

债券简称：23 延经债  
债券简称：23 延安经开小微债

债券代码：184693.SH  
债券代码：2380022.IB

## 延安经济技术开发建设投资有限公司

（住所：陕西省延安市高新技术产业开发区国家油气检测大楼）

### 公司债券受托管理事务报告 （2023 年度）

#### 债券受托管理人



東亞前海證券有限責任公司  
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd.

（住所：深圳市前海深港合作区南山街道前湾一路 399 号前海嘉里商务中心 T7 办公楼 801）

2024 年 6 月

## 重要声明

本报告依照《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》《公司债券受托管理人执业行为准则》、债券《债权代理协议》以及相关信息披露文件、延安经济技术开发区建设投资公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的说明文件和相关资料等，由债券受托管理人东亚前海证券有限责任公司（以下简称“东亚前海证券”）编制。

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东亚前海证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，东亚前海证券不承担任何责任。

## 目录

重要声明 .....	1
第一节 公司债券概况 .....	3
第二节 债券受托管理人履行职责情况 .....	4
第三节 发行人经营与财务状况 .....	5
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况及核查情况 .....	8
第五节 公司债券本息偿付情况 .....	9
第六节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	10
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	11
第八节 债券持有人会议召开情况 .....	13
第九节 发行人信息披露义务的履行情况 .....	14
第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效 .....	15
第十一节 发行人其他义务的执行情况 .....	16

## 第一节 公司债券概况

延安经济技术开发区投资有限公司发行的由东亚前海证券担任受托管理人的债券包括：23 延安经开小微债（23 延经债），债券具体情况如下：

表：受托管理的公司债券

债券简称	23 延安经开小微债、23 延经债
核准文件及核准规模	国家发展和改革委员会发改企业债券（2022）229 号，不超过 5 亿元
债券名称	2023 年延安经济技术开发区投资有限公司小微企业增信集合债券
债券期限	5 年
发行规模	人民币 5.00 亿元
债券利率	6.40%
付息日	2024 年至 2028 年每年的 2 月 27 日
还本付息方式及支付金额	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。每年利息 0.32 亿元，到期还本 5.00 亿元。最后一期利息随本金支付。
发行时信用级别	主体评级 AA，债项评级 AAA
增信方式	中合中小企业融资担保股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保

## 第二节 债券受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。



### 第三节 发行人经营与财务状况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	延安经济技术开发区投资有限公司
法定代表人	徐懿浩
注册资本	50,000.00万元
成立日期	2012年6月18日
住所（注册地）	陕西省延安市高新技术产业开发区国家油气检测大楼
邮政编码	716000
经营范围	一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；规划设计管理；土地整治服务；物业管理；市政设施管理；财务咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布；食用农产品批发；小微型客车租赁经营服务（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（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）。
电话号码	0911-2916412
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	徐懿浩（董事长），电话：0911-2916412，传真：0911-2557333

#### 二、发行人 2023 年度经营情况

2023年，发行人全年实现营业总收入3.79亿元，同比增长31.01%；营业总成本3.73亿元，同比增长45.93%；实现利润总额0.82亿元，同比降低6.70%；其中主营业务收入为3.64亿元，同比增长36.94%；主营业务成本为3.25亿元，同比增长59.70%。2023年，发行人实现净利润0.76亿元，同比降低12.01%；其中归属于母公司净利润0.76亿元，同比降低12.01%。

最近两年，发行人营业收入的构成情况及其变动情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度		2022 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设业务	3.04	80.11	1.94	67.00	56.63

租赁业务	0.47	12.47	0.49	17.08	-4.38
物业管理	0.13	3.36	0.22	7.69	-42.81
其他	0.15	4.07	0.24	8.23	-35.18
合计	3.79	100.00	2.89	100.00	31.01

发行人是陕西省延安市重要的基础设施建设主体，主要从事高新技术产业开发及吴起县的基础设施建设业务。发行人主营业务板块主要包括基础设施建设业务、租赁业务和物业管理。

发行人基础设施建设业务收入较去年增加56.63%，营业成本较去年增加74.38%，毛利率较去年降低75.54%，主要系2023年基础设施建设项目为吴起县城市建设投资集团有限公司单独与政府签订的代建协议，收入以项目移交时候的评估报告为准，故没有固定的利润比例，变动较大。

发行人物业管理业务收入较去年下降42.81%，营业成本较去年下降33.00%，毛利率较去年下降38.41%，主要系发行人以前年度会对物业管理费用进行预提，若结算时有差异再予以调整，但2023年公司未参照以往进行预提。

发行人其他业务营业收入较去年下降35.18%，营业成本较去年下降59.70%，主要系合并范围内主体（不以租赁为主营业务的主体）租赁收入下降所致。

### 三、发行人 2023 年度财务情况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例
资产总计	73.79	68.53	7.68
负债总计	42.40	35.69	18.78
所有者权益总计	31.39	32.83	-4.39
归属于母公司所有者权益	30.93	32.37	-4.45

#### （二）合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例
营业收入	3.79	2.89	31.01
利润总额	0.82	0.88	-6.70
净利润	0.76	0.87	-12.01
归属于母公司股东的净利润	0.76	0.87	-12.01

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例
经营活动现金流入小计	5.12	1.38	271.37
经营活动现金流出小计	2.77	2.13	30.28
经营活动产生的现金流量净额	2.35	-0.75	413.88（上一年度为负值）
投资活动现金流入小计	12.81	6.26	104.63
投资活动现金流出小计	21.29	5.53	285.33
投资活动产生的现金流量净额	-8.48	0.73	-1255.76
筹资活动现金流入小计	18.63	4.96	275.46
筹资活动现金流出小计	13.27	7.13	86.04
筹资活动产生的现金流量净额	5.37	-2.17	347.45（上一年度为负值）



## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况及核查情况

### 一、募集资金使用情况

“23 延经债/23 延安经开小微债”于 2023 年 2 月 22 日发行，募集资金总额 5.00 亿元。扣除发行费用后的募集资金净额为 4.95 亿元，其中 3 亿元用于以委托贷款形式投放于中国银行股份有限公司延安分行推荐并经发行人最终确认的，位于延安高新技术产业开发区管理委员会管辖区域内以及经延安高新技术产业开发区管理委员会同意的其他区域的小微企业，2 亿元用于补充营运资金，符合募集说明书约定。截至 2023 年末，“23 延经债/23 延安经开小微债”募集资金已使用完毕。

### 二、募集资金专项账户运作情况

发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

### 三、核查情况

经核查，报告期内，发行人募集资金使用情况存在不规范情形：发行人 2023 年 5 月 5 日将募集资金 2,260 万元划入自有资金账户，于 5 月和 7 月通过自有资金账户用于了偿还贷款，存在未通过募集资金监管账户直接划转至最终用途，募集资金与自有资金混同的情形。

截至 2023 年末，本期债券 5 亿元的募集资金用于了规定和约定的特定债券用途。

## 第五节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，及时督促发行人履行债券兑付、兑息及信息披露义务。

报告期内，无涉及兑付、兑息事项。

## 第六节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债能力分析

发行人将根据债券本息未来到期支付安排制定资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

表：发行人近两年主要偿债能力指标

项目	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度	变动比例 (%)
流动比率	2.25	3.13	-28.06
速动比率	0.97	1.34	-27.64
资产负债率 (%)	57.46	52.09	5.37
EBITDA (亿元)	1.12	1.25	-10.63
EBITDA 全部债务比 (%)	3.45	4.66	-26.03
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.01	0.91	10.99

从短期偿债能力指标来看，发行人 2023 年末流动比率和速动比率较 2022 年末有所下滑，主要系发行人一年内到期的非流动负债增长较多导致流动负债增长幅度大于流动资产所致，但发行人流动比率和速动比率仍处于行业合理水平。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2023 年末资产负债率较 2022 年末有所上升，但仍处于合理水平。2022 年末及 2023 年末，发行人 EBITDA 分别为 1.25 亿元和 1.12 亿元，EBITDA 全部债务比分别为 4.66%和 3.45%，EBITDA 利息倍数分别为 0.91 倍和 1.01 倍，能够一定程度覆盖发行人债务利息支出。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

### 二、发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

## 第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制、偿债保障措施的执行情况

债券简称	23 延经债、23 延安经开小微债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。偿债计划为每年付息一次，到期一次还本。发行人设立了偿债资金专项账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息的资金。为加强对专项账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请中国银行延安分行担任本次债券的偿债资金专项账户监管人，发行人、中国银行延安分行和东亚前海证券签订本次债券《募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议》，进一步保障了本次债券资金安全和债券投资人的权益。上述协议明确中国银行延安分行作为本次债券偿债资金专项账户监管人，将协助发行人督促小微企业在委托贷款到期时还本付息，并在债券到期时协助发行人归集偿债资金，办理本息偿付。为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请东亚前海证券有限责任公司担任本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	<p>报告期内，债券内外部增信机制、偿债措施有效性未发生重大变化。</p>
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>报告期内，相关增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施均按计划及承诺执行。</p>

## 二、有效性分析

截至 2023 年末，上述公司债券增信机制、偿债保障措施执行正常，可有效保护投资者的相关权益，为债券偿付提供保障。



## 第八节 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生触发需召开持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第九节 发行人信息披露义务的履行情况

报告期内，发行人已按规定披露了 2023 年度公司债券年度报告、中期报告和相关付息公告，并就公司发生的重大事项披露了以下临时公告：

序号	披露时间	公告名称
1	2023-08-31	延安经济技术开发建设投资有限公司关于募集资金使用不规范及整改情况公告

同时，受托管理人针对上述重大事项，也出具了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

序号	披露时间	公告名称
1	2023-09-06	东亚前海证券有限责任公司关于延安经济技术开发建设投资有限公司企业债券募集资金使用不规范的临时受托管理事务报告

上述公告详细可参见上海证券交易所指定的信息披露网站。

## 第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施及相应成效

### 一、对外担保情况

根据《延安经济技术开发区投资有限公司公司债券 2023 年年度报告》，截至 2023 年末，发行人对外担保余额 19.71 亿元，较 2022 年末增加了 6.10 亿元，占 2023 年末净资产的比例为 62.78%。

### 二、其他重大事项

无。

### 三、受托管理人采取的应对措施及相应成效

东亚前海证券密切关注发行人相关公司债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券债权代理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

发行人上述事项尚未影响发行人偿债能力。

## 第十一节 发行人其他义务的执行情况

2023 年度，发行人均按照募集说明书中的约定履行相关义务。

（以下无正文）

（本页无正文，为《延安经济技术开发建设投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东亚前海证券有限责任公司



2024年6月28日