

债券简称： 21 延新投债(银行间债券) 债券代码： 2180505.IB (银行间债券)
21 延新投(上交所) 184160.SH (上交所)

延安市新区投资开发建设有限公司公司债券 债权代理事务报告 (2021 年度)

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金融服务中心大厦 1702 室



债权代理人：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

2022 年 6 月

声明

江海证券有限公司（以下简称“江海证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《延安市新区投资开发有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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

目录

第一章 本期债券概况	3
一、债券名称	3
二、债券简称及代码	3
三、核准文件及核准规模	3
四、本期债券的主要条款	3
第二章 债权人履职情况	5
一、发行人资信情况	5
二、担保物资信情况	5
三、募集资金使用情况	5
第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况	6
一、发行人基本情况	6
二、发行人 2021 年度经营情况	6
三、发行人 2021 年度财务情况	7
四、发行人履约情况、偿债意愿和偿债能力分析	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	9
一、本期债券募集资金情况	9
二、本期债券募集资金实际使用情况	9
三、专项账户开立及运作情况	9
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果	10
第六章 债券持有人会议召开情况	11
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	12
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	13
第九章 本期债券跟踪评级情况	14
第十章 其他事项	15
一、发行人的对外担保情况	15
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	15
三、相关当事人	15
四、其他重大事项	15

第一章 本期债券概况

一、债券名称

2021 年延安市新区投资开发有限公司养老产业专项债券。

二、债券简称及代码

债券简称	代码
21 延新投债(银行间债券), 21 延新投(上交所)	2180505.IB (银行间债券), 184160.SH (上交所)

三、核准文件及核准规模

本期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，核准规模为 3 亿元。

四、本期债券的主要条款

1、**发行规模：**人民币 3 亿元。

2、**票面金额：**本期债券面值 100 元。

3、**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。。

4、**债券期限：**期限 7 年。

5、**上市场所：**银行间债券市场、上海证券交易所。

6、**债券形式：**实名制记账式债券。

7、**票面利率：**6.5%

8、**起息日：**2021 年 12 月 21 日。

9、**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）

10、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）。

11、计息期间：自 2021 年 12 月 21 日起至 2028 年 12 月 21 日止。

12、还本付息方式：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。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。

13、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。

14、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。

15、募集资金用途：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。

16、债权代理人：江海证券有限公司。

第二章 债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

本报告期内，发行人资信情况良好。

二、担保物资信情况

无。

三、募集资金使用情况

募集资金扣除发行费用后，已按照募集说明书的约定全部使用完毕。

第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

- 1、名称：延安市新区投资开发有限公司
- 2、住所：陕西省延安市宝塔区新区金融服务中心大厦 1702 室
- 3、法定代表人：高宁
- 4、注册资本：256,092.02 万元
- 5、经营范围：一般项目：远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；物业管理；文化场馆管理服务；旅游开发项目策划咨询；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育保障组织；医学研究和试验发展；土石方工程施工；园林绿化工程施工；健身休闲活动(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)。许可项目：房地产开发经营；高危险性体育运动（滑雪）(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，具体经营项目以审批结果为准)。
- 6、联系地址：陕西省延安市宝塔区新区金融服务中心大厦 1702 室
- 7、联系电话：0911-8801881
- 8、传真：0911-8801881

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）营业收入构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设收入	61,384.95	55.77	69,079.73	64.47	-11.14
租赁和工程收入	6,881.22	6.25	9,618.78	8.98	-28.46
物业费收入	191.01	0.17	1,225.35	1.14	-84.41
商品房收入	38,228.22	34.73	26,444.13	24.68	44.56
商品销售收入	2,484.04	2.26	-	-	-

其他	894.62	0.81	786.90	0.73	13.69
合计	110,064.06	100	107,154.89	100	2.71

发行人 2021 年商品房收入较上年增加 44.56%，主要系福苑及山水阁等项目销售所致。2021 年物业费收入较上年降低 84.41%，主要系疫情影响所致。

（二）营业成本构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设成本	60,626.65	62.26	67,000.30	70.16	-9.51
租赁和工程成本	1,090.99	1.12	2,894.55	3.03	-62.31
物业费成本	621.89	0.64	2,059.32	2.16	-69.80
商品房成本	30,608.23	31.43	20,999.06	21.98	45.76
商品销售成本	2,387.70	2.45	-	-	-
其他	2,045.89	2.10	2,547.44	2.67	-19.69
合计	97,381.35	100.00	95,500.67	100.00	1.97

发行人2021 年商品房成本比上年增加45.76%，主要系福苑及山水阁等项目销售所致。发行人2021 年物业费成本较上年降低69.80%，主要系疫情影响物业费收入降低，相对应地，物业费成本也降低。

三、发行人 2021 年度财务情况

单位：万元，%

主要会计数据和财务指标	2021年末/度	2020年末/度	同期变化
资产总计	1,973,413.49	1,884,189.98	4.74
负债合计	1,301,506.58	1,223,815.28	6.35
净资产	671,906.91	660,374.70	1.75
营业收入	111,196.58	107,155.04	3.77
净利润	11,696.58	4,293.94	172.40
经营活动产生的现金流量净额	211,298.56	-96,682.17	318.55

投资活动产生的现金流量净额	-13,948.12	-1,166.95	-1095.26
筹资活动产生的现金流量净额	-211,311.04	146,670.84	-244.07
现金及现金等价物净增加额	-13,960.59	48,821.72	-128.60
流动比率（%）	1.94	1.89	2.90
速动比率（%）	0.32	0.31	4.19
资产负债率（%）	65.95	64.95	1.54

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额。

发行人2021年实现净利润1.17亿元，较上年增加0.74亿元，较2020年增加172.40%，主要系本报告期内福苑及山水阁等项目销售所致。发行人2021年经营活动产生的现金流量净额为21.13亿元，较上年增加30.80亿元，增幅为318.55%，主要系本报告期内福苑及山水阁等项目销售所致。发行人2021年投资活动产生的现金流量净额为-1.39亿元，较上年减少1.27亿元，降幅为1095.26%，主要系本报告期内购买固定资产和无形资产所致。发行人2021年筹资活动产生的现金流量净额为-21.13亿元，较上年减少35.80亿元，降幅为244.07%，主要系本报告期内归还借款所致。发行人2021年现金及现金等价物增加额为-1.40亿元，较上年减少6.28亿元，降幅为128.60%，主要系本报告期内现金减少所致。

四、发行人履约情况、偿债意愿和偿债能力分析

2021年度，本期债券未触及本息偿付情况。

2021年度，延安市经济实力逐渐增强，发行人营业收入及净利润有大幅增长，为公司偿债提供了良好基础。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，可以有效提升本期债券的信用水平。

发行人将严格执行资金管理计划，及时、足额准备偿债资金用于本期债券的本息兑付，偿债意愿明确。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

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。

二、本期债券募集资金实际使用情况

发行人已按募集说明书约定用途使用募集资金 3 亿元。

三、专项账户开立及运作情况

募集资金专项账户开立及运转情况正常。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

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。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，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，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

2021 年度，发行人按照募集说明书的要求履行相关约定事项，内外部增信机制及偿债保障措施有效性未发生重大变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

2021 年度，发行人不涉及在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息 偿付情况

本报告期内，本期债券内外部增信机制及偿债保障措施按照约定正常执行，未涉及债券的本息偿付情况。

第九章 本期债券跟踪评级情况

报告期内未涉及跟踪评级情况。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

报告期内，发行人对外担保余额为 63.70 亿元，主要为对公司股东延安城市建设投资（集团）有限责任公司提供的保证担保，余额为 42.08 亿元，占比 66.06%；其他对外担保为对延安大学附属医院、延安经济技术开发区投资有限公司、延安南泥湾开发建设有限公司、延安新区投资发展（集团）有限公司、延安旅游（集团）有限公司、延安市裕鑫塑业有限责任公司、延安市新区综合服务有限责任公司、延安新投环保有限公司、延安新投实业发展有限公司、延安新区市政公用有限公司提供的保证担保。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

本报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

本报告期内，本期债券的债权代理人、审计机构、评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

无。

（此页无正文，为《延安市新区投资开发有限公司公司债券债权代理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

