

长城证券股份有限公司关于
2022 年陕西旅游集团有限公司公司债券（第一期）
债权代理人代理事务报告

债权代理人：



（住所：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层）

签署日期：2022 年 5 月

声 明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《2022年陕西旅游集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《2020年陕西旅游集团有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）等相关规定以及陕西旅游集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券代理人长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”）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长城证券所作的承诺或声明。

下一步，长城证券将按照相关规定密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《债权代理协议》的规定和约定履行债权代理人职责。

一、本次债券的基本情况

2022年陕西旅游集团有限公司（以下简称“发行人”）公司债券（第一期）（以下简称“22陕旅债01”、“本期债券”）于2022年3月21日发行，发行总规模为人民币8亿元。

本期债券基本情况及发行要素如下：

- 1、发行主体：陕西旅游集团有限公司。
- 2、债券名称：2022年陕西旅游集团有限公司公司债券（第一期）。
- 3、债券简称：22陕旅01/22陕旅债01
- 4、债券代码：184307.SH/2280111.IB
- 5、发行总额：人民币8亿元。
- 6、债券期限：本期债券期限为7年，本期债券设置本金提前偿还条款，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%。
- 7、债券利率：4.07%。
- 8、票面金额：本期债券票面金额为人民币100元。
- 9、担保情况及其他增信措施：本期债券设定保证担保，由中债信用增进投资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。
- 10、还本付息的期限和方式：本期债券每年付息一次，付息日为2023年至2029年间每年的3月22日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；同时，本期债券设置本金提前偿还条款，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%，本金自兑付日起不另计利息，若本期债券触发加速清偿，则加速清偿条款约定的到期日亦为本期债券本金到期日。
- 11、起息日：本期公司债券的起息日为2022年3月22日。本期债券的计息期限为2022年3月22日至2029年3月21日。
- 12、兑付日：本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的3月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
- 13、评级情况：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AAA级，评级展望为稳定。

14、主承销商/债权人：长城证券股份有限公司。

二、本次公司债券的重大事项

根据公司 2022 年 5 月 19 日发布的《陕西旅游集团有限公司重大资产抵质押的公告》，我司获悉公司发生重大资产抵质押的事项。

（一）公司内部有权决策机构决议情况

根据法律相关规定及公司章程，子公司对陕西旅游集团有限公司相关借款提供抵押担保事项，由公司及其子公司内部有权决策机构审议。公司上述抵押担保工作均严格按照公司流程办理。

（二）单次抵质押基本情况

1、抵质押物情况

抵质押物	国有建设用地使用权《中华人民共和国不动产权证书》 （陕【2021】西咸新区不动产权第 0018555 号）
资产基本情况	位置： 西咸新区沣西新城钓鱼台路（沣渭大道）以东、资川里四路（横十路）以南、德惠路（纵五路）以西、天元路以北 权属： 陕西沣景颐园置业有限公司
抵质押物截至 2021 年 12 月末账面价值	82,055.11 万元
抵质押物截至 2021 年 12 月末评估价值	84,285.65 万元
抵质押物上除本次抵质押外的其他权利受限情况	无
抵质押物	四海唐人街在建工程
资产基本情况	位置： 陕西省西安市未央区太华北路与凤城三路交汇处 权属： 陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司
抵质押物截至 2021 年 12 月末账面价值	254,007.86 万元
抵质押物截至 2021 年 12 月末评估价值	254,007.86 万元
抵质押物上除本次抵质押外的其他权利受限情况	无

2、被担保人情况

被担保人名称：陕西旅游集团有限公司

单位：亿元

项目	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
资产总额	391.72	338.24
货币资金	29.72	25.64

项目	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
负债总额	312.65	270.04
流动负债	146.53	131.00
营业收入	40.39	31.64
净利润	2.33	2.27
经营活动现金流量净额	8.26	-15.41
投资活动现金流量净额	-9.75	-13.86
筹资活动现金流量净额	5.06	23.72

陕西沣景颐园置业有限公司、陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司均系发行人子公司，为发行人关联方。

3、抵质押债务情况

单位：万元

抵质押人	陕西沣景颐园置业有限公司
被担保人	陕西旅游集团有限公司
债权人	陕西信达资产有限公司
被担保债权金额（如有）	83,200.00 万元
被担保债权类型	信托融资业务
被担保债权到期时间	2023 年 12 月 29 日
抵质押类型	土地抵押
抵质押金额	83,200.00 万元
抵质押范围	四海唐人街商业
抵质押责任承担期间	2021 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 29 日
共同担保、反担保情况（如有）	无
其他抵质押合同的主要内容	无
抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况	已签署协议，已办理抵押登记
抵质押人	陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司
被担保人	陕西旅游集团有限公司
债权人	东方资产管理有限公司、西部信托
被担保债权金额（如有）	124,734.00 万元
被担保债权类型	信托融资业务
被担保债权到期时间	2023 年 12 月 7 日
抵质押类型	土地抵押
抵质押金额	124,734.00 万元

抵质押范围	四海唐人街在建工程
抵质押责任承担期间	2021年2月8日至2023年12月7日
共同担保、反担保情况（如有）	无
其他抵质押合同的主要内容	无
抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况	已签署协议，已办理抵押登记

4、抵质押物除本次抵质押外的其他权利受限情况

上述抵质押物除本次抵质押外无其他权利受限情况。

（三）抵押物相关法律手续办理情况

公司抵押物的相关法律程序均符合国家法律法规的相关要求。陕西沣景颐园置业有限公司与陕西信达资产有限公司签署了抵押合同，双方约定抵押人陕西沣景颐园置业有限公司将其持有的国有建设用地使用权《中华人民共和国不动产权证书》【陕（2021）西咸新区不动产权第0018555号】抵押给抵押权人。双方已于2021年12月28日到相关登记部门办理抵押登记手续。陕西沣景颐园置业有限公司已于2021年12月28日将抵押财产的相关权利证书及抵押登记文件交于债权人持有。

陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司与东方资产管理有限公司、西部信托有限公司签署了抵押合同，约定抵押人陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司将其持有的四海唐人街在建工程抵押给抵押权人。分别已于2021年2月、2021年3月到相关登记部门办理抵押登记手续。陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司已将抵押财产的相关权利证书及抵押登记文件交于债权人持有。

（四）累计资产抵押情况

截至2020年末，公司资产抵押、质押及其他权利限制账面价值合计21.74亿元。截至2021年12月末，公司资产抵押、质押及其他权利限制账面价值合计85.91亿元，较上年末增加64.17亿元。受限资产占2020年末净资产的比例为94.09%，超过50%。

三、债权代理人履职情况

长城证券股份有限公司作为“22陕旅债01”的债权代理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债权代理人职责，在获悉以上相关事项后，长城证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定出具本临时债权代理报告。

四、投资风险提示

长城证券提请投资者关注发行人的重大资产抵质押情况，并作出独立判断。

五、债权代理人的联系方式

有关债权代理人的具体履职情况，请咨询债权代理人的指定联系人。

联系人：孙焕鑫、吴赞、张宁、黄硕

联系电话：010-88366060

（以下无正文）

（本页无正文，为《长城证券股份有限公司关于 2022 年陕西旅游集团有限公司公司债券（第一期）债权代理人代理事务报告》之签章页）



长城证券股份有限公司

2022年5月25日