

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)

**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
2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：延安市新区投资开发建设有限公司

主承销商：

江海证券有限公司

2022 年 8 月

江海证券有限公司（以下简称“江海证券”）作为2021年延安市新区投资开发有限公司养老产业专项债券的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办 财金【2011】1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于延安市新区投资开发有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向江海证券提供的其他材料。江海证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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

一、发行人基本情况

发行人名称	延安市新区投资开发建设有限公司
成立日期	2012 年 3 月 2 日
住所	陕西省延安市宝塔区新区金融服务中心大厦 1702 室
法定代表人	高宁
注册资本	256,092.02 万元人民币
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)。
控股股东	延安新区投资发展（集团）有限公司
实际控制人	延安市人民政府国有资产监督管理委员会

二、债券基本要素

债券全称	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
债券简称	银行间债券市场：21 延新投债 上海证券交易所：21 延新投
债券代码	银行间债券市场：2180505.IB 上海证券交易所：184160.SH
债券期限	7 年
发行规模	3 亿元
债券存量	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
最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 27 日 债项评级为 AAA，主体评级为 AA，评级展望为稳定

三、2021年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

本年度发行人不存在本息兑付情形。

（二）选择权行使情况

发行人 2021年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网、货币网和上海证券交易所网站披露。

（四）募集资金使用情况

根据募集说明书约定，“21延新投债”募集资金用途为本期债券募集资金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。

截至 2021年末，债券募集资金已按募集说明书约定使用完毕。

（五）持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2021年度的合并及母公司财务报表由希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（希会审字（2022）2523号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末
资产总计	1,964,120.59	1,873,788.91
其中：流动资产	1,455,867.35	1,401,007.31
非流动资产	508,253.24	472,781.60

负债合计	1,296,419.86	1,223,254.38
其中：流动负债	754,434.18	763,455.08
非流动负债	541,985.67	459,799.29
股东权益合计	667,700.73	650,534.53
其中：归属于母公司所有者的权益	667,700.73	650,534.53
流动比率（倍）	1.94	1.89
速动比率（倍）	0.32	0.31
资产负债率	65.95%	64.95%

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

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度
营业总收入	111,196.58	107,155.04
营业成本	97,382.10	95,500.67
利润总额	11,593.01	5,041.58
净利润	11,696.58	4,293.94
其中：归属于母公司所有者的净利润	12,719.88	5,377.76
经营活动产生的现金流量净额	211,298.56	-96,682.17
投资活动产生的现金流量净额	-13,948.12	-1,166.95
筹资活动产生的现金流量净额	-211,311.04	146,670.84
现金及现金等价物净增加额	-13,960.59	48,821.72

（三）发行人偿债能力分析

1、主营业务情况

2021年度，发行人实现主营业务收入110,064.06万元。从收入构成来看，发行人主营业务主要包括基础设施建设、商品房、租赁和工程、商品销售、物业费及其他，分别实现收入61,384.95万元、38,228.22万元、6,881.22万元、2,484.04万元、191.01万元及894.62万元。

2、盈利及现金流量情况

2020年度及2021年度，发行人主营业务收入分别为107,154.90万元和110,064.06万元，利润总额分别为5,041.58万元、11,593.01万元，净利润分别为4,293.94万元、11,696.58万元。报告期内，发行人收入、利润水平保持稳定，可有效保障偿债能力。

2021年经营活动产生的现金流净额较2020年出现较大增加，主要系本报告期内福苑及山水阁等项目销售所致。2021年投资活动产生的现金流净额较2020年出现较大减少，主要系发行人增加对固定资产及无形资产的购建所致。2021年筹资活动产生的现金流净额较2020年出现较大减少，主要系偿债支出增加所致。整体来看，发行人现金流变

动对其偿债能力影响较小。

3、债券发行情况

除本期债券外，发行人公开发行尚未兑付的其他债券信息如下：

债券名称	起息日期	债券期限	待偿还余额（亿元）	报告期付息情况	报告期兑付情况
17 延新投债	2017/4/21	7 年	4	正常	正常
21 延安新投 MTN001	2021/7/8	5 年	6	正常	正常
20 延安新投 MTN001	2020/12/11	5 年	5.15	正常	正常

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付债券余额为18.15亿元，占发行人2021年末总资产比例为9.20%，占净资产比例为27.01%。

4、增信机制及偿债保障措施

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。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年延安市新区投资开发有限公司养老产业专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

