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摘要

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
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

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，均视同自愿受本募集说明书关于债券持有人会议规则的约束。

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。

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：指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：指证券市场交易日。

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。

第一章 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的不确定性。

（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，投资者在债券转让过程中可能面对流动性风险。

（三）信付风险

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，其良好的资信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债券资金使用计划，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，确保债券本息的偿付。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额资金，可能会对本期债券的按期兑付构成一定的影响。

（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，有效地控制公司资成本；在项目管理上，公司加强积极标管理和合同管理，严格按照基建程序完善建设内容，加强工程质量和工程建设的进度管理，并按照有关工程建设的法律法规，切实维护本募集资金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）资本支出及信债风险

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。目公司在建项目投资较大，面临一定投资压力。

对策：发行人经营情况良好且财务状况良好，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地多渠道筹集资金，满足项目资金需求。

（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，日身不断加强管理，提高公司整体实力。同时，发行人目前与高新银行、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规定要求或达到原定标准，所有这些情况的出现，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在工程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，保证工程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近为负的风险

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，并且项目施工期间普遍较长，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控制工程款的支付，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，则可能导致发行人承担连带偿债责任，对其信誉能力造成不利影响。

对策：对外担保方面，发行人根据日常实际状况制定了《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。根据相关风险应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）行业政策风险

发行人主要从事的基础设施、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，发行人将保持拥有政府的政策取向，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，提高发行人的经营效益。

第二章 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）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。

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：指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：指证券市场交易日。

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。

第一章 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的不确定性。

（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，投资者在债券转让过程中可能面对流动性风险。

（三）信付风险

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，其良好的资信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债券资金使用计划，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，确保债券本息的偿付。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额资金，可能会对本期债券的按期兑付构成一定的影响。

（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，有效地控制公司资成本；在项目管理上，公司加强积极标管理和合同管理，严格按照基建程序完善建设内容，加强工程质量和工程建设的进度管理，并按照有关工程建设的法律法规，切实维护本募集资金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）资本支出及信债风险

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。目公司在建项目投资较大，面临一定投资压力。

对策：发行人经营情况良好且财务状况良好，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地多渠道筹集社会资金，满足项目资金需求。

（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，日身不断加强管理，提高公司整体实力。同时，发行人目前与高新银行、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规定要求或达到原定标准，所有这些情况的出现，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在工程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，保证工程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近为负的风险

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，并且项目施工期间普遍较长，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控制工程款的支付，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，则可能导致发行人承担连带偿债责任，对其信誉能力造成不利影响。

对策：对外担保方面，发行人根据日常实际状况制定了《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。根据相关风险应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）行业政策风险

发行人主要从事的基础设施、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，发行人将保持拥有政府的政策取向，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，提高发行人的经营效益。

第二章 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）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。

（七）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。

（八）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。

（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。

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：指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：指证券市场交易日。

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。

第一章 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的不确定性。

（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，投资者在债券转让过程中可能面对流动性风险。

（三）信付风险

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，其良好的资信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债券资金使用计划，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，确保债券本息的偿付。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额资金，可能会对本期债券的按期兑付构成一定的影响。

（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，有效地控制公司资成本；在项目管理上，公司加强积极标管理和合同管理，严格按照基建程序完善建设内容，加强工程质量和工程建设的进度管理，并按照有关工程建设的法律法规，切实维护本募集资金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）资本支出及信债风险

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。目公司在建项目投资较大，面临一定投资压力。

对策：发行人经营情况良好且财务状况良好，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地多渠道筹集社会资金，满足项目资金需求。

（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，日身不断加强管理，提高公司整体实力。同时，发行人目前与高新银行、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规定要求或达到原定标准，所有这些情况的出现，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在工程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，保证工程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近为负的风险

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，并且项目施工期间普遍较长，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控制工程款的支付，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，则可能导致发行人承担连带偿债责任，对其信誉能力造成不利影响。

对策：对外担保方面，发行人根据日常实际状况制定了《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。根据相关风险应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）行业政策风险

发行人主要从事的基础设施、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，发行人将保持拥有政府的政策取向，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，提高发行人的经营效益。

第三章 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	补充流动资金	-	-	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<关于将企业债券发行指引>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服务，且床位数在10张以上，提设过程严格遵循《养老机构管理办法》及地方政策，并取得相应资质。在此安全、医疗卫生、特殊设备等法律、法规强制性标准，在法规强制性范围内，发行人将在开展服务等活动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，并从事医疗、康复、消防等服务的人员，具备相应的职业资格。

本次债券募集资金采用于部补亏损、弱地产买卖、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，未用于具有政策公益性的社会事业项目如体育中心、文化馆、博物馆、所有惩事项目融资。

发行人承诺与所在地政府之间信用严格隔离，不承担政府融资职能，中报发行本次债券募集资金用于发行人日主融资行为，本次债券发行不涉及新增地方政府融资性债务。

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）项目建设概况及主要建设内容

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㎡，全部为出租式双人养老住宅；（2）护理楼，拟建1栋18层护理楼，总建筑面积15,884.76㎡，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，全部为护式养老公寓；（3）顺养中心，拟建一栋地下1层、地上3层的顺养中心，建筑面积7,728.73㎡，其中地上5,441.93㎡，地下2,286.80㎡，主要用于出租给机构客户，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㎡，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㎡，全部为出租式双人养老住宅；（2）护理楼，拟建1栋18层护理楼，总建筑面积15,884.76㎡，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）顺养中心，拟建一栋地下1层、地上3层的顺养中心，建筑面积6,299.00㎡，其中地上4,312.00㎡，地下1,987.00㎡，主要用于出租给机构客户，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㎡，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，不用于养老住宅及顺养中心等其他项目建设。

（二）项目建设主体

发行人是延安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
可行性研究报告批复	延新投发报（2018）67号	延安市新区经济发展局	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X0160600 2018000332号	延安市城乡规划局	2018.8
	建设用地规划许可证	建字第X0160600 2018000116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意见函	延维稳办函（2018）19号	中共延安市委维护稳定工作领导小组办公室	2018.7.18

（四）项目投资构成及安排

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0.44亿元，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，其中护理楼总投资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年施工进度剩缓，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