

2017年延安市新区投资开发有限公司公司债券

发行人履约情况及偿债能力分析报告 (2019年度)

债权代理人：国开证券股份有限公司

2020年6月

声明

国开证券股份有限公司(以下简称“国开证券”)编制本报告的内容及信息均来源于延安市新区投资开发有限公司(以下简称“发行人”、“公司”)对外公布的《延安市新区投资开发有限公司 2019 年公司债券年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

国开证券股份有限公司作为 2017 年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券的主承销商，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》（发改办财经【2011】1765 号）文件的要求，对延安市新区投资开发建设有限公司 2019 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2019 年度审计报告、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国开证券提供的其他材料。

一、本期债券基本情况

债券名称	2017 年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券
债券简称	17 延新投债(银行间债券), 17 延新投(上海)
债券代码	1780080.IB(银行间债券),127490.SH(上海)
债券存续期	2017 年 4 月 21 日-2024 年 4 月 21 日
债券期限和利率	本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 5.60%，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
债券发行规模	10 亿元
债券还本付息方式	本期债券设置本金提前偿还条款,即自 2020 年至 2024 年每年的 4 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。
债券信用等级	经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级

	别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA。
债券担保	本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
债券上市地点	银行间交易市场、上海证券交易所

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

延安市新区投资开发建设有限公司（以下简称“发行人”）已按照 2017 年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券（以下简称“本期债券”或“17 延新投债”）募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2017 年 05 月 02 日在银行间市场上流通，简称“17 延新投债”，证券代码为 1780080.IB(银行间债券)；于 2017 年 06 月 23 日在上交所上市流通，简称“17 延新投”，证券代码 127490.SH(上海)。

（二）付息情况

本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 4 月 21 日(如遇法定节假日或休息日，则付息工作日顺延至其后第一个工作日)。发行人已于 2020 年 4 月 21 日足额支付利息。截至目前，不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金 10 亿元，其中 3 亿元用于补充流动资金，7 亿元用于延安市新区（北区）拆迁安置区（一期）建设项目。

发行人严格按照债券管理的相关要求和募集说明书约定用途使用专款专用。

(四) 发行人信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所 (www.sse.com.cn)、中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) 等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下:

1、2017年6月22日披露了2017年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券委托代理兑付兑息事宜公告以及2017年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券在上海证券交易所上市的公告。

2、2017年6月30日披露了2017年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券2016年度发行人履约情况及偿债能力分析报告。

3、2017年8月22日披露了2017年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券2017年跟踪信用评级报告。

4、2018年4月16日披露了2017年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券2018年付息公告(交易所)。

5、2018年4月27日披露了延安市新区投资开发建设有限公司公司债券2017年年度报告。

6、2018年5月2日披露了延安市新区投资开发建设有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告。

7、2018年5月4日披露了国开证券股份有限公司关于2017

年延安市新区投资开发有限公司公司债券债权代理事务临时报告。

8、2018年6月27日披露了2017年延安市新区投资开发有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告。

9、2018年6月29日披露了2017年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（2017年度）。

10、2018年6月29日披露了2017年延安市新区投资开发有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告。

11、2018年8月31日披露了延安市新区投资开发有限公司公司债券2018年半年度报告、报告摘要及财务报告。

12、2019年4月11日披露了2017年延安市新区投资开发有限公司公司债券2019年付息公告。

13、2019年4月30日披露了延安市新区投资开发有限公司公司债券2018年年度报告、报告摘要及财务报告。

14、2019年5月20日披露了延安市新区投资开发有限公司公司债券年度报告（2018年）更正公告、延安市新区投资开发有限公司公司债券2018年年度报告（以此为准）、延安市新区投资开发有限公司公司债券2018年年度报告（以此为准）_摘要。

15、2019年5月20日披露了2017年延安市新区投资开发有限公司公司债券受托管理事务临时报告和延安市新区投

资开发建设有限公司当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之四十的公告。

16、2019年6月22日披露了2017年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告。

17、2019年6月28日披露了2017年延安市新区投资开发建设有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告、2018年度债权代理事务报告。

18、2019年7月15日披露了延安市新区投资开发建设有限公司董事长发生变动的公告。

19、2019年8月30日披露了延安市新区投资开发建设有限公司公司债券2019年半年度报告、2019年半年度报告摘要、2019年半年度财务报表及附注（含担保人报表）

20、2019年9月5日披露了延安市新区投资开发建设有限公司当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的公告。

21、2019年12月18日披露了延安市新区投资开发建设有限公司关于董事长发生变动的公告

22、2020年4月30日披露了延安市新区投资开发建设有限公司2019年公司债券年度报告、2019年公司债券年度报告摘要、2019年财务报告、债券担保人2019年财务报告。

三、发行人偿债能力

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年度

的财务报告进行了审计，并出具了（希会审字（2020）1021号）标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2019 年度财务数据摘自上述经审计的审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

延安市新区投资开发建设有限公司财务概况

单位：亿元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	156.18	147.18
其中：流动资产	136.91	124.44
非流动资产	19.27	22.75
负债合计	103.73	96.52
其中：流动负债	54.42	27.90
非流动负债	49.32	68.62
所有者权益合计	52.45	50.66
流动比率（倍）	2.52	4.46
速动比率（倍）	0.5	0.78
资产负债率（%）	66.42	65.58

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2019 年末，发行人总资产 156.18 亿元，较 2018 年增加 8.99 亿万元，增幅 6.11%；总负债 103.73 亿元，较 2018 年增加 7.21 亿元，增幅 3.34%；资产负债率为 66.42%，较 2018 年降幅 1.28%，资产结构不断优化。

主要资产情况

单位：亿元

科目	2019年12月31日	2018年12月31日
货币资金	6.48	12.70
应收账款	13.82	3.93
其他应收款	4.32	3.33
存货	109.87	102.78
其他流动资产	1.94	1.28
可供出售金融资产	2.00	2.00
投资性房地产	14.81	4.89
固定资产	1.90	10.26
在建工程	0.00	5.01

从资产构成来看，流动资产共计 136.91 亿元，较上年末增加 13.51 亿元，增幅 10.02%。其中货币资金 6.48 亿元，较上年末减少 6.22 亿元，降幅 48.98%，主要系本报告期末银行存款较上年末减少，银行存款的减少主要系本报告期内偿还有息债务本息以及经营活动现金净流出所致；应收账款 13.82 亿元，较上年末增加 9.89 亿元，增幅 251.65%，主要系本报告期基础设施建设板块产生的应收延安新区管委会建设款的增加所致；其他流动资产 1.94 亿元，较上年末增加 0.66 亿元，增幅 51.56%，主要系本报告期内留抵增值税、预缴流转税及附加预缴土地增值税的增加所致；投资性房地产 14.81 亿元，较上年末增加 9.92 亿元，增幅 202.86%，主要系本报告期内从在建工程转入投资性房地产中的房屋建筑物及构筑物的增加所致；固定资产 1.9 亿元，较上年末减少 8.36 亿元，降幅 81.48%，主要系本报告期末延安新区管委会本期将以前年度投入资产置换所致；在建工程 27.38 万元，较

上年末减少 5.01 亿元，降幅 100%，主要系本报告期末从在建工程转入投资性房地产中的房屋建筑物及构筑物的增加所致。

主要负债情况

单位：亿元

科目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
短期借款	7.91	1.5
应付账款	1.75	2.31
预收款项	21.38	10.83
其他应付款	2.92	4.11
一年内到期的非流动负债	19.4	8.88
长期借款	20.28	22.17
应付债券	8	10.37
长期应付款	6.47	4.39
其他非流动负债	14.23	31.55

从负债构成来看，流动负债合计 54.42 亿元，较 2018 年增加 26.52 亿元，增幅 95.04%。其中短期借款 7.91 亿元，较上年末增加 6.41 亿元，增幅 427.33%，主要为本报告期内增加了陕国投、五矿国际信托、工商银行、交通银行等短期借款；预收款项 21.38 亿元，较上年末增加了 10.55 亿元，增幅 97.41%，主要为本报告期内预收商品房销售和工程款等预收款项较上一年有所增加；一年内到期的非流动负债 19.4 亿元，较上年末增加了 10.52 亿元，增幅 118.47%，主要为部分长期借款、长期应付款、应付债券将于一年内到期，因此被划入一年内到期的非流动负债科目；长期应付款 6.47 亿元，较上年末增加了 2.08 亿元，增幅 47.38%，

主要为本报告期内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等应付售后回租融资租赁款的增加所致；其他非流动负债 14.23 亿元，较上年末减少了 17.32 亿元，降幅 54.90%，主要为报告期内资产置换剥离冲减政府置换债务所致，报告期内其他非流动负债全部为政府置换债务。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

延安市新区投资开发建设有限公司利润及现金流量概况

单位：亿元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	16.69	25.35
营业成本	16.61	25.10
利润总额	0.64	0.61
净利润	0.65	0.61
经营活动产生的现金流量净额	-17.52	16.37
投资活动产生的现金流量净额	-0.14	-2.28
筹资活动产生的现金流量净额	6.09	-7.64
现金及现金等价物净增加额	-11.57	6.45

2019 年，发行人实现营业收入 16.69 亿元，较 2018 年减少 8.66 亿元，降幅 34.16%，主要系本报告期内基础设施建设收入及商品房收入减少所致；实现净利润 0.65 亿元，较 2018 年增加 0.04 亿元，增幅 7%，发行人经营正常，利润稳定，为本期债券偿还提供了保障。

2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-17.52 亿

元，较 2018 年减少 207.01%，主要系本报告期内购买商品、接收劳务支付的现金较上年度增加所致；投资活动产生的现金流量净额为-0.14 亿元，较 2018 年增加了 93.67%，主要系本报告期内投资支付的现金较上年度减少所致；筹资活动产生的现金流量净额为 6.09 亿元，较 2018 年增加 179.78%，主要系本报告期内偿还债务所支付的现金较上年度减少所致。

四、发行人已发行公司债券对其偿债能力的影响

目前，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

延安市新区投资开发有限公司存量债券明细

债券名称	起息日	期限	票面利率	发行规模
17 延新投债	2014.04.21	7 年	5.60%	10 亿元

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付债券余额为 8 亿元，占发行人 2019 年底总资产的比例 5.12%，其净资产的 15.25%，公司资产负债结构基本合理，总体财务状况稳健，短期内偿债压力不大。

2020 年 2 月 11 日备案北京金融资产交易所债权融资计划 5 亿元，尚未发行额度 4 亿元。

五、担保情况

本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2019 年末，中合中小企业融资担保股份有限公司资产总计 101.94 亿元，总负债 21.15 亿元，净资产 80.79 亿元，累积对外担保余额 837.04 亿元。

2019 年 6 月 20 日，根据联合资信评估有限公司评级结果，中合中小企业融资担保股份有限公司的主体长期信用等级 AAA，其

为本期债券提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文,为《2017年延安市新区投资开发有限公司公司债券 2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

