09万元，占公司主营业务收入的67.90%、67.17%、64.47%和69.23%，是公司主要的收入来源。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，公司商品房收入分别为75,034.88万元、47,308.86万元、26,444.13万元和10,330.50万元，占主营业务收入的比重分别为29.60%、28.35%、24.68%和30.21%。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，公司其他收入分别为6,332.69万元、7,484.31万元、11,631.03万元和194.36万元，占公司主营业务收入比重分别为2.50%、4.48%、10.85%和0.57%。主要包括物业费收入、租赁和工程收入。

表：发行人近三年及一期主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例	成本	比例
基础设施建设	23,547.54	71.12	67,000.30	70.16	111,698.40	67.26	171,933.93	68.52
商品房	8,997.83	27.17	20,999.06	21.99	44,172.81	26.60	72,717.14	28.98
其他	565.88	1.71	7,501.31	7.85	10,207.01	6.15	6,290.85	2.51
合计	<b>33,111.25</b>	<b>100.00</b>	<b>95,500.67</b>	<b>100.00</b>	<b>166,078.22</b>	<b>100.00</b>	<b>250,941.93</b>	<b>100.00</b>

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人主营业务成本分别为250,941.93万元、166,078.22万元、95,500.67万元和33,111.25万元。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人基础设

施建设业务成本分别为171,933.93万元、111,698.40万元、67,000.30万元及23,547.54万元，占主营业务成本的比重分别为68.52%、67.26%、70.16%及71.12%。基础设施业务成本的波动与收入成正比。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人公务员小区商品房及拆迁安置房营业成本分别为72,717.14万元、44,172.81万元、20,999.06万元及8,997.83万元，占主营业务成本的比重分别为28.98%、26.60%、21.99%和27.17%。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人其他成本分别为6,290.85万元、10,207.01万元、7,501.31万元及565.88万元，占主营业务成本的比重分别为2.51%、6.15%、7.85%和1.71%。

表：发行人近三年及一期主营业务毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	128.55	0.54	2,079.43	3.01	410.09	0.37	187.74	0.11
商品房	1,332.67	12.90	5,445.07	20.59	3,136.05	6.63	2,317.74	3.09
其他	-371.51	-191.14	4,129.72	35.51	-2,722.70	-36.38	41.84	0.66
合计	<b>1,089.72</b>	<b>3.19</b>	<b>11,654.23</b>	<b>10.88</b>	<b>823.44</b>	<b>0.49</b>	<b>2,547.32</b>	<b>1.01</b>

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人主营业务毛利润分别为2,547.32万元、823.44万元、11,654.23万元和1,089.72万元。2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，发行人主营业务毛利率分别为1.01%、0.49%、10.88%及3.19%。其中基础设施建设毛利率较低，主要系基础设施代建业务开发收益按实际结算投入成本总额的1%核定，导致毛利率水平低。2020年度较2019年度，发行人毛利润与毛利率大幅增长，主要系商品房业务和其他业务毛利情况较好所致。2020年度，公司基础设施建设板块业务毛利润为2,079.43

万元，毛利率为3.01%，较2019年度实现增长，原因系结转基础设施收入、收到拨款；公司商品房板块业务毛利润为5,445.07万元，毛利率为20.59%，较2019年度的水平大幅增长，原因是结转收入项目利润较高，如科研试验楼住宅小区、福苑现代康养小区项目等；公司其他业务板块业务毛利润为4,129.72万元，毛利率为35.51%，较2019年度大幅增长，原因主要是其他业务板块中租赁和工程板块结转的成本比重较大。

## （二）主营业务经营模式

### 1、市政基础设施建设业务

发行人是延安市新区重要的基础设施建设主体，负责区域内土地平整、道路管网建设等。发行人主要的基础设施代建项目为延安市新区一期综合开发工程，根据发行人与延安市新区管理委员会（以下简称“延安新区管委会”）签订的《关于“延安市新区一期综合开发工程”之委托代建合同》和《关于“延安市新区一期综合开发工程”之委托代建合同之补充协议》（以下合并简称为《一期工程委托代建合同》），延安新区管委会确定发行人为该项目的代建单位，负责完成该项目的建设工作。基础设施代建工程由公司前期筹集建设资金，延安新区管委会根据工程进度逐步向公司进行资金结算并拨付建设资金，资金结算包括全部成本加开发收益，其中全部成本包括公司投入的建安费用、基本预备费、征迁及其他费等全部资金，开发收益按实际结算投入成本总额的1.00%核定，实际收益率根据具体项目情况进行调整。

截至2021年3月末，发行人已完工基础设施建设项目明细见下表：

表：截至 2021 年 3 月末公司主要已完工基础设施建设项目

单位：亿元

序号	项目名称	施工期间	委托方	受托方	总投资额	已投资额	项目进度	拟回款金额	已回款金额	已确认收入	回款期	未来三年回款计划			资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
												2020	2021	2022			
1	一期岩土工程	2012.4-2014.7	新区管委会	发行人	49.79	50.38	已完工	50.29	41.83	45.80	2016-2022	3.48	4.98	-	已到位	是	是
2	二次土方平衡项目	2014.5-2016.10	新区管委会	发行人	23.22	29.46	已完工	23.45	-	-	2018-2023	2.32	3.48	4.64	已到位	是	是
3	东侧土方二次平衡项目	2014.9-2016.10	新区管委会	发行人	1.24	2.93	已完工	1.25	-	-	2018-2023	0.12	0.19	0.25	已到位	是	是
4	二期岩土工程	2015.10-2018.10	新区管委会	发行人	34.43	21.43	已完工	34.77	-	-	2020-2025	3.44	5.16	6.89	已到位	是	是
5	核桃树塔道路	2013.4-2014.7	新区管委会	发行人	2.16	2.62	已完工	2.18	-	2.64	2020-2025	0.22	0.32	0.43	已到位	是	是
6	尹家沟路	2013.7-2014.7	新区管委会	发行人	1.09	1.09	已完工	1.10	-	-	2020-2025	0.11	0.16	0.22	已到位	是	是
7	杨家岭路	2014.3-2015.8	新区管委会	发行人	3.05	3.05	已完工	3.08	-	6.39	2020-2025	0.31	0.46	0.61	已到位	是	是

序号	项目名称	施工期间	委托方	受托方	总投资额	已投资额	项目进度	拟回款金额	已回款金额	已确认收入	回款期	未来三年回款计划			资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
												2020	2021	2022			
8	学习书院	2017.8-2018.4	新区管委会	发行人	1.68	1.90	已完工	1.70	-	1.17	2020-2025	0.17	0.25	0.34	已到位	是	是
9	学习书院山体公园	2017.7-2017.4	新区管委会	发行人	1.02	3.61	已完工	1.03	-	0.99	2018-2023	0.10	0.15	0.20	已到位	是	是
10	安置房	2014.6-2017.11	新区管委会	发行人	10.85	9.68	已完工	10.96	-	-	2020-2025	1.09	1.63	2.17	已到位	是	是
11	体育运动公园基础配套	2017.7-2017.10	新区管委会	发行人	0.28	0.22	已完工	0.28	-	-	2020-2025	0.03	0.04	0.06	已到位	是	是
合计					128.81	125.37	-	130.10	41.83	56.99	-	11.38	16.83	15.80	-	-	-

截至2021年3月末，发行人在建及拟建项目情况如下：

表：截至2021年3月末公司主要在建基础设施建设项目

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	受托方	总投资金额	项目建设期	项目进度	资金来源	截至2021年3月已投资金额	未来投资计划			资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款
									2021	2022	2023			

1	延安新区大健康产业园区基础设施建设项目轩辕大道延伸线、东方红大道延伸线道路工程	发行人	新区管委会	7.26	2020.11-2022.4	在建	政府专项债	2.79	5.00	2.26	-	已到位	是	是
---	---	-----	-------	------	----------------	----	-------	------	------	------	---	-----	---	---

截至募集说明书披露日，发行人无其他在建及拟建的基础设施建设项目。

## 2、商品房业务

除基础设施建设业务外，发行人同时开展延安新区范围内的房地产开发业务。目前公司房地产开发业务主要包括商业住宅和商业地产，公司所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得相关的预售许可证后可组织销售。公司采取立足项目实际、以市场导向为原则的定价策略，保持合理的产品性价比，通过高品质的产品与合理的市场价格获取竞争优势。公司拥有肆级房地产开发资质证书，证书编号：延行审市场（2019）948号。

截至2021年3月末，发行人已完工项目5个，明细请见下表：

表：截至 2021 年 3 月末公司主要已完工的房地产项目

单位：万元

项目名称	项目类别（包括住宅/商业/办公等）	所在地	截至 2021 年 3 月末已销售总额	销售进度	已投资
一期商品房	住宅、商业	延安新区北区	264,000.00	住宅 100% 已销售、商业全部出租	480,689.31
上城生活广场	商业		-	全部出租	13,417.05
地块六独立商业体（创业大厦）	商业		-	70% 已出租	15,971.71
地块三东地块科研试验住宅	住宅		9,738.00	20% 已销售	20,072.24
上林华府项目（一期）	住宅	延安新区北区	54,345.00	100% 已销售	90,000.00

表：截至 2021 年 3 月末公司主要在建项目

单位：亿元

项目主体	项目名称	所在地	总投资	项目建设期	已投资	未来投资			资金回笼计划	项目批文情况
						2021	2022	2023		
发行人	上城华府（二期）	延安新区北区	18.20	2019.03-2021.09	16.35	1.85	-	-	开盘后按照交房进度回款	延新经发项【2015】32号、延新经发项【2015】32号、《建设用地规划许可证》《建设施工许可证》《建设工程规划许可证》《商品房预售证》
发行人	福苑现代康养居住小区	延安新区	15.80	2019.03-2021.07	10.87	4.93	-	-	开盘后按照交房进度回款	延新经发项【2018】13号《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》
发行人	山水阁现代康养居住小区	延安新区	14.30	2019.02-2021.12	11.43	2.87	-	-	开盘后按照交房进度回款	延新经发项【2018】13号《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》

上城华府(二期),位于东、南至G1-05B地块,西至福昌路(13号线),西南至怀远路(17号线),北至晨曦大道(4号线),规划建设用地面积6.997公顷(合104.96亩),规划用地性质居住用地。建筑面积17.49万平方米。

山水阁现代康养居住小区、福苑现代康养小区,位于延安新区(北区)F3-09地块和E3-12地块。该项目FE-09地块总占地面积124,900平方米,总建筑面积352,033.36平方米,其中地上建筑面积274,761.36平方米,新建住宅面积247,310平方米,商业面积22,019平方米,配建幼儿园1个、社区服务中心1个,地下建筑面积77,272平方米,为人防、设备用地及地下车库;E3-12地块总占地面积79,297.8平方米,总建筑面积284,230.09平方米,其中地上建筑面积226,004.09平方米,新建住宅面积199,153平方米,商业面积24,932.00平方米,配建社区服务中心1个,地下建筑面积58,226平方米,为人防、设备用房及地下车库。

表: 截至 2021 年 3 月末公司主要拟建项目

单位:亿元、平方米

序号	项目名称	批文情况	建设主体	总建筑面积	计划开工时间	计划完工时间	计划投资	已投资
1	延安方圆国际中医药展览交易中心	延行审投资发(2018)237号	发行人	43,700.00	2021.06	2022	12.83	2.60
2	阳光·新天地	陕西省企业投资项目备案确认书	发行人	82,300.00	2021.7	2022	4.55	0.67
	合计			126,000.00			17.38	3.27

### (三) 发行人所在行业现状和前景

#### 1、所在行业的现状和前景

发行人是由延安新区投资发展(集团)有限公司与延安城市建设投资

(集团)有限责任公司共同出资组建，并由延安市人民政府下属延安市新区管理委员会参与管理的国有企业，目前以城市基础设施的代建为主要经营领域。由于政府对发行人的支持，发行人在延安新区建设方面具有垄断优势。随着延安市和延安新区社会经济的不断发展，发行人未来业务量也将持续保持稳健增长。

### （1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设行业是国家重点发展的行业，符合国家产业政策。党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。为加强城市基础设施建设，国务院于2013年9月6日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保2020年全面建成小康社会具有重要作用。

近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。根据统计公报发布的数据，近年来我国的城市化率已从2008年的45.7%上升到2013年的53.73%，根据国家统计局数据统计，我国2018年城市化率已达到59.58%。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过30%以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在2020年将达到60%左右，城市化率每年将提高约0.97个百分点。城市化进

程的加快，城市人口的增加，必然要求城市道路、桥梁、公园、公共交通、地下污水管网等基础设施的完善，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

### （2）延安市及延安市新区基础设施建设行业现状及前景

延安市作为一个典型的线性城市，市区沿着三山两河——宝塔山、清凉山、凤凰山和沿河、南川河形成的狭长河谷地带发展布局。在这36平方公里的狭小城区里，容纳了近50万人口，人口密度接近北京、上海，达到每平方公里1.47万人。延安受地形环境制约，可建设用地有限，严重制约了延安城市的发展。多年来，城景争地，功能混杂，交通拥堵等问题日益严重。随着延安市经济越来越快的发展，城市规模扩展与用地之间矛盾日益加剧，狭窄的川道远远不能满足城市居民住宅区建设的需要。延安市第四次党代会上，延安市决定实施“中疏外扩，上山建城”的城市发展新策略，延安新区按照“依托老城，沿川展开，整流域治理”的原则，确定了新区三大片区，规划控制面积78.5平方公里，规划人口40万左右。延安市未来10年的基础设施建设发展将主要在延安市新区实现。延安市根据正在实施的“中疏外扩、上山建城”发展战略，将通过“削山、填沟、造地、建城”，最终将整理出78.5平方公里的新区建设面积，在城市周边的沟壑地带建造一个两倍于旧城区的新城。延安的“削山造城”工程是现在世界上在湿陷性黄土地区规模最大的岩土工程，在世界建城史上也属首例。

### （3）我国房地产市场的现状与前景

发行人除了负责延安市新区重要的基础设施建设外，公司同时从事延安新区范围内的房地产开发业务。

房地产是我国经济支柱产业之一。在工业化、城镇化、居民收入增长、消费需求升级以及信贷政策支持的强劲推动下，2000年以来行业整体发展

速度快。2004-2020年，我国房地产行业年完成投资额从1.32万亿元升至14.14万亿元；住宅年完成投资额从0.88万亿元升至10.44万亿元。

2020年全国商品房销售面积17.61亿平方米，同比增长2.6%。其中，住宅销售面积上升3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额17.36万亿元，同比上升8.7%，住宅销售额上升10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。2020年全国房地产开发投资完成额14.14万亿元，同比上升7.0%。其中，住宅投资10.44万亿元，同比增长7.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.8%。

2020年受疫情影响，房地产政策经历了“先松后紧”的三个阶段，1-3月为疫情放松阶段，地方为缓解疫情冲击密集松绑调控，政策放松由供给端过度到需求端；4-6月为局部收紧阶段，以深圳为代表的热点城市市场过热，调控局部收紧。期间深圳要求严格执行“五限”政策，青岛、荆州撤回之前楼市松绑政策等。7-12月为全面收紧阶段，7月24日中央主持召开10个城市房地产工作座谈会，深圳、杭州、南京等严格执行需求端调控。8月“三条红线”落地、地产债融资收紧，房地产金融审慎管理进入严格实施阶段。

2020年全国房屋新开工面积为22.4亿平，累计同比下降1.2%，其中住宅新开工面积为16.4亿平，累计同比下降1.9%。2020年全国房屋施工面积为92.7亿平，累计同比增长3.7%；全国房屋竣工面积为9.1亿平，累计同比下降4.9%。2020年土地购置面积为2.6亿平，累计同比下降1.1%；土地成交价款为1.7万亿元，累计同比上升17.4%。2020年全国商品房销售面积为17.6亿平，累计同比上升2.6%，其中商品住宅销售面积为15.5亿平，累计同比上升3.2%。2020年全国商品房销售金额为17.4万亿元，累计同比上升

8.7%，其中商品住宅销售金额为15.5万亿元，累计同比上升10.9%。2020年房地产开发企业到位资金为19.3万亿元，累计同比上升8.1%。总体来看，2020年房地产行业整体仍保持了较快增长。

#### （4）延安市及延安新区房地产市场现状与前景

2020年，延安市全年商品房施工面积1010.05万平方米，下降20.5%；房屋竣工面积156.58万平方米，增长98.5%；商品房销售面积141.78万平方米，增长2.6%，待售面积64.76万平方米，增长11.8%。延安市常住人口增长较为缓慢，房地产去库存压力仍然较大。伴随着延安新城吾悦广场项目、延安北大阳光小镇、延安新区城市文化旅游综合体项目等持续稳定热销，延安房地产开发市场呈现稳健的发展态势。

## 2、发行人的行业地位和竞争优势

#### （1）发行人的行业地位

发行人延安市新区投资开发建设有限公司是延安市新区内重要的平台公司，股东是延安新区投资发展（集团）有限公司与延安城市建设投资（集团）有限责任公司。发行人的资产及年收入规模较大，在延安市新区城市道路、桥梁、市政设施等基础设施建设领域处于行业垄断地位，延安新区的主要城建工程大部分都由发行人建设。发行人在延安新区的基础设施建设领域处于绝对主导地位，在延安新区的发展过程中发挥着极其重要不可替代的作用。

目前，包括发行人在内，延安市主要有4家市级平台公司，分别为延安城市建设投资(集团)有限责任公司、延安旅游(集团)有限公司和发行人。各平台根据承担业务职能有不同定位，其中延安城市建设投资(集团)有限责任公司主要负责延安市区域城建投资和经营性资产运营；延安旅游(集团)有限公司主要负责延安市旅游业的投资运营，拥有AAAA级景区宝塔山旅

游景区的垄断经营管理权，在旅游业领域具有很强的竞争优势；延安经济技术开发建设投资有限公司主要负责延安经济技术开发区内基础设施代建及房地产开发业务。

表：发行人所在区域同级城投企业情况表

单位：亿元

企业名称	2020 年度/末				
	总资产	总负债	营业收入	净利润	已发行尚未兑付企业债券余额
延安城市建设投资(集团)有限责任公司	736.99	599.1	15.68	-1.24	0
延安旅游(集团)有限公司	123.05	79.93	3.15	0.27	0
延安经济技术开发建设投资有限公司	60.57	28.3	3.99	1.11	0

## （2）发行人的竞争优势

### 1) 垄断地位优势

发行人在延安市新区城市基础设施建设等行业方面处于垄断地位。由于延安市新区的发展正处于快速扩张阶段，延安市新区的城市基础设施建设将迎来一个高速发展的时期，发行人将面临良好的发展机遇。整个延安新区的岩土工程、棚户区改造和安置房建设、市政基础设施建设等代建工程产品需求刚性大，绝对的区域垄断地位是发行人的重要优势。

### 2) 较强的政府支持

发行人是由延安新区投资发展（集团）有限公司与延安城市建设投资（集团）有限责任公司共同出资组建的国有企业，接受延安市人民政府下属延安市新区管理委员会的管理，是延安市新区基础设施建设和国有资产经营管理的重要主体，近年来得到地方政府在资产注入和财政补贴等方面的重大支持。

除了政府参与管理和直接支持，代表政府的延安市新区管理委员会亦是发行人成立至今的最主要委托方，发行人代建收入中绝大部分资金来自延安市新区管理委员的代建工程。发行人与延安新区管委会签订的《一期工程委托代建合同》及2016年签订的《延安市新区北区（二期）综合开发工程（岩土工程）建设项目委托代建协议书》（以下简称为《二期工程委托代建合同》）均确定发行人为项目的代建单位，负责完成该项目的建设工作。以上委托代建合同确保了发行人未来长期之可靠稳定的政府代建收入来源。

### 3) 稳定、高素质的管理层和科学规范的管理模式

发行人管理层及核心员工的相对稳定，员工整体素质较高，有利于知识的积累和经验的传承。高级管理人员具备丰富的公用事业产业建设、运营维护经验，发行人已经形成在现有体制下能保证项目降低投资成本、保证质量、缩短工期的高效管理程序，在当前管理、运营项目多的情况下，能够保障发行人较好的控制工期质量和成本。发行人有效地精简机构，压缩行政人员数量，实行扁平化管理模式，节约了成本，提高了运行效率。同时在政府的支持下，其逐步理顺了对下属公司的管理，已经在“人、财、事”三方面形成了有效控制。

### 4) 较强的可持续融资能力

发行人在长期业务发展过程中积累了雄厚的资本实力和良好的资信，和包括光大银行、中信银行、浙商银行、北京银行、交通银行、西安银行、建设银行、工商银行、长安银行等在内的多家金融机构保持良好的长期合作关系，在信贷各方面获得了较大的支持。公司从未发生一例融资违约不良事件。

## （四）发行人地域经济情况

## 1、延安市地理区位

延安市，简称“延”，陕西省地级市，延安市位于陕西省北部，东临黄河与山西省隔河相望，西连甘肃，南接铜川市，北与榆林市相连。延安地处于宝塔山、清凉山、凤凰山三山鼎峙，延河、汾川河二水交汇之处，是陕北地区政治和军事中心。2019年，延安市下辖2个市辖区、10个县、代管1个县级市，土地总面积3.70万平方公里，常住人口225.57万人，2020年10月，被评为全国双拥模范城（县）。

延安市位于黄河中游，属黄土高原丘陵沟壑区。延安地貌以黄土高原、丘陵为主，地势西北高东南低，平均海拔1,200米左右。延安矿产资源丰富，已探明煤炭储量115亿吨，石油14亿吨，天然气2,000多亿立方米，紫砂陶土5,000多万吨，石油开发已有百年历史。延安土地辽阔，光照充足，苹果、红枣等农产品品质优良，“延长石油”、“洛川苹果”均被授予中国驰名商标。

延安古称肤施、延州，是中华民族重要的发祥地，人文始祖黄帝曾居住在这一带，是天下第一陵——中华民族始祖黄帝的陵寝：黄帝陵所在地，是民族圣地、中国革命圣地，国务院首批公布的国家历史文化名城。民国二十四年（1935年）10月，中共中央和中央红军胜利到达吴起镇，延安成为中国革命的落脚点和出发点，是全国革命根据地城市中旧址保存规模最大、数量最多、布局最为完整的城市。党中央和毛主席等老一辈革命家在这里生活战斗了十三个春秋，领导了抗日战争和解放战争，培育了延安精神，是全国爱国主义、革命传统和延安精神三大教育基地。延安是“双拥运动”发祥地，中国优秀旅游城市，有着“中国革命博物馆城”的美誉。境内有各类文物遗址点8545处，其中革命遗址445处。

## 2、延安市经济发展情况

近年延安市经济保持持续增长，产业结构不断优化。2020年，延安市

地区生产总值（GDP）1,601.48亿元，比上年下降0.8%。其中，第一产业增加值190.41亿元，增长4.2%；第二产业增加值885.72亿元，下降3.1%；第三产业增加值525.35亿元，增长1.4%。三次产业构成为11.9:55.3:32.8。延安市2020年度实现全市财政总收入428.62亿元，实现公共财政收入163.84亿元，较去年增长5.1%。

2020年，延安市全市规模以上工业增加值下降5.0%。石油工业增加值下降11.3%，非油工业增加值增长3.7%；能源工业增加值下降6.6%，非能源工业增加值增长8.8%。

2020年，延安市全年固定资产投资比上年增长3.8%。其中第一产业增长21.5%，第二产业增长6.8%，第三产业增长1.4%。民间投资增长23.0%，基础设施投资增长21.6%，房地产开发投资增长0.4%，工业技术改造投资增长152.3%，高技术产业投资增长0.4%，其中高技术制造业增长45.9%。

## 八、发行人近三年重大违法违规和重大诉讼事项

经核查，发行人近三年不存在尚未了结的将会实质影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，不存在重大违法违规行为。

## 第五条 发行人财务情况

本募集说明书中涉及发行人的财务数据来源于发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表。

本募集说明书中发行人 2018-2020 年的财务数据摘自希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)出具的延安市新区投资开发建设有限公司 2018 年标准无保留意见的审计报告(希会审字[2019]2483 号)、2019 年标准无保留意见的审计报告(希会审字[2020]1021 号)和 2020 年标准无保留意见的审计报告(希会审字[2021]3246 号)。发行人 2021 年 1-3 月合并及母公司财务报表未经审计。

投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注、发行人未经审计的一季度报表以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

### 一、发行人财务总体情况

#### (一) 发行人近三年及一期财务报表

表: 发行人近三年及一期合并资产负债表

单位: 万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产:				
货币资金	160,304.14	136,782.96	64,773.15	126,964.70
应收账款	7,032.81	10,814.08	138,156.56	39,269.92
预付款项	11,956.92	8,652.32	4,751.33	4,148.24
其他应收款	46,675.47	52,656.30	43,215.33	33,310.68
存货	1,199,936.28	1,183,699.21	1,098,736.48	1,027,840.51
其他流动资产	30,212.64	27,164.70	19,447.28	12,818.76
流动资产合计	<b>1,456,118.25</b>	<b>1,419,769.57</b>	<b>1,369,080.13</b>	<b>1,244,352.82</b>

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动资产：				
可供出售金融资产	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
长期股权投资	372.27	372.27	-	-
投资性房地产	427,966.79	427,966.79	273,480.56	48,930.99
固定资产	13,961.12	14,153.27	19,038.11	102,638.18
在建工程	-	-	27.38	50,094.85
无形资产	363.61	414.14	2,569.48	2,575.46
长期待摊费用	976.37	1,087.81	2,644.38	3,110.69
递延所得税资产	721.91	426.13	315.41	137.74
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>464,362.07</b>	<b>464,420.41</b>	<b>318,075.32</b>	<b>227,487.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,920,480.33</b>	<b>1,884,189.98</b>	<b>1,687,155.45</b>	<b>1,471,840.72</b>
流动负债：				
短期借款	225,353.50	204,427.50	79,050.00	15,000.00
应付票据	644.19	3,420.00	6,994.00	-
应付账款	44,190.36	46,540.69	17,493.61	23,088.10
预收款项	182,118.53	191,982.58	213,785.38	108,293.65
应交税费	4,765.50	4,302.73	3,617.14	2,699.46
其他应付款(合计)	53,938.29	51,804.62	29,246.88	41,126.10
其他应付款	53,938.29	51,804.62	29,246.88	41,126.10
一年内到期的非流动负债	198,049.86	239,683.54	193,978.87	88,800.00
其他流动负债	10,000.00	10,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>719,060.23</b>	<b>752,161.66</b>	<b>544,165.88</b>	<b>279,007.31</b>
非流动负债：				
长期借款	207,854.42	134,703.02	202,787.24	221,723.78
应付债券	120,697.46	120,736.08	80,000.00	103,733.33
长期应付款	98,250.70	98,883.74	64,663.00	43,922.65

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预计负债	3,000.00	3,000.00	3,440.80	1,357.74
递延所得税负债	42,404.41	42,404.41	30,528.70	-
其他非流动负债	71,926.38	71,926.38	142,272.34	315,477.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>544,133.36</b>	<b>471,653.63</b>	<b>523,692.08</b>	<b>686,214.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,263,193.60</b>	<b>1,223,815.28</b>	<b>1,067,857.96</b>	<b>965,221.80</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本	256,092.02	256,092.02	256,092.02	256,092.02
资本公积金	204,404.97	204,404.97	201,752.17	190,848.61
其他综合收益	146,493.44	146,493.44	89,089.75	-
盈余公积金	7,082.05	7,082.05	6,059.10	4,404.00
未分配利润	26,503.44	29,244.15	48,136.39	36,526.87
归属于母公司所有者权益合计	640,575.93	643,316.63	601,129.43	487,871.50
少数股东权益	16,710.80	17,058.07	18,168.06	18,747.42
<b>所有者权益合计</b>	<b>657,286.73</b>	<b>660,374.70</b>	<b>619,297.49</b>	<b>506,618.92</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,920,480.33</b>	<b>1,884,189.98</b>	<b>1,687,155.45</b>	<b>1,471,840.72</b>

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	<b>34,551.46</b>	<b>107,155.04</b>	<b>166,935.28</b>	<b>253,538.92</b>
营业收入	34,551.46	107,155.04	166,935.28	253,538.92
营业总成本	<b>35,902.67</b>	<b>104,491.73</b>	<b>172,483.89</b>	<b>260,689.61</b>
营业成本	33,111.25	95,500.67	166,144.85	250,984.87
税金及附加	738.78	2,157.95	1,481.64	3,133.66
销售费用	503.24	1,964.37	1,102.02	1,706.84
管理费用	1,551.87	4,828.05	3,758.63	4,658.72
财务费用	-2.47	40.69	-3.26	-36.59

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：利息费用	-	70.05	9.92	-
减：利息收入	-	55.68	32.47	47.68
资产减值损失	-1,252.59	-551.46	-912.81	-
加：其他收益	-	115.80	15,008.68	18,000.00
投资净收益	-	568.07	-2,084.99	-1,576.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	568.07	-2,084.99	-
公允价值变动净收益	-	2,224.37	3,328.46	-
资产处置收益	-1.00	-	-	88.15
<b>营业利润</b>	<b>-2,604.81</b>	<b>5,020.10</b>	<b>9,790.72</b>	<b>9,361.06</b>
加：营业外收入	18.60	173.24	154.32	83.70
减：营业外支出	797.55	151.76	254.39	3,336.38
<b>利润总额</b>	<b>-3,383.76</b>	<b>5,041.58</b>	<b>9,690.66</b>	<b>6,108.38</b>
减：所得税	-295.79	747.64	701.61	40.50
<b>净利润</b>	<b>-3,087.97</b>	<b>4,293.94</b>	<b>8,989.05</b>	<b>6,067.89</b>
持续经营净利润	-3,087.97	4,293.94	8,989.05	6,067.89
减：少数股东损益	-347.27	-1,083.82	-1,019.36	-1,049.09
归属于母公司所有者的净利润	-2,740.71	5,377.76	10,008.40	7,116.97
加：其他综合收益	-	57,403.69	50,172.30	-
<b>综合收益总额</b>	<b>-3,087.97</b>	<b>61,697.63</b>	<b>59,161.34</b>	<b>6,067.89</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-347.27	-1,083.82	-1,019.36	-1,049.09
归属于母公司普通股东综合收益总额	-2,740.71	62,781.45	60,180.70	7,116.97

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	28,087.25	169,719.67	162,452.71	82,490.83
收到的税费返还	603.22	-	111.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,704.63	15,206.83	33,951.88	466,313.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>37,395.11</b>	<b>184,926.51</b>	<b>196,516.40</b>	<b>548,804.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	45,815.39	212,355.33	331,554.52	130,554.48
支付给职工以及为职工支付的现金	1,135.41	4,925.41	3,959.49	4,188.35
支付的各项税费	1,897.38	5,368.39	6,399.23	8,089.54
支付其他与经营活动有关的现金	3,605.04	58,959.56	29,757.32	242,298.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>52,453.23</b>	<b>281,608.68</b>	<b>371,670.56</b>	<b>385,130.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,058.12</b>	<b>-96,682.17</b>	<b>-175,154.16</b>	<b>163,673.32</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	900.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	10.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	121.23
收到其他与投资活动有关的现金	2.35	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2.35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,031.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111.88	868.73	443.18	2,731.65
投资支付的现金	-	245.00	1,000.00	21,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	53.22	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>111.88</b>	<b>1,166.95</b>	<b>1,443.18</b>	<b>23,831.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-109.53</b>	<b>-1,166.95</b>	<b>-1,443.18</b>	<b>-22,799.76</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	150.00	440.00	21,100.00
取得借款收到的现金	-	459,054.50	246,613.24	194,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,860.00	33,000.00	-	389.59
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>139,860.00</b>	<b>492,204.50</b>	<b>247,053.24</b>	<b>216,089.59</b>
偿还债务支付的现金	83,627.00	272,628.61	97,296.98	261,523.19

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,319.99	40,432.72	35,144.13	29,332.31
支付其他与筹资活动有关的现金	8,931.11	32,472.33	53,703.69	1,584.18
筹资活动现金流出小计	<b>100,878.10</b>	<b>345,533.66</b>	<b>186,144.80</b>	<b>292,439.69</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>38,981.90</b>	<b>146,670.84</b>	<b>60,908.44</b>	<b>-76,350.10</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>23,814.25</b>	<b>48,821.72</b>	<b>-115,688.89</b>	<b>64,523.46</b>
期初现金及现金等价物余额	<b>60,077.52</b>	<b>11,255.80</b>	<b>126,944.70</b>	<b>62,421.23</b>
期末现金及现金等价物余额	<b>83,891.77</b>	<b>60,077.52</b>	<b>11,255.80</b>	<b>126,944.70</b>

## （二）重要会计政策、会计估计的变更和前期差错

### 1、会计政策、会计估计的变更

#### （1）会计政策变更的情况说明：

公司以成本法模式核算投资性房地产，无法真实反映公司资产价值，为更准确、全面地反映公司持有投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于使用者及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司董事会决议通过了公司自 2020 年 6 月 30 日起将投资性房地产由成本法计量模式变更为以公允价值计量模式。公司对该项会计政策变更进行追溯调整，对 2019 年 12 月 31 日的资产负债表及 2019 年利润表项目的影响：

单位：万元

科目	变更前	变更后	变动金额
投资性房地产	148,109.55	273,480.56	125,371.01
递延所得税负债	-	30,528.70	30,528.70
其他综合收益	-	89,089.75	89,089.75
盈余公积	5,483.84	6,059.10	575.26
未分配利润	42,959.08	48,136.39	5,177.31
公允价值变动损益	-	3,328.46	3,328.46
所得税费用	-130.50	701.61	832.12

净利润	6,492.70	8,989.05	2,496.35
-----	----------	----------	----------

注：投资性房地产由成本模式转为公允价值模式计量时，作为会计政策变更处理，按计量模式变更时公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益。

## （2）会计估计变更的情况说明：

公司评价了客户构成、客户回款的安全性、应收款项的回款特点以及以往应收款项坏账核销情况，为更加客观真实地反映公司财务状况和经营成果及满足公司精细化管理的需求，达到更客观地衡量应收款项的可回收性，对应收款项坏账准备 1 年以内账龄的计提比例进行了变更，将 1 年以内账龄的坏账计提比例由原 5% 变更为 1%，其它账龄段计提比例不变，变更后的坏账计提比例为：1 年以内账龄 1%、1-2 年账龄 10%、2-3 年账龄 30%、3-4 年账龄 50%、4-5 年账龄 80%、5 年以上 80%。该项会计估计变更已经通过董事会审批通过。

会计估计变更采用未来适用法，对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响：

单位：万元

科目	变更前	变更后	变动金额
应收账款	10,568.95	10,814.08	245.13
其他应收款	52,575.17	52,660.14	84.97
递延所得税资产	487.43	426.13	-61.31
盈余公积	15,964.32	15,991.03	26.71
未分配利润	109,182.84	109,424.92	242.08
资产减值损失	-881.56	-551.46	330.10
所得税费用	686.33	747.64	61.31
净利润	4,025.15	4,293.94	268.79

## 2、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

公司本期无重大前期差错更正及其他事项的调整。

## 二、资产分析

表：发行人近三年及一期资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,456,118.25	75.82	1,419,769.57	75.35	1,369,080.13	81.15	1,244,352.82	84.54
非流动资产	464,362.07	24.18	464,420.41	24.65	318,075.32	18.85	227,487.90	15.46
资产总计	<b>1,920,480.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,884,189.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,687,155.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,471,840.72</b>	<b>100.00</b>

从资产规模来看，发行人总资产保持稳定，2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产总额分别为 1,471,840.72 万元、1,687,155.45 万元、1,884,189.98 万元和 1,920,480.33 万元。2019 年末发行人总资产规模较 2018 年末增加 215,314.73 万元，增幅 14.63%，资产增长主要系发行人应收账款、存货及投资性房地产的增长所致；2020 年末发行人总资产规模较 2019 年末同比增加 197,034.53 万元，增幅 11.68%，主要系货币资金和投资性房地产增加所致；2021 年 3 月末发行人总资产规模较 2020 年末同比增加 36,290.35 万元，增幅 1.93%，主要系货币资金和存货增加所致。

从资产结构来看，流动资产占绝对比重。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，流动资产占比分别为 84.54%、81.15%、75.35% 和 75.82%，非流动资产占比分别为 15.46%、18.85%、24.65% 和 24.18%，非流动资产占比大幅度提升系投资性房地产会计政策由以成本法计量模式变更为以公允价值计量模式。

### （一）流动资产情况分析

报告期内，发行人流动资产的总体构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	160,304.14	11.01	136,782.96	9.63	64,773.15	4.73	126,964.70	10.20
应收账款	7,032.81	0.48	10,814.08	0.76	138,156.56	10.09	39,269.92	3.16
预付款项	11,956.92	0.82	8,652.32	0.61	4,751.33	0.35	4,148.24	0.33
其他应收款	46,675.47	3.21	52,656.30	3.71	43,215.33	3.16	33,310.68	2.68
存货	1,199,936.28	82.41	1,183,699.21	83.37	1,098,736.48	80.25	1,027,840.51	82.60
其他流动资产	30,212.64	2.07	27,164.70	1.91	19,447.28	1.42	12,818.76	1.03
<b>流动资产合计</b>	<b>1,456,118.25</b>	<b>100.00</b>	<b>1,419,769.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,369,080.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,244,352.82</b>	<b>100.00</b>

发行人流动资产主要以货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项和存货为主，其中，存货占比最大。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人流动资产分别为 1,244,352.82 万元、1,369,080.13 万元、1,419,769.57 万元和 1,456,118.25 万元。近三年及一期末发行人流动资产总体表现为略有波动，主要系货币资金、应收账款波动较大，具体如下：

### 1、货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人货币资金分别为 126,964.70 万元、64,773.15 万元、136,782.96 万元和 160,304.14 万元，占流动资产比例分别为 10.20%、4.73%、9.63% 和 11.01%。2019 年末货币资金较 2018 年末规模大幅减少 62,191.55 万元，降幅达 48.98%，主要系 2019 年支付土地款所致。2020 年末货币资金较 2019 年末大幅增加 72,009.81 万元，增幅达到 111.17%，主要原因系发行人 2020 年度发行 1.5 亿美元债以及 5.15 亿元中期票据募集资金到账，导致货币资金规模增加。货币资金的构成情况如下：

表：发行人近三年及一期货币资金情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	-------------	---------	---------	---------

现金	-	1.78	-	0.21
银行存款	83,891.64	60,066.09	11,255.80	126,944.48
其他货币资金	76,412.49	76,715.09	53,517.35	20.00
合计	<b>160,304.14</b>	<b>136,782.96</b>	<b>64,773.15</b>	<b>126,964.70</b>

截至 2021 年 3 月末，货币资金中的受限金额为 76,412.36 万元，主要为借款质押存单、银行承兑汇票保证金和履约保证金。

## 2、应收账款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 39,269.92 万元、138,156.56 万元、10,814.08 万元和 7,032.81 万元，占流动资产比例分别为 3.16%、10.09%、0.76% 和 0.48%。2019 年末应收账款较 2018 年末规模大幅增加 98,886.64 万元，增幅 251.81%，主要系新增应收延安新区管委会款项所致。2020 年末应收账款较 2019 年末大幅减少 127,342.48 万元，降幅 92.17%，主要系发行人收回延安新区管委会的基础设施项目工程款所致。2021 年 3 月末应收账款较 2020 年末减少 3,781.27 万元，降幅为 34.97%，主要系 1-3 月收回 2,700 余万元应收工程款，以及应收坏账准备补提 1,183 万元所致。应收账款的构成情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末发行人应收账款账龄构成情况

单位：万元、%

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,259.40	32.59	1.00
1—2 年	591.59	59.16	10.00
2—3 年	3,446.02	1,033.81	30.00
3—4 年	1,105.46	552.73	50.00
4—5 年	1,502.95	1,202.36	80.00
5 年以上	9.99	7.99	80.00

合计	9,915.41	2,888.64	29.13
----	----------	----------	-------

表：截至 2021 年 3 月末发行人应收账款前五名情况

单位:万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占应收账款总额的比例	款项性质
1	北京场道市政工程集团有限公司	非关联方	2,893.22	29.18	工程款
2	延安治平（集团）机械化施工有限公司	非关联方	1,422.10	14.34	工程款
3	王唯越（10 号路）	非关联方	1,100.00	11.09	工程款
4	陕西建工集团有限公司	非关联方	890.00	8.98	工程款
5	中国第四冶金建设有限责任公司	非关联方	691.97	6.98	工程款
合计			6,997.28	70.57	-

表：截至 2020 年末发行人应收账款账龄构成情况

单位:万元、%

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,128.24	61.28	1.00
1—2 年	3,446.02	344.60	10.00
2—3 年	1,105.46	331.64	30.00
3—4 年	1,674.72	837.36	50.00
4—5 年	162.76	130.20	80.00
5 年以上	-	-	-
合计	12,517.19	1,705.09	13.62

表：截至 2020 年末发行人应收账款前五名情况

单位:万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占应收账款总额的比例	款项性质
1	北京场道市政工程集团有限公司	非关联方	2,893.22	23.11	工程款

2	陕西华山路桥集团有限公司	非关联方	1,635.46	13.06	工程款
3	延安治平（集团）机械化施工有限公司	非关联方	1,573.40	12.57	工程款
4	王唯越（10 号路）	非关联方	1,100.00	8.79	工程款
5	陕西建工集团有限公司	非关联方	890.00	7.11	工程款
合计			<b>8,092.08</b>	<b>64.64</b>	-

发行人政府性应收款对手方为延安新区管理委员会，主要系基础设施代建项目产生的应收账款，有经营背景，不存在替政府融资的情形。

### 3、预付账款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人预付账款分别为 4,148.24 万元、4,751.33 万元、8,652.32 万元和 11,956.92 万元，占流动资产比例分别为 0.33%、0.35%、0.61% 和 0.82%。2019 年末预付账款较 2018 年末规模大幅增加 603.09 万元，增幅 14.54%，主要系开展主营业务预付款项增加所致。2020 年末预付账款较 2019 年末增加 3,900.99 万元，增幅 82.10%，主要系发行人预付工程款增加所致。2021 年 3 月末预付账款较 2020 年末增加 3,304.60 万元，增幅 38.19%，主要系发行人工程预付款进一步增加所致。预付账款的构成情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末发行人预付账款构成情况

单位：万元、%

账龄	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	9,023.32	75.47	-
1—2 年	511.47	4.28	-
2—3 年	15.25	0.13	-
3 年以上	2,406.88	20.13	-
合计	<b>11,956.92</b>	<b>100.00</b>	-

表：截至 2021 年 3 月末发行人预付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例	款项内容
1	陕西华山路桥集团有限公司	非关联方	4,563.06	38.16	工程款
2	延安市公安局	非关联方	3,000.00	25.09	工程款
3	陕西秦万里建筑工程有限责任公司	非关联方	726.97	6.08	工程款
4	延安市果晟有限责任公司	非关联方	626.38	5.24	智能化系统费
5	陕西恒发建设工程有限公司	非关联方	508.32	4.25	工程款
合计			9,424.73	78.82	-

表：截至 2020 年末发行人预付账款构成情况

单位：万元、%

账龄	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	5,715.75	66.06	-
1—2 年	521.77	6.03	-
2—3 年	7.92	0.09	-
3 年以上	2,406.88	27.82	-
个别认定	-	-	-
合计	8,652.32	100.00	-

表：截至 2020 年末发行人预付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例	款项内容
1	延安市公安局	非关联方	3,000.00	34.67	往来款
2	陕西建工第三建设集团有限公司	非关联方	1,511.18	17.47	往来款
3	陕西秦万里建筑工程有限责任公司	非关联方	726.97	8.40	往来款
4	延安市果晟工贸有限责任公司	非关联方	626.38	7.24	往来款

序号	单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例	款项内容
5	国网陕西省电力公司延安供电公司	非关联方	347.02	4.01	往来款
合计			<b>6,211.54</b>	<b>71.79</b>	-

发行人预付款项主要由商品房建设业务产生的预付工程款、装修款以及室外配套设备款组成，均有业务背景，不存在替政府融资的情形，不存在违规拆借，符合国家法律法规以及国家产业政策的规定。

#### 4、其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 33,310.68 万元、43,215.33 万元、52,656.30 万元和 46,675.47 万元，占流动资产比例分别为 2.68%、3.16%、3.71% 和 3.21%。2019 年末其他应收款较 2018 年末规模大幅增加 9,904.65 万元，增幅 29.73%，主要系发行人业务扩张所致。2020 年末其他应收款较 2019 年末规模大幅增加 9,440.97 万元，增幅 21.85%，主要系发行人科目重分类调整账务、缴纳保证金、借款增多所致。其他应收款的构成情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末发行人其他应收款账龄构成情况

单位：万元、%

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,420.29	24.20	1.00
1—2 年	2,073.75	207.38	10.00
2—3 年	349.62	104.88	30.00
3—4 年	1.35	0.67	50.00
4—5 年	5.61	4.49	80.00
5 年以上	2.05	1.64	80.00
合计	<b>4,852.66</b>	<b>343.26</b>	<b>7.07</b>

表：截至 2021 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	年限	占其他应收款总额的比例	款项内容
1	延安新区创盈建材家居有限公司	关联方	19,267.00	2-3 年、3-4 年	41.28	往来款
2	延安新农商大市场有限公司	非关联方	9,128.30	2-3 年	19.56	往来款
3	延安市劳动保障监察支队	非关联方	2,227.71	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.77	农民工工资保障金
4	重庆渝金融租赁股份有限公司	非关联方	1,500.00	1-2 年	3.21	保证金
5	湖北金融租赁股份有限公司	非关联方	1,380.00	1 年以内	2.96	保证金
合计			33,503.01	-	71.78	-

表：截至 2020 年末发行人其他应收款账龄构成情况

单位：万元

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,124.16	21.24	1.00
1—2 年	2,425.78	242.58	10.00
2—3 年	12.01	3.60	30.00
3—4 年	1.35	0.67	50.00
4—5 年	5.61	4.49	80.00
5 年以上	2.05	1.64	80.00
合计	4,570.95	274.22	6.00

表：截至 2020 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	年限	占其他应收款总额的比例	款项内容
1	延安新区创盈建材家居有限公司	关联方	19,267.00	2-3 年、3-4 年	36.40	往来款

2	延安新区市政公用有限公司	非关联方	9,574.84	1 年以内	18.10	往来款
3	延安新农商大市场有限公司	非关联方	9,128.30	2-3 年	17.24	往来款
4	延安市新区综合服务有限责任公司	关联方	5,517.44	1 年以内	10.42	往来款
5	延安市新区建城物业服务有限公司	非关联方	3,220.18	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.08	往来款
合计			<b>46,711.60</b>	-	<b>88.27</b>	

发行人应收延安新区创盈建材家居有限公司款项主要为发行人垫付土地款，延安新区创盈建材家居有限公司为发行人与陕西克瑞德商务发展有限公司联营企业。发行人应收延安市公安局款项主要系发行人为延安市公安局修建新办公楼前停车场所形成的工程款。若公司主要其他应收款对手方的经营情况、资信状况、业务模式发生变化，可能对发行人其他应收款造成损失，对发行人利润水平造成不利影响。发行人其他应收款对手方均为新区内国企事业单位或国资背景企业，其他应收款规模较小，不存在替政府融资的行为，不存在违规拆借，符合国家法律法规以及国家产业政策的规定。

发行人建立了健全的资金支付审批管理制度，规定公司经营性支出、职工借款、工程款支付、转贷借款、对外拆借等资金支付的审批程序。涉及资金往来借款，资金金额在 1,000.00 万元以下的，由财务领导、总经理及董事长分别进行审批；资金金额在 1,000.00 万元以上的，由财务领导审批后交由公司董事会进行审议。往来借款需与对手方签署借款协议，明确金额、期限等相关事项，并根据实际情况按市场化利率水平进行计息。

## 5、存货

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人存货分别为 1,027,840.51 万元、1,098,736.48 万元、1,183,699.21 万元和 1,199,936.28 万元，占流动资产总额的比重分别为 82.60%、80.25%、83.37% 和 82.41%。

截至 2021 年 3 月末，公司存货中包含 26 块土地出让取得的土地使用权，土地性质为住宅、商业和停车场用地。公司存货中土地均为出让取得的土地使用权，土地性质为住宅和商业，部分尚未取得土地使用证，主要原因系公司所拥有土地均位于延安新区范围内，延安新区土地系通过削山填沟等岩土工程获得，土地权证办理手续较为复杂，发行人正在积极向政府有关部门申请办理土地证。目前所有地块土地出让金均已缴纳完毕，发行人在后续进行项目开发时，将项目所在地块相关权证办理完毕。发行人及合并范围内子公司的房地产开发项目不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情况，且不存在土地权属问题。报告期内，发行人存货明细如下表：

表：近三年及一期发行人存货明细表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原材料	516.57	516.57	520.54	654.99
开发成本	1,199,366.65	1,183,173.98	1,097,988.93	1,019,739.03
生产成本	-	-	221.06	7,446.00
周转材料	-	-	2.19	0.50
库存商品	53.06	8.66	3.75	-
其他	-	-	-	-
合计	<b>1,199,936.28</b>	<b>1,183,699.21</b>	<b>1,098,736.48</b>	<b>1,027,840.51</b>

发行人存货中主要为开发成本，开发成本主要包括土地成本、代建业务成本、房地产开发成本，存货余额在流动资产占比较大，发行人存货余额、占比均呈增长趋势，主要系发行人近年来工程量增加所致。发行人开发成本形成均系主营业务产生，合法合规。

表：截至 2020 年末及 2021 年 3 月末开发成本明细表

单位：万元

项目名称	2021 年 3 月末账面价值	2020 年末账面价值
一期岩土工程	19,150.71	19,150.71
二期岩土工程	86,702.58	91,433.50
核桃树塔道路	3.20	3.20
尹家沟路	19,534.41	19,534.41
杨家岭路	-	-
学习书院	25,061.87	22,339.7
学习书院山体公园	1,409.48	24,333.08
安置房	82,100.35	82,081.61
体育运动公园基础配套	1,332.9	1,332.9
一期商品房	131,318.16	128,907.85
上城生活广场	-	-
地块六独立商业体（创业大厦）	-	-
地块三东地块科研试验住宅	35,366.99	35,147.15
上林华府项目（一期）	52,029.74	60,790.35
上城华府（二期）	110,125.06	95,965.19
福苑现代康养居住小区	101,098.87	97,480.31
山水阁现代康养居住小区	102,607.38	101,332.65
新天地商业步行街项目	37.89	-
金融服务中心	10.72	-
房产置业服务中心项目	18.58	-
国际滑雪场	11,622.30	11,628.00
阳光新天地	6,928.21	6,853.09
北城国际都市广场（名称变更：延安方圆国际中医药展览交易中心）	27,267.64	27,257.75
其他项目	385,639.61	357,602.53
合计	<b>1,199,366.65</b>	<b>1,183,173.98</b>

表： 2021 年 3 月末发行人土地使用权明细

单位：亩、万元

序号	地块名称	土地面 积	使用权类 型	取得时间	入账价值	成交时间	取得 方式	入账 依据	应缴土地 出让金	实缴土地 出让金	是否缴纳 土地出让 金	是否 抵押
1	B1-14	11.10	出让 (商业)	2014.07.22	2,570.00	2014.07.22	出让	取得 成本	2,570.00	2,570.00	是	否
2	B4-04	66.15	出让 (住宅)	2014.07.22	13,230.00	2014.07.22	出让	取得 成本	13,230.00	13,230.00	是	否
3	B1-11	113.55	出让 (住宅)	2014.11.28	22,650.00	2014.11.28	出让	取得 成本	22,650.00	22,650.00	是	否
4	B1-15	128.40	出让 (住宅)	2015.03.14	26,100.00	2015.03.14	出让	取得 成本	26,100.00	26,100.00	是	否
5	B2-07	129.30	出让 (住宅)	2015.03.14	25,500.00	2015.03.14	出让	取得 成本	25,500.00	25,500.00	是	否
6	B3-04	82.80	出让 (住宅)	2015.03.14	15,800.00	2015.03.14	出让	取得 成本	15,800.00	15,800.00	是	否
7	D2-13	114.40	出让 (商住)	2015.04.21	21,821.00	2015.04.21	出让	取得 成本	21,821.00	21,821.00	是	否
8	G1-05A	104.96	出让 (商住)	2014.07.22	19,839.00	2015.04.21	出让	取得 成本	19,839.00	19,839.00	是	否
9	E2-09-01	16.31	出让 (商服)	2014.11.28	3,332.00	2015.06.16	出让	取得 成本	3,332.00	3,332.00	是	否
10	F3-09 <sup>1</sup>	187.35	出让 (商住)	2015.03.14	34,903.00	2015.10.16	出让	取得 成本	34,903.00	34,903.00	是	否
11	E3-12 <sup>2</sup>	118.96	出让 (商住)	2015.03.14	22,902.00	2015.10.29	出让	取得 成本	22,902.00	22,902.00	是	否
12	G2-02	48.58	出让 (商住)	2015.04.21	8,940.00	2017.05.16	出让	取得 成本	8,940.00	8,940.00	是	否

<sup>1</sup>陕 (2019) 延安市不动产权第 0004063 号<sup>2</sup>陕 (2019) 延安市不动产权第 0004062 号

序号	地块名称	土地面积	使用权类型	取得时间	入账价值	成交时间	取得方式	入账依据	应缴土地出让金	实缴土地出让金	是否缴纳土地出让金	是否抵押
13	B4-02-01	3.91	出让(商业)	2015.04.21	808.00	2015.10.28	出让	取得成本	808.00	808.00	是	否
14	G2-03	18.02	出让(商业)	2015.04.21	3,121.00	2015.10.28	出让	取得成本	3,121.00	3,121.00	是	否
15	G2-04	14.61	出让(商业)	2015.06.16	2,793.00	2015.10.27	出让	取得成本	2,793.00	2,793.00	是	否
16	B1-03	19.28	出让(商业)	2015.10.16	3,715.00	2015.10.27	出让	取得成本	3,715.00	3,715.00	是	否
17	B4-02-02	3.90	出让(商业)	2015.10.29	801.00	2015.10.28	出让	取得成本	801.00	801.00	是	否
18	A2-05-01	46.01	出让(商业)	2016.05.24	4,693.00	2016.05.24	出让	取得成本	4,693.00	4,693.00	是	否
19	C2-14 <sup>3</sup>	45.64	出让(商业)	2017.05.16	13,882.00	2019.01.22	出让	取得成本	13,882.00	13,882.00	是	是
20	C2-09 <sup>4</sup>	46.31	出让(商业)	2015.10.28	14,076.00	2019.01.22	出让	取得成本	14,076.00	14,076.00	是	否
21	C2-06	32.61	出让(商业)	2015.10.28	10,722.00	2019.01.22	出让	取得成本	10,722.00	10,722.00	是	否
22	C2-08	33.03	出让(商业)	2015.10.27	10,848.00	2019.01.22	出让	取得成本	10,848.00	10,848.00	是	否
23	G1-05B	140.03	出让(商业)	2014.07.22	26,401.00	2015.04.21	出让	取得成本	26,401.00	26,401.00	是	否
24	G1-22	5.862	出让(商业)	2020.01.07	1,896.00	2019.12.27	出让	取得成本	1,896.00	1,896.00	是	否
25	F2-15	4.4152	出让	2020.01.07	1,508.00	2019.12.27	出让	取得	1,508.00	1,508.00	是	否

<sup>3</sup>陕 (2019) 延安市不动产权第 0004081 号<sup>4</sup>陕 (2019) 延安市不动产权第 0004082 号

序号	地块名称	土地面 积	使用权类 型	取得时间	入账价值	成交时间	取得 方式	入账 依据	应缴土地 出让金	实缴土地 出让金	是否缴纳 土地出让 金	是否 抵押
			(商业)					成本				
26	G1-15	21.498	出让 (商业)	2015.10.28	2,342.00	2015.10.28	出让	取得 成本	2,342.00	2,342.00	是	否
合计		<b>1,556.99</b>	-	-	<b>315,193.00</b>	-	-	-	<b>315,193.00</b>	<b>315,193.00</b>	-	-

## 6、其他流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 12,818.76 万元、19,447.28 万元、27,164.70 万元和 30,212.64 万元，占流动资产的比重分别为 1.03%、1.42%、1.91% 和 2.07%。2020 年末较 2019 年末，发行人其他流动资产增加 7,717.42 万元，增幅 39.68%，主要系留抵增值税大幅增长和工程量增加所致。其他流动资产的构成情况如下：

表：截至 2020 年末及 2021 年 3 月末其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末
增值税留抵金额	23,787.63	21,669.09
预缴企业所得税	-	-
预缴个人所得税	0.55	-
预缴印花税	0.24	0.24
预缴城镇土地使用税	2,798.18	2,628.42
预缴城建税	-	0.11
预缴地方教育费附加	0.03	0.05
预缴教育费附加	0.05	0.03
其他	3,625.96	2,866.75
小计	30,212.64	27,164.70
减：坏账准备	-	-
合计	<b>30,212.64</b>	<b>27,164.70</b>

## （二）非流动资产情况分析

报告期内，发行人非流动资产的总体构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	20,000.00	4.31	20,000.00	4.31	20,000.00	6.29	20,000.00	8.79
长期股权投资	372.27	0.08	372.27	0.08	-	-	-	-
投资性房地产	427,966.79	92.16	427,966.79	92.15	273,480.56	85.98	48,930.99	21.51
固定资产	13,961.12	3.01	14,153.27	3.05	19,038.11	5.99	102,638.18	45.12
在建工程	-	-	-	-	27.38	0.01	50,094.85	22.02
无形资产	363.61	0.08	414.14	0.09	2,569.48	0.81	2,575.46	1.13
长期待摊费用	976.37	0.21	1,087.81	0.23	2,644.38	0.83	3,110.69	1.37
递延所得税资产	721.91	0.16	426.13	0.09	315.41	0.10	137.74	0.06
非流动资产合计	<b>464,362.07</b>	<b>100.00</b>	<b>464,420.41</b>	<b>100.00</b>	<b>318,075.32</b>	<b>100.00</b>	<b>227,487.90</b>	<b>100.00</b>

发行人非流动资产主要以可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产等构成，其中，固定资产占比最大。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 227,487.90 万元、318,075.32 万元、464,420.41 万元和 464,362.07 万元。2019 年末较 2018 年末，发行人非流动资产增加 90,587.42 万元，增幅 39.82%，主要系投资性房地产变动较大所致；2020 年末发行人非流动资产比 2019 年末增加 146,345.09 万元，增幅为 46.01%，主要系投资性房地产增长。具体如下：

### 1、可供出售金融资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人可供出售金融资产均 20,000.00 万元，占非流动资产的比重分别 8.79%、6.29%、4.31% 和 4.31%，发行人可供出售金融资产系 2018 年新增对延安市中小企业融资担保有限责任公司的 20,000.00 万元投资。

### 2、投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末,发行人投资性房地产分别为 48,930.99 万元、273,480.56 万元、427,966.79 万元和 427,966.79 万元,占非流动资产的比重分别为 21.51%、85.98%、92.15% 和 92.16%。2019 年末投资性房地产较 2018 年末规模大幅增加 224,549.57 万元,增幅 458.91%,主要系投资性房地产由成本法计量模式变更为以公允价值计量模式,计量模式变更时公允价值与账面价值的差额较大所致。2020 年末投资性房地产较 2019 年末大幅增加 154,486.23 万元,增幅 56.49%,主要系投资性房地产按照公允价值计量所致。投资性房地产的构成情况如下:

表: 截至 2020 年末及 2021 年 3 月末发行人投资性房地产明细

单位: 万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末
房屋、建筑物	427,966.79	427,966.79
土地使用权	-	-
合计	427,966.79	427,966.79

表: 截至 2020 年末投资性房地产明细

单位: 万元

项目	2020 年初公允价值	本期增加			本期减少		2020 年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	151,365.77	-	113,110.37	-	-	6,126.97	258,349.16
其中: 房屋、建筑物	151,365.77	-	113,110.37	-	-	6,126.97	258,349.16
土地使用权	-	-	-	-	-	-	-
二、公允价值变动合计	122,114.79	-	-	47,502.83	-	-	169,617.63
其中: 房屋、建筑物	122,114.79	-	-	47,502.83	-	-	169,617.63
土地使用权	-	-	-	-	-	-	-
三、账面价值合计	273,480.56	-	113,110.37	47,502.83	-	6,126.97	427,966.79

其中：房屋、建筑物	273,480.56	-	113,110.37	47,502.83	-	6,126.97	427,966.79
土地使用权	-	-	-	-	-	-	-

表：截至 2020 年末及 2021 年 3 月末发行人投资性房地产中房屋建筑物明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末
延安新区金融服务中心	61,968.58	61,968.58
延安新区双创小镇	168,011.13	168,011.13
延安新区能源大厦	48,164.44	48,164.44
延安新区房产置业服务中心	22,254.69	22,254.69
延安新区上城生活广场	28,628.54	28,628.54
延安新区上城华府独立商业	15,753.00	15,753.00
延安新区地块 6 独立商业	18,269.81	18,269.81
延安新区地块 1-6 底商	64,916.60	64,916.60
合计	<b>427,966.79</b>	<b>427,966.79</b>

### 3、长期股权投资

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 0.00 万元、0.00 万元、372.27 万元和 372.27 万元，占非流动资产的比重分别为 0.00%、0.00%、0.08% 和 0.08%，系公司对联营企业的投资款。投资性房地产整体占发行人非流动资产的比重较小。

### 4、固定资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人固定资产分别为 102,638.18 万元、19,038.11 万元、14,153.27 万元和 13,961.12 万元，占非流动资产的比重分别为 45.12%、5.99%、3.05% 和 3.01%。2019 年末较 2018 年末，发行人固定资产规模大幅减少主要系当期政府剥离以前年度划入公司的公益性资产 4 条道路所致。2020 年末较 2019 年末，发行人固定资产规模减少

4,884.84 万元，降幅为 25.66%，主要系发行人在 2020 年度进行了多项资产处置所致。

公司固定资产以道路桥梁及基础设施、房屋及建筑物为主，其中，房屋建筑物为发行人置业中心房屋及房产置业服务中心等自有资产；发行人固定资产明细具体情况请见下表：

表：近三年及一期发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋建筑物	10,553.45	10,727.16	16,148.98	17,462.12
机器设备	1,089.68	1,153.06	535.37	657.49
运输设备	49.42	22.95	46.21	50.64
电子设备及其他	2,226.14	2,250.10	2,307.54	1,927.03
办公设备	42.43	-	-	-
道路桥梁及基础设施	-	-	-	82,540.89
合计	<b>13,961.12</b>	<b>14,153.27</b>	<b>19,038.11</b>	<b>102,638.18</b>

表：2021 年 3 月末发行人房屋建筑物明细

单位：万元

序号	名称	地址	账面价值	房产证号	用途	性质	入账依据	入账时间
1	沥青拌合站	延安新区	1,002.40	-	工业	自建房	成本	2015 年 12 月
2	国际滑雪场	延安新区	9,551.05	-	商业服务	自建房	成本	2017 年 12 月、2018 年 12 月
合计			<b>10,553.45</b>	-	-	-	-	-

## 5、在建工程

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人在建工程分别为 50,094.85 万元、27.38 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 22.02%、

0.01%、0.00% 和 0.00%，均为发行人自营项目。发行人 2019 年末在建工程大幅减少，主要系当期在建工程完工，转入投资性房地产或存货所致。

发行人近三年及一期末在建工程明细见下表：

表：发行人近三年及一期在建工程情况

单位：万元

类别	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
创新创业小镇项目	-	-	-	49,654.13
滑雪场管轨式滑道	-	-	9.43	17.94
滑雪场有线内网设备	-	-	17.94	422.77
滑雪场高压电缆设备	-	-	-	-
滑雪场监控数字 IP 系统	-	-	-	-
配电网工程	-	-	-	-
合计	-	-	27.38	50,094.85

### 三、负债结构分析

表：发行人最近三年及一期负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	719,060.23	56.92	752,161.66	61.46	544,165.88	50.96	279,007.31	28.91
非流动负债	544,133.36	43.08	471,653.63	38.54	523,692.08	49.04	686,214.49	71.09
负债总计	1,263,193.60	100.00	1,223,815.28	100.00	1,067,859.96	100.00	965,221.80	100.00

从负债的规模来看，发行人总负债保持增长趋势，2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人总负债分别为 965,221.80 万元、1,067,859.96 万元、1,223,815.28 万元和 1,263,193.60 万元，整体保持稳定。2019 年末较 2018 年末，发行人负债总额增加 102,638.16 万元，增幅为 10.63%，主要原因为

新开工项目所造成的银行借款增加；2020 年末较 2019 年末，发行人负债总额增加 155,955.32 万元，增幅为 14.60%，主要原因系新开工项目所造成的银行借款增加；2021 年 3 月末较 2020 年末，发行人负债总额增加 39,378.32 万元，增幅为 3.22%，主要系短期借款与长期借款增加所致。近三年及一期末发行人总体负债保持稳定，公司与延安市财政局、延安市新区管理委员会及原债权人签订的置换债务债权解除协议，通过政府债务置换公司存量债务，优化了公司融资结构并降低了融资成本，减轻了发行人有息债务的利息本金支出压力。

从负债的结构来看，非流动负债与流动负债较为均衡。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，流动负债占比分别为 28.91%、50.96%、61.46% 和 56.92%，非流动负债占比分别为 71.09%、49.04%、38.54 和 43.08%，近三年及一期末发行人负债结构基本保持稳定。

### （一）流动负债情况分析

报告期内，发行人流动负债的总体构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	225,353.50	31.34	204,427.50	27.18	79,050.00	14.53	15,000.00	5.38
应付账款	44,190.36	6.15	46,540.69	6.19	17,493.61	3.21	23,088.10	8.28
应付票据	644.19	0.09	3,420.00	0.45	6,994.00	1.29	-	-
预收款项	182,118.53	25.33	191,982.58	25.52	213,785.38	39.29	108,293.65	38.81
应交税费	4,765.50	0.66	4,302.73	0.57	3,617.14	0.66	2,699.46	0.97
其他应付款	53,938.29	7.50	51,804.62	6.89	29,246.88	5.37	41,126.10	14.74

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年内到期的非流动负债	198,049.86	27.54	239,683.54	31.87	193,978.87	35.65	88,800.00	31.83
其他流动负债	10,000.00	1.39	10,000.00	1.33	-	-	-	-
流动负债合计	<b>719,060.23</b>	<b>100.00</b>	<b>752,161.66</b>	<b>100.00</b>	<b>544,165.88</b>	<b>100.00</b>	<b>279,007.31</b>	<b>100.00</b>

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人流动负债总额分别为 279,007.31 万元、544,165.88 万元、752,161.66 万元和 719,060.23 万元，近三年发行人流动负债呈现上升趋势，主要原因系商品房预收款等预收账款增加所致。具体如下：

### 1、短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人短期借款分别为 15,000.00 万元、79,050.00 万元、204,427.50 万元和 225,353.50 万元，占流动负债总额的比重分别是 5.38%、14.53%、27.18% 和 31.34%。2020 年末较 2019 年末，发行人短期借款大幅增加 125,377.50 万元，增幅为 158.61%，主要系发行人因业务需要而导致的债务增加。

表：近三年一期末发行人短期借款情况

单位：万元

类别	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	175,353.50	159,207.50	79,050.00	15,000.00
抵押借款	50,000.00	45,220.00	-	-
合计	<b>225,353.50</b>	<b>204,427.50</b>	<b>79,050.00</b>	<b>15,000.00</b>

### 2、应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应付账款分别为 23,088.10 万元、17,493.61 万元、46,540.69 万元和 44,190.36 万元，占流动负债总额的比重分别为 8.28%、3.21%、6.19% 和 6.15%。2020 年末较 2019 年末，发行人应付账款大幅增加 29,047.08 万元，增幅为 166.04%，主要系发行人工程量增大，其与工程单位和往来单位的应付账款增大。发行人应付账款主要为与工程单位、往来单位的款项，均不支付利息，发行人应付账款账龄情况如下：

表：发行人近三年及一期末应付账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	37,322.57	84.46	39,562.88	85.01	13,143.83	75.14	14,808.45	64.14
1 至 2 年	5,397.50	12.21	5,850.98	12.57	291.21	1.66	5,985.57	25.92
2 至 3 年	103.25	0.23	56.62	0.12	3,287.01	18.79	2,288.24	9.91
3 年以上	1,367.05	3.09	1,070.21	2.30	771.56	4.41	5.84	0.03
合计	44,190.36	100.00	46,540.69	100.00	17,493.61	100.00	23,088.10	100.00

截至 2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应付账款前五名情况明细如下：

表：截至 2020 年末及 2021 年 3 月末应付账款前五名情况明细

单位：万元

序号	2021 年 3 月末					序号	2020 年 12 月末				
	单位名称	是否政府性	是否经营性	是否为关联方	金额		单位名称	是否政府性	是否经营性	是否为关联方	金额
1	陕西建工第一建设集团有限公司	否	是	否	2,683.87	1	陕西建工集团有限公司	否	是	否	3,645.98
2	陕西建工集团有限公司	否	是	否	2,145.98	2	西安多格建筑装饰工程有限公司	否	是	否	2,186.98

序号	2021 年 3 月末					序号	2020 年 12 月末				
	单位名称	是否政府性	是否经营性	是否为关联方	金额		单位名称	是否政府性	是否经营性	是否为关联方	金额
3	陕西建工第八建设集团有限公司	否	是	否	2,102.89	3	中化岩土集团股份有限公司	否	是	否	1,600.00
4	西安多格建筑装饰工程有限公司	否	是	否	1,889.21	4	榆林市怀远建工集团有限公司	否	是	否	1,294.15
5	中化岩土集团股份有限公司	否	是	否	1,600.00	5	北京城建集团有限责任公司	否	是	否	1,038.93
合计				10,421.95		合计					9,766.04

发行人应付账款均为工程款，有经营背景，合法合规。

### 3、预收款项

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人预收款项分别为 108,293.65 万元、213,785.38 万元、191,982.58 万元和 182,118.53 万元，占流动负债总额的比重分别为 38.81%、39.29%、25.52% 和 25.33%。公司预收款主要为预收商品房销售和工程款，均系主营业务产生，合法合规。2020 年末较 2019 年末，发行人预收款项减少 21,802.80 万元，降幅为 10.20%，主要系发行人结转成本及收入所致。公司预收款主要为预收商品房销售和工程款，均系主营业务产生，合法合规。

表：发行人近三年及一期末预收款项账龄分布

单位：万元、%

账龄	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	134,850.07	74.05	133,902.01	69.75	158,931.22	74.34	83,550.99	77.15
1 至 2 年	20,671.82	11.35	23,678.07	12.33	44,020.70	20.59	16,971.72	15.67
2 至 3 年	19,406.60	10.66	27,216.63	14.18	4,537.46	2.12	7,770.94	7.18
3 年以上	7,190.05	3.95	7,185.86	3.74	6,296.00	2.95	-	-
合计	182,118.53	100.00	191,982.58	100.00	213,785.38	100.00	108,293.65	100.00

表：截至 2020 年末及 2021 年 3 月预收账款前五名情况明细

单位：万元

序号	2021 年 3 月末		序号	2020 年 12 月末	
	款项名称	金额		款项名称	金额
1	福苑现代康养居住小区房款	53,849.91	1	预收代建款	201,006.57
2	预收代建款	21,527.24	2	福苑现代康养居住小区房款	46,238.69
3	上林华府房款	20,317.39	3	上林华府房款	30,559.42
4	商品房车位款	20,221.95	4	商品房车位款	16,608.85
5	科研试验住宅小区房款	17,396.45	5	商品房房款	16,516.25
合计	-	133,312.94	合计	-	310,929.78

#### 4、其他应付款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 41,126.10 万元、29,246.88 万元、51,804.62 万元和 53,938.29 万元，占流动负债的比重分别为 14.74%、5.37%、6.89% 和 7.50%。2020 年末较 2019 年末，发行人其他应付款增加 22,557.74 万元，增幅为 77.13%，主要系发行人应付延安新区管委会等往来款增多所致。

发行人其他应付款主要为往来款、经营相关应付暂收款项、押金、保证金、代扣劳保统筹等。发行人其他应付款不涉及违规拆借及政府融资，未增加政府债务，其他应付款均合法合规。

其他应付款具体明细请见下表：

表：发行人近三年及一期末其他应付款情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

1 年以内	31,142.08	57.74	28,157.88	54.35	3,365.93	11.51	28,958.58	70.41
1 至 2 年	2,278.57	4.22	2,447.72	4.72	15,854.43	54.21	3,737.69	9.09
2 至 3 年	11,855.98	21.98	12,542.14	24.21	2,412.87	8.25	8,216.94	19.98
3 年以上	8,661.65	16.06	8,656.88	16.71	7,613.65	26.03	212.90	0.52
合计	<b>53,938.29</b>	<b>100.00</b>	<b>51,804.62</b>	<b>100.00</b>	<b>29,246.88</b>	<b>100.00</b>	<b>41,126.10</b>	<b>100.00</b>

表：截至 2020 年末及 2021 年 3 月其他应付款（不含应付利息、股利）明细

单位：万元

款项性质	2021 年 3 月末	2020 年末
代扣社会保险	133.20	4.05
押金、保证金	1,146.98	374.36
应付暂收款项	2,353.23	2,850.89
代扣劳保统筹	9,256.27	9,365.34
应付往来款	26,191.19	25,597.00
借款	11,826.69	11,826.69
合计	<b>50,907.55</b>	<b>50,018.33</b>

表：截至 2021 年 3 月末其他应付款（不含应付利息、股利）前五大明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项内容	占期末余额的比例
延安市新区管理委员会	非关联方	23,497.55	1 年以内、1-2 年	代建款	46.98
劳保统筹费	非关联方	9,256.27	1 年以内、1-2 年、2-3 年	往来款	18.51
市保障性住房建设公司	非关联方	8,076.00	2-3 年、3 年以上	往来款	16.15
延安市财政局	非关联方	3,750.69	2-3 年	往来款	7.50
延安市中医院	非关联方	560.00	1 年以内、2-3 年	认筹金	1.12
合计	-	<b>45,140.51</b>	-	-	<b>90.25</b>

表：截至 2020 末其他应付款（不含应付利息、股利）前五大明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项内容	占期末余额的比例
延安市新区管理委员会	非关联方	23,500.00	1 年以内、1-2 年	代建款	46.98
劳保统筹费	非关联方	9,273.83	1 年以内、1-2 年、2-3 年	往来款	18.54
市保障性住房建设公司	非关联方	8,076.00	2-3 年、3 年以上	往来款	16.15
延安市财政局	非关联方	3,750.69	2-3 年	往来款	7.50
延安市中医院	非关联方	560.00	1 年以内、2-3 年	认筹金	1.12
合计	-	<b>45,160.52</b>	-	-	<b>90.29</b>

## 5、一年到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 88,800.00 万元、193,978.87 万元、239,683.54 万元和 198,049.86 万元，占流动负债的比重分别为 31.83%、35.65%、31.87% 和 27.54%，主要系发行人一年内到期的长期借款、长期应付款及应付账款，具体明细如下：

表：截至 2020 年及 2021 年 3 月末一年到期的非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	146,927.81	74.19	184,076.21	76.80
1 年内到期的长期应付款	25,413.38	12.83	23,898.66	9.97
1 年内到期的应付债券	25,708.67	12.98	31,708.67	13.23
合计	<b>198,049.86</b>	<b>100.00</b>	<b>239,683.54</b>	<b>100.00</b>

## (二) 非流动负债情况分析

报告期内，发行人非流动负债的总体构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	207,854.42	38.20	134,703.02	28.56	202,787.24	38.72	221,723.78	32.31
应付债券	120,697.46	22.18	120,736.08	25.60	80,000.00	15.28	103,733.33	15.12
长期应付款	98,250.70	18.06	98,883.74	20.97	64,663.00	12.35	43,922.65	6.40
预计负债	3,000.00	0.55	3,000.00	0.64	3,440.80	0.66	1,357.74	0.20
递延所得税负债	42,404.41	7.79	42,404.41	8.99	30,528.70	5.83	-	-
其他非流动负债	71,926.38	13.22	71,926.38	15.25	142,272.34	27.17	315,477.00	45.97
非流动负债合计	<b>544,133.36</b>	<b>100.00</b>	<b>471,653.63</b>	<b>100.00</b>	<b>523,692.08</b>	<b>100.00</b>	<b>686,214.49</b>	<b>100.00</b>

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人非流动负债总额分别为 686,214.49 万元、523,692.08 万元、471,653.63 万元和 544,133.36 万元。近三年及一期末发行人非流动负债总体略有波动，主要系政府置换债务所致，具体如下：

## 1、长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期借款分别为 221,723.78 万元、202,787.24 万元、134,703.02 万元和 207,854.42 万元，占非流动负债总额的 32.31%、38.72%、28.56% 和 38.20%。2020 年末较 2019 年末，发行人长期借款降低 68,084.22 万元，降幅为 33.57%，主要系发行人在该年度归还部分借款所致。2021 年 3 月末较 2020 年末，发行人长期借款增长 73,151.40 万元，增幅为 54.31%，主要系新增了国开行和重庆银行的借款。具体情况如下：

表：近三年及一期末发行人长期借款明细

单位：万元

借款类别	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
------	-------------	---------	---------	---------

抵押、质押借款	156,661.23	157,819.23	45,888.00	-
保证借款	198,121.00	160,960.00	305,081.70	294,523.78
减：一年内到期的长期借款	146,927.81	184,076.21	148,182.45	72,800.00
合计	<b>207,854.42</b>	<b>134,703.02</b>	<b>202,787.24</b>	<b>221,723.78</b>

## 2、应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应付债券分别为 103,733.33 万元、80,000.00 万元、120,736.08 万元和 120,697.46 万元，占非流动负债总额的比重分别为 15.12%、15.28%、25.60% 和 22.18%。2019 年末较 2018 年末减少 23,733.33 万元，降幅 22.88%，主要系支付了 17 延新投债的当期利息。2020 年末较 2019 年末增加 40,736.08 万元，主要系发行了 5.15 亿元中期票据。

表：截至 2020 年末及 2021 年 3 月末发行人应付债券情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末
17 延新投债	80,000.00	80,000.00
北金所债权融资计划	10,000.00	10,000.00
20 延安新投 MTN001	5,1500.00	51,500.00
期末计提的利息	5,413.38	3,898.66
溢折价摊销	-802.54	-763.92
减：一年内到期的应付债券	25,413.38	23,898.66
合计	<b>120,697.46</b>	<b>120,736.08</b>

## 3、长期应付款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期应付款分别 43,922.65 万元、64,663.00 万元、98,883.74 万元和 98,250.70 万元，占非流动负债总额的比重分别为 6.40%、12.35%、20.97% 和 18.06%，具体情况如下：

2017 年 4 月 28 日，发行人与民生金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，租赁物为延安新区北区杜家沟道路及配套设施等，租赁期限 60 个月，本金 50,000 万元整，租赁利率为 5.50%。该合同由延安城投提供担保。

2017 年 12 月 19 日，发行人与重庆鈦渝金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，租赁物为延安市金融服务中心构筑物及附属设施等，租赁期限 60 个月，本金 30,000 万元整，租赁利率为 5.32%。该合同由延安城投提供担保。

2019 年 6 月 18 日，子公司延安市新天地文化产业发展有限公司与远东国际租赁有限公司签订了售后回租赁合同，租赁物为延安国际滑雪场及附属设施等，租赁期限 36 个月，本金 15,326.00 万元整，租赁利率为 7.43%。该合同由发行人提供担保。

2019 年 12 月 19 日，发行人与重庆鈦渝金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，租赁物为延安市大学生创新创业小镇东区地下车库和商业，租赁期限 60 个月，本金 30,000 万元整，租赁利率为 5.40%。

2020 年 5 月 19 日，发行人与湖北金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，租赁物为置业中心配电弱电设施、排水设备、消防自动报警设备、延安北区六地块通风排水设备等，租赁期限 60 个月，本金 23,000.00 万元整，租赁利率为 5.65%，该合同由延安城投提供担保。

#### 4、其他非流动性负债

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他非流动性负债分别 315,477.00 万元、142,272.34 万元、71,926.38 万元和 71,926.38 万元，占非流动负债的比重分别为 45.97%、27.17%、15.25% 和 13.22%，全部为政府

置换债务。2020 年末较 2019 年末，发行人其他非流动性负债减少 70,345.96 万元，降幅为 49.44%，主要系资产置换冲减欠款所致。明细如下：

表：截至 2021 年 3 月末其他非流动负债明细表

单位：万元

原债权人	债务金额	原债务期限	原债务利率	置换后政府债券期限	置换后政府债券利率
中融（北京）资产管理有限公司	50,000.00	2014.12-2016.6	12.90	3-10	3.04-3.54
延安市土地收购储备中心	45,000.00	2015.5-2020.5	8.00	3-10	3.36-3.80
中国建设银行延安市分行	60,300.00	2014.11-2016.11 2014.11-2017.11	8.00	3-10	3.04-3.54
陕西国际信托有限责任公司	72,735.00	2014.4-2016.4	12.00	3-10	3.04-3.54
中信信托有限责任公司	50,000.00	2014.12-2016.12	12.00	3-10	3.04-3.54
西安银行延安分行	2,000.00	2015.11-2018.11	7.03	3-10	3.04-3.54
工程款	24,155.00	-	-	3-10	2.49-3.94
减：资产置换冲减欠款	232,263.62	-	-	-	-
合计	<b>71,926.38</b>	-	-	-	-

表：截至 2020 年末其他非流动负债明细表

单位：万元

原债权人	债务金额	原债务期限	原债务利率	置换后政府债券期限	置换后政府债券利率
中融（北京）资产管理有限公司	50,000.00	2014.12-2016.6	12.90	3-10	3.04-3.54
延安市土地收购储备中心	45,000.00	2015.5-2020.5	8.00	3-10	3.36-3.80
中国建设银行延安市分行	60,300.00	2014.11-2016.11 2014.11-2017.11	8.00	3-10	3.04-3.54
陕西国际信托有限责任公司	72,735.00	2014.4-2016.4	12.00	3-10	3.04-3.54
中信信托有限责任公司	50,000.00	2014.12-2016.12	12.00	3-10	3.04-3.54
西安银行延安分行	2,000.00	2015.11-2018.11	7.03	3-10	3.04-3.54
工程款	24,155.00	-	-	3-10	2.49-3.94
减：资产置换冲减欠款	232,263.62	-	-	-	-

合计	71,926.38	-	-	-	-
----	-----------	---	---	---	---

### (三) 有息负债分析

#### 1、有息负债结构

截至 2021 年 3 月末，发行人有息债务余额为 932,776.51 万元，主要由短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成，具体明细如下：

表：发行人近三年及一期末有息债务结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
短期借款	225,353.50	24.16	204,427.50	23.13	79,050.00	10.27	15,000.00	1.90
应付票据	644.19	0.07	3,420.00	0.39	6,994.00	0.91	-	-
一年内到期的非流动负债	198,049.86	21.23	239,683.54	27.12	193,978.87	25.20	88,800.00	11.26
其他流动负债	10,000.00	1.07	10,000.00	1.13	-	-	-	-
长期借款	207,854.42	22.28	134,703.02	15.24	202,787.24	26.34	221,723.78	28.11
应付债券	120,697.46	12.94	120,736.08	13.66	80,000.00	10.39	103,733.33	13.15
长期应付款	98,250.70	10.53	98,883.74	11.19	64,663.00	8.40	43,922.65	5.57
其他非流动负债	71,926.38	7.71	71,926.38	8.14	142,272.34	18.48	315,477.00	40.00
合计	932,776.51	100.00	883,780.26	100.00	769,745.45	100.00	788,656.76	100.00

#### 2、有息债务结构

截至 2021 年 3 月末发行人有息借款信用及担保融资结构表

单位：万元

项目	信用	保证	抵押	质押	减：一年内到期	合计
短期借款	-	175,353.50	50,000.00	-	-	225,353.50
应付票据	644.19	-	-	-	-	644.19

一年内到期的非流动负债	950.05	98,893.00	24,292.81	73,914.00	-	198,049.86
其他流动负债	-	10,000.00	-	-	-	10,000.00
长期借款	-	198,121.00	92,747.23	63,914.00	146,927.81	207,854.42
应付债券	51,647.51	94,463.33	-	-	25,413.38	120,697.46
长期应付款	50,000.00	58,600.05	-	15,359.31	25,708.67	98,250.70
其他非流动负债	71,926.38	-	-	-	-	71,926.38
合计	<b>175,168.12</b>	<b>635,430.89</b>	<b>167,040.04</b>	<b>153,187.31</b>	<b>198,049.86</b>	<b>932,776.51</b>

截至 2020 年末发行人有息借款信用及担保融资结构表

单位：万元

项目	信用	保证	抵押	质押	减：一年内到期	合计
短期借款	-	159,207.50	45,220.00	-	-	204,427.50
应付票据	3,420.00	0.00	0.00	-	-	3,420.00
一年内到期的非流动负债	177.55	138,602.78	29,131.21	71,772.00	-	239,683.54
其他流动负债	0.00	10,000.00	-	-	-	10,000.00
长期借款	0.00	160,960.00	86,747.23	71,072.00	184,076.21	134,703.02
应付债券	50,913.63	93,721.11	-	-	23,898.66	120,736.08
长期应付款	50,000.00	65,404.17	-	15,188.23	31,708.67	98,883.74
其他非流动负债	71,926.38	-	-	-	-	71,926.38
合计	<b>176,437.56</b>	<b>627,895.56</b>	<b>161,098.45</b>	<b>158,032.23</b>	<b>239,683.54</b>	<b>883,780.26</b>

截至 2021 年 3 月末发行人有息借款期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	225,353.50	-	-	-	225,353.50
应付票据	644.19	-	-	-	644.19
一年内到期的非流动负债	198,049.86	-	-	-	198,049.86
其他非流动负债	10,000.00	-	-	-	10,000.00
长期借款	-	181,854.42	-	26,000.00	207,854.42
应付债券	-	50,000.00	70,697.46	-	120,697.46
长期应付款	-	31,855.08	66,395.62	-	98,250.70
其他非流动负债	-	-	-	71,926.38	71,926.38

合计	434,047.55	263,709.50	137,093.08	97,926.38	932,776.51
----	------------	------------	------------	-----------	------------

截至 2020 年末发行人有息借款期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	204,427.50	-	-	-	204,427.50
应付票据	3,420.00	-	-	-	3,420.00
一年内到期的非流动负债	239,683.54	-	-	-	239,683.54
其他非流动负债	10,000.00	-	-	-	10,000.00
长期借款	-	108,703.02	-	26,000.00	134,703.02
应付债券	20,000.00	40,000.00	60,736.08	-	120,736.08
长期应付款	-	32,632.69	66,251.05	-	98,883.74
其他非流动负债	-	-	-	71,926.38	71,926.38
合计	477,531.04	181,335.71	126,987.13	97,926.38	883,780.26

## 3、有息负债明细

表：截至 2021 年 3 月末发行人主要银行借款明细表

单位：%、万元

序号	金融机构	利率	起息日期	到期日期	到账金额	剩余金额	担保方式	会计科目
1	浙商银行	5.10	2020-12-07	2021-12-07	20,000.00	9,474.00	保证	短期借款
2	交通银行	6.50	2021-01-11	2022-01-09	19,000.00	19,000.00	保证	短期借款
3	富邦华一	6.50	2020-10-27	2021-10-27	12,000.00	12,000.00	保证	短期借款
4	建设银行	4.35	2021-01-07	2022-01-06	15,000.00	15,000.00	保证	短期借款
5	中信银行	5.50	2021-01-15	2022-01-15	7,080.00	7,080.00	保证	短期借款
6	西安银行	3.30	2020-09-15	2021-09-14	15,000.00	98,569.50	保证	短期借款
7	重庆银行	6.89	2018-12-31	2021-12-31	20,000.00	2,600.00	保证	长期借款
8	重庆银行	6.89	2019-01-30	2022-01-30		13,400.00	保证	长期借款
9	重庆银行	5.85	2021-02-02	2024-02-01	32,000.00	32,000.00	保证	长期借款
10	光大银行	6.30	2016-11-18	2021-11-17	28,000.00	23,000.00	保证	长期借款
11	中信银行	5.50	2020-06-19	2022-06-19	10,000.00	9,000.00	保证	长期借款
12	渤海银行	5.70	2019-07-12	2021-07-12	15,000.00	6,284.00	质押	长期借款

13	渤海银行	5.70	2019-09-20	2021-09-20	20,000.00	16,248.00	质押	长期借款
14	渤海银行	5.70	2019-11-08	2021-11-08	5,000.00	4,062.00	质押	长期借款
15	渤海银行	5.70	2019-09-20	2021-09-20	60,000.00	28,000.00	质押	长期借款
16	北京银行	6.65	2019-10-31	2023-10-21	80,000.00	39,747.23	抵押	长期借款
17	交通银行	6.62	2020-06-29	2028-06-28	27,000.00	27,000.00	抵押	长期借款
18	广发银行	6.90	2020-08-25	2022-08-24	15,000.00	14,000.00	保证	长期借款
19	华夏银行	6.50	2020-08-31	2023-08-31	10,000.00	10,000.00	抵押	长期借款
20	华夏银行	6.50	2020-09-27	2023-08-31	5,000.00	161.00	保证	长期借款
21	华夏银行	6.50	2021-01-05	2023-08-31	16,000.00	16,000.00	保证/抵押	长期借款
22	西安银行	5.71	2020-01-08	2023-01-07	10,000.00	10,000.00	保证	长期借款
23	西安银行	5.86	2018-11-29	2021-11-27	30,000.00	28,000.00	保证	长期借款
24	国家开发银行	4.04	2021-03-29	2024-03-29	40,000.00	40,000.00	保证	长期借款
25	重庆银行	7.00	2019-10-30	2021-10-29	1,000.00	960.00	担保	长期借款
26	重庆银行	5.33	2019-01-21	2022-01-20	9,400.00	9,320.00	质押	长期借款

表：截至 2021 年 3 月末发行人主要非银行借款类融资明细表

单位：%、万元

序号	贷款人	利率	起息日期	到期日期	借款金额	账面余额	担保方式	会计科目
1	陕国投信托	10.50	2020-04-10	2021-04-09	30,860.00	1,640.00	保证	短期借款
2	陕国投信托	10.50	2020-04-17	2021-04-16		1,270.00	保证	短期借款
3	陕国投信托	10.50	2020-04-24	2021-04-23		1,900.00	保证	短期借款
4	陕国投信托	10.50	2020-05-15	2021-05-14		520.00	保证	短期借款
5	陕国投信托	10.50	2020-05-22	2020-05-21		1,100.00	保证	短期借款
6	陕国投信托	10.50	2020-05-29	2021-05-28		1,800.00	保证	短期借款
7	陕国投信托	10.50	2021-01-20	2022-01-10		6,000.00	保证	短期借款
8	五矿信托	9.98	2020-12-05	2021-12-04	50,000.00	50,000.00	抵押	短期借款
9	陕国投信托	11.00	2020-02-28	2022-02-27	25,000.00	25,000.00	保证	长期借款
10	民生金融租赁	5.46	2017-06-14	2022-06-13	50,000.00	15,359.31	保证/质押	长期应付款
11	重庆渝金融租赁	5.32	2017-12-19	2022-12-18	30,000.00	31,218.60	保证	长期应付款
12	湖北金融租赁	5.65	2020-05-19	2025-05-18	23,000.00	20,995.62	保证	长期应付款
13	秦川国际租赁	5.20	2020-11-24	2021-11-23	10,000.00	10,000.00	保证	长期应付款
14	地方专项债	3.45	2020-05-29	2025-05-29	50,000.00	50,000.00	信用	长期应付款

15	远东国际租赁	7.43	2019-06-20	2022-06-20	15,326.00	6,385.83	保证	长期应付款
----	--------	------	------------	------------	-----------	----------	----	-------

表：截至 2021 年 3 月末应付债券（含一年内到期）明细表

单位：亿元、年

债券名称	期限	发行金额	债券余额	起息日	到期日
17 延新投债	7	10.00	8.00	2017-04-21	2024-04-21
北金所债权融资计划	2	1.00	1.00	2020-3-11	2022-3-10
20 延安新投 MTN001	5	5.15	5.15	2020-12-11	2025-12-11
延安新区 3.3%N20210908	1	1.5 亿美元	1.5 亿美元	2020-09-09	2021-09-08

表：截至 2021 年 3 月末其他非流动负债明细表

单位：万元、年、%

原债权人	债务金额	原债务期限	原债务利率	置换后政府债券期限	置换后政府债券利率
中融（北京）资产管理有限公司	50,000.00	2014.12-2016.6	12.90	3-10	3.04-3.54
延安市土地收购储备中心	45,000.00	2015.5-2020.5	8.00	3-10	3.36-3.80
中国建设银行延安市分行	60,300.00	2014.11-2016.11 2014.11-2017.11	8.00	3-10	3.04-3.54
陕西国际信托有限责任公司	72,735.00	2014.4-2016.4	12.00	3-10	3.04-3.54
中信信托有限责任公司	50,000.00	2014.12-2016.12	12.00	3-10	3.04-3.54
西安银行延安分行	2,000.00	2015.11-2018.11	7.03	3-10	3.04-3.54
工程款	24,155.00	-	-	3-10	2.49-3.94
减：资产置换冲减欠款	232,263.62	-	-	-	-
合计	<b>71,926.38</b>	-	-	-	-

#### 4、发行人直接融资情况

截至 2021 年 3 月末，发行人直接融资共 16.15 亿元人民币和 1.50 亿美元，其中已到期正常兑付 2.00 亿元，剩余部分尚未到期。

表：截至 2021 年 3 月 31 日发行人已发行债券及偿还情况

单位：亿元、年、%

发行主体	证券名称	发行金额	当前余额	期限	票面利率	发行日期	证券类别	兑付情况
发行人	17 延新投债	10	8	7	5.60	2017-04-20	企业债	尚未到期
发行人	北京金融资产交易所债权融资计划	1	1	2	6.80	2020-3-11	债权融资	尚未到期
发行人	延安新区 3.3% N20210908	1.5 亿美元	1.5 亿美元	1	3.30	2020-09-09	美元债	尚未到期
发行人	20 延安新投 MTN001	5.15	5.15	5	6.00	2020-12-10	中期票据	尚未到期

有息债务中，发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

## 5、债券存续期有息债务偿还压力测算

截至 2021 年 3 月末，债券存续期有息债务偿还压力测算如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 及以后
有息负债当年偿付规模	39.30	17.62	6.38	9.81	6.78	0.40	0.40	12.59
其中：银行借款偿还规模	27.26	9.34	3.14	6.75	1.40	0.40	0.40	0.40
信托计划	5.94	2.98						
已发行债券偿还规模	2.46	3.00	2.00	2.00	5.15			
其他债务偿还规模	3.64	2.30	1.24	1.06	0.23			12.19

本期债券偿付规模	-	-		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
合计	<b>39.30</b>	<b>17.62</b>	<b>6.38</b>	<b>10.41</b>	<b>7.38</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>13.19</b>

#### 四、偿债能力分析

表：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
资产负债率	65.77	64.95	63.29	65.58
流动比率	2.02	1.89	2.52	4.46
速动比率	0.36	0.31	0.50	0.78
EBITDA 利息保障倍数	-	0.24	0.31	0.33

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、EBITDA 利息覆盖倍数=EBITDA/（费用化的利息支出+资本化的利息支出）

#### （一）长期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 65.58%、63.29%、64.95% 和 65.77%，近三年保持稳定。

2020 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数有所下降，主要系利润总额有所下降所致。

#### （二）短期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 4.46、2.52、1.89 和 2.02，流动比率整体处于较高水平。2019 年末流动比率较 2018 年末有大幅下降，主要系预收款大幅增加及一年内到期的非流动负债规模上升所致。2020 年末流动比率较 2019 年末有所下降，主要系短期借款规模增加所致。

近三年及一期末，发行人速动比率分别为 0.78、0.50、0.31 和 0.36，存在一定的波动，但基本保持在较好水平，发行人偿债能力较强。2019 年

末速动比率较 2018 年末大幅下降，主要系经营扩大项目投资增加导致货币资金减少、存货增幅较大所致。2020 年末速动比率较 2019 年末有所下降，主要系短期借款规模增加所致。

## 五、营运能力分析

表：发行人近三年及一期主要营运能力指标

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	3.87	1.44	1.88	5.34
存货周转率（次/年）	0.03	0.08	0.16	0.23
总资产周转率（次/年）	0.02	0.06	0.11	0.17

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

发行人是延安市新区重要的基础设施建设主体，负责区域内基础设施建设，并同时从事商品房开发业务。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 5.34、1.88、1.44 和 3.87，波动幅度较大。2019 年末应收账款周转率较 2018 年末降幅较大，主要系 2019 年末新增应收延安新区管理委员会工程款项，应收账款较 2018 年末规模大幅增加 98,886.64 万元所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.23、0.16、0.08 和 0.03，整体波动幅度处于正常水平内。2019 年末存货周转率较 2018 年末降幅较大，主要系受政府结算周期影响，发行人 2019 年基础设施建设收入及商品房营业收入及营业成本降幅较大，同时发行人经营扩大项目投资导致存货增幅较大所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月, 发行人总资产周转率分别为 0.17、0.11、0.06 和 0.02, 总体较为稳定。2019 年末总资产周转率较 2018 年末降幅较大, 主要系发行人总资产增加规模较大所致。

## 六、盈利能力分析

表：发行人近三年及一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	34,551.46	107,155.04	166,935.28	253,538.92
营业成本	33,111.25	95,500.67	166,144.85	250,984.87
营业利润	-2,604.81	5,020.10	9,790.72	9,361.06
利润总额	-3,383.76	5,041.58	9,690.66	6,108.38
净利润	-3,087.97	4,293.94	8,989.05	6,067.89
营业毛利率	4.17	10.88	0.47	1.01
净资产收益率	-0.47	0.67	1.26	1.23
总资产收益率	-0.18	0.29	0.43	0.41

注：1、净资产收益率=净利润/年初末平均所有者权益

2、总资产收益率=净利润/年初末平均总资产

### （一）主营业务情况

发行人是延安市新区重要的基础设施建设主体, 负责区域内基础设施建设, 并同时从事商品房开发业务。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月, 发行人实现营业收入分别是 253,538.92 万元、166,935.28 万元、107,155.04 万元和 34,551.46 万元。2019 年度及 2020 年度发行人主营业务收入减少, 主要系当年基础设施建设收入减少所致。整体来看, 发行人营业收入存在一定波动。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业成本分别是 250,984.87 万元、166,144.85 万元、95,500.67 万元和 33,111.25 万元，营业成本变动与营业收入成正比。

2018-2020 年度，发行人营业毛利率分别为 1.01%、0.47% 和 10.88%，发行人盈利能力有所提升，主要系租赁和工程、商品房销售等业务板块毛利率较高，带动公司综合毛利率同比上升。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人的总资产收益率分别为 0.41%、0.43%、0.29% 和 -0.18%，净资产收益率分别为 1.23%、1.26%、0.67 和 -0.47%，整体变化不大。

## （二）期间费用分析

表：发行人近三年及一期期间费用

单位：万元、%

项目名称	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
销售费用	503.24	1,964.37	1,102.02	1,706.84
管理费用	1,551.87	4,828.05	3,758.63	4,658.72
财务费用	-2.47	40.69	-3.26	-36.59
三费合计	<b>2,052.64</b>	<b>6,833.11</b>	<b>4,857.39</b>	<b>6,328.97</b>
营业收入	34,551.46	107,155.04	166,935.28	253,538.92
三费收入占比	5.94	6.38	2.91	2.50

期间费用方面，2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，期间费用总额分别为 6,328.97 万元、4,857.39 万元、6,833.11 万元和 2,052.64 万元，占营业收入的比重分别为 2.50%、2.91%、6.38% 和 5.94%。2020 年三费收入占比出现大幅增长，体现在销售费用中会展费及广告费及管理费用中办公费的增长幅度较大，主要是发行人为发展主营业务投入的广告及办公费用成本。

## 七、现金流量分析

表：发行人近三年及一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	37,395.11	184,926.51	196,516.40	548,804.29
经营活动现金流出小计	52,453.23	281,608.68	371,670.56	385,130.97
经营活动产生的现金流量净额	-15,058.12	-96,682.17	-175,154.16	163,673.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	2.35	-	-	1,031.89
投资活动现金流出小计	111.88	1,166.95	1,443.18	23,831.65
投资活动产生的现金流量净额	-109.53	-1,166.95	-1,443.18	-22,799.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	139,860.00	492,204.50	247,053.24	216,089.59
筹资活动现金流出小计	100,878.10	345,533.66	186,144.80	292,439.69
筹资活动产生的现金流量净额	38,981.90	146,670.84	60,908.44	-76,350.10
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>23,814.25</b>	<b>48,821.72</b>	<b>-115,688.89</b>	<b>64,523.46</b>
期初现金及现金等价物余额	60,077.52	11,255.80	126,944.70	62,421.23
期末现金及现金等价物余额	83,891.77	60,077.52	11,255.80	126,944.70

### （一）经营活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 163,673.32 万元、-175,154.16 万元、-96,682.17 万元和-15,058.12 万元，主要是由于近三年发行人承担新区内基础设施建设任务，大幅支付工程款所致所致，2018 年度现金流量为正主要系 2018 年度收到基础设施工程结算款导致。2019 年经营活动现金流净额为负，主要系当年支付土地款所致，2020 年为负数主要系支付的开发成本金额大于销售活动收到的金额所致。随着新区基础设施建设和房地产项目的持续推进主营业务支付的现金规模较大，同时公司与经营活动有关的往来款波动较大。

## （二）投资活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-22,799.76 万元、-1,443.18 万元、-1,166.95 万元和-109.53 万元，报告期发行人投资活动现金流净额为负，主要为投资子公司及对联营企业投资所致。2018 年投资活动净流出主要系新增对延安担保公司的股权投资 20,000.00 万元。2019 年投资活动现金流出，主要为公司购置办公所需的房屋建筑物、电子设备等固定资产支出，2020 年主要系追加对联营企业陕西延华产业投资有限公司的投资以及购置固定资产、无形资产。发行人投资活动现金流规模相对较小，不会对现金流生产能力产生较大的波动和影响。

## （三）筹资活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-76,350.10 万元、60,908.44 万元、146,670.84 万元和 38,981.90 万元。发行人筹资活动现金流入与流出主要为公司债券及金融机构借款等的本金流入及本息偿付，其中 2018 年净流量为负原因主要系 2017 年公司增加对房地产的投资，在 2018 年度起开始偿还银行贷款所致，2020 年筹资活动现金流入较多主要系当年发行 1.5 亿美元债及 5.15 亿元中期票据所致。

## 八、最近一个会计年度关联交易情况

### （一）关联方情况

#### 1、发行人的母公司情况

发行人的母公司情况：延安新区投资发展（集团）有限公司为本公司的股东，对本公司的持股比例及表决权比例为 80.4758%。

2、发行人的子公司、合营及联营企业情况：详见“五、发行人重要权益投资情况”

#### 3、发行人的其他关联方：

关联方名称	与本公司关系
延安城市建设投资(集团)有限责任公司	持股 5% 以上的股东
延安旅游集团有限公司	持股 5% 以上的股东的子公司
延安新区创盈建材家居有限公司	本公司持股 20% 以上的联营企业
延安大剧院运营管理有限公司	同一实际控制人
延安市新区综合服务有限责任公司	同一实际控制人
延安市裕鑫塑业有限责任公司	同一实际控制人
延安市新区建城物业服务有限公司	同一实际控制人
延安新区市政公用有限公司	同一实际控制人
延安市新区瑞晟能源有限责任公司加油站	同一实际控制人

#### 4、关联交易情况

发行人无关联方采购商品/接受劳务情况、无关联方出售商品/提供劳务情况、无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况、无关联租赁情况。

##### (1) 关联担保情况如下：

截至 2020 年末，发行人作为担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始时间	担保期限	是否履行完毕
发行人	延安城投集团	48,500.00	2020-12-14	3 年	否
发行人	延安城投集团	39,170.00	2020-09-30	2 年	否
发行人	新区市政公司	38,000.00	2020-08-31	5 年	否
发行人	延安城投集团	20,000.00	2020-09-22	3 年	否
发行人	延安城投集团	20,000.00	2019-06-06	2 年	否
发行人	延安城投集团	20,000.00	2020-02-27	2 年	否
发行人	延安城投集团	20,000.00	2019-11-15	2 年	否
发行人	延安城投集团	15,000.00	2020-05-29	2 年	否
发行人	延安城投集团	10,970.00	2019-03-22	2 年	否
发行人	延安城投集团	10,000.00	2020-09-29	2 年	否
发行人	延安城投集团	10,000.00	2019-06-06	2 年	否

担保方	被担保方	担保余额	担保起始时间	担保期限	是否履行完毕
发行人	延安城投集团	10,000.00	2019-02-26	2 年	否
发行人	延安城投集团	9,730.00	2019-06-21	2 年	否
发行人	延安城投集团	9,620.00	2019-06-14	2 年	否
发行人	延安城投集团	9,000.00	2020-02-21	1 年	否
发行人	延安城投集团	9,000.00	2020-08-19	2 年	否
发行人	延安城投集团	7,663.00	2019-06-20	3 年	否
发行人	新区市政公司	7,530.92	2019-06-18	8 年	否
发行人	延安城投集团	6,300.00	2020-09-25	2 年	否
发行人	综合服务公司	6,032.83	2019-05-23	8 年	否
发行人	延安城投集团	5,670.00	2020-09-30	2 年	否
发行人	延安城投集团	5,000.00	2020-12-30	2 年	否
发行人	南泥湾开发公司	5,000.00	2020-02-27	2 年	否
发行人	延安城投集团	4,980.00	2019-07-05	2 年	否
发行人	新区市政公司	4,000.00	2016-02-25	4 年	否
发行人	延安城投集团	3,900.00	2020-07-17	2 年	否
发行人	综合服务公司	3,519.22	2019-05-17	8 年	否
发行人	延安城投集团	3,150.00	2019-03-28	2 年	否
发行人	延安城投集团	3,110.00	2019-05-31	2 年	否
发行人	延安城投集团	3,090.00	2019-07-12	2 年	否
发行人	南泥湾开发公司	3,000.00	2019-06-27	3 年	否
发行人	新区裕兴塑业	3,000.00	2018-08-10	3 年	否
发行人	南泥湾开发公司	3,000.00	2018-08-15	3 年	否
发行人	延安城投集团	2,900.00	2019-04-26	2 年	否
发行人	延安城投集团	2,580.00	2019-06-28	2 年	否
发行人	延安城投集团	2,000.00	2020-09-29	2 年	否
发行人	延安城投集团	2,000.00	2020-09-29	0.5 年	否
发行人	延安城投集团	2,000.00	2020-09-29	2.5 年	否

担保方	被担保方	担保余额	担保起始时间	担保期限	是否履行完毕
发行人	延安城投集团	2,000.00	2020-09-29	2.5 年	否
发行人	延安城投集团	2,000.00	2020-09-29	1 年	否
发行人	延安城投集团	1,440.00	2020-03-06	1.5 年	否
发行人	延安城投集团	1,390.00	2019-04-25	2 年	否
发行人	延安城投集团	1,300.00	2019-12-20	2 年	否
发行人	延安城投集团	1,210.00	2019-12-13	1.5 年	否
发行人	新区综合服务公司	1,145.88	2019-06-17	8 年	否
发行人	新区综合服务公司	1,000.00	2020-12-30	1 年	否
发行人	延安城投集团	1,000.00	2019-12-02	2 年	否
发行人	延安城投集团	900.00	2020-09-25	0.5 年	否
发行人	延安城投集团	900.00	2020-09-25	1 年	否
合计		402,701.85			

截至 2020 年末，发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保期限	是否履行完毕
延安城投集团	发行人	9,474.00	2020-12-07	1 年	否
延安旅游集团	发行人	15,000.00	2020-01-10	1 年	否
延安城投集团	发行人	12,000.00	2020-10-27	1 年	否
延安城投集团	发行人	5,000.00	2020-02-25	1 年	否
延安城投集团	发行人	4,950.00	2020-02-28	1 年	否
延安城投集团	发行人	2,130.00	2020-03-13	1 年	否
延安城投集团	发行人	2,000.00	2020-03-16	1 年	否
延安城投集团	发行人	2,550.00	2020-03-27	1 年	否
延安城投集团	发行人	1,640.00	2020-04-10	1 年	否
延安城投集团	发行人	1,270.00	2020-04-17	1 年	否
延安城投集团	发行人	1,900.00	2020-04-24	1 年	否
延安城投集团	发行人	520.00	2020-05-15	1 年	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保期限	是否履行完毕
延安城投集团	发行人	1,100.00	2020-05-22	1 年	否
延安城投集团	发行人	1,800.00	2020-05-29	1 年	否
延安城投集团	发行人	45,220.00	2020-12-05	1 年	否
延安城投集团	发行人	100,781.01	2020-09-15	1 年	否
延安城投集团	发行人	32,000.00	2018-12-27	3 年	否
延安城投集团	发行人	2,600.00	2018-12-31	3 年	否
延安城投集团	发行人	13,400.00	2019-01-30	3 年	否
新区市政公司	发行人	23,000.00	2016-11-18	5 年	否
延安城投集团	发行人	9,000.00	2020-06-19	2 年	否
延安城投集团	发行人	13,422.00	2019-07-12	3 年	否
延安城投集团	发行人	16,248.00	2019-09-20	2 年	否
延安城投集团	发行人	4,062.00	2019-11-08	2 年	否
延安城投集团	发行人	28,000.00	2019-09-20	2 年	否
延安城投集团	发行人	49,747.23	2019-10-31	4 年	否
新区市政公司	发行人	27,000.00	2020-06-29	8 年	否
延安城投集团	发行人	25,000.00	2020-02-28	2 年	否
延安城投集团	发行人	15,000.00	2020-08-25	2 年	否
延安城投集团/ 新区市政公司	发行人	10,000.00	2020-08-31	3 年	否
新区市政公司	发行人	2,000.00	2020-09-27	3 年	否
延安城投集团	发行人	10,000.00	2020-01-08	3 年	否
延安城投集团	发行人	28,000.00	2018-11-29	3 年	否
延安城投集团	发行人	10,000.00	2020-03-11	2 年	否
延安城投集团	发行人	20,700.00	2020-05-19	5 年	否
延安城投集团	发行人	10,000.00	2020-11-24	1 年	否
延安城投集团	发行人	12,000.00	2017-12-19	5 年	否
延安城投集团	发行人	24,000.00	2019-12-19	5 年	否
合计		592,514.25	-	-	-

(2) 关联应收应付款情况如下:

单位: 万元

科目	单位名称	2020 年末余额	2019 年末余额
预付账款	延安新区市政公用有限公司	1.19	-
预付账款	延安市新区瑞晟能源有限责任公司加油站	10.00	-
其他应收款	延安市新区综合服务有限责任公司	5,517.44	-
其他应收款	延安市新区建城物业服务有限公司	3,220.18	-
其他应收款	延安新区市政公用有限公司	9,574.84	-
其他应收款	延安市裕鑫塑业有限责任公司	326.08	-
其他应收款	延安新区创盈建材家具有限公司	19,267.00	19,267.00
其他应收款	陕西延华产业投资有限公司	4.07	-
应付账款	延安大剧院运营管理有限公司	1.10	-
应付账款	延安市裕鑫塑业有限责任公司	40.95	-
应付账款	延安新区市政公用有限公司	141.15	-
应付账款	延安市新区瑞晟能源有限责任公司加油站	0.29	-
其他应付款	延安市新区建城物业服务有限公司	83.05	-

(3) 对内担保情况如下:

2019 年 6 月 18 日, 子公司延安市新天地文化产业发展有限公司与远东国际租赁有限公司签订了售后回租赁合同, 租赁物为延安国际滑雪场及附属设施等, 租赁期限 36 个月, 本金 15,326.00 万元整, 租赁利率为 7.43%。该合同由发行人提供担保。

## 九、发行人对外担保情况

截至 2021 年 3 月末, 发行人对外担保总额为 127.40 亿元, 占同期总资产的 66.34%, 占同期净资产的 193.83%。全部为对当地国有企业的担保。明细情况如下表所示:

表: 发行人对外担保明细表

单位: 亿元

序号	被担保企业	担保资金用途	担保金额	担保余额	担保形成年度	担保期限
1	延安城投集团	公司经营周转	2.00	2.00	2020.9.22	3 年
2	延安城投集团	公司经营周转	2.00	1.80	2020.9.29	3 年
3	延安城投集团	公司经营周转	4.30	4.30	2020.9.30	2 年
4	延安城投集团	公司经营周转	3.00	1.00	2017.9.20	5 年
5	延安城投集团	公司经营周转	1.00	0.43	2018.4.28	5 年
6	延安城投集团	公司经营周转	4.94	0.69	2018.8.17	2 年
7	延安城投集团	公司经营周转	8.00	5.22	2018.12.19	2 年
8	延安城投集团	洛川民俗博览园	2.57	0.74	2019.1.2	2 年
9	延安城投集团	公司经营周转	7.40	2.70	2020.7.17	2 年
10	延安城投集团	公司经营周转	6.00	6.00	2019.6.6	2 年
11	延安城投集团	公司经营周转	4.00	2.00	2019.8.2	2 年
12	延安城投集团	公司经营周转	7.00	7.00	2020.3.11	3 年
13	延安城投集团	公司经营周转	5.00	5.00	2019.11.15	2 年
14	延安城投集团	公司经营周转	0.48	0.48	2019.12.13	2 年
15	延安城投集团	公司经营周转	3.00	2.76	2019.12.19	1.5 年
16	延安城投集团	公司经营周转	4.00	4.00	2020.2.21	2 年
17	延安城投集团	债务置换	4.85	4.85	2020.12.14	3 年
18	延安城投集团	日常经营周转	1.50	0.50	2020.12.30	2 年
19	延安城投集团	日常经营周转	1.00	1.00	2021.2.1	1 年
20	延安城投集团	日常经营周转	0.60	0.60	2021.1.28	1 年
21	延安城投集团	日常经营周转	2.00	2.00	2021.1.28	2 年
22	延安城投集团	日常经营周转	0.90	0.90	2021.3.8	1 年
23	延安城投集团	日常经营周转	0.44	0.44	2021.3.12	1 年
24	延安城投集团	日常经营周转	1.50	0.85	2021.3.15	1 年
25	延安城投集团	日常经营周转	0.30	0.30	2021.3.16	1 年
26	延安城投集团	日常经营周转	0.46	0.46	2021.3.19	1 年
27	延安城投集团	支付苹果采购款	3.00	3.00	2021.3.24	1 年

28	新区综合服务公司	酒店项目建设及经营	2.00	1.82	2019.5	8 年
29	新区综合服务公司	加油站油料采购	0.10	0.10	2020.12	1 年
30	新区裕兴塑业	原材料采购	0.38	0.30	2018.8	3 年
31	新区市政公司	延安市新区廉租房项目	20.00	7.90	2017.4	5 年
32	新区市政公司	清华附中项目	5.00	2.00	2021.2.9	15 年
33	新区市政公司	日常经营周转	4.00	3.80	2020.8.31	5 年
34	新投环保	污水处理厂项目建设	3.90	0.60	2021.2.5	20 年
35	南泥湾开发公司	日常经营周转	0.50	0.30	2021.4.1	3 年
36	南泥湾开发公司	日常经营周转	0.33	0.30	2019.6.25	3 年
37	延旅集团	日常经营周转	1.95	1.32	2020.1.22	5 年
38	延旅集团	补充流动资金	2.00	0.80	2018.7.30	5 年
39	延旅集团	2.5 亿还本付息日常经营周转	4.50	4.50	2020.8.4	3 年
40	延旅集团	日常流动资金和南泥湾大生产 情景风貌街区项目建设	0.50	0.50	2021.2.9	3 年
41	延大附院	延大翠园校区医院	1.00	1.00	2021.2.5	3 年
合计			127.40	86.26	-	-

延安城市建设投资（集团）有限责任公司为主要被担保人，截至 2021 年 3 月末，累计担保余额为 81.24 亿元。

延安城市建设投资（集团）有限责任公司成立于 2002 年 4 月 1 日，股东为延安市人民政府国有资产监督管理委员会和延安市土地收购储备中心，其中延安市国资委持股 94.0476%，为延安城投集团的控股股东及实际控制人。延安城投集团作为延安市政府指定的城市基础设施建设的投融资主体，在延安市城市道路、桥梁、国有公共设施等基础设施建设领域处于行业主导地位。公司多元化发展，主营业务还包括混凝土销售、房地产销售、旅游等板块，除此之外，公司还是重要的城市运营平台，承担了水务、绿化等多项职能，是延安市最大的集融资、投资、建设、运营、管理、服务等多领域发展的综合性平台。

截至 2020 年末，延安城投集团总资产为 7,639,885.88 万元，总负债为 5,991,046.16 万元，所有者权益为 1,648,839.72 万元。2020 年度，延安城投集团实现营业收入 156,783.51 万元，实现净利润-12,395.78 万元。

截至目前延安城投集团及其他被担保人经营正常，被担保贷款本息偿付正常，贷款违约风险较小。

## 十、最近一期末受限资产情况

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产规模为 542,917.48 万元，占净资产的比重为 82.60%，具体明细如下：

表：发行人 2021 年 3 月末受限资产

单位：万元

资产名称	账面余额	受限原因	抵押/质权人	期限
其他货币资金-借款质押存单	50,000.00	质押	渤海银行	2019.7-2021.7
其他货币资金-担保保证金	26,391.30	保证	西安银行	2020.9-2021.9
其他货币资金-履约保证金	21.07	保证	各商品房按揭银行	-
应收账款-“延安新区一期综合开发工程”之委托代建合同中的 6.3 亿应收账款	63,000.00	抵押、融资租赁售后回租	民生租赁	2017.6-2022.6
存货-核桃树塔沟道路连接工程、尹家沟道路链接工程	19,537.61			
存货-福苑土地以及一标段在建工程、山水阁土地以及一标段在建工程	114,321.03	抵押	北京银行	2019.10-2023.10
存货-延安市新区北区上林华府住宅小区（G1-05A 地块）二期在建工程及土地	93,062.03	抵押	华夏银行	2020.12-2023.12
投资性房地产-双创小镇房屋地产东区	84,005.57	抵押	欽渝租赁	2019.12-2024.12
投资性房地产-延安新区北区金融服务中心 1-25 层商业物业不动产	51,215.81	抵押	交通银行	2020.6-2028.6
投资性房地产-置业中心配电弱电设施、排水设备、消防自动报警设备等、延安北区六地块电气配电及强弱电设施、通风排水设备等、双创小镇电气配电及强弱电设施、通风排水照明空调设施等	23,051.04	抵押、融资租赁售后回租	湖北金租	2020.5-2025.5
长期股权投资-新天地文化公司 60% 股权、沥青公司 100% 股权，股权收	18,312.03	质押	五矿信托	2020.11-2021.11

益权				
合计	<b>542,917.48</b>	-	-	-

## 十一、其他或有事项

发行人不存在尚未了结的对发行人本期债券发行构成重大不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。以上所指重大诉讼、仲裁是指合计涉诉金额占发行人最近一期经审计净资产的 10%以上，且金额超过 1,000 万元。

## 第六条 发行人信用情况

### 一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

#### (一) 评级结论及标志所代表的涵义

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，本期债券的信用级别为AAA，发行人长期主体信用级别为AA，评级展望为稳定。该主体评级表明发行人受评主体偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，该债券评级表明债券信用质量很高，有很低的违约风险和很强的支付能力，受不利经济环境影响的程度不大。

#### (二) 评级报告的主要内容

##### 1、正面

(1) 延安市工业以资源产业为支柱，经济总量持续增长。延安市工业以原油生产加工、煤炭和天然气开采等资源产业为支柱，近年工业经济稳步增长，2017-2019年规模以上工业增加值分别同比增长7.0%、10.4%和6.5%；2019年延安市实现地区生产总值1,663.89亿元，同比增长6.7%，经济实力逐渐增强，为公司发展提供了良好基础。

(2) 公司业务持续性较好。公司主要从事延安新区城市基础设施建设和房地产开发业务，截至2020年9月末主要已完工基础设施项目尚未结转的成本为25.24亿元，主要在建房地产项目预计总投资48.30亿元，业务持续性较好。

(3) 公司获得的外部支持力度较大。作为延安新区基础设施建设的重要主体，2017年公司获得延安市新区管理委员会投资增加资本公积6.55亿元，2019年资产置换增加资本公积1.09亿元，2017-2019年公司分别获得财政补贴2.00亿元、1.80亿元和1.50亿元，有效提升了公司资本实力和利润水平。

(4) 第三方担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，兴农担保主体长期信用等级为AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

## 2、关注

(1) 公司整体资产流动性较弱。2020年9月末公司存货规模为109.61亿元，占总资产的61.34%，主要为基础设施、房地产项目开发成本及土地资产，变现存在一定不确定性，且部分土地尚未取得土地使用权证，整体资产流动性较弱。

(2) 公司面临较大资金支出压力。近年公司主营业务现金流入难以覆盖项目建设支出，日常经营现金流平衡存在压力，截至2020年9月末主要在建项目尚需投资20.37亿元，公司存在较大资金支出压力。

(3) 公司有息债务规模较大，面临较大偿债压力。截至2020年9月末公司有息债务规模为91.99亿元，占负债总额的比重达73.38%，同时资产负债率上升至70.15%，现金短期债务比为0.63，2019年公司EBITDA利息保障倍数仅0.31，有息负债与EBITDA之比达68.24，公司整体债务负担较重，存在较大的偿债压力。

(4) 公司存在较大的或有负债风险。截至2020年9月末，公司对外担保总额为88.93亿元，占同期所有者权益的166.72%。被担保对象均为延安市地方国有企业，但无反担保措施，存在较大的或有负债风险。

## (三) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在“2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券”存续期间对延安市新区投资开发建设有限公司开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变

化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，延安市新区投资开发建设有限公司须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，延安市新区投资开发建设有限公司应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如延安市新区投资开发建设有限公司不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、发行人信用评级情况

发行人近三年及一期因发行其他债券、债务融资工具等进行公开评级情况如下：

表：发行人近三年历次主体评级情况

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2021-06-30	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2020-08-31	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2020-06-29	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2019-06-21	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2018-06-26	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2017-08-18	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2017-03-13	AA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司

### 三、发行人银行授信情况

截至2021年9月末，发行人共获得金融机构授信额度为55.25亿元，已使用金额30.99亿元，未使用金额24.26亿元。

表：截至 2021 年 9 月末发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用情况	剩余额度
光大银行	2.80	2.00	0.80
西安银行	4.00	0.90	3.10
长安银行	4.00	1.90	2.10
中信银行	1.91	1.71	0.20
交通银行	4.60	4.55	0.05
建设银行	5.00	1.50	3.50
浙商银行	1.00	1.00	0.00
北京银行	8.00	3.00	5.00
广发银行	1.50	1.30	0.20
华夏银行	3.10	2.12	0.98
重庆银行	6.14	5.43	0.71
渤海银行	8.00	0.38	7.62
国家开发银行	4.00	4.00	0.00
富邦华一	1.20	1.20	0.00
合计	<b>55.25</b>	<b>30.99</b>	<b>24.26</b>

### 四、发行人信用记录情况

发行人信用记录良好，近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

### 五、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至 2021 年 3 月末，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 13.15 亿元人民币、1.5 亿美元，具体情况如下：

表：发行人已发行尚未兑付的债券情况

债券名称	发行主体	债券品种	发行日期	债券余额	期限	票面利率
延安新区 3.3% N20210908	延安市新区投资开发建设有限公司	海外债	2020-09-09	1.5 亿美元	364 天	3.3%
17 延新投债	延安市新区投资开发建设有限公司	一般企业债	2017-04-20	8 亿	7 年	5.6%
20 延安新投 MTN001	延安市新区投资开发建设有限公司	中期票据	2020-12-11	5.15 亿	5 年	6.0%

### （一）延安新区 3.3% N20210908

发行人于 2020 年 9 月 9 日发行了海外债，发行总额为 1.5 亿美元，债券简称：延安新区 3.3% N20210908，期限 364 天，债券利率：3.3%，该笔资金已按募集要求使用。

### （二）17 延新投债

发行人于 2017 年 4 月 20 日发行了 2017 年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券，发行总额为 10 亿元，债券简称：17 延新投债，债券代码：1780080.IB，期限 7 年，债券利率：5.6%，该笔资金已按募集要求使用。

### （三）20 延安新投 MTN001

发行人于 2020 年 12 月 11 日发行了延安市新区投资开发建设有限公司 2020 年度第一期中期票据，发行总额为 5.15 亿元，债券简称：20 延安新投 MTN001，债券代码：IB102001855，期限 5 年，债券利率：6.0%，该笔资金已按募集要求使用。

## 六、发行人已发行尚未兑付的债权融资计划、信托计划和融资租赁情况

截至 2021 年 3 月末，发行人采用债权融资计划、信托计划及融资租赁融资的情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末发行人主要非银行借款类融资明细表

单位: %、万元

序号	金融机构	利率	起息日期	到期日期	借款金额	账面余额	担保方式
1	陕国投信托	10.50	2020-04-10	2021-04-09	30,860.00	1,640.00	保证
2	陕国投信托	10.50	2020-04-17	2021-04-16		1,270.00	保证
3	陕国投信托	10.50	2020-04-24	2021-04-23		1,900.00	保证
4	陕国投信托	10.50	2020-05-15	2021-05-14		520.00	保证
5	陕国投信托	10.50	2020-05-22	2020-05-21		1,100.00	保证
6	陕国投信托	10.50	2020-05-29	2021-05-28		1,800.00	保证
7	陕国投信托	10.50	2021-01-20	2022-01-10		6,000.00	保证
8	五矿信托	9.98	2020-12-05	2021-12-04	50,000.00	50,000.00	抵押
9	陕国投信托	11.00	2020-02-28	2022-02-27	25,000.00	25,000.00	保证
10	民生金融租赁	5.46	2017-06-14	2022-06-13	50,000.00	15,359.31	保证/质押
11	重庆渝金融租赁	5.32	2017-12-19	2022-12-18	30,000.00	31,218.60	保证
12	湖北金融租赁	5.65	2020-05-19	2025-05-18	23,000.00	20,995.62	保证
13	秦川国际租赁	5.20	2020-11-24	2021-11-23	10,000.00	10,000.00	保证
14	地方专项债	3.45	2020-05-29	2025-05-29	50,000.00	50,000.00	信用
15	远东国际租赁	7.43	2019-06-20	2022-06-20	15,326.00	6,385.83	保证
16	北金所债券融资计划	6.80	2020-03	2025-03	10,000.00	10,383.44	保证

除上述产品外，发行人不存在其他已发行尚未兑付的公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债券计划、理财产品及其他各类私募债权品种，代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

## 第七条 担保情况

### 一、担保人概况

#### (一) 基本情况

公司名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

注册地址：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：579,981.61万人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）\*（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

重庆兴农融资担保集团有限公司成立于2011年8月，是由重庆市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”）牵头组建并实际控制的担保公司。截至2020年末，重庆兴农注册资本57.99亿元。重庆兴农业务包含担保、投资、价格评估、资产管理、股权投资、互联网金融等板块，其中担保业务和投资业务是公司营业收入的主要来源，2020年实现营业收入9.33亿元。截至2020年末，重庆兴农资产总额为207.43亿元，资本实力较强，资本充足率处于较高水平，风险准备金计提较为充足，整体代偿能力较强。

#### (二) 担保人财务情况

1、根据重庆兴农2020年度审计报告，截至2020年12月31日，重庆兴农总资产为207.43亿元，总负债为105.38亿元，净资产102.05亿元。2020年，重庆兴农实现营业总收入11.68亿元，净利润3.11亿元。具体情况如下所示：

表：重庆兴农融资担保集团有限公司主要财务数据

单位：万元

项目	2020年/末
资产总计	2,074,282.27
负债合计	1,053,823.71
所有者权益合计	1,020,458.55
营业收入	93,338.51
净利润	31,124.99

## 2、担保人财务报表

担保人2020年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表详见附表。

### （三）担保人资信情况

重庆兴农融资担保集团有限公司是重庆市委市政府为统筹城乡发展、深化农村金融改革，实现农民脱贫致富，着力解决农村融资难融资贵难题，以盘活农村产权资源，发现农村资产价值，发挥融资担保增信杠杆作用为突破口，于2011年9月组建的全国首家主司农村产权抵押融资的政策性农业信贷担保机构。重庆兴农按照“1+N+X”（1即为集团公司，N为26家区县公司，X为5家配套子公司）模式构建起多层次、广覆盖、可复制的农业政策性融资担保综合服务体系。经联合资信评估股份有限公司综合评定，重庆兴农主体信用等级为AAA。

综合来看，重庆兴农资本实力雄厚，抗风险能力强，具有极强的代偿能力，为本期债券提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

#### （四）担保人累计担保余额

截至2021年6月30日，重庆兴农融资担保集团有限公司扣除对其他融资担保公司及再担保公司投资后的净资产为60.82亿元，融资担保责任余额为518.69亿元，融资担保放大倍数为8.53，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》等相关规定。

根据《融资担保责任余额计量办法》之“第三章融资担保责任余额计量与管理：第十六条，融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%，对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算。”，重庆兴农对发行人及其关联方的融资担保责任余额=本期债券发行规模\*60%，截至本募集说明书签署日，重庆兴农对发行人的融资担保责任余额未超过重庆兴农净资产的10%，重庆兴农未对发行人的关联方提供融资担保，对发行人及其关联方的融资担保责任余额不超过重庆兴农净资产的15%。

### 二、担保函主要内容

根据（2019）年债券保字（031）号，重庆兴农融资担保集团有限公司对本次债券担保的主要约定如下：

#### 1、被担保的债券

被担保的债券为期限不超过7年，发行面额不超过人民币8.8亿元的“2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券”。（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）

#### 2、担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 3、担保期限

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### 4、担保范围

担保人保证的范围包括债券本金不超过人民币8.8亿元及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

发行人不存在为担保人和其他企业发行债券提供担保的情况，担保人本次债券提供担保不属于互保，也不属于连环保。

### 三、担保人与发行人等主体间的权利义务关系

发行人与担保人、债权代理人、债券持有人将根据签订的《信用增进服务协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议履行各自的权利义务。

### 四、担保的合法合规性

重庆兴农出具担保函对发行人本期债券提供不可撤销的连带责任保证担保。重庆兴农所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

重庆兴农融资担保集团有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

## 第八条 税项

### 一、税务说明

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项，与本期债券的各项支付均不构成抵销。下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。

### 二、税项

#### (一) 增值税

根据2016年5月1日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后36个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

#### (二) 所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

#### (三) 印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在证券交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

## 第九条 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及本期债券上市流通的证券交易场所的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作。

### 一、信息披露事务管理制度主要内容

发行人制定了《信息披露事务管理制度》，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作，公司信息披露事务负责人为法定代表人高宁。《信息披露事务管理制度》主要内容包括：

#### （一）信息披露事务的管理

公司董事会负责管理公司的信息披露事务，建立和实施信息披露制度，制定规范的信息披露程序，依法确定信息披露的范围和内容，制定合规的披露方式，保证所披露信息的真实、准确、完整，并承担相应的法律责任。公司董事会、监事会、董事长、总经理、其他高级管理人员及经董事会授权的人员是信息披露的执行主体。

#### （二）信息披露的工作程序及责任

信息披露前应严格履行下列审查程序：

- 1、提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料并签字确认；
- 2、进行合规性审查并签字；
- 3、董事长签发。公司有关部门对于事项是否需要披露有疑问时，应及时向财务部或通过办公室向监管部门咨询。不能确定事项是否必须及时披露的，应当报告监管部门审核后决定是否披露及披露的时间和方式。公开披露的信息必须在第一时间报送监管部门。财务部为公司与监管部门的指

定联络部门，负责准备和递交监管部门要求的文件，组织完成监管部门布置的任务；协调和组织信息披露事项，包括建立信息披露制度和重大信息的内部报告制度，明确公司各部门的有关人员的信息披露职责及保密责任，负责与新闻媒体的联系；接待来访，回答咨询；对外提供公司公开披露过的资料。

发行人的信息披露义务人包括但不限于：（1）发行人董事和董事会；（2）发行人监事和监事会；（3）发行人高级管理人员；（4）发行人总部各部门以及各分支结构、各控股子公司；（4）发行人5%以上股份的股东或者实际控制人。

## 二、信息披露安排

### （一）发行前的信息披露安排

本期债券发行文件将于簿记日前3个工作日通过国家发改委认可的网站公开披露。

### （二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度上半年的半年度报告和财务报告。

### （三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具

有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，

或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

#### （四）本金兑付和付息事项

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过国家发改委认可的网站公布本金兑付、付息事项。

## 第十条 投资人保护条款

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，发行人聘请江海证券有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，江海证券作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券债权代理协议》，认可《债券债权代理协议》双方依据《债券债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债券债权代理协议》相关约定之约束。

### 一、发行人违约情形及违约责任

#### （一）违约责任及违约情形

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券债权代理人将依据《债权代理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券债权代理人的违约责任。1、违约事件以下事件构成发行人在《债权代理协议》和本期债券项下的违约事件：（1）在本期债券到期，发行人未能偿付到期应付本金；（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；（3）发行人在其资产、财产上设定抵押/质押权利导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，或出售其重大资产导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务；（4）除上述第（1）至（3）项所述的违约情形以外，发行人不履行或违反其在《债权代

理协议》项下的其他任何承诺或义务，且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，经债权代理人书面通知，或者经单独或合计持有 10% 以上未偿还的本期债券的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未得到纠正；（5）发行人已经丧失清偿能力并被法院指定接管人或已进入相关的诉讼程序；（6）在本期债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、停业、清算、申请破产或进入破产程序；（7）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债权代理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；（8）在本期债券存续期内，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## （二）违约责任及承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

## （三）发行人应急方案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急方案，并开展相关工作。应急方案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划、舆情监测与管理。

## （四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清

偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

### （五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

重组并变更登记要素发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（3）发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

### （六）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免且不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；（3）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施（1）不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；（2）发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，

决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

### （七）争议解决机制

本期债券履约所发生的一切争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和进行过裁判。

### （八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 二、债券持有人会议规则

发行人与江海证券有限公司签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《债券持有人会议规则》的所有约定。

### （一）总则

1、为规范2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券持有人(以下简称“债券持有人”)会议(以下简称“债券持有人会议”)的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保证债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》(国务院第121号令)、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298号)，以及其他相关

法律、法规、规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

2、《债券持有人会议规则》项下债券系延安市新区投资开发建设有限公司(下称“发行人”)依法经国家发展和改革委员会(下称“国家发改委”)注册的企业债券(下称“本期债券”)。本期债券债权代理人为江海证券有限公司(下称“债券债权代理人”)，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

3、债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

4、债券持有人会议依据相关法律法规及《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书》(下称“《募集说明书》”)的规定行使如下权利：

(1)就发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

(2)决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

(3)对发行人重组方案做出决议；

(4)对发行人改变募集资金用途做出决议；

(5)决定变更债券债权代理人；

(6)决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券债权代理协议》或达成相关补充协议；

(7)在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

(8)法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

5、债券持有人进行表决时，以每一认购单位未偿还的本期债券为一表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同)具有同等的效力和约束力。

6、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

## (二) 债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1)拟变更《募集说明书》的约定；

(2)拟修改债券持有人会议规则；

(3)发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息，需要决定或授权采取相应措施；；

(4)拟变更、解聘债券债权代理人或债权代理协议的主要内容；

(5)发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、资产重组、重大债务重组、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(6)发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(7)增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券

持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 主要资产被查封、扣押、冻结；

(9) 主要或者全部业务陷入停顿；

(10) 本期债券被暂停或终止上市交易；

(11) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(12) 单独或合并代表 10% 以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(13) 债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(14) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(15) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、当出现上述条款第（4）项、第（12）项、第（13）项之外规定的任一事项发生时，发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个工作日内通知债券债权代理人，债券债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 5 个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现上述条款第（4）项之情形时，发行人或发行人在单独或合并代表 10% 以上有表决权的债券持有人提出之日起 5 个工作日内，书面通知债券债权代理人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现上述条款第（13）项之情形时，债券债权代理人应当书面通知发行人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

上述条款规定的事项发生之日起 5 个工作日内，发行人未告知债券代理

人或债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

同意召集会议的，债券债权代理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。债券债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债券债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、会议召集人应依法根据《债券持有人会议规则》规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据“（二）债券持有人会议的召集”发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

- (1)会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《债券持有人会议规则》的规定；
- (2)出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- (3)会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- (4)应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

5、除单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债

券持有人会议时，包括律师费用在内的全部会议费用由投资者承担外，其他情形下包括律师费用在内的全部会议费用由发行人承担。

### （三）债券持有人会议的通知

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前15日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1)债券发行情况；

(2)召集人、会议负责人姓名及联系方式；

(3)会议召开的时间、地点和形式，可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(4)会议拟审议的议案，会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

(5)会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(6)确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(7)代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点；

会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第2

个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可在原定召开日期的至少5个工作日前以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

5、发出债券持有人会议通知后，除非发生不可抗力事件，债券持有人会议不得延期或变更。因不可抗力确需延期或变更的，召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。不可抗力事件消失后，召集人应至少提前提前五个工作日公告新的债券持有人会议召开时间，但不得因此变更债权登记日。

6、持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式。

债券持有人会议以现场会议形式召开的，应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

7、债券持有人会议须有该期未偿还债券总额二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议。

#### （四）债券持有人会议的议案、委托及授权事项

1、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》规定决定。单独或合并代表10%以上表决权的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。债券持有人会议拟审议的议案由召集人负责起草，议案内容应属于债券持有人会议职权范围，有明确认题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

债券债权代理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可以提出议案，债券债权代理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

债券债权代理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

2、债券债权代理人可以作为召集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

召集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

3、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明、债券持有人营业执照和持有本期未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件（或营业执照）、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及出席其所持有表决权的本期债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用，从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

4、应单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人、债券债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权代理人的询问做出解释和说明。

5、经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议：

6、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

7、债券持有人应当配合债券债权代理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

#### （五）债券持有人会议的召开、决议及生效

1、债券债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

3、持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

4、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联交易的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

5、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能做出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

6、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

7、债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

8、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

(1)债券持有人为持有发行人10%以上股权的发行人股东；

(2)上述发行人股东及发行人的关联方。

9、债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上通过。

债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

10、依照有关法律、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定而做出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人)都具有法律约束力。债券债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规及《募集说明书》明确规定债券持有人做出的决议对发行人有约束力外：

(1)如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，除经募集说明书约定投资者有权决定的事项可直接执行外，其他决议经债券持有人会议表决并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

(2)如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

11、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1)出席会议的债券持有人和代理人人数；

(2)出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式；

(3)每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

12、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。会议记录包括以下内容：

(1)会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(2)会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

(3)本次会议见证律师和监票人的姓名；

(4)出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；

(5)对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

(6)债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7)法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地国家发改委派出机构及本期债券交易的场所报告。

15、有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，债券债权代理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的

权利。

## 第十一条 债权代理人

### 一、债权代理人

发行人与江海证券有限公司签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意江海证券有限公司作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

### 二、《债权代理协议》主要内容

#### (一) 代理事项范围

##### 1、本期债券发行期间的代理事项

- (1) 起草和编制本期债券的债权代理协议、债券持有人会议规则等与债权代理人有关的文件或协议；
- (2) 与发行人签署本期债券的债权代理协议；
- (3) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

##### 2、债券存续期间的常规代理事项

- (1) 按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；
- (2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- (3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- (4) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- (5) 在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督。

### 3、特别代理事项

(1) 根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

(3) 前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

### (二) 发行人的权利与义务

1、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人及债权代理人的干预。

2、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

3、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，应在知悉或应当知悉后的三个工作日内，向债权代理人和债券持有人书面告知影响其资信的以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

(1) 经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 主要资产被查封、扣押、冻结；

(3) 出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

(4) 放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(5) 当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发生未能清偿到期债务的违约情况，预计到期难以偿付利息或本

金；

- (7) 减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；
- (8) 发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；
- (9) 控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (10) 发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (11) 主体或者债券信用评级发生变化；
- (12) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (13) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (14) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (15) 发生重大仲裁、诉讼、受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (16) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (17) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- (18) 债券被暂停转让交易；
- (19) 可能对本期债券本息偿付产生影响的其他重大事项。
- (20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、本所要求的其他事项。

4、发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下义务提供方便和必要的信息、资料和数据，包括在会议召开前配合提供债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等资料。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监

督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意，并向国家有关管理机构履行备案或审批手续。

### （三）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

2、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

3、债券持有人有权依法对债券进行转让、抵押和继承。

4、债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

5、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

6、债券持有人有权通过债券持有人会议监督债权代理人并有权更换或解聘不合格的债权代理人。

7、发行人到期未能偿还本息的，债券持有人可自行或者通过债权代理人依法提起诉讼。

8、债券持有人应遵守《债权代理协议》、债券持有人会议规则以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

9、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的正常经营活动。

### （四）债权代理人的权利与义务

1、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

2、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》

的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

3、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

4、债权代理人应当严格执行债券持有人会议所达成的协议，督促债券持有人会议决议的落实。

#### （五）债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行日常联络。

3、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在三个工作日内以书面方式通知债权代理人及全体债券持有人。

4、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料和文件，发行人应给予配合。

#### （六）变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、变更或解聘债权代理人的条件

发生以下情况，可以根据下述条款或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权代理人：

- (1) 债权代理人解散；
- (2) 发行人提出更换债权代理人；
- (3) 持有10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；
- (4) 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；

(6) 债权代理人提出终止代理关系。

## 2、变更或解聘债权代理人的程序

(1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；

(2) 发行人、持有10%以上面值的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；

(3) 变更或解聘债权代理人决议需经出席债券持有人会议的债券持有人所持表决权的2/3以上通过。

## 3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

### (七) 违约责任

1、协议各方承诺严格遵守《债权代理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债权代理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

2、债权代理人超越代理权限的代理行为无效，其责任由代理人承担。但代理人超越代理权限的代理行为，在事后得到发行人和债券持有人会议决议同意的除外。

## 第十二条 法律意见

本次债券的发行人律师陕西瀛久律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》认为：

一、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。

二、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，经营合法，不存在应当终止或解散的情形，具备本期债券发行的主体资格。

三、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关企业债券发行的实质性条件。

四、发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准。

五、发行人的出资人依法存续，出资人人数、住所、出资比例符合法律规定，投入发行人的资产产权关系清晰，相关权属证书已转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

六、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

七、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人最近三年的主营业务无重大变更；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍且资信良好。

八、发行人关联交易已履行必备程序，价格公允；发行人股东及其关联企业与发行人不存在同业竞争。

九、发行人土地使用权等重大资产系合法取得，不存在现实或潜在纠纷。

十、发行人享受的税收优惠合法有效；发行人最近三年来能较好地贯彻地方有关税务的法律法规及规范性文件，已经按时申报并缴纳税款。

十一、发行人的生产经营活动符合国家和地方规定的有关环境保护的要求；发行人最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形；本次募集资金投资项目已获得环境保护行政主管部门的批复，募集资金投向符合环境保护的要求。

十二、发行人本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。

十三、本期债券偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

十四、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

十五、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。

十六、发行人编制的《募集说明书》及其摘要在重大法律事项上不存在因虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

综上所述，本所认为，发行人具备本次债券发行的主体资格，发行人本次债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法及规范性文件所规定的实质条件。

### 第十三条 本期债券发行的有关机构

#### 一、发行人：延安市新区投资开发建设有限公司

住所：陕西省延安市宝塔区新区管委会办公楼 2-305 室

法定代表人：高宁

联系人：闫煜龙

办公地址：陕西省延安市宝塔区新区管委会办公楼 2-305 室

联系电话：0911-8801816

传真：0911-8801881

邮政编码：716000

#### 二、主承销商：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法定代表人：赵洪波

联系人：刘伟龙、詹术巍

联系地址：哈尔滨市松北区科技创新城三路 833 号

联系电话：0451-85863814

传真：0451-82269290

邮政编码：150000

#### 三、托管机构

##### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

**(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

**四、审计机构：希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)**

负责人：曹爱民

联系人：汪震

联系地址：西安市高新路 25 号希格玛大厦 3 层

联系电话：029-88275900

传真：029-88275912

邮政编码：710075

**五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：顾春霞

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路 1018 号上海数字产业园 A 栋 601

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200120

**六、发行人律师：陕西瀛久律师事务所**

住所：西安市曲江新区翠华南路佳和中心 A 座 7 层

负责人：赵红艳

经办律师：赵红艳、贾肖

联系地址：西安市曲江新区翠华南路佳和中心 A 座 7 层

联系电话：029-89660683

传真：029-89660683

邮政编码：710000

**七、担保机构：重庆兴农融资担保集团有限公司**

地址：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 檐

邮政编码：401120

法定代表人：刘壮涛

电话：023-88280008

传真：023-88280511

联系人：朱达伟

**八、监管银行：北京银行股份有限公司西安分行**

地址：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号

邮政编码：710000

法定代表人：邓海东

电话：029-61828822

传真：029-61828822

联系人：奥宝森

九、交易所系统流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

#### 第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明

### 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，  
本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人或授权代表人（签字）: 高宁



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

高宁

高宁

郑国锋

郑国锋

杨晓黎

杨晓黎

闫煜龙

闫煜龙



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

刘锦昌

高苗苗

刘锦昌

孟亚明

高苗苗

张晓杰

张晓杰

陈海宏

延安市新区投资开发建设有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



### 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

项目负责人： 刘伟龙

刘伟龙

法定代表人或授权代表： 赵洪波

赵洪波



### 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师: 赵红艳 贾肖

赵红艳 贾肖

律师事务所负责人: 赵红艳

赵红艳



### 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册会计师签字：

邱程红

许丽君

杜敏

刘京丽

王铁军

秦小娟

会计师事务所负责人签字：

曹爱民

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙) (公章)



### 信用评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

信用评级人员签字：

毕柳

【毕柳】

顾春霞

【顾春霞】

信用评级机构负责人签字：

张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司

2021年11月22日

## 第十五条 备查文件

### 一、备查文件

- 1、国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的批准文件
- 2、《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书》
- 3、发行人2018年-2020年经审计的财务报告
- 4、本次债券担保函
- 5、中证鹏元资信评估股份有限公司出具的本次债券信用评级报告
- 6、陕西瀛久律师事务所为本次债券出具的法律意见书
- 7、《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券债权代理协议》
- 8、《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券债券持有人会议规则》
- 9、《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券资金监管协议》

### 二、查询方式

(一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、发行人: 延安市新区投资开发建设有限公司

联系人: 闫煜龙

办公地址: 陕西省延安市宝塔区新区管委会办公楼2-305室

联系电话: 0911-8801816

传真: 0911-8801881

邮政编码: 716000

2、主承销商：江海证券有限公司

联系地址：哈尔滨市松北区科技创新城三路833号

联系人：刘伟龙、詹术巍

联系电话：0451-85863814

传真：0451-82269290

邮政编码：150000

（二）投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书》全文：

1、国家发展和改革委员会：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021年延安市新区投资开发建设有限公司养老产业专项债券发行网点

序号	承销团成员	地址	联系人	电话
1	▲江海证券有限公司	广东省广州市珠江新城环球都会广场50层5002	刘伟龙	020-23339147

## 附表二：

## 发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	160,304.14	136,782.96	64,773.15	126,964.70
应收账款	7,032.81	10,814.08	138,156.56	39,269.92
预付款项	11,956.92	8,652.32	4,751.33	4,148.24
其他应收款	46,675.47	52,656.30	43,215.33	33,310.68
存货	1,199,936.28	1,183,699.21	1,098,736.48	1,027,840.51
其他流动资产	30,212.64	27,164.70	19,447.28	12,818.76
流动资产合计	<b>1,456,118.25</b>	<b>1,419,769.57</b>	<b>1,369,080.13</b>	<b>1,244,352.82</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
长期股权投资	372.27	372.27	-	-
投资性房地产	427,966.79	427,966.79	273,480.56	48,930.99
固定资产	13,961.12	14,153.27	19,038.11	102,638.18
在建工程	-	-	27.38	50,094.85
无形资产	363.61	414.14	2,569.48	2,575.46
长期待摊费用	976.37	1,087.81	2,644.38	3,110.69
递延所得税资产	721.91	426.13	315.41	137.74
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	<b>464,362.07</b>	<b>464,420.41</b>	<b>318,075.32</b>	<b>227,487.90</b>
资产总计	<b>1,920,480.33</b>	<b>1,884,189.98</b>	<b>1,687,155.45</b>	<b>1,471,840.72</b>

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	225,353.50	204,427.50	79,050.00	15,000.00
应付票据	644.19	3,420.00	6,994.00	-
应付账款	44,190.36	46,540.69	17,493.61	23,088.10
预收款项	182,118.53	191,982.58	213,785.38	108,293.65
应交税费	4,765.50	4,302.73	3,617.14	2,699.46
其他应付款(合计)	53,938.29	51,804.62	29,246.88	41,126.10
其他应付款	53,938.29	51,804.62	29,246.88	41,126.10
一年内到期的非流动负债	198,049.86	239,683.54	193,978.87	88,800.00
其他流动负债	10,000.00	10,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>719,060.23</b>	<b>752,161.66</b>	<b>544,165.88</b>	<b>279,007.31</b>
非流动负债：				
长期借款	207,854.42	134,703.02	202,787.24	221,723.78
应付债券	120,697.46	120,736.08	80,000.00	103,733.33
长期应付款	98,250.70	98,883.74	64,663.00	43,922.65
预计负债	3,000.00	3,000.00	3,440.80	1,357.74
递延所得税负债	42,404.41	42,404.41	30,528.70	-
其他非流动负债	71,926.38	71,926.38	142,272.34	315,477.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>544,133.36</b>	<b>471,653.63</b>	<b>523,692.08</b>	<b>686,214.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,263,193.60</b>	<b>1,223,815.28</b>	<b>1,067,857.96</b>	<b>965,221.80</b>
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本	256,092.02	256,092.02	256,092.02	256,092.02
资本公积金	204,404.97	204,404.97	201,752.17	190,848.61
其他综合收益	146,493.44	146,493.44	89,089.75	-

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
盈余公积金	7,082.05	7,082.05	6,059.10	4,404.00
未分配利润	26,503.44	29,244.15	48,136.39	36,526.87
归属于母公司所有者权益合计	640,575.93	643,316.63	601,129.43	487,871.50
少数股东权益	16,710.80	17,058.07	18,168.06	18,747.42
所有者权益合计	<b>657,286.73</b>	<b>660,374.70</b>	<b>619,297.49</b>	<b>506,618.92</b>
负债和所有者权益总计	<b>1,920,480.33</b>	<b>1,884,189.98</b>	<b>1,687,155.45</b>	<b>1,471,840.72</b>

## 附表三：

## 发行人近三年及一期年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	<b>34,551.46</b>	<b>107,155.04</b>	<b>166,935.28</b>	<b>253,538.92</b>
营业收入	34,551.46	107,155.04	166,935.28	253,538.92
营业总成本	<b>35,902.67</b>	<b>104,491.73</b>	<b>172,483.89</b>	<b>260,689.61</b>
营业成本	33,111.25	95,500.67	166,144.85	250,984.87
税金及附加	738.78	2,157.95	1,481.64	3,133.66
销售费用	503.24	1,964.37	1,102.02	1,706.84
管理费用	1,551.87	4,828.05	3,758.63	4,658.72
财务费用	-2.47	40.69	-3.26	-36.59
其中：利息费用	-	70.05	9.92	-
减：利息收入	-	55.68	32.47	47.68
资产减值损失	-1,252.59	-551.46	-912.81	-
加：其他收益	-	115.80	15,008.68	18,000.00
投资净收益	-	568.07	-2,084.99	-1,576.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	568.07	-2,084.99	-
公允价值变动净收益	-	2,224.37	3,328.46	-
资产处置收益	-1.00	-	-	88.15
营业利润	<b>-2,604.81</b>	<b>5,020.10</b>	<b>9,790.72</b>	<b>9,361.06</b>
加：营业外收入	18.60	173.24	154.32	83.70
减：营业外支出	797.55	151.76	254.39	3,336.38
利润总额	<b>-3,383.76</b>	<b>5,041.58</b>	<b>9,690.66</b>	<b>6,108.38</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减： 所得税	-295.79	747.64	701.61	40.50
<b>净利润</b>	<b>-3,087.97</b>	<b>4,293.94</b>	<b>8,989.05</b>	<b>6,067.89</b>
持续经营净利润	-3,087.97	4,293.94	8,989.05	6,067.89
减： 少数股东损益	-347.27	-1,083.82	-1,019.36	-1,049.09
归属于母公司所有者的净利润	-2,740.71	5,377.76	10,008.40	7,116.97
加： 其他综合收益	-	57,403.69	50,172.30	-
综合收益总额	-3,087.97	61,697.63	59,161.34	6,067.89
减： 归属于少数股东的综合收益总额	-347.27	-1,083.82	-1,019.36	-1,049.09
归属于母公司普通股东综合收益总额	-2,740.71	62,781.45	60,180.70	7,116.97

## 附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	28,087.25	169,719.67	162,452.71	82,490.83
收到的税费返还	603.22	-	111.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,704.63	15,206.83	33,951.88	466,313.46
经营活动现金流入小计	<b>37,395.11</b>	<b>184,926.51</b>	<b>196,516.40</b>	<b>548,804.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	45,815.39	212,355.33	331,554.52	130,554.48
支付给职工以及为职工支付的现金	1,135.41	4,925.41	3,959.49	4,188.35
支付的各项税费	1,897.38	5,368.39	6,399.23	8,089.54
支付其他与经营活动有关的现金	3,605.04	58,959.56	29,757.32	242,298.60
经营活动现金流出小计	<b>52,453.23</b>	<b>281,608.68</b>	<b>371,670.56</b>	<b>385,130.97</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>-15,058.12</b>	<b>-96,682.17</b>	<b>-175,154.16</b>	<b>163,673.32</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	900.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	10.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	121.23
收到其他与投资活动有关的现金	2.35	-	-	-
投资活动现金流入小计	2.35	-	-	<b>1,031.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111.88	868.73	443.18	2,731.65
投资支付的现金	-	245.00	1,000.00	21,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	53.22	-	-
投资活动现金流出小计	<b>111.88</b>	<b>1,166.95</b>	<b>1,443.18</b>	<b>23,831.65</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-109.53</b>	<b>-1,166.95</b>	<b>-1,443.18</b>	<b>-22,799.76</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	150.00	440.00	21,100.00
取得借款收到的现金	-	459,054.50	246,613.24	194,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,860.00	33,000.00	-	389.59
筹资活动现金流入小计	<b>139,860.00</b>	<b>492,204.50</b>	<b>247,053.24</b>	<b>216,089.59</b>
偿还债务支付的现金	83,627.00	272,628.61	97,296.98	261,523.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,319.99	40,432.72	35,144.13	29,332.31
支付其他与筹资活动有关的现金	8,931.11	32,472.33	53,703.69	1,584.18
筹资活动现金流出小计	<b>100,878.10</b>	<b>345,533.66</b>	<b>186,144.80</b>	<b>292,439.69</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>38,981.90</b>	<b>146,670.84</b>	<b>60,908.44</b>	<b>-76,350.10</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>23,814.25</b>	<b>48,821.72</b>	<b>-115,688.89</b>	<b>64,523.46</b>
期初现金及现金等价物余额	<b>60,077.52</b>	<b>11,255.80</b>	<b>126,944.70</b>	<b>62,421.23</b>
期末现金及现金等价物余额	<b>83,891.77</b>	<b>60,077.52</b>	<b>11,255.80</b>	<b>126,944.70</b>

## 附表五：

## 重庆兴农融资担保集团有限公司 2020 年经审计的的合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>		
货币资金	3,162,332,029.98	5,774,519,344.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,085,701,528.70	5,774,519,344.84
应收票据及应收账款	1,183,840,116.90	1,079,643,411.84
预付款项	17,074,627.16	16,270,433.59
其他应收款	997,242,941.19	724,351,420.15
存货	103,346.20	-
其他流动资产	963,413,955.43	972,243,056.31
<b>流动资产</b>	<b>9,409,708,545.56</b>	<b>8,595,027,666.73</b>
可供出售金融资产	315,373,450.00	736,880,450.00
持有至到期投资	923,257,120.39	588,346,883.28
长期股权投资	103,714,744.27	37,528,122.31
投资性房地产	33048816.19	-
固定资产	102,423,430.13	107,637,011.60
在建工程	189,380.53	-
生产性生物资产	2,100.00	-
无形资产	543,820.64	181,021.87
长期待摊费用	881,467.81	237,627.05
递延所得税资产	279,016,689.51	211,879,338.44
其他非流动资产	9,574,663,094.62	10,863,987,529.30
<b>非流动资产合计</b>	<b>11,333,114,114.09</b>	<b>12,546,677,983.85</b>
<b>资产合计</b>	<b>20,742,822,659.65</b>	<b>21,141,705,650.58</b>
短期借款	100,000,000.00	-
应付票据及应付账款	6,441,232.74	112,980,519.02
预收款项	1,193,833,796.34	1,079,734,521.99
应付职工薪酬	56,540,424.77	42,777,408.55
其中：应付工资	53,991,358.00	42,142,263.24
应付福利费	-	-
应交税费	107,802,202.87	80,714,527.43
其中：应交税金	107,614,508.20	80,447,168.87

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	541,770,674.37	440,403,981.63
其他流动负债	500,167,996.26	504,919,773.57
<b>流动负债合计</b>	<b>2,606,556,327.35</b>	<b>2,261,530,732.19</b>
保险合同准备金	2,361,739,794.68	1,716,470,877.60
长期应付款	4,590,000.00	-
其他非流动负债	5,565,351,000.00	7,379,563,861.43
<b>非流动负债</b>	<b>7,931,680,794.68</b>	<b>9,096,034,739.03</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,538,237,122.03</b>	<b>11,357,565,471.22</b>
实收资本	5,799,816,098.85	5,219,816,098.85
国有资本	5,799,816,098.85	5,219,816,098.85
其中：国有法人资本	5,799,816,098.85	5,219,816,098.85
资本公积	2,660,163,185.80	2,520,309,325.15
其他综合收益	-	323,783.35
盈余公积	108,320,449.42	77,191,802.30
其中：法定公积金	108,320,449.42	77,191,802.30
一般风险准备	77,108,565.27	54,506,601.02
未分配利润	329,198,676.47	220,436,247.43
归属于母公司所有者权益合计	8,974,606,975.81	8,092,583,858.10
少数股东权益	1,229,978,561.81	1,691,556,321.26
<b>股东权益总计</b>	<b>10,204,585,537.62</b>	<b>9,784,140,179.36</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>20,742,822,659.65</b>	<b>21,141,705,650.58</b>

## 附表六：

重庆兴农融资担保集团有限公司 2020 年度经审计的合并利润表

单位：元

项目	2020 年	2019 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,167,599,385.69</b>	<b>1,045,748,502.61</b>
营业收入	933,385,083.95	867,893,860.26
利息收入	232,757,141.48	175,520,082.02
手续费及佣金收入	1,457,160.26	2,334,560.33
<b>二、营业总成本</b>	<b>789,543,051.57</b>	<b>750,626,504.35</b>
营业成本	107,224,505.75	60,132,337.55
利息支出	-	133,939.72
手续费及佣金支出	2,578,562.10	3,367,212.38
提取保险合同准备金净额	509,133,318.51	467,979,892.46
分保费用	-	341,322.92
税金及附加	9,057,586.56	7,672,941.07
管理费用	153,166,138.87	197,457,058.92
财务费用	8,382,939.78	13,541,799.33
其中：利息费用	9,466,335.83	14,534,032.42
利息收入	1,149,382.67	1,004,575.42
资产减值损失	-55,271,581.46	-29,843,320.58
公允价值变动收益	4,701,528.70	-
资产处置收益	134,053.70	117,981.15
加：其他收益	542,792.34	10,273,834.51
投资收益	44,034,461.51	26,344,203.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,996,869.57	3,027,095.34
<b>三、营业利润（亏损以“-”填列）</b>	<b>372,197,588.91</b>	<b>302,014,697.01</b>
加：营业外收入	2,569,414.23	6,518,929.12
其中：政府补助	2,062,249.55	2,220,000.00
减：营业外支出	8,701,507.28	2,960,721.66
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”填列）</b>	<b>366,065,495.86</b>	<b>305,572,904.47</b>
减：所得税费用	54,815,576.98	48,652,392.35
<b>五、净利润（净亏损以“-”填列）</b>	<b>311,249,918.88</b>	<b>256,920,512.12</b>
归属于母公司所有者的净利润	312,072,745.58	224,697,158.71
少数股东损益	-822,826.70	32,223,353.41

项目	2020 年	2019 年
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-323,783.35</b>	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-323,783.35	-
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下被投资单位不能重分类进损益的其它综合收益中享有的份额	-	-
3.其他	-323,783.35	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>310,926,135.53</b>	<b>256,920,512.12</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	311,748,962.23	224,697,158.71
归属于少数股东的综合收益总额	-822,826.70	32,223,353.41

## 附表七：

## 重庆兴农融资担保集团有限公司 2020 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年	2019 年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	61,436,424.85	42,073,638.50
收到原保险合同保费取得的现金	1,033,613,228.13	1,415,024,231.49
收取利息、手续费及佣金的现金	230,479,042.07	150,260,330.38
收到的税费返还	-	149,399.71
收到的其他与经营活动有关的现金	4,324,548,506.18	5,733,211,522.49
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,650,077,201.23</b>	<b>7,340,719,122.57</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,215,707.82	32,072.00
支付原保险合同保费取得的现金	-1,614,190.09	261,148,563.54
支付利息、手续费及佣金的现金	2,562,772.11	2,653,482.06
支付给职工以及为职工支付的现金	100,714,220.38	89,684,805.14
支付的各项税费	167,933,682.57	125,565,366.35
支付其他与经营活动有关的现金	6,906,965,541.96	7,218,281,829.19
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>7,178,777,734.75</b>	<b>7,697,366,118.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,528,700,533.52</b>	<b>-356,646,995.71</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	19,308,924.39	11,830,720.00
取得投资收益收到的现金	40,828,667.55	9,064,900.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	55,900.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	20,000,000.00	20,000,000.00
收到其他与投资活动相关的现金	500,000,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>580,137,591.94</b>	<b>40,951,520.04</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,980,163.25	3,153,844.28
投资支付的现金	11,270,000.00	13,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	505,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>518,250,163.25</b>	<b>16,653,844.28</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>61,887,428.69</b>	<b>24,297,675.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	580,000,000.00	2,300,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收	-	-

项目	2020 年	2019 年
到的现金		
取得借款所收到的现金	100,000,00.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	<b>6,800,000,000.00</b>	<b>2,300,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	-	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,448,710.03	61,384,952.66
其中子公司支付给少数股东的股利、利润	-	3,158,552.45
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	<b>149,448,710.03</b>	<b>111,384,952.66</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>530,551,289.97</b>	<b>2,188,615,047.34</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-936,261,814.86</b>	<b>1,856,265,727.39</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,718,593,844.84	3,862,328,117.45
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,782,332,029.98</b>	<b>5,718,593,844.84</b>