

陕西旅游集团有限公司



（住所：陕西省西安市长安区西安市航天基地航创路 1 号）

2025 年面向专业投资者
公开发行乡村振兴公司债券（第一期）
募集说明书

注册金额	不超过10亿元
本期发行金额	不超过6亿元
增信情况	本次债券由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保人主体信用等级为AAA
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AAA
主体信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

主承销商/受托管理人/簿记管理人



联席主承销商：



（住所：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 1601 室）

签署日期：2025 年 4 月 22 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》（2023 年修订）、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号—公开发行公司债券申请文件》（2023 年修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制》（2023 年修订）及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海证券交易所对本次公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾

问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险提示及说明。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、随着发行人各方面业务的持续发展壮大，对资金的需求量也有所增大，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 79.81%、79.90%、79.79%及 78.66%；发行人流动比率分别为 0.79 倍、0.66 倍、0.79 倍及 1.08 倍；速动比率分别为 0.47 倍、0.39 倍、0.47 倍及 0.69 倍。发行人负债规模较大，财务杠杆水平已处高位。未来几年，随着前期在建项目的陆续完工，部分项目将进入投资回收期，发行人经营活动现金流将得以优化；但同时，随着业务的发展以及新增景区项目的推进，公司经营所需资金将持续增加，负债规模的增大，可能会对债务偿付带来不利影响。

2、截至报告期末，发行人一年内到期的债务规模为 73.75 亿元，占发行人当期有息债务的比例为 23.85%，规模较大，发行人面临短期偿债压力较大，若短期资金周转和偿债资金安排不到位，可能出现一定的债务偿还风险。

3、截至报告期末，发行人对外担保余额合计 242,838.95 万元，占当期总资产和净资产的比例分别为 4.74%和 22.22%。尽管发行人制订了相关制度，严格规范对外担保行为，防范担保风险，且担保对象目前经营正常，发行人出现代偿的可能性较小。但若被担保人经营情况恶化，偿还银行贷款出现困难，债权人会要求发行人承担相应担保责任，公司面临一定的或有负债风险。

4、最近三年，发行人实现公允价值变动损益分别为 73,931.85 万元、135,814.93 万元及 59,266.61 万元；发行人实现营业外收入分别为 1,278.49 万元、1,085.60 万元及 1,968.01 万元；发行人取得投资收益分别为 14,607.56 万元、8,543.40 万元及 18,118.81 万元。虽然发行人具备较强的自身经营性资产盈利能力，但是公允价值变动损益、营业外收入和投资收益在利润结构中占据重要比例，加之发行人期间费用规模较大，对利润侵蚀程度较高，非经营性收益对发行人利润总额的贡献不确定性较大，若该部分收入波动较大，将可能对发行人盈利能力

产生重大影响。

5、发行人金延安、丝绸之路风情城等在建项目投资金额较大，后续面临较大的资本支出压力。同时，发行人现有的经营项目将定期进行设施维护及更新，尤其是酒店、景区投入较大，因此预计未来投资将会有持续增长，发行人的偿债能力将会受到一定的考验。

项目建设涉及政府、项目投资人、建设单位、供应商以及银行等多家单位，且项目持续时间长，不确定因素较多，建设过程中存在一定的不可控风险。同时，发行人新运营旅游项目投资回报期长，目前发行人新运营景区尚处于培育期，此外，相关项目建成转固后，折旧将会上升，如不能产生预期收益，将有业绩下滑风险。

6、陕西省政府为支持发行人对省内旅游资源的开发及整合，除每年对相关景区项目的建设提供补助资金外，还享受文化企业免征国有资本经营收益的相关政策，以及旅游接待方面获得旅游绩效奖励和红色系列活动奖励等各项补贴奖励政策。如未来，政府取消相关扶持和优惠政策，可能会对公司的经营产生一定的不利影响。

7、发行人下属子公司陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司已于 2017 年 10 月、2018 年 5 月分别发行规模为 3.50 亿元和 1.42 亿元的项目收益专项公司债券。该项目收益债券在扣除发行费用后，全部用于延安圣地河谷文化旅游产业园区金延安板块一期综合开发建设项目的投资建设、运营管理等。该项目收益债约定发行人于募投项目竣工验收并办理权利凭证后 10 个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债券受托管理人办理抵质押手续。金延安板块一期收入将优先用于偿还项目收益债，上述项目的资产及收益权的抵质押可能会对本次债券还本付息带来不利影响。

8、根据公司章程，发行人设立公司监事会，发行人监事缺位 5 名。发行人监事缺位主要是由于监事因退休不再担任公司监事相关职务，同时，根据《关于省政府国有资产监督管理委员会职责机构编制和人员转隶的通知》（陕编办发[2018]102 号），国有企业监事会职责划入陕西省审计厅。目前陕西省审计厅尚未委派新的监事会成员，因此公司监事会人员暂缺五人。发行人监事人员的缺位可能对公司治理造成不利影响。

9、根据公司章程，发行人设董事会，由 7 名董事组成，其中职工董事 1 名，发行人董事暂缺 1 人。发行人董事人员的缺位可能对公司治理造成不利影响。

10、最近三年及一期，发行人营业收入分别为 403,895.96 万元、402,285.25 万元、735,598.38 万元及 601,243.06 万元，其中旅游业板块收入分别为 150,555.98 万元、118,470.48 万元、362,933.82 万元和 440,341.21 万元，2023 年以来，随着旅游行业整体的强劲复苏，发行人所在旅游业收入有明显增长。未来，若旅游行业再次出现波动，发行人营业收入仍有受到影响的风险。

二、与本次债券相关的重大事项

1、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的约定。

2、本次债券由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本次债券的存续期内，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息，但若受到相关法律法规政策变化，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况将受到冲击并导致无法如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。

3、本期债券评级为 AAA，经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，陕西旅游集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

4、本次债券不符合质押式回购的条件。对投资者来说，由于受到时间、知识和信息的限制，无法对众多债券进行分析和选择，因此需要专业机构对准备发行的债券还本付息的可靠程度进行客观、科学和权威的评定，也就是进行债券信用评级，以方便投资者决策。

目 录

声明	2
重大事项提示	4
释义	9
第一节风险提示及说明	11
一、发行人相关风险	11
二、本次债券的投资风险	20
第二节发行条款	23
一、本期债券的基本发行条款	23
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	24
第三节募集资金运用	25
一、本期债券的募集资金规模	25
二、本期债券募集资金使用计划	25
三、募集资金的现金管理	55
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	55
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	55
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	56
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	56
八、前次公司债券募集资金使用情况	57
第四节发行人基本情况	58
一、发行人基本情况	58
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	58
三、发行人的股权结构	59
四、发行人的重要权益投资情况	61
五、发行人的治理结构等情况	65
六、发行人的董监高情况	69
七、发行人主营业务情况	72
八、发行人所在行业状况和面临的主要竞争状况	91
九、其他与发行人主体相关的重要情况	108
第五节发行人主要财务情况	109
一、发行人财务报告总体情况	109
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	120
三、发行人财务状况分析	128
第六节发行人信用状况	180
一、发行人及本期债券的信用评级情况	180
二、发行人其他信用情况	181
第七节增信情况	185
一、保证担保	185
二、抵押或质押担保	194
三、风险缓释措施	195
第八节 税项	197
一、增值税	197
二、所得税	197
三、印花税	197
四、税项抵销	198
第九节信息披露安排	199
第十节投资者保护机制	201
一、资信维持承诺	201
二、交叉保护承诺	201

三、负面事项救济措施	202
四、调研发行人	203
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	205
一、违约情形及认定	205
二、违约责任及免除	205
第十二节 持有人会议规则	207
第一章 总则	207
第二章 债券持有人会议的权限范围	208
第三章 债券持有人会议的筹备	209
第四章 债券持有人会议的召开及决议	214
第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实	217
第六章 特别约定	219
第七章 附则	221
第十三节 受托管理人	222
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况	222
二、债券受托管理协议主要条款	222
第十四节 发行有关机构	245
一、发行人	245
二、主承销商	245
1、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人	245
2、联席主承销商	245
三、律师事务所	246
四、会计师事务所	246
五、评级机构	247
六、公司债券登记、托管、结算机构	247
七、公司债券申请上市的证券交易场所	247
八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	247
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	248
第十六节 备查文件	270
一、本募集说明书及摘要的备查文件	270
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件: ...	270

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

陕旅集团、发行人、公司、本公司	指	陕西旅游集团有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券	指	本次发行总额不超过10亿元（含10亿元）的陕西旅游集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券	指	陕西旅游集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
陕西省国资委	指	陕西省人民政府国有资产监督管理委员会
重要子公司	指	最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司
陕旅股份	指	陕西旅游股份有限公司
陕西旅游	指	陕西旅游文化产业股份有限公司
华清池公司	指	陕西华清宫文化旅游有限公司
华清池	指	陕西华清池旅游有限责任公司
唐乐宫	指	西安唐乐宫有限公司
旅游设计院	指	陕西省旅游设计院股份有限公司
延安公司	指	陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司
陕西海外	指	陕西海外旅游有限责任公司
陕中旅	指	陕西中国旅行社有限责任公司
西安东方大酒店	指	西安东方大酒店有限责任公司
西安唐城宾馆	指	西安唐城宾馆有限责任公司
西安宾馆	指	西安宾馆有限责任公司
骏景旅游	指	陕西骏景旅游发展集团有限公司
文物大厦	指	陕西省文物大厦物业管理有限责任公司
唐城资产	指	西安唐城饭店资产投资有限公司
中金旅	指	中金旅投资控股有限公司
圣地河谷管委会	指	延安圣地河谷文化旅游产业园区管委会
上交所、交易所	指	上海证券交易所

证券登记机构、登记机构、 登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
募集说明书、《募集说明书》、 本《募集说明书》	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《陕西旅游集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	陕西旅游集团有限公司与长城证券股份有限公司签署的《陕西旅游集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《陕西旅游集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）持有人会议规则》
保证人、中证融资担保	指	中证信用融资担保有限公司
牵头主承销商、受托管理人、 簿记管理人、长城证券	指	长城证券股份有限公司
联席主承销商、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
公司董事会	指	陕西旅游集团有限公司董事会
公司监事会	指	陕西旅游集团有限公司监事会
律师、发行人律师	指	陕西丰瑞律师事务所
会计师、发行人会计师	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、中兴财光华会计师事务所
《公司章程》	指	《陕西旅游集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《旅游法》	指	《中华人民共和国旅游法》
最近三年及一期、报告期	指	2021年、2022年、2023年及2024年1-9月
发行公告		陕西旅游集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）发行公告
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加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。

第一节风险提示及说明

一、发行人相关风险

（一）财务风险

1、其他应收款占比较高风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别 183,087.19 万元、151,564.74 万元、139,808.86 万元及 168,950.84 万元，分别占资产总额的 4.67%、3.58%、2.95%和 3.30%。大规模的资金往来及关联方往来加大了公司的资金管理难度。虽然公司建立了较好的关联借款管理制度，与关联方的资金往来遵循独立核算的原则和以市价为基础的公允原则，以市场价格为依据进行公平交易和核算，但较大规模的关联借款仍可能对发行人的市场竞争力和经营情况带来一定的不利影响。若关联方经营和资金出现问题，可能导致发行人无法回收资金的风险。

2、负债规模较大的风险

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 312.65 亿元、338.83 亿元、377.56 亿元和 402.73 亿元，其中有息负债余额分别为 238.99 亿元、238.51 亿元、274.96 亿元及 309.19 亿元，占同期末总负债的比例分别为 76.44%、70.39%、72.83%及 76.77%。发行人债务规模和有息负债呈现逐年上升趋势，将一定程度上提高发行人的财务费用和现金支出，影响其盈利能力和资金流动性，造成财务风险的加大。

3、主营业务毛利率波动风险

最近三年及一期，公司营业毛利率分别为 29.65%、20.72%、26.55%和 25.72%。公司营业毛利率波动受宏观经济、西安旅游政策及旅游行业景气度的影响较大，2023 年以来，随着新冠疫情“乙类乙管”方案实施，发行人营业毛利率呈明显上升态势。近年来，随着公司旅游配套设施的完善、门票价格的调整和新冠疫情的发展，毛利率水平有所波动。公司在业务拓展的同时注重成本、费用的管理控制，但随着国内外宏观经济形势变动、经营方式及经营规模等因素的变化，公司存在主营业务毛利率波动的风险。

4、期间费用增长较快的风险

最近三年及一期，公司期间费用分别为 148,266.80 万元、158,836.08 万元、191,287.90 万元和 137,591.02 万元，占营业收入的比例分别为 36.71%、39.48%、26.00%和 22.88%，期间费用中销售费用和管理费用占期间费用比例较高，长期

来看，如果期间费用仍居高不下，将会影响企业经营利润。

5、投资收益、营业外收入和公允价值变动波动风险

最近三年及一期，发行人取得投资收益分别为 14,607.56 万元、8,543.40 万元、18,118.81 万元和 6,586.29 万元，公允价值变动收益分别为 73,931.85 万元、135,814.93 万元、59,266.61 万元和 4,048.00 万元，营业外收入分别为 1,278.49 万元、1,085.60 万元、1,968.01 万元和 1,229.26 万元，最近三年，发行人非经常性损益在当期营业利润中占比相对较大。发行人投资收益主要来源于理财产品投资、持有至到期投资和可供出售金融资产带来的投资收益；公允价值变动则来源于投资性房地产公允价值变动。若行业政策或市场环境发生变化，可能存在相关资产减值导致投资收益和公允价值波动，进而给发行人盈利能力带来一定不确定性。

6、项目投资风险

目前，发行人多元化的经营酒店、景区、旅行社以及影视文化项目，现有的经营项目将定期进行设施维护及更新，尤其是酒店、景区投入较大；此外，发行人还在进行文化产业投资项目的投资运作，预计未来投资将会有较大的增长。发行人主要在建和拟建项目预计后续待投资资本支出压力较大，项目建设的资金来源除接受国有资本增资及公司自有资金之外，还需要通过债券市场融资、银行贷款等方式筹集项目建设资金，目前各种债务融资方案正在按计划推进中，以确保未来资本性支出资金需求，由于未来投资支出增大，可能使债务水平和债务负担在一段时间内会有所上升，增加公司的偿债压力。

项目建设涉及政府、项目投资人、建设单位、供应商以及银行等多家单位，且项目持续时间长，不确定因素较多，建设过程中存在一定的不可控风险。同时，发行人新运营旅游项目投资回报期长，目前发行人新运营景区尚处于培育期，此外，相关项目建成转固后，折旧将会上升，如不能产生预期收益，将有业绩下滑风险。

7、担保风险

报告期末，发行人对外担保余额合计 242,838.95 万元，占当期总资产和净资产的比例分别为 4.74%和 22.22%。尽管发行人制订了相关制度，严格规范对外担保行为，防范担保风险；且担保对象主要为陕西省文化产业投资领域的国有独资企业，同时被担保企业目前经营正常，发行人出现代偿的可能性较小。但若被

担保人经营情况恶化，偿还银行贷款出现困难，债权人会要求发行人承担相应担保责任，公司面临一定的或有负债风险。

8、短期债务规模较大的风险

报告期末，发行人一年内到期的债务规模为 73.75 亿元，占发行人当期有息债务的比例为 23.85%，短期债务规模较大，发行人面临短期偿债压力较大，尽管发行人已经制定了偿债计划，通过融资和项目回款等多种方式保障债务的偿还，但如果发行人偿还债务后流动性管理不善，或未能按时偿还到期债务，则其经营及信用状况可能受到一定不利影响。

9、发行人子公司发行项目收益债券引起的风险

发行人下属子公司陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司已于 2017 年 10 月、2018 年 5 月分别发行规模为 3.5 亿元和 1.42 亿元的项目收益专项公司债券。该项目收益债券在扣除发行费用后，全部用于延安圣地河谷文化旅游产业园区金延安板块一期综合开发建设项目的投资建设、运营管理等。该项目收益债约定发行人于募投项目竣工验收并办理权利凭证后 10 个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债券受托管理人办理抵质押手续。金延安板块一期收入将优先用于偿还项目收益债，上述项目的资产及收益权的抵质押可能会对本次债券还本付息带来不利影响。

10、资本金未完全到位引起的风险

根据陕西省财政厅陕财预呈（2014）43 号文件《陕西省财政厅关于注入陕旅集团资本金的请示》，陕西省政府出资 5 亿元作为资本金注入陕西旅游集团有限公司，发行人于 2014 年调增资本公积 5 亿元。截至目前，实际到位资金为 4 亿元，其中通过陕西金融控股集团有限公司拨付的 1 亿元资本金尚未到位，发行人目前正与陕西省政府协商争取资金早日到位。上述资本金未到位可能会对本次债券还本付息带来一定不利影响。

11、其他综合收益规模较大和未来不确定性风险

报告期末，发行人其他综合收益规模较大，余额 316,385.90 万元，占所有者权益的比例为 28.95%，主要为自用房产及存货转投资性房地产增值形成，如未来投资性房地产发生不利公允价值变动，将对发行人利润水平和净资产规模将造成不利影响。

12、少数股东损益规模较大，归属母公司损益较小的风险

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 790,683.82 万元、852,535.90 万元、956,242.72 万元及 1,092,963.16 万元，其中，少数股东权益分别为 297,126.39 万元、300,631.54 万元、309,733.31 万元及 325,707.70 万元，占比 37.58%、35.26%、32.39%及 29.80%。最近三年及一期，发行人实现净利润分别为 23,302.81 万元、14,687.81 万元、20,721.84 万元及 14,027.12 万元，其中，少数股东损益分别为 3,371.82 万元、-25,447.86 万元、14,800.21 万元及 15,974.38 万元，占比 14.47%、-173.26%、71.42%及 113.88%。发行人少数股东损益规模较大，归属母公司股东损益较小，主要因为发行人下属子公司净利润较高，归属少数股东的比例较高。若未来发行人利润出现波动，归属母公司的利润下降，可能会对债务偿付带来不利影响。

13、发行人受限资产规模较大的风险

截至报告期末，发行人资产受限主要包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产抵押、在建工程 and 无形资产抵押，受限资产规模 121.81 亿元，占净资产的比例为 111.45%，金额和占比相对较高，可能造成发行人债务还款来源减弱、再融资能力下降的风险。

14、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 79.81%、79.90%、79.79%和 78.65%，随着发行人整体经营规模的扩大，资产负债率保持较高水平，主要系发行人近年来为了加大旅游综合体开发等项目的开发等原因，持续进行各种融资。因此，较同行业公司相比资产负债率偏高，随着项目逐步投入运营，发行人资金回流，最近两年及一期资产负债率逐步降低；但同时，随着业务的发展以及新增景区项目的推进，公司经营所需资金将持续增加，负债规模的增大，可能会对债务偿付带来不利影响。

15、部分有息负债成本较高的风险

发行人的有息负债主要有流动资金贷款、公司债、中期票据、融资租赁借款等，其中，部分负债成本较高使得发行人的财务风险加大，若在短中期内不采取有效的债务置换措施以优化债务结构，则会影响发行人日常的运营及后续的发展，也会增大发行人存续期内各项债务的兑付风险。

16、应收款项回款不及预期的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 118,312.44 万元、164,884.74

万元、216,429.43 万元和 258,988.91 万元，发行人其他应收款分别为 183,087.19 万元、151,564.74 万元、139,808.86 万元和 168,950.84 万元，发行人应收账款在报告期内增长较快，应收款项规模较大，部分款项在报告期内的回款与期初回款计划差额较大，若未来回款持续不及预期，对发行人的现金流可能造成一定影响。

(二) 经营风险

1、市场竞争风险

发行人主营业务主要涉足 4 大板块：旅游板块、酒店板块（餐饮及客房）、电子商务板块和其他板块（包括：旅游综合体开发管理板块、房产板块、影视板块、运输板块、设计板块等）。目前发行人各板块业务具有一定的区域竞争优势，但都属于充分竞争行业，如果发行人无法合理配置资源或巩固各板块已有地位，可能面临失去竞争优势和盈利能力下降的风险。

(1) 旅行社的市场竞争风险

由于旅行社盈利主要依靠客源，以及旅游产品的服务与价格。因此旅行社所面临的竞争风险主要体现在同业数量、产品价格和服务质量几个方面。从数量上来看，目前西安市各类旅行社逾百家，同时，自我国加入世界贸易组织 (WTO) 后，旅游产业逐步对外资开放，国外大公司直接进入中国市场，都在一定程度上加剧了旅行社之间的竞争。从产品价格上来看，伴随着物价、交通费用的上涨，旅行社不得不面对旅游产品成本增加的压力，旅行社间产品价格的竞争成为抢夺客源的主要手段之一。从服务质量来看，因为消费者只有在旅游的过程中才能领会它的价值，而服务质量的高低将直接影响旅行社的持续发展。未来，若发行人无法适应激烈的同业竞争，或产品价格和服务质量发生较大波动，可能会使发行人旅行社业务的发展受到一定影响。

(2) 酒店经营的市场竞争风险

发行人酒店经营主要基于城区内星级酒店。虽然发行人涉及酒店经营符合多元化经营策略，但是从目前国内酒店业现状看，酒店经营面临客户市场需求变化较快的问题，以及客观条件的限制，如社会环境、市场环境、管理体制等等，这都给发行人酒店经营带来诸多困难。如果酒店经营供求关系产生严重不平衡，将影响发行人的盈利能力。

2、景区收入变动风险

景区门票收入是发行人主要收入来源之一。近年来，在政府部门对景区门票

管制趋严，以及消费者承受能力有限的情况下，景区经营必须通过产品组合等创新形式才能打破发展瓶颈，如果围绕景区主业不能够开展多元化的运营，以及更深层次的开发，可能会限制公司未来的发展，影响景区业务收入的提高。

3、景区经营权不确定风险

发行人根据政府授权行使华清池、少华山、华山西峰太华索道等旅游景区的经营管理权，发行人作为景区的唯一经营主体，具有景区垄断经营权。发行人根据市场经济规律自主从事旅游经营活动，后期随着自身经营政策及地方政府旅游产业政策的或然调整，这种垄断经营行为能否长久保持具有一定的不确定性。

4、客源分流风险

陕西省作为全国主要的旅游大省，旅游资源丰富多样、分布广泛，经过多年的发展，各个旅游景区建设和服务功能日趋完善。除发行人经营管理的景区外，省内其他景区景点也在快速发展，游客对景区的选择决定了各景区的经营情况，无法满足客户需求会带来客源分流的风险。

5、季节性波动风险

发行人经营的景区、酒店、旅行社等旅游业上下游业务板块受自然气候和游客闲暇时间分布等因素的影响，具有明显的季节性特征，若发行人不能因地制宜的根据季节性波动规律制定适合的经营策略，可能使得发行人的经营业绩呈现一定的季节性波动。

6、安全经营风险

近年来，随着旅游业的蓬勃兴起，各种旅游安全事故也频频发生，造成重大人员伤亡和财产损失，严重影响旅游行业的正常发展。作为主营景区、旅行社、酒店的企业，发行人担负着维护自然景观、交通运输和食品安全运营的重大责任，任一环节的疏忽都有可能酿成事故，从而对发行人的发展造成一定的影响。

7、部分子公司亏损的风险

报告期内，发行人部分子公司出现亏损，主要是因为这部分子公司成立时间较晚，业务运营、人员配置等方面尚在磨合与梳理中，内部管理制度亦有待完善。尽管子公司亏损金额较小，未对发行人整体经营带来实质影响，但未来子公司盈利能力若长时间得不到改善，将可能对发行人盈利能力造成不利影响。

8、投资控股型架构风险

子公司现金分红资金将会是本次债券的偿债来源之一。公司控股子公司均为

绝对控股的经营实体，其利润分配政策、具体分配方式和分配时间安排等均受到发行人的控制，但若未来各控股子公司未能及时、充足地向发行人分配利润，将对发行人债券偿付带来不利影响。

9、突发事件引发的经营风险

公司注重突发事件应急管理，建立突发事件预警机制，防范产品在经营过程中各环节可能发生的突发事件，尤其重视对安全类突发事件的防范与应急处理。一旦发生可能影响公司正常经营的突发事件，公司将启动应急处理方案并及时进行信息披露，降低由此引致的人员、财产损失，但仍不能完全排除引发一定的经营风险。

10、特许经营权到期的风险

发行人及下属子公司从事相关业务许可证资质证书部分载明有效期，目前发行人主要业务资质均可正常续办，若到期后相关资质无法办理延长期限，将对发行人的客运等业务造成一定影响。

11、影视行业相关风险

影视行业相关风险主要是投资风险，具体分为商业风险和制作风险。商业风险主要是指电影或电视剧上映后是否能取得商业成功，获得的收入超过投资。制作风险主要指制片公司能否在预算内按时完成拍摄，同时达到电影剧本及技术规范的要求。对于制作风险，在影视行业成熟的国家有专业的金融机构提供金融产品，保障影视行业投资人的资金安全。由于影视行业存在的商业和制作风险，可能会对发行人相关板块构成一定的不利影响。

12、房地产业务投资的风险

发行人直接、间接控股合计 100%的陕西旅游集团投资控股有限公司（以下简称“陕旅控股”），主营业务包括房地产开发与经营，发行人通过内部借款、投资结构性理财产品等形式，持续向陕旅控股提供一定规模的关联拆借。发行人存在一定房地产业务投资的风险，后续需关注资金回收风险。

13、投资性房地产产权证书无法取得的风险

发行人投资性房地产主要为对外出租的商铺或酒店，主要包括：四海唐人街、东方大酒店、文物大厦、金延安南街、中邦颐道酒店、诸葛古镇和周公庙等项目，其中部分产权证书尚未办理完毕，虽然各项目均建设完工并开始运营，但仍存在产权证书在短期内不能获取的风险。

14、代建业务相关风险

发行人代建项目为金延安项目，代建业务风险涉及面广，金额巨大。政府投资代建项目涉及政府、项目投资人、代建单位、供应商以及银行、保险公司等多家单位，关系错综复杂，不确定因素众多。风险一旦发生影响波及面逐渐扩大。同时，由于政府投资代建项目多为大型基础设施项目，一般投资额巨大，一旦发生风险，可能造成巨大损失。另一方面，代建业务风险持续时间长。政府投资代建项目经历多个阶段，每个阶段都可能面临不同的风险。从而对发行人整个代建业务的建设全程带来诸多不可控制的风险。

15、发行人业务板块和控股子公司较多，存在一定管理风险

目前发行人业务板块涉及旅游、餐饮、酒店住宿和电子商务等，管理半径较大且业务板块存在多元化，这给经营管理带来一定难度。发行人对各板块及子公司的有效管理能力和资金统筹安排能力将直接影响其正常经营及融资活动的履约情况。

16、项目回收周期较长的风险

公司专注于旅游产业投资和发展，有助于未来旅游业务做大做强，但在目前的市場情況下，旅游行業面臨着更激烈的市場競爭。旅游景区具有前期开发资金投入大、建设周期长、投资回收周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位等多种因素影响的特点，若市场环境发生不利变化，或者公司景区项目定位出现失误，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，中短期内较难产生可观收益，以至于对发行人的盈利情况、现金流情况和偿债能力产生不利影响。

17、非标融资规模较大、资金投向收益不及预期的风险

发行人非标融资规模较大，截至报告期末，合计 37.74 亿元，主要为融资租赁，非标融资的融资成本相对较高，主要融资资金投向于发行人的主要文旅项目建设，项目完工后可实现运营收益，但若未来收益不及预期，未能覆盖融资成本，可能造成一定的债务压力和风险。

（三）管理风险

1、行业多元化风险

发行人近年来规模扩张较快、管理半径不断扩大，涉及行业分布景区、餐饮、旅行社、酒店、影视、其他旅游投资等。随着公司产业链条的延伸，传统的管理模式可能不再适应新行业的发展，专业技术人员将成为制约公司进一步发展的瓶

颈。如果发行人在资金、技术、管理方面没有及时适应集约化、专业化发展要求，可能会影响各板块经营效益的发挥。

2、关联交易风险

公司与关联企业存在一定规模的资金往来，并以其他应收款、其他应付款、应收账款和预收账款的形式体现。同时，公司本部为子公司的贷款提供担保以支持子公司业务发展，如果公司不能对关联交易进行有效管理，将对公司的经营效益产生一定影响。

3、人力资源风险

公司业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，公司高级管理人员的管理经验及专业知识对公司发展十分关键，另一方面，旅游服务业人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，主要表现在服务对象中有外国旅游者，对从业人员的知识结构、语言能力和个人能力要求较高，从而从业人员的个人技能水平，服务质量和人员素质都直接影响经营业绩。如果公司无法吸引或留任该类优秀人员，将可能导致客源的减少，导致公司业务发展受到不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司拥有完善法人治理结构，内部控制制度健全。针对董事长及其他公司管理层因突发事件引发的缺位情形，公司已建立应急选举方案，加强公司经营决策的稳健性，但仍不能完全排除由此引发一定的公司治理结构突然发生变化的风险。

5、公司治理风险

截至本募集说明书签署日，发行人监事缺位 5 名、董事缺位 1 人。发行人监事缺位主要是由于监事退休不再担任公司监事相关职务，同时，根据《关于省政府国有资产监督管理委员会职责机构编制和人员转隶的通知》（陕编办发[2018]102 号），国有企业监事会职责划入陕西省审计厅。目前陕西省审计厅尚未委派新的监事会成员，因此公司监事会人员暂缺五人。发行人董事缺位主要是在任董事退休。发行人监事人员和董事人员的缺位可能对公司治理造成不利影响。

（四）政策风险

1、行业政策风险

“十四五”期间，旅游产业将成为国家重要的发展战略，不但实现产业增加值的增长，同时还强调质上的内涵发展。但是，未来旅游行业政策的变动，国家推出的法律政策和具体措施，不能确保均能够对公司的经营产生积极影响。

2、地方政府支持政策变化风险

陕西省政府为支持发行人对省内旅游资源的开发及整合，除每年对相关景区项目的建设提供补助资金外，还享受文化企业免征国有资本经营收益的相关政策，以及旅游接待方面获得旅游绩效奖励和红色系列活动奖励等各项补贴奖励政策。如未来，政府取消相关扶持和优惠政策，可能会对公司的经营产生一定的不利影响。

（五）其他风险

1、经济周期波动风险

旅游业易受宏观经济环境的影响和制约。2008 年以来，受全球金融危机的波及，国内外经济发展速度放缓，居民消费能力有所减弱；入境游、出境游和国内旅游市场均有一定程度的萎缩。2023 年 1-8 月，陕西省接待国内游客 5.22 亿人次，同比增长 78.41%；实现国内旅游收入 4,696.72 亿元，同比增长 123.93%。但未来经济发展可能具有的波动性和不确定性将直接影响到旅游业的发展，从而可能对发行人业务的可持续发展带来一定影响。

2、政治环境变化风险

国内外政治环境变化会使得旅游业的发展受到制约。如国家政权的稳定性、法律法规的完备程度、行业管理的规范性、宏观经济的变动等因素都会给旅游业的发展带来不同程度的影响，发行人旗下的酒店业、景区服务业则更为敏感。未来，若出现战争、法规变动、行业监管等多方面因素的变动，可能会对发行人的经营产生一定的不利影响。

3、自然灾害和不可抗力风险

由于旅游业具有高集中性的服务特点，因此易受自然灾害、流行性疾病等不可抗力事件的冲击。近年来在全球相继发生的禽流感、甲型 H1N1 流感、新型冠状病毒（2019-nCoV）感染所致肺炎等传染性疾病、2008 年的特大雪灾和汶川大地震等自然灾害，都对旅游业产生了不同程度的影响。此类不可抗力事件的发生，都会动摇旅游者的消费信心，抑制出游需求，有可能对发行人的业务发展带来一定的冲击。

二、本次债券的投资风险

（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。由于本次债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并且依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所上市流通，且具体的上市进程在时间上存在不确定性。此外，本次债券上市后的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券上市前，公司最近一期末的净资产为 109.30 亿元；最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.20 亿元（2021 年度、2022 年度及 2023 年度经审计的合并报表中归母净利润的平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1 倍。在本次债券存续期内，如本公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致本公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本次债券利息和本金所需要的资金，可能会对本次债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）资信风险

发行人资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按时偿付债务本息。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和金融投资行业的特点，在本次债券存续期内，如果市场环境发生不利变化，则本公司可能无法按期偿还贷款或无法履行经济合同，从而导致本公司资信状况变差，进而影响本次债券本息的偿付。

（五）本次债券特有风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

(六) 评级风险

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券评级为 AAA，发行人的主体评级为 AA+，评级展望为稳定。在本期债券存续期内，公司无法保证主体及债项信用评级不发生负面变化。如果资信评级机构调低公司主体信用等级或债项评级，将会增加本次债券到期偿付的不确定性，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

(七) 担保风险

中证信用融资担保有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。但不排除本次债券存续期内担保方因外部宏观环境影响或自身经营状况恶化导致其担保能力受损的可能。

第二节发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- (一) **发行人全称：**陕西旅游集团有限公司。
- (二) **债券全称：**陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）。
- (三) **发行金额：**本期债券发行规模不超过 6 亿元。
- (四) **债券期限：**本期债券期限为 10 年，在本期债券存续期的第 6、第 7、第 8、第 9、第 10 个计息年度末分别偿付本期债券本金的 20%、20%、20%、20%、20%。
- (五) **票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- (六) **债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- (七) **发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。
- (八) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。
- (九) **承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- (十) **付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- (十一) **兑付金额：**本期债券分期偿还本金，在本期债券存续期的第 6、第 7、第 8、第 9、第 10 个计息年度末分别偿付本期债券本金的 20%、20%、20%、20%、20%。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。
- (十二) **偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- (十三) **增信措施：**本次债券由中证信用融资担保有限公司（以下简称“保证人”或“中证融资担保”）提供连带责任保证担保。
- (十四) **信用评级机构及信用评级结果：**经东方金诚国际信用评估有限公司评定，本期债券评级为 AAA，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节发行人信用状况”。
- (十五) **募集资金用途：**本期债券募集资金总额不超过 6 亿元，扣除发行费用后拟全部用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有

息债务。

(十六) 质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 4 月 22 日。
- 2、发行首日：2025 年 4 月 24 日。
- 3、发行期限：2025 年 4 月 24 日-2025 年 4 月 25 日，共两个工作日。

(二) 登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

(三) 本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过、股东授权, 并经中国证券监督管理委员会注册(证监许可【2025】385 号), 本次债券注册总额为 10 亿元, 拟分期发行, 首期发行金额不超过 6 亿元人民币。

二、本期债券募集资金使用计划

(一) 募集资金使用计划

本期债券募集资金总额不超过 6 亿元, 扣除发行费用后拟全部用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购, 或者偿还项目的有息债务, 主要投资方向包括支持农村产业融合发展、加快农业农村现代化、促进农村人口就业增收、改善乡村基础设施条件、提升乡村公共服务水平等国家乡村振兴支持领域。

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购, 或者偿还项目的有息债务, 其中 5.4 亿元拟用于偿还项目相关有息债务, 0.6 亿元用于项目建设、运营、收购等。

本期债券偿还到期有息债务部分的使用计划如下, 未来发行人将根据募集资金到账时间、项目债务到期情况等调整用于偿还债务的具体标的:

单位: 万元

募集资金用途类型	有息负债类型	债务人	债权人	借款到期日	借款余额（截至2025.03.31）	拟使用募集资金金额
偿还到期债务	银行借款	陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司	重庆银行	2026.02.12	20,000.00	20,000.00
	融资租赁		洛银租赁	2026.03.28	5,000.00	5,000.00
			中交租赁	2027.05.10	3,828.43	3,828.43
			甘肃文旅租赁	2027.05.07	3,375.00	3,375.00
			西安财金租赁	2027.06.07	3,837.82	3,837.82
	商业保理		中核商业保理	2025.11.18	1,520.00	1,520.00
	信托借款		陕西省国际信托	2025.06.09	7,000.00	7,000.00
				2025.06.16	330.00	330.00
				2025.06.30	1,310.00	1,310.00
				2025.07.07	1,550.00	1,550.00
2025.07.14		1,700.00		1,700.00		

				2025.09.28	100.00	100.00
				2025.10.13	330.00	330.00
				2025.11.10	500.00	500.00
	融资租赁	西咸新区丝路文化 旅游发展有限公司	华融金租	2025.09.22	1,002.00	1,002.00
	银行借款		农业发展银行	2025.06.20	2,350.00	2,350.00
			长安银行	2025.06.20	662.00	662.00
合计					54,395.25	54,395.25

金延安旅游区项目实施主体为陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司（以下简称“延安文化旅游公司”）和延安美安文化产业发展有限公司（以下简称“延安美安公司”），丝绸之路风情城项目实施主体为西咸新区丝路欢乐世界旅游发展有限公司（以下简称“丝路欢乐世界公司”）。延安文化旅游公司为发行人全资子公司，延安美安公司为延安文化旅游公司全资子公司；丝路欢乐世界公司为西咸新区丝路文化旅游发展有限公司的全资子公司，发行人持有后者 66% 股权。

未来具体投资项目及金额以实际为准，发行人承诺本期债券募集资金用途不调整为乡村振兴领域项目以外的其他用途。以上相关项目的投资建设有助于在当地稳定粮食和重要农产品保障、支持农村产业融合发展、加快农业农村现代化、促进农村人口就业增收、改善乡村基础设施条件、提升乡村公共服务水平，有助于通过市场化法治化的方式优化乡村就业结构、健全乡村产业体系、推动乡村产业链条升级、完善乡村基础设施等。

本期债券募集资金扣除发行费用后，主要用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有息债务，具体拟投资标的包括金延安旅游区项目及丝绸之路风情城项目等。发行人承诺，在本期债券存续期内，前述乡村振兴领域项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息。

以上募投项目相关情况如下：

1、金延安旅游区项目

（1）项目基本情况

金延安旅游区项目位于陕西省延安市宝塔区，宝塔区属于陕西省省级连片特殊困难县。该项目总投资约 51.20 亿元，重现了千年前的北宋延州城历史风貌和 30 年代的老延安城街景，将旅游观光、民宿集群、文化创意、民俗体验与都市商业、生态居住相融合，是一个集历史与现代、传统与创新于一体的综合性文化

街区。同时，为深入贯彻落实国家乡村振兴战略，巩固脱贫攻坚成果，响应国家惠农助农号召，陕旅集团在延安市人民政府的支持下成立了金延安乡村振兴大卖场。大卖场精选延安十三县（市）区脱贫户原产地生产的农特产品，并通过文化包装展示展销，用“以购代捐”的方式，将小米、红枣、核桃、花椒、苹果、蜂蜜、荞麦醋、沙棘等具有陕北特色的农产品推向国内各省，为陕北的农业和农民办实事，促进当地居民增收，同时，也让消费者从中了解红色故事，感受红色经典。

2023 年 12 月 17 日，2023 乡村振兴与美丽乡村高峰论坛在海南省琼海市博鳌亚洲国际会议中心正式启幕，世界各地人士相聚国际论坛制度，共绘美丽乡村画卷。论坛发布了“全国黄金旅游目的地”名单，金延安旅游度假区（金延安景区）成功上榜。

（2）项目批复情况

金延安项目已完成项目手续情况如下：

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	备案确认书	延发改备【2013】2 号	延安市发改委	2013 年 1 月 9 日
2-1	不动产权证书（北街）	陕（2022）延安市不动产权第 0002554 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002556 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002560 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002563 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002552 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002553 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002555 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002557 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕（2022）延安市不动产权第 0002558 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日

		陕 (2022) 延安市不动产权第 0002559 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0002561 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0002562 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0002564 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 21 日
2-2	不动产权证书 (南街)	陕 (2022) 延安市不动产权第 0003033 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003022 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003023 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003025 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003026 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003027 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003028 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003029 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003030 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003031 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003032 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
		陕 (2022) 延安市不动产权第 0003024 号	延安市不动产登记局	2022 年 4 月 29 日
2-3	不动产权证书 (西北三角)	陕 (2021) 延安市不动产权第 0003274 号	-	-
2-4	不动产权证书 (钟楼西街)	陕 (2017) 延安市不动产权第 0003102 号	-	-
		陕 (2020) 延安市不动产权第 0000495 号	延安市不动产登记局	2020 年 3 月 20 日

	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009776 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009770 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009779 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009765 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009775 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009778 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009767 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009772 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009769 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009773 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009774 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009771 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009768 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009766 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009777 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009780 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009759 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009763 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
	陕 (2021) 延安市不动产权第 0009762 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日

		陕 (2021) 延安市不动产权第 0009761 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
		陕 (2021) 延安市不动产权第 0009758 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
		陕 (2021) 延安市不动产权第 0009764 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
		陕 (2021) 延安市不动产权第 0009760 号	延安市不动产登记局	2021 年 12 月 28 日
		陕 (2020) 延安市不动产权第 0000495 号	延安市不动产登记局	2020 年 3 月 20 日
3-1	建筑工程施工许可证 (北街)	202010 (补)	延安市住建局	2020 年 9 月 25 日
		202011 (补)	延安市住建局	2020 年 9 月 25 日
3-2	建筑工程施工许可证 (南街)	202112 (补)	延安市住建局	2021 年 12 月 20 日
		202112 (补)	延安市住建局	2021 年 12 月 20 日
		61060020160033B	延安市住建局	2016 年 4 月 26 日
3-3	建筑工程施工许可证 (西北三角)	610600202110260199	延安市行政审批服务局	2021 年 10 月 26 日
3-4	建筑工程施工许可证 (钟楼西街)	6106002015013	延安市行政审批服务局	2015 年 6 月 1 日
4-1	建设用地规划许可证 (北街)	地字第 610600201900001 号	延安市城乡规划局	2019 年 3 月 4 日
4-2	建设用地规划许可证 (南街)	地字第 61060002000014 号	延安市自然资源局	2020 年 8 月 20 日
4-3	建设用地规划许可证 (西北三角)	延行审地字第 610600202100014 号	延安市行政审批服务局	2021 年 4 月 9 日
4-4	建设用地规划许可证 (钟楼西街)	地字第 610600201700039 号	延安市城乡规划局	2017 年 11 月 9 日
5-1	建设工程规划许可证 (北街)	建字第 610600201900003 号	延安市城乡规划局	2019 年 3 月 4 日
5-2	建设工程规划许可证 (南街)	建字第 610600202000015 号	延安市自然资源局	2020 年 11 月 10 日
5-3	建设工程规划许可证 (西北三角)	延行审建字第 610600202100045 号	延安市行政审批服务局	2021 年 8 月 5 日
5-4	建设工程规划许可证	建字第 610600201800022 号	延安市城乡规划局	2018 年 9 月 7 日

注：根据发行人前期规划安排，金延安项目系由延安文化旅游公司进行立项备案，后因规划调整，部分项目下放至全资子公司延安美安公司负责，此后相关审批文件分别由延安文

文化旅游公司和延安美安公司履行办理手续。

（3）项目建设情况

①建设内容

金延安核心文化区以老延安城为摹本，镜像复原老延安城的主要建筑，将旅游观光、主题酒店、博物馆集群、文化创意、民俗体验与都市商业、休闲娱乐、生态居住相融合，形成观光、生态、文化、玩乐、艺术、交流等多元空间，满足旅游、休闲、亲子、聚会、交友、商务、家居等不同需求。项目建设内容主要包括城市基础设施、旅游基础设施、文化艺术基础设施、旅游商业配套设施等方面。

A.城市基础设施

金延安板块城市基础设施包括道路及其配套管网工程、桥梁工程、综合管廊工程、防洪工程等。其中改造或新建延一路干路等 14 条市政道路总里程约 8.05 公里，道路总面积共计 160310 m²，配套建设给水、排水、雨水、电力、电信及供热管网；新建金延安大桥、金延安南桥、人行玻璃桥、跨包茂高速桥等桥梁工程建筑总面积 13214 m²；金延安城市综合管廊位于延三路下方，总长 683m，管沟内包含热力管、电力电信电缆、给排水管和中水管。主沟设计宽度为 5.3m，高度为 3.1m；防洪工程设计新修堤防 2873m，绿化配套面积 86654 m²。

B.旅游基础设施

旅游基础设施建设内容包括照明工程、绿化及景观小品工程、游客服务中心、智慧景区建设等。其中照明工程主要是在项目区域安装 50w 单杆单挑 LED 灯 401 套，75w 单杆单挑 LED 灯 174 套，建设箱式变电站 3 座，铺设电力电缆 18040m；绿化及景观小品主要建设绿化配套 150000 m²，景观小品 400 套；游客服务中心建设内容包括游客中心建筑面积 170268 m²；智慧景区主要建设数据中心、数字虚拟景区和虚拟旅游系统、游客互动及投诉联动服务平台等内容，通过云计算、大数据等先进技术在旅游行业上的应用，以云计算作为技术支撑平台，以 GIS 为展现手段，以旅游信息化和旅游数据积累为基础，通过智能化的技术手段，实现游客与旅游各要素的紧密联系。

C.文化艺术基础设施

文化艺术基础设施建设区域主要包括钟鼓楼、西街、东街及西北三角区域。其中：

a.钟鼓楼及西街区域建筑面积 135693.22 平方米，包括地下车库，3D 楼体灯

光秀机房，配套商业建筑，商业业态主要包括海洋馆、电影院、博物馆及其他商业建筑；

b.东街区域建筑面积 10538.68 平方米，包括地下车库及商铺。

c.西北三角区建筑面积 29645.05 平方米，包括双语幼儿园 4314.32 平方米，延安保育院剧场 8560.00 平方米，商业建筑 16770.73 平方米。

d.西南三角区红色文化广场 10000.00 平方米。

D.旅游商业配套设施

旅游商业配套设施建设区域主要包括南街、北街、E2 及 E3 地块、F 地块及三产地块。其中：

a.南街区域建筑面积 97319.74 平方米，包括民宿建筑、配套商业建筑、地下车库；

b.北街区域建筑面积 72251.47 平方米，包括民宿建筑配套商业、地下车库；

c.E2 地块建筑面积 43783.78 平方米，主要建设游乐场；

d.E3 地块建筑面积 11270.00 平方米，主要建设体育中心；

e.三产地块建筑面积 52047.55 平方米，包括安置住宅建筑商业建筑及配套地下车库；

f.F 地块建筑面积 97319.74 平方米，拟建设滑雪场。

②建设规模

金延安项目规划总占地面积 149.83 公顷，净用地面积 76.12 公顷，总建筑面积 770190.98 平方米。金延安是圣地河谷文化旅游产业园区的核心板块，位于整个圣地河谷产业园区南部，项目建设内容主要包括城市基础设施、旅游基础设施、文化艺术基础设施、旅游商业配套设施四方面内容。

③投资情况及资金筹措

本项目总投资 512000.00 万元，拟通过申请银行贷款及企业自筹进行解决。其中 142000.00 万元为企业自筹，约占总投资的 27.73%，剩余 370000 万元为金融机构贷款，约占总投资的 72.27%。

(4) 项目建设必要性

①是推进延安市红色文化产业大发展、大繁荣的需要

文化产业是一项新兴产业，它有低投入、高回报、无污染、引导人民健康生活等特点；通过文化交流可增进各个国家、群体之间的沟通，加深友谊；带动文

化衍生产品、旅游、商业等相关产业的发展等诸多自身特殊的优点，有极好的发展前景；在我国，文化产业已成为一个令人瞩目的产业，据不完全统计，2011 年我国文化产品的潜在消费能力达到 8000 亿元。未来十年，中国文化产业市场将保持持续、高速发展的趋势，其蕴含的巨大能量和深层次的作用，将越来越引起人们的重视。

在延安市作为中国红色圣城的背景之下，延安圣地河谷文化旅游产业园区通过整合延安的红色文化、历史文化及民俗文化，以文化为核心，整合城市要素和旅游要素，创新文化经济；以文化旅游为手段，展现和重塑延安市城市文化形象；从而支撑项目文化旅游中心区地位。将延安圣地河谷文化旅游产业园区打造成为：中国红色旅游交流平台、大陕北旅游集散平台、大陕北非物质文化遗产的传承平台、延安市对外发展交流平台、延安市文化旅游产业发展平台、延安市文化创意产业孵化平台、延安市休闲娱乐产业发展平台和延安市人居环境展示平台。建成后将成为延安市新的标志性文化旅游设施，将成为城市文化建设的重要组成部分，有利于促进和带动延安市文化产业和红色旅游的大发展和大繁荣。

②是完善延安城市功能、丰富城市景观，建设优秀旅游城市的需要

延安是中国革命的圣地，是全国爱国主义教育基地，也是区域的文化中心。延安正从区域核心城市向具有影响的大都市转型，要将延安建设成为一流城市，要求文化事业也必须逐步向国内一流水平靠拢。经过多年的建设，延安市文化发展的整体水平有了明显提高，在推动经济、社会发展、增强延安国际大都市城市功能方面发挥着独特的作用。虽然延安的城市文化基础设施建设取得了一些进展，但与国际化大都市的水准相比，文化设施水平在总量和结构上都存在很大差距。从旅游资源的利用情况来看，延安市旅游业基本以红色文化为主打，对本土的地域、历史文化吸收、融合度不够，导致旅游产业结构单一，难以发展壮大。目前来说，主要存在以下问题：旅游业整体格局缺乏统一性和完整性；旅游产品结构单一，有待进一步挖掘提升；缺乏夜间和冬季休闲娱乐项目。

延安圣地河谷文化旅游产业园区位于延安市宝塔区河庄坪镇，总体规划面积 14 平方公里，南起四八烈士陵园，北至马家沟村南端，南北总长约 12 公里。项目的实施是延安市城市北进战略的重要举措，是延安未来融合民生工程、生态工程、文保工程、革命传统、教育工程、城市提升工程的大型综合文化旅游项目，其定位在延安市作为中国红色圣城的背景之下，整合了延安的红色文化、历史文

化及民俗文化，建成后将形成大陕北旅游中心区、文化产业的聚集区、城市产业结构调整示范区。因此，项目的实施是完善城市功能，丰富城市景观，建设优秀旅游城市的需要。

③是加快城市文化基础设施建设，增强城市综合竞争力的需要

在当代，文化作为一定社会经济和政治的反映，正日益成为一个国家综合国力的重要组成部分，对于一座城市来说，文化事业的发展在经济社会发展中的地位和作用也越来越明显。当今社会，随着人类文明程度的提高，特别是社会生产力的迅速发展，人们在满足对物质产品需求的同时，对精神文化产品的需求不断增长，文化在经济社会发展过程中的调适、保障功能越来越重要。而文化设施是文化产业的载体。当今世界上的现代化城市，其文化基础设施建设都比较发达，汇集众多的研究机构、文艺公益团体和大批专业人才。文化产业的发展，市民综合素质的提高，最终将转化为巨大的创新能力，转化为物质形态的竞争力。城市间的比较和竞争，不能单纯依靠经济总量、经济增长速度，更要依靠城市环境、城市文化，依靠社会文明程度和市民整体素质的提高，这是城市发展长盛不衰的关键所在。重视文化产业开发，提高全民素质，以健康和活力来塑造城市形象，展示城市品牌，推动城市发展，已成为我国城市建设和管理的一项重要内容。

延安圣地河谷文化旅游产业园区是延安未来融合民生工程、生态工程、文保工程、革命传统、教育工程、城市提升工程的大型综合文化旅游项目；是可观、可感、可参与、可消费的体验式红色旅游引领项目；是以老延安为特色的红色圣城。延安提出“中疏、西控、东扩、北进、南下”的城市发展战略，实施“削山填沟、上山建城、疏解老城、保护旧址”的战略措施。延安圣地河谷文化旅游产业园区的开发建设正是对“北进”战略的具体实践。一方面与延安市区形成互动发展，另一方面拉近与安塞的距离，形成大延安旅游圈。因此，本项目的实施是加快城市文化基础设施建设，增强城市综合竞争力的需要。

（5）项目盈利能力分析

本项目经营收入中包括出租收入，自营收入。

①出租收入

A. 商铺租赁收入

本项目可租赁商铺分布在南街、北街、西街及钟楼、东街，可租赁面积共 227923.17 m²，本项目于 2016 年开始运营，2016 年运营负荷为 60%，随后每两

年增加 10%，直至运营负荷为 90%。随后每年运营负荷都为 90%。按照市场价格运营初期按照 120 元/㎡·月计算，运营价格按照每两年增加 5%。

B.酒店及民宿出租收入

本项目可租赁酒店及民宿分布在南街、北街，可租赁面积共 68773.16 ㎡，本项目于 2022 年开始运营，2022 年运营负荷为 60%，随后每两年增加 10%，直至运营负荷为 90%。随后每年运营负荷都为 90%。出租价格按照市场价格 50 元/㎡·月计算，出租价格按照每两年增加 5%。

C.停车位出租收入

本项目可租赁停车位共 5000 个，本项目于 2022 年开始运营，按照市场价格运营按照 2 元/个·小时计算，每天开放 10 小时，每年开放 365 天。运营负荷初期为 60%，每年增加 10%，直至运营负荷为 90%。

D.游客服务中心物业出租收入

本项目游客服务中心物业可租赁总面积为 166268 ㎡，本项目于 2022 年开始运营，2022 年运营负荷为 60%，随后每两年增加 10%，直至运营负荷为 90%，随后每年运营负荷都为 90%。出租单价按照市场价格 50 元/㎡·月计算，出租价格按照每两年增加 5%。

E.双语幼儿园租赁收入

本项目双语幼儿园可租赁总面积为 4314.32 ㎡，本项目于 2022 年开始运营，2022 年运营负荷为 60%，随后每两年增加 10%，直至运营负荷为 90%，随后每年运营负荷都为 90%。出租单价按照市场价格 50 元/㎡·月计算，出租价格按照每两年增加 5%。

②自营收入

A.自营民宿收入

本项目自营酒店及民宿分布在南街、北街，自营面积共 14306.78 ㎡，共 232 间客房。按照市场价格运营按照 350 元/间计算，运营价格按照每五年增加 10%。

B.物业管理收入

根据旅游设施规划，金延安板块商业、办公、酒店、民宿物业管理费均按照 8 元/㎡·月计算。

C.红色培训收入

本项目可进行红色培训，年均满负荷为 10 万人，从 2016 年开始培训，运营

初期负荷为 40%，每两年增加 10%，直至运营负荷为 90%，培训费为 500 元/人·次，运营价格按照每五年增加 10%。

D. 保育剧场收入

本项目预计未来《延安保育院》每年共计演出 600 场次。剧院东西区座位票务收入。本项目剧院东西区共设有座位 520 个，定价为 198 元/（座·场）；剧院中区座位票务收入。本项目剧院中区共设有座位 528 个，定价为 238 元/（座·场）。剧院 VIP 区座位票务收入；本项目剧院 VIP 区共设有座位 40 个，定价为 298 元/（座·场）。

E. 职业技术学校

本项目拟定开设风力发电、计算机、石油化工等三个专业。三个专业均招收全日制中专生，年招生数达到 1000 人左右，在校生规模达到 3000 人。根据省物价局、教育厅、财政厅陕价费调发〔2000〕78 号和省教育厅、物价局、财政厅陕教资〔2006〕53 号文件核定的学费标准，结合学校在校生各专业分布情况，校区建成后住宿费收费标准为 1500 元/人·年，学费 6000 元/人·学期。

F. 游乐场

本项目收入主要为动力游乐场收入、无动力游乐场收入、室内科技游乐场收入，根据项目情况预估，项目运营期平均日游园客流量为 1000 人次，人均游乐设施平均消费单价按 60.00 元/人次计算。单价每五年上涨 5%。

G. 滑雪场

本项目滑雪场营业收入主要包括：索道、租赁、滑雪学校、滑雪场广告收入。根据项目情况预估，项目运营期平均客流量为 100 人次人均消费单价按 300.00 元/人次计算。单价每五年上涨 5%。

H. 体育中心

本项目收入包括篮球场收入、乒乓球场租赁收入、羽毛球场租赁收入以及广告收入。

本项目篮球场每天运营时长按 10 小时计算，收费为 25 元/人次，负荷率按照 70% 计算，每天预计 150 人次参与本项目，每年可对外开放日期预计为 330 天。

本项目有羽毛球场 4 个，本场馆每日对外开放时长为 10 小时，每年可对外开放天数为 330 天。租金标准为 50 元/小时。

本项目乒乓球场馆可使用面积 650 m²，乒乓球活动面积按 15 m²/张计算，可设置 40 张乒乓球桌。本场馆预计每日可对外开放营业时长为 10 小时，每年对外营业天数为 330 天，期初租金为 25 元/小时。

本项目建成运营后，共计拥有 100 块运动场内广告牌，运动场内广告牌按照 2000 元/月对外招租。

I. 水疗中心

本项目经营收入主要包括水疗以及餐饮两部分，水疗收入包括水疗、搓背、足疗、采耳、按摩等收入；餐饮收入为 8 号院露天餐厅收入。

本期收入测算为了合理计算，以人均消费计算，根据前述同类型项目的经营数据，本项目一期人均消费按照 100 元/人次记取，之后每两年提高 5%。

本项目所得税前和所得税后投资财务内部收益率计算结果分别为 14.5%、9.97%，税后内部财务收益率大于零。所得税前财务净现值计算结果为 114895.55 万元，所得税后财务净现值计算结果为 61258.95 万元。本项目所得税前和所得税后投资回收期（Pt）经计算分别为 11.92 年、15.33 年。本项目总投资收益率约 17.44%。企业通过经营活动、投资活动及融资活动产生的各年累计盈余资金始终大于零，可见企业有较强的财务生存能力。

本期债券计划 4 亿元用于金延安旅游区项目，按照 5%票面利率测算，该部分资金预计年利息金额为 2,000.00 万元，项目净收益足以覆盖用于项目建设部分的债券利息。

项目收入测算表如下：

营业收入表

单位: 万元

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
—	现金流入	1718308.73	0	0	8441.12	8441.12	10372.48	15869.11	18000.31	118667.01	124241.51	131262.37	64355.29	65063.09
1	住宅出售	206119	0	0						75640	62403	68076		
	面积 (㎡)									75640	56730	56730		
	单价 (万元/㎡)									1	1.1	1.2		
2	土地出让收入	16444.4								16444.4				
	面积 (亩)									58.73				
	单价 (万元/亩)									280				
3	商业收入	679970.24	0	0	6134.4	6134.4	7514.64	9057.79	10637.87	10907.92	28867.03	29150.58	33448.38	33746.12
3.1	西街商业出租收入	233779.04			6134.4	6134.4	7514.64	7514.64	9017.57	9017.57	10652	10652	11184.6	11184.6
	面积 (㎡)				42600	42600	49700	49700	56800	56800	63900	63900	63900	63900
	单价 (元/㎡·月)				120	120	126	126	132.3	132.3	138.92	138.92	145.86	145.86
3.2	西北三角建筑商业出租收入	49052.79						1543.15	1620.3	1890.36	1984.87	2268.43	2381.85	2679.58
	面积 (㎡)							10206	10206	11907	11907	13608	13608	15309
	单价 (元/㎡·月)							126	132.3	132.3	138.92	138.92	145.86	145.86
3.3	其他区域商业收入	397138.41									16230.15	16230.15	19881.93	19881.93
	面积 (㎡)										97362.6	97362.6	113589.7	113589.7
	单价 (元/㎡·月)										138.92	138.92	145.86	145.86
4	酒店及公寓出租收入	176592.09									7216.92	7216.92	8840.73	8840.73
	面积 (㎡)										120282	120282	140329	140329
	单价 (元/㎡·月)										50	50	52.5	52.5
5	民宿收入	114139.74	0								5004.3	5004.3	5838.35	5838.35

5.1	民宿出租营业收入	26726.81									1171.8	1171.8	1367.1	1367.1
	面积 (㎡)										27900	27900	32550	32550
	单价 (元/㎡·月)										35	35	35	35
5.2	自营民宿收入	87412.94									3832.5	3832.5	4471.25	4471.25
	房间数 (间)										300	300	350	350
	单价 (元/间)										350	350	350	350
6	办公楼出租收入	11737.86	0	0							479.7	479.7	587.63	587.63
	面积 (㎡)										7995	7995	9327.5	9327.5
	单价 (元/㎡·月)										50	50	52.5	52.5
7	停车位收入	68945	0	0						8000	8790	9815	2920	3285
7.1	出租停车位收入	47085									2190	2555	2920	3285
	数量 (个)										3000	3500	4000	4500
	每年出租单价 (万元/个)										0.73	0.73	0.73	0.73
7.2	停车位出售收入	21860								8000	6600	7260		
	数量 (个)									800	600	600		
	出售价格 (万元/个)									10	11	12.1		
8	物业管理费	54208.07	0	0	306.72	306.72	357.84	431.32	482.44	494.69	2659.12	2671.36	3023.58	3035.83
8.1	商业物业管理费	25256.04	0		306.72	306.72	357.84	431.32	482.44	494.69	1246.82	1259.07	1375.9	1388.15
8.1.1	西街出租物业管理费	9048.24			306.72	306.72	357.84	357.84	408.96	408.96	460.08	460.08	460.08	460.08
	面积 (㎡)				42600	42600	49700	49700	56800	56800	63900	63900	63900	63900
	单价 (元/㎡·月)				6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
8.1.2	西北三角建筑商业出租物业管理费	1837.08						73.48	73.48	85.73	85.73	97.98	97.98	110.22
	面积 (㎡)							10206	10206	11907	11907	13608	13608	15309
	单价 (元/㎡·月)							6	6	6	6	6	6	6

8.1.3	其他区域商业出租物业管理费	14370.72									701.01	701.01	817.85	817.85
	面积 (㎡)										97362.6	97362.6	113589.7	113589.7
	单价 (元/㎡·月)										6	6	6	6
8.2	酒店及公寓出租物业管理费	17753.62									866.03	866.03	1010.37	1010.37
	面积 (㎡)										120282	120282	140329	140329
	单价 (元/㎡·月)										6	6	6	6
8.3	办公楼物业管理费	7080.37									345.38	345.38	402.95	402.95
	面积 (㎡)										7995	7995	9327.5	9327.5
	单价 (元/㎡·月)										6	6	6	6
8.4	民宿物业管理	4118.04									200.88	200.88	234.36	234.36
	面积 (㎡)										27900	27900	32550	32550
	单价 (元/㎡·月)										6	6	6	6
9	红色培训收入	96550			2000	2000	2500	2500	3000	3300	4400	4400	4950	4950
	人数 (人)				40000	40000	50000	50000	60000	60000	80000	80000	90000	90000
	培训费 (元/人)				500	500	500	500	500	550	550	550	550	550
10	保育剧场收入	51840						2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880
	座位 (个)							800	800	800	800	800	800	800
	场次 (场)							240	240	240	240	240	240	240
	门票价格 (元/人)							150	150	150	150	150	150	150
11	文创商业街区收入	16027.97									541.44	568.51	656.62	689.43
	人均消费 (元/人)										20	20	22	22
	人数 (万人)										27.07	28.43	29.85	31.34
12	艺术培训中心	27916.43						1000	1000	1000	1000	1000	1210	1210
	人数 (人)							5000	5000	5000	5000	5000	5500	5500

	培训费 (元/人)							2000	2000	2000	2000	2000	2200	2200
--	-----------	--	--	--	--	--	--	------	------	------	------	------	------	------

(续上表)

序号	项目	合计	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年	第二十五年
一	现金流入	1718308.73	73354.91	74061.63	82548.2	83127.77	86098.91	86604.91	90561.28	90627.42	94902.8	94980.52	98908.99	98908.99	98908.99
1	住宅出售	206119													
	面积 (㎡)														
	单价 (万元/㎡)														
2	土地出让收入	16444.4													
	面积 (亩)														
	单价 (万元/亩)														
3	商业收入	679970.24	38415.71	38415.71	43467.9	43467.9	45641.3	45641.3	47923.36	47923.36	50319.53	50319.53	52835.51	52835.51	52835.51
3.1	西街商业出租收入	233779.04	11743.83	11743.83	12331.02	12331.02	12947.58	12947.58	13594.95	13594.95	14274.7	14274.7	14988.44	14988.44	14988.44
	面积 (㎡)		63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900
	单价 (元/㎡·月)		153.15	153.15	160.81	160.81	168.85	168.85	177.29	177.29	186.16	186.16	195.47	195.47	195.47
3.2	西北三角建筑商业出租收入	49052.79	2813.56	2813.56	2954.24	2954.24	3101.95	3101.95	3257.04	3257.04	3419.9	3419.9	3590.89	3590.89	3590.89
	面积 (㎡)		15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309
	单价 (元/㎡·月)		153.15	153.15	160.81	160.81	168.85	168.85	177.29	177.29	186.16	186.16	195.47	195.47	195.47
3.3	其他区域商业收入	397138.4	23858.3	23858.3	28182.6	28182.6	29591.7	29591.7	31071.3	31071.3	32624.93	32624.93	34256.18	34256.18	34256.18

		1	2	2	4	4	7	7	6	6					
	面积 (m ²)		129816.8	129816.8	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9
	单价 (元/m ² ·月)		153.15	153.15	160.81	160.81	168.85	168.85	177.29	177.29	186.16	186.16	195.47	195.47	195.47
4	酒店及公寓出租收入	176592.09	10608.87	10608.87	12531.73	12531.73	13158.32	13158.32	13816.23	13816.23	14507.04	14507.04	15232.4	15232.4	15232.4
	面积 (m ²)		160376	160376	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423
	单价 (元/m ² ·月)		55.13	55.13	57.88	57.88	60.78	60.78	63.81	63.81	67	67	70.36	70.36	70.36
5	民宿收入	114139.74	6672.4	7339.64	8257.1	8257.1	8257.1	8257.1	9082.8	9082.8	9082.8	9082.8	9082.8	9082.8	9082.8
5.1	民宿出租营业收入	26726.81	1562.4	1718.64	1933.47	1933.47	1933.47	1933.47	2126.82	2126.82	2126.82	2126.82	2126.82	2126.82	2126.82
	面积 (m ²)		37200	37200	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850
	单价 (元/m ² ·月)		35	38.5	38.5	38.5	38.5	38.5	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35	42.35
5.2	自营民宿收入	87412.94	5110	5621	6323.63	6323.63	6323.63	6323.63	6955.99	6955.99	6955.99	6955.99	6955.99	6955.99	6955.99
	房间数 (间)		400	400	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
	单价 (元/间)		350	385	385	385	385	385	423.5	423.5	423.5	423.5	423.5	423.5	423.5
6	办公楼出租收入	11737.86	705.16	705.16	832.97	832.97	874.62	874.62	918.35	918.35	964.27	964.27	1012.48	1012.48	1012.48
	面积 (m ²)		10660	10660	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5
	单价 (元/m ² ·月)		55.13	55.13	57.88	57.88	60.78	60.78	63.81	63.81	67	67	70.36	70.36	70.36
7	停车位收入	68945	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285
7.1	出租停车位收入	47085	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285	3285
	数量 (个)		4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
	每年出租单价 (万元/个)		0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
7.2	停车位出售收入	21860													

	数量 (个)														
	出售价格 (万元/个)														
8	物业管理费	54208.07	3388.04	3388.04	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26	3740.26
8.1	商业物业管理费	25256.04	1504.99	1504.99	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82	1621.82
8.1.1	西街出租物业管理费	9048.24	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08	460.08
	面积 (m ²)		63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900	63900
	单价 (元/m ² ·月)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
8.1.2	西北三角建筑商业出租物业管理费	1837.08	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22	110.22
	面积 (m ²)		15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309	15309
	单价 (元/m ² ·月)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
8.1.3	其他区域商业出租物业管理费	14370.72	934.68	934.68	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52	1051.52
	面积 (m ²)		129816.8	129816.8	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9	146043.9
	单价 (元/m ² ·月)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
8.2	酒店及公寓出租物业管理费	17753.62	1154.71	1154.71	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05	1299.05
	面积 (m ²)		160376	160376	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423	180423
	单价 (元/m ² ·月)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
8.3	办公楼物业管理费	7080.37	460.51	460.51	518.08	518.08	518.08	518.08	518.08	518.08	518.08	518.08	518.08	518.08	518.08
	面积 (m ²)		10660	10660	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5	11992.5
	单价 (元/m ² ·月)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
8.4	民宿物业管理	4118.04	267.84	267.84	301.32	301.32	301.32	301.32	301.32	301.32	301.32	301.32	301.32	301.32	301.32
	面积 (m ²)		37200	37200	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850	41850

	单价 (元/㎡·月)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
9	红色培训收入	96550	5400	5400	5400	5400	5400	5850	5850	5850	5850	5850	6300	6300	6300
	人数 (人)		90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000
	培训费 (元/人)		600	600	600	600	600	650	650	650	650	650	700	700	700
10	保育剧场收入	51840	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880
	座位 (个)		800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	场次 (场)		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	门票价格 (元/人)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
11	文创商业街区收入	16027.97	789.73	829.21	943.24	990.41	1119.91	1175.91	1322.88	1389.02	1555.76	1633.48	1822.4	1822.4	1822.4
	人均消费 (元/人)		24	24	26	26	28	28	30	30	32	32	34	34	34
	人数 (万人)		32.91	34.55	36.28	38.09	40	42	44.1	46.3	48.62	51.05	53.6	53.6	53.6
12	艺术培训中心	27916.43	1210	1210	1210	1742.4	1742.4	1742.4	1742.4	1742.4	2718.14	2718.14	2718.14	2718.14	2718.14
	人数 (人)		5500	5500	5500	6600	6600	6600	6600	6600	7920	7920	7920	7920	7920
	培训费 (元/人)		2200	2200	2200	2640	2640	2640	2640	2640	3432	3432	3432	3432	3432

2、沣西新城丝绸之路风情城项目

(1) 项目基本情况

丝绸之路风情城项目位于陕西省西咸新区，建设用地 64 平方公里。管辖区内共有 30 个行政村、16 个社区。现有常住人口 31.8 万，农村人口占据重要比例。为积极践行“一带一路”倡议，传承互联互通的丝路精神，本项目以丝路文化为整体规划思路，结合沿线亚欧各国特色，将丝绸之路最具有代表性的文明进行再现，展现丝绸之路连接起来的繁荣昌盛，故设置中国、亚细亚和欧洲三个文化板块，将各类文明精彩纷呈，结合有趣的娱乐内容，将寓教于乐与游乐体验进行融合。

2020 年底，经过四年的不懈努力，西咸新区脱贫攻坚任务圆满完成，绝对贫困问题在西咸新区彻底解决。丝绸之路风情城项目的投资建设及运营，创造了大量多层次的就业岗位，岗位类型包括土地平整、建筑设计、设备采购及安装、安保维护、景区运营、宣传推广等，为当地不同层次人群提供符合自身标准的就业岗位，实现农村人口就业增收，促进了当地经济文化发展。此外，作为重资产类型项目，丝绸之路风情城在基础设施建设及提升服务水平方面做了大量研究及投入，为提升乡村公共服务水平起到了积极推动作用。

(2) 项目批复情况

沣西新城丝绸之路风情城项目已完成项目手续情况如下：

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	立项核准批复	陕发改社会【2017】1537 号	陕西省发改委	2017 年 11 月 6 日
2	不动产权证书	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000190 号	西咸新区不动产登记专用章	2019 年 4 月 30 日
		陕（2018）西咸新区不动产权第 0000260 号	西咸新区不动产登记专用章	2018 年 8 月 16 日
3	建筑工程施工许可证	610151202209064001	陕西省西咸新区沣西新城管委会	2022 年 9 月 6 日
		610151201909254001	陕西省西咸新区沣西新城行政审批与政务服务局	2019 年 9 月 25 日
		610151202005294001 号	陕西省西咸新区沣西新城行政审批与政务服务局	2020 年 5 月 29 日

		610151202101284001 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2021 年 1 月 28 日
4	建设用地规划许可证	西咸规地字第 04-2019-021 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2019 年 5 月 17 日
		西咸规地字第 04-2018-057 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2018 年 10 月 30 日
5	建设工程规划许可证	西咸规建字第 611204202230057 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2022 年 9 月 29 日
		西咸规建字第 611204202230020 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2022 年 4 月 28 日
		西咸规建字第 04-2019-015 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2019 年 5 月 22 日
		西咸规建字第 04-2019-049 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2019 年 11 月 14 日
		西咸规建字第 04-2020-026 号	陕西省西咸新区 沣西新城行政审批 与政务服务局	2020 年 7 月 9 日

注：根据发行人前期规划安排，沣西新城丝绸之路风情城项目系由丝路文化旅游公司进行立项备案，后因规划调整，该项目下放至控股子公司丝路欢乐世界公司负责，此后相关审批文件由丝路欢乐世界公司履行办理手续。

(3) 项目建设情况

①建设内容

本项目以丝路文化为整体规划思路，结合沿线亚欧各国特色，将丝绸之路最具有代表性的文明进行再现，展现丝绸之路连接起来的繁荣昌盛，故设置中国、亚细亚和欧洲三个文化板块，将各类文明精彩纷呈，结合有趣的娱乐内容，将寓教于乐与游乐体验进行融合，让游客感叹丝绸之路的魅力。

②建设规模

本项目净用地面积 567 亩（378000 m²），总建筑面积 378730 m²，建筑物占地面积 93980 m²，景观水域面积 41035 m²，园内硬质 121205m²，绿化面积 107480 m²，停车场及广场 14300 m²。容积率 1.0，建筑密度 24.9%，绿化覆盖率 39.3%。

达到《陕西省节约集约用地实施细则（试行）》（陕国土资发[2014]56 号）及《关于切实加强土地管理全面提高土地利用效率的意见》中的规定，符合西咸新区沣西新城总体规划。

③投资情况及资金筹措

本项目预计总投资 290060.91 万元，其中：60060.91 万元由企业自筹解决，债务融资 230000.00 万元。企业资本金占项目总投资的 20.71%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）的要求。

（4）项目建设必要性

①符合国家、陕西省及西咸新区国民经济和社会发展总体规划要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在推进“一带一路”建设中指出：“秉持亲诚惠容，坚持共商共建共享原则，开展与有关国家和地区多领域互利共赢的务实合作，打造陆海内外联动、东西双向开放的全面开放新格局。……联合开发特色旅游产品，提高旅游便利化。……”；

《陕西省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在建设丝绸之路经济带新起点中指出“依托关中历史人文、交通区位、科教人才等优势，辐射带动陕北、陕南联动发展，将陕西板块建设成为“一带一路”重要节点。……办好“一带一路”高峰论坛，打造丝绸之路文化旅游交流合作示范区。”

2014 年 1 月 6 日国务院下发《关于同意设立陕西西咸新区的批复》，明确要将西咸新区打造成为丝绸之路经济带重要支点、我国向西开放的重要枢纽、西部大开发的新引擎和中国特色新型城镇化的范例。将沣西新城建设成为丝绸之路信息港、西部科技创新引领区、新中心重要组成部分、绿色低碳生态城市。

本项目是以丝绸之路历史文化为背景，运用体验科技，汇聚丝路多元文化，打造面向世界的“丝路明珠”，项目的建设符合国家、省及地方的规划要求。。

②项目建设符合《“十三五”旅游业发展规划》要求

《“十三五”旅游业发展规划》中指出：“遵循景观延续性、文化完整性、市场品牌性和产业集聚性原则，重点打造丝绸之路旅游带等 10 条国家精品旅游带。”

丝绸之路风情城二期项目，就是遇见一场“不在别处，却在远方”的体验，游客沿着“丝绸之路”的主线，一路饱览沿线各国的美景风貌、文化艺术、传奇

轶事、珍宝美食……由丝绸之路风情城二期项目打造的“浓缩时间，穿越空间”的神奇乐园，不但再现真实的旅游场景，更能挖掘旅途中更丰富的乐趣和内涵，项目的建设符合《“十三五”旅游业发展规划》要求。

③符合《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》的要求

《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中指出：“坚持开放合作。“一带一路”相关的国家基于但不限于古代丝绸之路的范围，各国和国际、地区组织均可参与，让共建成果惠及更广泛的区域；打造西安内陆型改革开放新高地，加快兰州、西宁开发开放，推进宁夏内陆开放型经济试验区建设；加强旅游合作，扩大旅游规模，互办旅游推广周、宣传月等活动，联合打造具有丝绸之路特色的国际精品旅游线路和旅游产品”。

本项目以“丝绸之路”作为主题，用丝绸之路上的各国文化营建一座“丝绸之路风情城”。既能串联起丝绸之路各国的地域色彩，又能表现出中国开放博大的文化的传承，还能寓教于乐，在游览的过程了解丰富的知识。传播历史正能量，继往开来，为国家“一带一路”的建设增加闪亮色彩，项目的建设符合《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》的要求。

本项目的实施符合国家“一带一路”发展的战略，有利于促进产业集群的快速发展，市场前景广阔、社会效益显著，因而本项目的建设是必要的。

（5）项目盈利能力分析

该项目收益计算期为 17 年，其中建设期为 4 年。相关参数情况如下：

①项目计算期内收入总额约：954,553.57 万元；

②项目建设期总投资为 290060.91 万元（其中：建设投资 255323.82 万元，建设期利息 30375.00 万元，铺底流动资金 4362.09 万元）；

③项目投资基准收益率为 10%（税后）；

④根据资金缺口，为保证项目的顺利建设，需要从银行申请长期贷款 63,000.00 万元，用于项目建设，期限 5 年，贷款根据建设工程进度分笔投放；

⑤预计债务总利息为 136166.78 万元（含建设期利息）

本项目投资净现值（税后）为 30,007 万元 >0 ，内部收益率（税后）为 11.89% $>$ 基准收益率 10%（税后），项目税后内部收益率大于 0。说明该项目满足投资者的期望，从财务角度分析项目可行。本期债券计划 2 亿元用于丝绸之路风情城项

目，按照 5%票面利率测算，该部分资金预计年利息金额为 1,000.00 万元，项目净收益足以覆盖用于项目建设部分的债券利息。

项目经营期内，收入预测情况如下：

营业收入、增值税及附加估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期			
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	经营收入	954,553.57					57,960.00	64,620.00	70,200.00	71,514.00
1.1	门票收入	745,627.50					44,640.00	50,220.00	55,800.00	55,800.00
1.2	酒店收入	66,202.72					4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,914.00
1.3	餐饮收入	142,723.35					8,640.00	9,720.00	9,720.00	10,800.00
2	增值税与附加	23,414.67	-	-			-	-	-	-
2.1	增值税	21,286.06								
2.1.1	销项税额	54,031.33	-	-			3,280.75	3,657.74	3,973.58	4,047.96
2.1.1.1	经营收入	54,031.33	-	-			3,280.75	3,657.74	3,973.58	4,047.96
2.1.2	进项税额	32,745.28	3,418.03	6,324.54	8,432.71	3,162.27	833.74	852.59	868.38	872.10
2.1.2.1	工程费用	21,081.78	3,162.27	6,324.54	8,432.71	3,162.27				
	工程建设其他费用		255.77							
2.1.2.3	经营成本	11,407.72					833.74	852.59	868.38	872.10
2.2	城市维护建设税（税率 5%）	1,064.30	-	-			-	-	-	-
2.3	教育费附加（税率 5%）	1,064.30	-	-			-	-	-	-

序号	项目	经营期								
		9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	经营收入	71,514.00	74,304.00	75,089.70	75,089.70	78,019.20	78,844.19	78,844.19	78,844.19	79,710.42
1.1	门票收入	55,800.00	58,590.00	58,590.00	58,590.00	61,519.50	61,519.50	61,519.50	61,519.50	61,519.50
1.2	酒店收入	4,914.00	4,914.00	5,159.70	5,159.70	5,159.70	5,417.69	5,417.69	5,417.69	5,688.57
1.3	餐饮收入	10,800.00	10,800.00	11,340.00	11,340.00	11,340.00	11,907.00	11,907.00	11,907.00	12,502.35
2	增值税与附加	-	-	72.11	3,704.95	3,878.23	3,927.03	3,927.03	3,927.03	3,978.27
2.1	增值税			65.55	3,368.14	3,525.67	3,570.03	3,570.03	3,570.03	3,616.61
2.1.1	销项税额	4,047.96	4,205.89	4,250.36	4,250.36	4,416.18	4,462.88	4,462.88	4,462.88	4,511.91
2.1.1.1	经营收入	4,047.96	4,205.89	4,250.36	4,250.36	4,416.18	4,462.88	4,462.88	4,462.88	4,511.91
2.1.2	进项税额	872.10	880.00	882.22	882.22	890.51	892.85	892.85	892.85	895.30
2.1.2.1	工程费用									
	工程建设其他费用									
2.1.2.3	经营成本	872.10	880.00	882.22	882.22	890.51	892.85	892.85	892.85	895.30
2.2	城市维护建设税（税率 5%）	-	-	3.28	168.41	176.28	178.50	178.50	178.50	180.83
2.3	教育费附加（税率 5%）	-	-	3.28	168.41	176.28	178.50	178.50	178.50	180.83

（二）乡村振兴范畴

本次债券募集资金总额为 10 亿元，扣除发行费用后拟全部用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有息债务，本期发行规模不超过 6 亿元。

发行人以中央关于全面推进乡村振兴的政策设计为指引，把握“三农”主体地位，突出文旅产业特色，旨在推动不同发展阶段与规模的企业发挥各自优势，可持续、多方位地为乡村振兴战略贡献力量。目前拟投资储备项目包括金延安项目、西咸新区丝绸之路风情城项目等。

本期债券募集资金到账后，拟用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有息债务，主要投资方向包括支持农村产业融合发展、加快农业农村现代化、促进农村人口就业增收、改善乡村基础设施条件、提升乡村公共服务水平等国家乡村振兴支持领域，属于“募集资金主要用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有息债务”类型的乡村振兴公司债券。

（三）实施计划

本期债券募集资金到账后，拟全部用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有息债务，相关项目的投资建设有助于在当地稳定粮食和重要农产品保障、支持农村产业融合发展、加快农业农村现代化、促进农村人口就业增收、改善乡村基础设施条件、提升乡村公共服务水平，有助于通过市场化法治化的方式优化乡村就业结构、健全乡村产业体系、推动乡村产业链条升级、完善乡村基础设施等。

（四）政策支持

近年来，党中央、国务院，陕西省委、省政府等各级党委、政府出台了多个支持乡村振兴领域相关的政策、文件，对于振兴乡村经济、巩固脱贫攻坚成果提出了多项指导意见和支持政策，具体如下：

1、中国共产党第二十次全国代表大会（简称“二十大”）

党的“二十大”提出要全面推进乡村振兴。乡村振兴战略要以二十大精神为统领，而在具体的实施中，则要从区域新型城镇化战略和乡村差异化发展的实际出发。

2、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（简称“《纲要》”）

《纲要》第一篇“第三章 主要目标/第二节 ‘十四五’时期经济社会发展主要目标”提出，十四五期间要实现“脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进，全体人民共同富裕迈出坚实步伐”。

《纲要》“第七篇 坚持农业农村优先发展、全面推进乡村振兴”指出，要“走中国特色社会主义乡村振兴道路，全面实施乡村振兴战略，强化以工补农、以城带乡，推动形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，加快农业农村现代化”。

《纲要》“第二十三章 提高农业质量效益和竞争力/第三节 丰富乡村经济业态”提出“发展县域经济，推进农村一二三产业融合发展，延长农业产业链条，发展各具特色的现代乡村富民产业。推动种养加结合和产业链再造，提高农产品加工业和农业生产性服务业发展水平，壮大休闲农业、乡村旅游、民宿经济等特色产业……健全农村产权交易、商贸流通、检验检测认证等平台和智能标准厂房等设施，引导农村二三产业集聚发展”。

《纲要》“第二十四章 实施乡村建设行动/第二节 提升乡村基础设施和公共服务水平”提出，“以县域为基本单元推进城乡融合发展，强化县城综合服务能力 and 乡镇服务农民功能……推进城乡基本公共服务标准统一、制度并轨，增加农村教育、医疗、养老、文化等服务供给”。

《纲要》“第二十六章 实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接/第一节 巩固提升脱贫攻坚成果”提出，要“推广以工代赈方式，带动低收入人口就地就近就业”，“第二节 提升脱贫地区整体发展水平”提出，要“实施脱贫地区特色种养业提升行动，广泛开展农产品产销对接活动，深化拓展消费帮扶。在西部地区脱贫县中集中支持一批乡村振兴重点帮扶县，从财政、金融、土地、人才、基础设施、公共服务等方面给予集中支持，增强其巩固脱贫成果及内生发展能力。坚持和完善东西部协作和对口支援、中央单位定点帮扶、社会力量参与帮扶等机制，调整优化东西部协作结对帮扶关系和帮扶方式，强化产业合作和劳务协作”。

3、中共中央、国务院《关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有

力有效推进乡村全面振兴的意见》（2024 年中央一号文件）

一号文件开篇提出，“推进中国式现代化，必须坚持不懈夯实农业基础，推进乡村全面振兴”。

“一、确保国家粮食安全/（五）构建现代农业经营体系”提出，“以小农户为基础、新型农业经营主体为重点、社会化服务为支撑……提升家庭农场和农民合作社生产经营水平，增强服务带动小农户能力。加强农业社会化服务平台和标准体系建设，聚焦农业生产关键薄弱环节和小农户，拓展服务领域和模式。支持农村集体经济组织提供生产、劳务等居间服务”，稳定粮食和重要农产品保障，促进农村人口就业增收，推动乡村产业链条升级。

“三、提升乡村产业发展水平/（十一）”提出，坚持产业兴农、质量兴农、绿色兴农，加快构建粮经饲统筹、农林牧渔并举、产加销贯通、农文旅融合的现代乡村产业体系，把农业建成现代化大产业……实施乡村文旅深度融合工程，推进乡村旅游集聚区（村）建设，培育生态旅游、森林康养、休闲露营等新业态，推进乡村民宿规范发展、提升品质”，支持农村产业融合，促进农村人口就业增收。

“三、提升乡村产业发展水平/（十三）”提出，推动农村流通高质量发展”提出，“深入推进县域商业体系建设，健全县乡村物流配送体系，促进农村客货邮融合发展，大力发展共同配送。推进农产品批发市场转型升级”。

4、陕西省乡村振兴促进条例

《陕西省乡村振兴促进条例》（以下简称“《条例》”）第七条指出“深化农业供给侧结构性改革，优化农业生产布局，推动建立现代农业产业体系、生产体系和经营体系，引导形成以农民为主体，企业带动和社会参与相结合的乡村产业发展格局，推动乡村产业高质量发展”。

《条例》第九条指出“……应当坚持以农民为主体，以乡村特色优势资源为依托，挖掘农业农村多重价值，支持、促进农村一二三产业融合发展……培育新产业、新业态、新模式和新型农业经营主体，推进农业与文化、旅游、康养等深度融合，支持创建农村产业融合发展示范园、特色小镇，发展红色旅游、乡村全域旅游”。

《条例》第二十七条指出“支持教育、科技、文化旅游、医疗卫生、规划建

设、法律服务等方面的人才返乡下乡服务乡村振兴事业，鼓励退休公职人员等回乡村服务”，第二十八条指出“依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游、健康养老等乡村产业经营活动”。

（五）特定品种公司债券发行条件情况

本期债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有息债务，主要投资方向包括支持农村产业融合发展、加快农业农村现代化、促进农村人口就业增收、改善乡村基础设施条件、提升乡村公共服务水平等国家乡村振兴支持领域。经核查拟投资的部分项目属性，符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》规定的“募集资金主要用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购，或者偿还项目的有息债务”乡村振兴专项公司债券发行条件。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人如变更募集资金用途，调整后募集资金仍用于乡村振兴领域项目且调整金额在募集资金总额 50%以下的，应履行董事会内部程序并及时进行临时信息披露；调整金额高于募集资金总额 50%（含 50%）或调整后募集资金不用于乡村振兴领域项目，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行董事会内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将根据相关法律法规的规定指定或设立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与长城证券股份有限公司、募集资金监管银行签订公司债券账户及资金三方监管协议，并在

资金监管人处设立募集资金专项账户。资金监管人将对募集资金专项账户内资金使用进行监督管理。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

以发行人 2024 年 9 月 30 日财务数据为基准，本期债券发行完成且假设按照募集资金使用计划进行使用，5.4 亿元用于偿还乡村振兴领域项目有息债务，0.6 亿元用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购。

基于上述假设，募集资金运用对财务状况的影响如下：

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2024 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券总额 6.00 亿元计入 2024 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本期债券募集资金净额为 6.00 亿元，到账后 5.4 亿元用于偿还乡村振兴领域项目有息债务，0.6 亿元用于乡村振兴领域相关项目的建设、运营、收购。

单位：万元

项目	截至 2024 年 9 月末（合并报表口径）		
	历史数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	1,533,310.53	1,533,310.53	-
非流动资产合计	3,586,920.86	3,592,920.86	+6,000.00
总资产合计	5,120,231.39	5,126,231.39	+6,000.00
流动负债合计	1,417,639.62	1,363,639.62	-54,000.00
非流动负债合计	2,609,628.62	2,669,628.62	+60,000.00
总负债合计	4,027,268.23	4,033,268.23	+6,000.00
所有者权益合计	1,092,963.16	1,092,963.16	-
资产负债率	78.65%	78.68%	+0.03%
流动比率	1.08	1.12	+0.04

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不

用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务；本期募集资金用途不用于偿还地方政府债务或者违规用于公益性项目；地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

八、前次公司债券募集资金使用情况

陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行永续期公司债券（高成长产业债）（第一期）（债券简称“25 陕旅 Y1”，债券代码：257774.SH）发行规模为 5 亿元，约定用途为偿还有息债务。截至本募集说明书签署日，“25 陕旅 Y1”募集资金专户运作情况正常，募集资金使用不存在擅自改变前次发行公司债券募集资金的用途而未做纠正情形。

第四节发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	陕西旅游集团有限公司
法定代表人	周冰
注册资本	95,200.00万元
实缴资本	95,200.00万元
设立（工商注册）日期	1998年12月25日
统一社会信用代码	9161000022053336XM
住所（注册地）	陕西省西安市长安区西安市航天基地航创路1号
邮政编码	710100
所属行业 ¹	商务服务业
经营范围	对所属企业进行管理；旅游资源开发；旅游景区点投资开发管理；酒店、餐饮、旅游服务业务管理和投资；旅游文化产品、旅游纪念品开发经营；旅游服务；会展、信息咨询
电话及传真号码	029-85259212, 029-85393585
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	陈小军，总经理，029-85258936

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

根据 1998 年 12 月 21 日印发的陕西省人民政府文件《陕西省人民政府关于组建陕西旅游集团公司的通知》（陕政发[1998]69 号），为了优化旅游资源配置，推动旅游管理体制变革，省政府决定组建发行人，发行人为省政府直属国有独资公司，是省政府授权投资机构和资本运营机构，对所属企业依法行使出资人权利。根据文件，发行人由秦兵马俑旅游有限责任公司、西安宾馆、唐城宾馆、东方大酒店（包括朱雀饭店）、陕西省旅游汽车公司及凯悦饭店国有股权划转组成，于 1998 年 12 月 25 日正式成立。

根据文件，下属文博单位和旅游景点要实行政企分开、事企分开、所有权和经营权分离的原则，将文物以外的国有资产分离出来，文博事业单位（涉及秦始皇兵马俑、乾陵、法门寺、西岳庙）交省文物局直接管理，其余国有资产全部无偿划转至发行人。

¹发行人所属行业应参照《上市公司行业分类指引》明确披露。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1998-12-25	设立	<p>1998 年 12 月 22 日，发行人经陕西省国有资产管理局（陕国企[1998]090 号）文件关于核实陕西旅游集团公司国家出资的批复，经核实国家对陕西旅游集团公司出资为 3 亿元人民币。</p> <p>1998 年 12 月 24 日，发行人经陕西省人民政府（陕政函[1998]239 号）文件关于注册登记陕西旅游集团公司的通知，陕西省政府决定将陕西旅游公司名称变更为陕西旅游集团公司，为陕西省政府直属企业，注册资本为 3 亿元人民币，法定代表人为张小可。发行人是省政府授权投资机构和资本运营机构。</p> <p>1998 年 12 月 25 日，发行人在陕西省工商行政管理局领取了注册号为 6100001000513 的《企业法人营业执照》。</p>
2	2015-6-8	改制	<p>2015 年 6 月 8 日，根据陕西省国资委《关于陕西旅游集团公司更名及法人代表变更有关情况说明的函》（陕国资函[2015]42 号）文件，发行人已完成改制工作，同意将陕西旅游集团公司更名为陕西旅游集团有限公司。</p>
3	2016-1-27	股东变更	<p>2015 年 12 月 24 日，根据陕西省国资委（陕国资文资发[2015]370 号）文件，同意陕西旅游集团有限公司修改公司章程，并将发行人的股东变更为陕西省国资委。</p> <p>2016 年 1 月 27 日，发行人在陕西省工商行政管理局领取了统一社会信用代码为 9161000022053336XM 的《营业执照》。</p>
4	2019-3-13	增资	<p>发行人转增注册资本金 6.52 亿元，发行人办理了工商变更手续，增资后发行人注册资本为 9.52 亿元。</p>

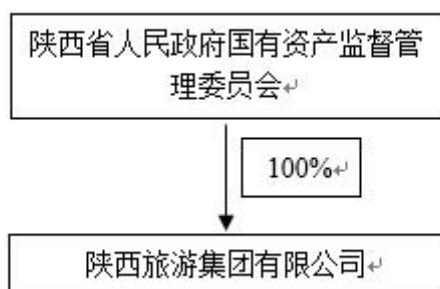
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东和实际控制人基本情况

报告期内，公司控股股东和实际控制人均为陕西省人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人未发生变更。

陕西省人民政府国有资产监督管理委员会主要职责如下：

1、根据陕西省政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管省属企业的国有资产，加强国有资产管理。

2、承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施。

3、指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动国有经济布局 and 结构的战略性调整。

4、准确界定不同国有企业功能，对所监管企业实行分类监管。

5、按照干部管理权限，对所监管企业领导人员进行任免；通过法定程序对所监管企业领导人员进行考核，并根据其经营业绩进行奖惩；建立完善适应中国特色现代国有企业制度要求和市场竞争需要的选人用人机制，完善经营者激励和约束制度。

6、参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作，负责组织所监管企业上交国有资本收益。

7、按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作，督促所监管企业抓好安全生产工作。

8、负责企业国有资产基础管理，起草国有资产管理地方性法规、政府规章

草案，依法对地方国有资产管理工作进行指导和监督。

9、完成陕西省委、省政府交办的其他任务。

10、职能转变。根据中央和陕西省委关于改革和完善国有资产管理体制的要求，以管资本为主推进职能转变。完善规划投资监管、突出国有资本运营、强化激励约束，强化管资本职能，落实保值增值责任。健全监督长效机制、规范开展违规经营投资责任追究，加强国有资产监督，防止国有资产流失。整合创新发展、战略合作、资本运营、公司治理、党建工作等职能，提高监管效能，增强企业活力。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）重要子公司情况

截至最近一年末，发行人不存在最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的重要子公司。

截至 2023 年末，发行人持股比例不高于 50%但纳入合并报表的公司及原因如下：

序号	名称	持股比例	原因
1	陕西国峰大健康产业有限公司	40.00%	发行人下属子公司陕西旅游产业投资基金合伙企业（有限合伙）持有陕西国峰大健康产业有限公司 40%股权，其与持有陕西国峰大健康产业有限公司 30%股权的西安蜂狂部落企业管理合伙企业（有限合伙）签署了《一致行动人协议》，因此发行人将其纳入合并报表范围内。
2	西安科捷瑞商贸有限公司	9.09%	发行人可以实际施加控制
3	西安希耶罗商贸有限公司	14.29%	发行人可以实际施加控制
4	西安曲新宏友供应链管理有限公司	1.61%	发行人可以实际施加控制

注：①发行人以股权投资形式入股西安科捷瑞商贸有限公司、西安希耶罗商贸有限公司、西安曲新宏友供应链管理有限公司，持股比例未超过 50%，根据投资协议约定，发行人在标的公司董事会 3 名席位中占据 2 名，可以实际施加控制，因此纳入合并范围。

截至 2023 年末，发行人持股比例超过 50%，但未纳入合并范围的公司及原因如下：

序号	公司名称	持股比例	原因
1	陕西汉阳陵旅游发展有限责任公司	100%	无法施加控制
2	陕西文物大厦物业管理有限责任公司	100%	无法施加控制

3	陕西省旅游服务公司	100%	无法施加控制
4	陕西旅游投资开发有限责任公司	90%	无法施加控制

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人不存在所持有的参股公司、合联营企业的账面价值超过发行人总资产 10%，或获得的投资收益超过发行人当年实现的营业收入 10% 的重要的参股公司、合营企业和联营企业。

联营企业具体情况详见“第五节发行人主要财务情况/三、发行人财务状况分析/（六）关联交易情况/1、发行人关联方情况/（4）其他关联方”。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力分析

投资控股型架构对发行人偿债能力影响如下：

1、母公司资产受限情况

截至 2023 年末，母公司口径受限资产主要为货币资金，金额为 111,017.41 万元。

2、母公司对子公司（含事业部）资金拆借情况

根据发行人 2023 年审计报告，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人母公司其他应收款账面价值为 1,082,368.07 万元，其中，发行人母公司对下属子公司资金拆借 998,659.04 万元，占母公司其他应收款的比例为 92.27%。发行人母公司对下属子公司资金拆借前五大情况如下：

单位：万元

债务人名称	账面余额	账龄	坏账准备
陕西旅游集团投资控股有限公司	231,464.10	1 年以内，1-2 年	-
陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司	231,090.65	1 年以内，1-2 年，2-3 年	-
陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司	118,638.45	1 年以内	-
中金旅投资控股有限公司	110,845.72	1 年以内，1-2 年，2-3 年，3 年以上	-
陕西省实业发展集团有限公司	55,336.36	1 年以内，1-2 年，2-3 年，3 年以上	-
合计	747,375.27	-	

发行人业务主要由各子公司负责运营，项目建设主体主要为各子公司。母公司根据规章制度管理各子公司，并负责集团整体的融资计划和资金调拨工作。因此母公司对子公司的资金拆借较多，符合该类公司的一般特点。

3、母公司有息负债情况

母公司有息负债规模较大，主要系为支持集团业务快速发展，母公司利用平台优势，加大债务融资力度所致。2023 年末，母公司有息负债情况如下所示：

单位：亿元

项目	2023 年末
短期借款	27.09
一年内到期的非流动负债	26.91
其他应付款	5.00
长期借款	38.35
应付债券	51.23
长期应付款	1.21
合计	149.79

4、对核心子公司控制力

发行人主要子公司详见本募集说明书之“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。发行人在主要人员任命、重大事项管理等方面对主要子公司控制力均较强。

陕旅集团对子公司的控制主要表现在：（1）向子公司委派所有或过半数的董事、委派所有或大部分高级管理人员和重要岗位中层人员。（2）陕旅集团建立了资金归集制度，除陕西旅游文化产业股份有限公司外其他二级子公司所有账户均在监管之中，每日终了，子公司账户均上划至集团资金池，子公司支出需向集团请示，集团下划资金。发行人资金归集管理制度不会对本次债券募集资金使用和发行人偿债能力造成影响。（3）陕旅集团所有子公司融资、新建项目、重大经营变化，均需请示集团同意后方可执行。

5、股权质押情况

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人主要子公司股权出质情况如下：

单位：万股

序号	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	登记日期
1	陕西旅游集团有限公司	西咸新区丝路文化旅游发展有限公司	中国信达资产管理股份有限公司 陕西省分公司	66,000.00	2021-12-28
2		陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限	中国信达资产管理股份有限公司	34,394.89	2021-12-24

		公司	陕西省分公司		
3		中金旅投资控股有限公司	长安银行股份有限公司西安高新科技支行	71,225.07	2022-3-28
4		陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司	长安汇通有限责任公司	1,000.00	2024-02-01
5		中金旅投资控股有限公司	长安汇通有限责任公司	14,245.01	2024-02-04
6		陕西省体育产业集团有限公司	陕西秦农农村商业银行股份有限公司未央支行	25,000.00	2021-11-22
7		西安唐城饭店资产投资有限公司	陕西信用增进有限责任公司	10,000.00	2021-7-2
8		陕西文物大厦物业管理有限责任公司	长安汇通有限责任公司	150.00	2020-11-25
9		西安唐城饭店资产投资有限公司	陕西旅游饭店管理（集团）股份有限公司	陕西旅游产业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,300
10	陕西旅游产业投资基金合伙企业（有限合伙）	陕西省体育产业集团有限公司	陕西秦农农村商业银行股份有限公司未央支行	14,304.03	2021-11-22
11		三亚春瑞实业有限公司	海南银行股份有限公司三亚分行	1,300.00	2022-9-23
合计				240,919.00	

6、报告期母公司收到分红情况

最近三年，发行人母公司收到的子公司现金分红分别为 0.00 万元、90.10 万元及 0.00 万元。

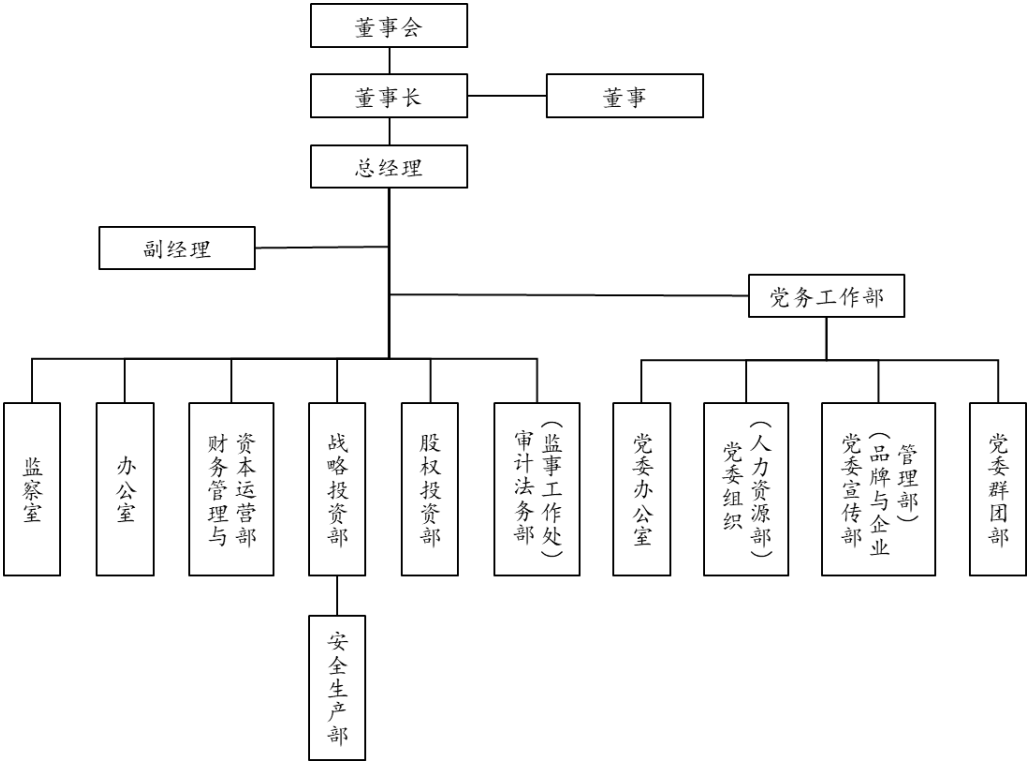
7、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人为投资控股型公司，为加强对控股子公司的管理，根据《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章，发行人分别对子公司的法人治理、党建管理、财务管理等方面做出了规定，提高母子公司整体运作效率和抗风险能力。发行人业务主要由子公司负责运营，母公司资信情况良好，直接和间接融资渠道顺畅，具有较强的融资能力。鉴于发行人对下属子公司控制力较强，核心子公司经营性盈利能力较强，同时，发行人母公司通过控制子公司股东会、董事会制定和审议各子公司的分红方案。整体来看，投资控股型架构不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况

报告期末，发行人的组织结构图如下：



发行人根据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律、法规的规定，设立了董事会、监事会等决策及监督机构的法人治理机构，对其全资企业、控股公司、参股公司的全部国有资产和相应股权行使出资人权利，对上述企业的国有资产依法进行经营、管理和监督，并相应承担保值增值责任。

1、董事会

根据公司章程，公司设董事会，由 7 名董事组成，其中职工董事 1 名。董事会设董事长 1 名。外部董事由省国资委委派，职工董事由职代会民主选举产生。截至本募集说明书签署日，发行人在任董事人数为 6 人，缺位 1 人。

2、监事会

根据公司章程，公司设监事会，由 5 人组成，其中 2 名监事由职工代表担任。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会中的职工代表由公司职工代表大会民主选举产生。监事每届任期三年，任期届满，经委派或选举可以根据《关于省政府国有资产监督管理委员会职责机构编制和人员转隶的通知》（陕编办发[2018]102 号），国有企业监事会职责划入陕西省审计厅。截至募集说明

书签署日，监事由于退休缺位，目前陕西省审计厅尚未委派新的监事会成员，因此公司监事会人员暂缺五人。

3、管理层

公司设总经理一名，副总经理若干名，设总会计师一名。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作。

部门设置方面，公司下设监察专员办公室（监察室）、党务工作部、办公室、财务管理与资本运营部、战略投资部（安全生产部）、股权投资部、审计法务部（监事工作处）。

（二）内部管理制度

在发展过程中，发行人对自身的管理体系不断进行改革，逐步形成了较为完善的内控制度，为长期持续发展奠定了坚实基础。其中：

1、资金运营内控制度

为加强公司货币资金管理，有效防范资金风险，提高资金使用效率，依据相关法规，结合公司具体情况和管理要求，制订了《陕西旅游集团有限公司资金管理办法》，对公司生产经营、投资、筹资等经济活动中产生的货币资金和票据进行管理。公司实施监督各企业的资金运转，并在需要的时候通过跨行现金结算平台，遵循平等互利、等价有偿原则，同意筹集、调配各企业资金，提高资金使用效率。财务部门是货币资金的归口管理部门，应根据企业发展规划和年度生产经营计划制定资金收支预算。

2、筹融资管理制度

为加强公司筹融资的管理，降低融资成本，控制融资风险，提高资金利用效益，确保国有资产保值增值，公司制定了《陕西旅游集团有限公司筹融资管理暂行办法》，办法筹融资主要包括权益性融资和债务性融资。公司总体掌控筹融资规模，负责对各企业的筹资活动进行指导、管理、监督和控制。各企业因经营工作和业务发展需要筹集资金的，必须向公司上报筹资用途及方案等，经集团审批后方可进行。该制度对融资担保进行了约束：公司一般对二级集团提供担保，由二级集团对三级及三级以下企业提供担保，项目贷款或其他确需公司提供担保的需经公司董事会审批通过后方可进行。禁止各企业对外提供任何形式的担保，如因业务需要确实需要提供担保的，需报请公司董事会批注后方可进行。

3、预算管理制度

为建立有效的预算管理机制，提高预算管理水平，增强企业经营工作的计划性，实现资源的优化配置，促进建立健全内部约束机制，制定了《陕西旅游集团有限公司预算管理暂行规定》，规定确定了预算管理应遵循战略导向型、一致性、发展增长、分级预算、目标管理、科学有效、全员参与、刚性原则，公司预算管理组织体系包括预算管理决策层、预算管理制度制定层和预算管理执行层，公司预算实行垂直式管理。公司预算管理委员会由总经理、分管副总经理、总会计师、相关职能部门负责人组成，在董事会领导下开展工作。

4、产权管理制度

为规范公司的国有产权管理，建立健全“归属清晰、权责明确、操作规范、流转高效”的现代产权管理制度，维护交易主体权益，制订了《陕西旅游集团有限公司产权管理规定（暂行）》。公司作为省政府授权的国有资本投资与资本运营机构，承担公司整体产权管理职责，具体业务按照参控股类型，分别由公司股权部和战略投资部管理。所属企业对其拥有的产权承担安全、运营及保值增值责任。

5、投资管理制度

规范公司的投资活动，强化投资管理，提高投资决策的科学性，有效防范投资风险，确保公司发展战略与规划的实现，公司制定了《陕西旅游集团有限公司投资管理办法（试行）》。公司对投资活动的管理内容包括制度管理、预算管理、投资决策管理和监督管理，重大投资项目决策需要党委会前置研究的，需按照有关会议程序执行。投资审查委员会会议是公司董事会下设的行政工作会议，承担决策前的专家评审组织、专项论证组织和资料收集、风险评估工作。战略投资部、股权投资部是公司投资活动的归口管理部门，股权投资部对参股企业、参股项目及金融类投资进行投资管理，战略投资部履行投资管理职能。

6、财务会计制度

为规范公司的会计档案管理，保证会计档案的安全、完整，根据国家会计档案规定，制定了《陕西旅游集团有限公司会计档案管理办法》；为规范公司会计确认、计量和报告行为，统一公司会计政策，保证会计信息质量，公司根据《企业会计准则》等相关法规并结合公司实际情况，同步发布《陕西旅游集团有限公

司会计政策》。为加强对公司财务人员的管理，规范财务工作秩序，充分发挥财务人员在加强企业经营管理、提高经济效益中的作用，公司颁布了《陕西旅游集团有限公司财务人员管理办法》等。

7、关联交易

发行人根据国家相关财经制度，加强关联交易管理。公司和关联方的关联交易均严格遵守公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和公司股东的合法权益。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人的独立性表现在以下五个方面：

1、资产独立

发行人拥有独立完整的资产结构，房产、设备、土地等产权清晰，不存在资产、资金被控股股东及其关联方占用的情况。同时，发行人不存在以自身资产、权益或信誉为股东提供担保情形，发行人对所有资产有完全的控制和支配权。

2、人员独立

发行人在公司劳动、人事、工资及社保等方面实行独立管理，并设立了独立的劳动人事职能部门。公司的董事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、经营管理层等决策及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、业务独立

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务，与控股股东及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人业务员以发行人名义办理相关事宜，发行人相对于控股股东在业务方面是独立的。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、监事及高管人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
周冰	董事长	2015.04-至今	是	否
陈小军	董事、总经理	2022.09-至今	是	否
周小林	外部董事	2024.07-至今	是	否
单志凤	外部董事	2024.07-至今	是	否
何健康	外部董事	2024.07-至今	是	否
官月圆	外部董事	2024.07-至今	是	否
李献峰	副总经理	2021.02-至今	是	否
吴斌	副总经理	2016.09-至今	是	否
赵月望	副总经理	2014.05-至今	是	否
王汉琳	副总经理	2014.05-至今	是	否
李军	副总经理	2014.05-至今	是	否
金哲楠	副总经理	2021.06-至今	是	否
贺东	副总经理	2023.12-至今	是	否
王彦雄	总会计师	2023.12-至今	是	否

发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权和债券。

（二）发行人董事、监事及高管人员简历

1、董事会成员

周冰先生，1966 年出生，陕西丹凤人，管理学博士，美国斯坦福大学博士后。1989 年 9 月参加工作，曾任西安曲江国家级文化产业示范区副主任，大明

宫国家遗址公园建设总指挥，大明宫研究院院长。现任陕西旅游集团有限公司党委书记、董事长。

陈小军先生，1967 年出生，研究生学历。1989 年 7 月参加工作，曾任陕西省财政厅办公室副主任、主任（其间在中国人民银行挂职任调查统计司司长助理），省属文化企业国有资产监督管理办公室主任（副厅级）、陕西省财政厅党组成员，陕西省国资委党委委员，陕西省行政文化资产监督管理局局长，现任陕西旅游集团有限公司董事。

周小林先生，1966 年 3 月出生，陕西三原人，现任陕西粮农集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理，陕西省会展中心集团有限公司、陕西省外经贸集团有限公司、陕西宾馆有限责任公司外部董事，陕西旅游集团有限公司外部董事。

单志凤女士，1963 年 5 月出生，河南濮阳人，现任陕西省会展中心集团有限公司、陕西宾馆有限责任公司外部董事，陕西旅游集团有限公司外部董事。

何健康先生，1973 年 12 月出生，四川平昌人，现任陕西汽车控股集团有限公司、陕西法士特汽车传动集团有限责任公司外部董事，陕西旅游集团有限公司外部董事。

官月圆先生，1977 年 9 月出生，江西崇仁人，现任陕西医药控股集团有限责任公司、陕西省会展中心集团有限公司、陕西宾馆有限责任公司外部董事，陕西旅游集团有限公司外部董事。

2、监事会成员

暂缺。

3、高级管理人员

李献峰先生，1969 年出生，研究生学历，曾任职于河南省委高教工委、河南省教育厅、河南省委纪委，曾任陕西省委纪委监委、省监委委员。现任陕西旅游集团有限公司党委委员、副总经理。

吴斌先生，1967 年出生，陕西兴平人，本科学历。1989 年 7 月参加工作，中共党员，曾任西安高科新西部实业发展公司副总经理，西安高新区电子园管理办副主任，高科集团紫薇地产开发有限公司副总经理，陕旅集团延安文化旅游产业投资有限公司总经理、党支部书记，现任陕西旅游集团有限公司副总经理。

赵月望女士，1969 年出生，陕西周至人，工学博士。1991 年 7 月参加工作，曾任西安曲江新区房地局副局长，西安曲江新区土地储备中心主任，西安市国土局地籍地政处处长，西安国际港务区管理委员会副主任，陆港集团常务副总经理，现任陕西旅游集团有限公司副总经理。

王汉琳先生，1966 年出生，陕西勉县人，工商管理硕士，高级经济师。1988 年 7 月参加工作，曾任陕西旅游集团公司党办副主任、企业改革与管理部经理（其间在陕西省乾县人民政府挂职任副县长），陕西旅游集团公司办公室主任，安康市人民政府党组成员、市长助理，安康市旅游局党组书记、局长，陕西旅游集团有限公司总经济师，现任陕西旅游集团有限公司副总经理。

李军先生，1972 年出生，陕西户县人，研究生学历。1995 年 9 月参加工作，曾任西安大唐芙蓉园旅游发展有限公司财务总监、常务副总，大明宫遗址区保护改造办公室行政事务局局长，大明宫国家遗址公园管理有限公司总经理，陕西法门寺景区文化产业集团有限公司副总经理，陕西省体育产业集团有限公司常务副总经理，现任陕西旅游集团有限公司副总经理。

金哲楠先生，1982 年出生，工商管理硕士。曾任西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司智能管理部部长、智能音响部部长、陕西旅游集团公司重大项目与战略管理部副部长；陕西西咸旅游发展有限公司副总经理；陕西旅游集团汉中文化旅游产业有限公司副总经理及副总经理（主持工作）；陕西旅游集团公司办公室副主任、主任；西咸新区丝路文化旅游发展有限公司董事、法定代表人、总经理；陕西旅游集团有限公司岐山周文化旅游产业发展有限公司董事、法定代表人、总经理；陕西省文物总店有限公司执行董事、法定代表人；陕西融景旅游发展有限公司董事、总经理；陕西旅游文化产业股份有限公司董事长、法定代表人。现任陕西旅游集团有限公司副总经理，陕西骏景旅游科技（集团）有限公司法人、董事长，陕西泽润数字传媒有限公司法人、董事长，东庄水利外部董事，陕西土地建设集团外部董事。

贺东先生，1968 年出生，大学学历。历任陕西省延安市黄陵县仓村乡党委副书记、乡长、乡党委书记，陕西省延安市甘泉县副县长，陕西省宝鸡市太白县委副书记、县长、县委书记，陕西省宝鸡市政府党组成员、副市长、市公安局局长，现任陕西旅游集团有限公司党委委员、副总经理。

王彦雄先生，1966 年出生，研究生学历。历任陕西省医药总公司财务处副处长，陕西医药控股集团中药产业投资有限公司董事、总经理，陕西省体育产业集团有限公司副总经理，陕西体育产业集团国际体育旅游发展有限公司执行董事、法定代表人，陕西轨道交通集团陕西省铁路集团有限公司党委委员、总会计师，现任陕西旅游集团有限公司党委委员、总会计师。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为对所属企业进行管理；旅游资源开发；旅游景区点投资开发管理；酒店、餐饮、旅游服务业务管理和投资；旅游文化产品、旅游纪念品开发经营；旅游服务；会展、信息咨询。参照中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），结合公司实际经营情况，发行人属于“商务服务业”。目前，发行人经营业务主要由旅游业、餐饮及客房、电子商务等板块构成。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、发行人营业收入构成情况

发行人是陕西省旅游行业的重要企业之一，经营业务主要由旅游业、餐饮及客房、电子商务等板块构成。报告期各期，发行人营业收入情况如下：

公司营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块名称	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游业板块	440,341.21	73.24	362,933.82	62.40	118,470.48	48.42	150,555.98	37.62
餐饮及客房板块	24,607.99	4.09	19,782.16	3.40	21,796.68	8.91	20,270.62	5.07
电子商务板块	15,135.18	2.52	24,667.87	4.24	10,109.65	4.13	25,516.22	6.38
其他板块	121,158.68	20.15	174,253.69	29.96	94,281.22	38.54	203,819.68	50.93
主营业务小计	601,243.06	100.00	581,637.53	100.00	244,658.03	100.00	400,162.49	100.00
其他业务	-	-	153,960.85	-	157,627.22	-	3,733.48	-
合计	601,243.06	-	735,598.38	-	402,285.25	-	403,895.97	-

最近三年及一期，发行人旅游业板块收入分别为 150,555.98 万元、118,470.48

万元、362,933.82 万元和 440,341.21 万元, 占当期主营业务收入比例分别为 37.62%、48.42%、62.40%和 73.24%。2020 年以来, 受新冠肺炎疫情影响, 发行人旅游业板块收入规模大幅下降, 2023 年以来公司旅游业快速恢复, 2023 年度收入实现同比增长 206.35%; 发行人旅游业板块收入主要包括门票、演艺、索道及旅行社等收入。

最近三年及一期, 发行人餐饮及客房板块收入分别为 20,270.62 万元、21,796.68 万元、19,782.16 万元和 24,607.99 万元, 占当期主营业务收入比例较小, 分别为 5.07%、8.91%、3.40%和 4.09%。最近三年, 发行人餐饮及客房业务板块收入规模总体较为稳定。

最近三年及一期, 发行人电子商务板块收入分别为 25,516.22 万元、10,109.65 万元、24,667.87 万元和 15,135.18 万元, 占当期主营业务收入比例分别为 6.38%、4.13%、4.24%和 2.52%。2022 年, 受新冠肺炎疫情影响, 发行人电子商务板块收入大幅减少, 2023 年公司电子商务板块快速恢复, 收入实现同比增长 144.00%。

最近三年及一期, 发行人主营业务其他板块收入分别为 203,819.68 万元、94,281.22 万元、174,253.69 万元和 121,158.68 万元, 占比分别为 50.93%、38.54%、29.96%和 20.15%。其他板块收入主要由旅游综合体开发管理、运输、影视制作、广告发行、房地产等收入构成。

2、发行人毛利润构成情况及毛利率情况

最近三年及一期, 发行人营业毛利润情况如下:

公司营业毛利润构成情况

单位: 万元、%

业务板块名称	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游业板块	121,698.71	78.71	109,698.62	73.79	610.75	2.14	43,264.39	36.84
餐饮及客房板块	14,325.63	9.26	12,163.87	8.18	11,134.39	38.99	9,773.60	8.32
电子商务板块	1,312.55	0.85	3,641.93	2.45	787.38	2.76	4,821.82	4.11
其他板块	17,286.68	11.18	23,166.79	15.58	16,023.62	56.11	59,572.56	50.73
主营业务小计	154,623.56	100.00	148,671.20	100.00	28,556.15	100.00	117,432.38	100.00
其他业务	-	-	46,645.41	-	54,808.07	-	2,336.27	-
合计	154,623.56	-	195,316.61	-	83,364.21	-	119,767.65	-

最近三年及一期, 发行人营业毛利率构成情况如下:

公司营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块名称	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
旅游业板块	27.64	30.23	0.52	28.74
餐饮及客房板块	58.22	61.49	51.08	48.22
电子商务板块	8.67	14.76	7.79	18.90
其他板块	14.27	13.29	17.00	29.23
主营业务小计	25.72	25.56	11.67	29.35
其他业务	-	30.30	34.77	62.58
综合毛利率	25.72	26.55	20.72	29.65

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 117,432.38 万元、28,556.15 万元、148,671.20 万元和 154,623.56 万元。2022 年度毛利润下降较多主要是由于受新冠肺炎疫情疫情影响。2023 年度，随着疫情的结束，旅游业强力复苏，发行人主营业务毛利润大幅度回升，同比增长 420.63%。

最近三年及一期，发行人旅游业板块毛利润分别为 43,264.39 万元、610.75 万元、109,698.62 万元和 121,698.71 万元，毛利率分别为 28.74%、0.52%、30.23% 和 27.64%。旅游业板块作为发行人的主要收入来源和利润来源，2022 年度由于受到疫情反复影响较大，毛利润及毛利率均大幅下降。2023 年度，旅游板块毛利润及毛利率大幅提升，增幅达 109,087.87 万元。

最近三年及一期，发行人餐饮及客房板块毛利润分别为 9,773.60 万元、11,134.39 万元、12,163.87 万元和 14,325.63 万元，毛利率分别为 48.22%、51.08%、61.49%和 58.22%。近三年及一期，发行人餐饮及客房板块毛利率较高，且近三年保持平稳上升趋势。

最近三年及一期，发行人电子商务板块营业毛利润分别为 4,821.82 万元、787.38 万元、3,641.93 万元和 1,312.55 万元，毛利率分别为 18.90%、7.79%、14.76% 和 8.67%，电子商务板块 2022 年毛利润较 2021 年降低 4,034.44 万元，降幅为 83.67%，主要系受到新冠疫情的持续影响，旅游业销售持续下降，除此之外，2022 年公司新开发数字馆 2 座（华山数字馆，壶口数字馆）均处于筹备阶段，前期支出大，2022 年暂无收入，拉低了电商板块的整体毛利。2023 年度，随着疫情的结束，发行人电子商务板块毛利润及毛利率大幅度回升。

最近三年及一期，发行人主营业务其他板块营业毛利润分别为 59,572.56 万

元、16,023.62 万元、23,166.79 和 17,286.68 万元，毛利率分别为 29.23%、17.00%、13.29%和 14.27%，其他板块涉及业务较广，随着报告期内其他板块业务结构不同，毛利率产生相应的变化。

(三) 主要业务板块

1、旅游业

发行人旅游业板块主要由旅行社、门票、索道及演艺四部分组成。发行人旅游业务收入主要由子公司陕旅股份以及陕西旅游的旅游景区运营收入和旅行社经营收入构成。其中，旅游景区业务的运营主体为陕旅股份以及陕西旅游的下属子公司陕西华清宫文化旅游有限公司（公司曾用名“陕西华清池旅游有限责任公司”）、陕西太华旅游索道公路有限公司和陕西少华山旅游发展有限责任公司；旅行社业务主要由陕旅股份下属子公司陕西海外旅游有限责任公司和陕西中国旅行社有限责任公司运营。

最近三年及一期，发行人旅游业板块收入分别为 150,555.98 万元、118,470.48 万元、362,933.82 万元和 440,341.21 万元，占主营业务收入的比例分别为 37.62%、48.42%、62.40%和 73.24%，具体构成情况如下表所示：

发行人近三年及一期旅游业板块具体构成情况

单位：万元

业务名称	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
旅行社收入	225,982.94	158,007.62	31,547.47	62,206.22
门票收入	37,134.20	36,344.10	3,465.15	14,654.26
索道收入	40,822.08	43,577.43	10,929.07	18,261.40
演艺收入	61,340.32	54,265.08	9,109.94	14,679.78
商品销售收入	9,428.49	33,444.27	30,300.64	16,154.62
其他旅游业收入	65,633.18	37,295.32	33,118.21	24,599.70
合计	440,341.21	362,933.82	118,470.48	150,555.98

(1) 旅行社业务

旅行社业务主要包括入境旅游、出境旅游和国内旅游服务。发行人是陕西省内较早经营入境旅游及出境旅游的单位之一，通过多年的经营，目前公司在陕西省内品牌认可度较高。目前由子公司陕旅股份下属公司陕西中国旅行社有限责任公司、陕西海外旅游有限责任公司负责运营。

国内游主要向客户提供主题旅游、机票销售、酒店住宿、景点门票以及租车旅游全产业链旅游服务，以陕西为大本营，业务范围涵盖全国各大景点。出入境旅游主要提供境内接待、承办国际会议、组织学术交流、出境旅游、旅游市场信息咨询调研、旅游项目开发等服务，出境游目的地主要为东南亚和欧洲，入境客源则主要来自港澳台和韩国等亚洲国家。

发行人最近三年及一期旅行社业务收入情况

单位：万元、%

分类		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
项目	构成	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅行社	出境	83,886.53	37.12	39,094.66	24.74	-	0.00	787.69	1.27
	入境	3,824.90	1.69	3,407.35	2.16	-	0.00	1,158.89	1.86
	国内	135,441.08	59.93	93,198.77	58.98	24,872.00	78.84	59,854.24	96.22
	票务代理	2,830.43	1.25	22,306.83	14.12	6,675.47	21.16	405.40	0.65
合计		225,982.94	100.00	158,007.62	100.00	31,547.47	100.00	62,206.22	100.00

总体来看，最近三年旅行社业务收入占公司营业收入比例较高，但是对公司盈利贡献不大。公司旅行社业务在陕西省内品牌认可度较高，经过公司对其相关业务资源进行了整合和调整，新开通了数条旅行线路后，旅行社相关业务运行逐渐成熟。

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
旅行社业务收入	225,982.94	158,007.62	31,547.47	62,206.22
旅行社业务成本	221,881.14	151,441.51	30,658.71	62,671.72
毛利润	4,101.80	6,566.11	888.76	-465.51
毛利率	1.82	4.16	2.82	-0.75

公司旅行社业务的主要经营模式为传统旅行社组团和接待为主的经营模式，盈利模式为收取客人团费和代客人支付房、餐、车费等，赚取差价为主的盈利模式。发行人旅行社业务的成本主要由旅行团的房费、餐费以及交通费构成。最近三年及一期，发行人旅行社业务收入分别为 62,206.22 万元、31,547.47 万元、158,007.62 万元和 225,982.94 万元，毛利润分别为-465.51 万元、888.76 万元、6,566.11 万元和 4,101.80 万元，毛利率分别为-0.75%、2.82%、4.16%和 1.82%。

旅行社板块由于其行业的特点，其毛利率相对其他板块较低，2021-2022 年，发行人由于受新冠肺炎疫情影响，收入及成本均大幅下降。2023 年度随着疫情防控措施调整，跨省旅游不再受到限制，发行人旅行社板块营业收入、毛利润开始大幅回升。

（2）景区门票业务

发行人的景区门票销售收入主要来源于子公司陕西华清宫文化旅游有限公司运营的华清池景区和子公司陕西少华山旅游发展有限责任公司运营的少华山景区，该业务板块收入及利润较为稳定，对发行人旅游业板块构成了重要的支撑。

发行人主要景区门票接待收入构成情况

单位：万人/万元

景点	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	人数	门票收入	人数	门票收入	人数	门票收入	人数	门票收入
华清池	324.63	28,107.06	376.48	32,726.76	33.88	2,757.57	153.37	13,097.10
少华山	30.19	371.47	26.91	378.14	10.75	707.58	12.18	518.85
丝路欢乐世界	168.80	8,655.67	74.34	3,239.20	-	-	-	-
合计	523.62	37,134.20	477.73	36,344.10	44.63	3,465.15	165.55	13,615.95

1) 华清池景区

A、景区介绍

陕西华清池是我国著名的文化旅游景区，是国家首批 5A 级旅游示范景区。陕西华清宫文化旅游有限公司主要以位于唐华清宫遗址上的皇家宫苑华清池为核心。华清池南依骊山，北临渭水，东距西安三十公里，是中国著名的温泉胜地，拥有我国现存唯一的一处皇家御汤用汤池群落，其唐梨园遗址、西安事变遗址、“莲花汤”（御汤）、“海棠汤”（贵妃池）等五处皇家汤池再现了长生殿、芙蓉湖、得宝楼等数十处著名景观，堪称北方皇家园林之典范。华清池公司以唐玄宗与杨贵妃的爱情故事为主要内容，设计建成了数字化展馆玄境长生殿，这是体验华清池文化旅游与科技旅游完美结合的科技展览馆。1996 年，国务院公布唐华清宫遗址为全国第四批重点文物保护单位。1998 年，被建设部授予“中国名园”。2007 年，被评为全国首批 5A 级旅游景区。2008 年，被国家文化部授予国家文化产业示范基地；2009 年，被中央文明办、建设部及国家文化和旅游部（原国家旅游局）评为全国创建文明风景区先进单位。华清池独特的自然景观和

人文历史每年吸引着数百万中外游人。周恩来、宋庆龄、邓小平、江泽民、胡锦涛等党和国家四代领导人，日本首相竹下登、美国前国务卿基辛格、墨西哥总统福克斯等一百余位国家元首均慕名游览。2008 年，华清池被国家文化部授权中国文化产业示范基地。

华清池景区门票收入 100% 归属发行人，由发行人直接收取，发行人每年缴纳 1,500 万元税款至当地税务机关，年终 15 日内进行决算，多退少补。华清池与骊山一体化经营合作完成后，其景区门票同时包含华清池以及骊山两个景区。票价提高为 150 元/人次，2018 年 6 月 28 日，国家发改委发布《国家发展改革委关于完善国有景区门票价格形成机制降低重点国有景区门票价格的指导意见》（发改价格[2018]951 号文），提出完善国有景区门票价格形成机制、降低重点国有景区门票价格，华清宫门票由 150 元/人次下降至 120 元/人次。

B、景区经营权及收入分配

目前发行人对于华清池景区的经营权来自于陕西省政府，期限为永久，未设定特殊经营权限制。1998 年，根据陕西省人民政府《关于组建陕西旅游集团公司的通知》（陕政发[1998]69 号）文件精神，华清池旅游有限责任公司划转至陕西旅游集团公司。根据陕西省财政厅、陕西省地方税务局 1999 年 12 月 1 日联合下发的《关于核定华清池旅游有限责任公司、秦兵马俑旅游开发有限责任公司 1998 年上缴财政营业税及附加、所得税基数及保证地方既得利益等有关问题的通知》（陕财外[1999]039 号）文件核定发行人景区经营权。

2014 年，临潼区人民政府与发行人签订《华清池骊山森林公园景区一体化经营协议书》同意将骊山划归发行人经营。协议中规定实行所有权和经营权分离的原则，在保证骊山国际森林公园现有资源的产权关系不变的前提下，由临潼区政府以委托经营方式将骊山旅游开发有限责任公司经营权交由发行人，由发行人下属子公司陕西华清宫文化旅游有限公司优化整合优势资源、统一经营管理，实现“华清池-骊山一体化”的发展战略，委托经营期限为 20 年。华清池与骊山一体化经营合作完成后，华清池景区门票同时包含华清池以及骊山两个景区。

华清池景区门票收入 100% 归属发行人，由发行人直接收取，发行人每年缴纳 1,500 万元税款至当地税务机关，年终 15 日内进行决算，多退少补。

2) 少华山景区

A、景区介绍

少华山位于陕西省华州区，西距西安市 86 公里，由潜龙寺、石门峡、红崖湖、密林谷、少华峰五大风景区组成，自然景观独特，文化底蕴丰富，不仅是中国道教名山，而且是西岳华山的姊妹山，自古并称“二华”，依托少华山资源开发的少华山森林公园是国家级森林公园、国家 4A 级旅游景区。由于知名度相对较低且开放较晚，人流量较小，目前主要面向国内游客，景区门票收入有限。近年来，发行人加大了该景区的开发力度，增强宣传力度，收入有望进一步增加。

B、景区经营权及收入分配

发行人子公司陕西少华山旅游发展有限公司与陕西少华山森林公园于 2016 年 3 月签订《少华山景区委托经营协议》，发行人具有独家特许经营权，委托经营期限为一年，但是若在委托经营期限内尚未实现股份制合作，则由陕西少华山旅游发展有限公司继续委托经营。若双方达成股份制合作协议，则终止协议。目前双方达成股份制合作，2016 年 3 月的《少华山景区委托经营协议》终止。

2017 年 6 月，发行人与渭南市华州区人民政府签订了《少华山景区投资合作协议书》，双方下属公司陕西少华山国家森林公园与陕西少华山旅游发展有限公司作为发起人拟共同出资设立一家新公司，由新公司全面负责景区经营、管理、开发、建设及投资。景区门票由管委会统一管理，实行收支两条线，门票收入由管委会按月全部上交区财政，由区财政全额返还管委会后按比例核算，其中 40% 用于新公司日常运营，其余部分用于新公司重大投资建设项目补助及管委会日常运转。因此，收入只核算全额门票收入的 40%，从而导致少华山 2018 年度门票收入较 2017 年度大幅减少。

(3) 索道业务

索道运营方面，公司目前运营的两条索道分别为华山风景区内的华山西峰索道和少华山索道。

1) 华山西峰索道

华山又称西岳，为五岳之一，海拔 2,154.90 米，位于陕西省渭南市华阴市，西距西安市 120 公里，南接秦岭，北瞰黄渭。华山势峻峭，壁立千仞，群峰挺秀，更有千尺幢、百尺峡、苍龙岭、鹞子翻身、长空栈道等险峻之地，被誉为“奇险天下第一山”，是国家 5A 级风景名胜区。

华山西峰索道位于华山西峰南侧，是世界上第一条采取崖壁开凿硐室站房、起伏式走向、设中间站的单线循环脱挂式索道，索道设备由波马嘉仕其（北京）索道有限责任公司从法国进口，整体安全与运营系统采用国际先进的客运索道技术，具备技术领先的全程数字自动化控制系统。索道共设三个站房，下站设在瓮峪内东沟口，中间站设在仙峪仙白雀寺，上站设在华山西峰巨灵足南侧下绝壁硐室内。索道线路斜长 4,211 米，相对高差 894 米，支架 28 个，客运吊厢 84 个，吊厢间距为 115 米，每厢可乘 8 人，运行速度最高 6 米/秒，单向运量 1,500 人次/小时。

2021 年接待游客 127.85 万人次，实现营业收入 17,269.27 万元；2022 年接待游客 82.17 万人次，实现营业收入 10,849.17 万元；2023 年接待游客 399.26 万人次，实现收入 41,959.37 万元。

2) 少华山索道

公司少华山索道投入运营时间较长，索道于 2011 年 7 月投入运营，单向运输能力 400 人/小时，最大运力 150 万人次/年。2021 年运送游客 10.15 万人次，实现运营收入 992.13 万元；2022 年运送游客 8.72 万人次，实现运营收入 79.90 万元；2023 年运送游客 17.99 万人次，实现运营收入 1,618.06 万元。

公司索道情况

索道名称	投资总额 (亿元)	启用时间	折旧年限 (年)	单项运力 (人次/每 小时)	最大运力 (万人次/ 年)	单程票 价 (元/ 人次)
华山西峰索道	5.20	2013.04	30	1,500	540	140
少华山索道	0.35	2011.07	30	400	150	65
合计	5.55	-	-	1900	690	-

(4) 演艺业务

发行演艺收入主要来源于陕西长恨歌演艺文化有限公司旗下《长恨歌》演艺收入和西安唐乐宫有限公司里的仿唐式演艺收入。《长恨歌》是中国首部大型山水历史舞剧，该剧以唐明皇与杨贵妃的爱情故事为主线，在故事发生地华清宫重现了诗歌《长恨歌》中的动人篇章，是陕西文化旅游的典范和金字招牌。《长恨歌》通常在每年 4 月至 10 月每晚演出两场，单场全长 70 分钟，演出地点为华清宫景区九龙湖。最近三年分别接待观众 56.19 万人次、31.88 万人次和 214.41 万

人次，分别实现收入 1.31 亿元、0.76 亿元和 5.43 亿元，2021-2022 年受疫情影响，接待人数和总收入同比出现下滑；但 2023 年出现明显反弹，长恨歌和华清池成为西安游客必打卡点，长恨歌门票持续火爆一票难求，为满足游客需求，每晚演出场次已从 2 场增加至 3-4 场，因此收入实现了大幅提升，经过不断的培育和打磨，长恨歌已成为发行人最为稳定的收入和利润来源，也成为了中国实景演艺的代表和典范，也是全国首个实景演出的国家标准。

(5) 商品销售收入

旅游业板块中商品销售收入主要来自于陕西海外贸易有限责任公司、文物总店以及发行人旅游景区自营商店的商品销售收入，最近三年及一期，商品销售收入分别为 1.62 亿元、3.03 亿元、3.34 亿元及 0.94 亿元。

(6) 其他旅游业收入

发行人旅游业板块中其他旅游业收入主要来自 2016 年下半年开始试运营的诸葛古镇和白鹿原项目景区的自营收入、商户收入等收入。最近三年及一期，其他旅游业收入分别为 24,599.70 万元、33,118.21 万元、37,295.32 万元和 65,633.18 万元。

1) 诸葛古镇项目

A、项目基本介绍

诸葛古镇位于勉县的全国重点文物保护单位武侯祠旁，距汉中市约 45 公里，距西安市约 300 公里，距成都市约 400 公里，处于西南沿线的核心地带，是短线游、乡村游、假日游的黄金区域。项目周边已形成一整套立体交通网络，北临 108 国道，距十天高速 G7011 勉县北出口约 10 公里，距京昆高速 G5 勉县出口约 15 公里，汉中机场、西成高铁已建投运，大大缩短项目同外界的空间距离，交通较为便利。

“汉中三国文化景区”项目是陕西省省委、省政府确定的三十大重点文化旅游项目之一，也是发行人打造汉中“三国文化旅游板块”的龙头项目。诸葛古镇项目是“汉中三国文化景区”的开篇之作，由武侯祠-马超墓、诸葛古镇、《出师表》实景演艺、汉江亲水休闲区、青舍原舍精品客栈、水上乐园六大板块组成。以“体验汉家文化、演义三国风烟”为文化定位，以“诸葛生平文化、武侯祠文化、中国民居文化”三大文化主线为设计核心，是集古迹参观、民居展示、实景

演出等多种业态为一体的文化旅游景区。项目以八卦阵为布局理念，以诸葛亮生平为线索，通过七种建筑风格、二十余组雕塑景观、三大博物馆、一场大型实景演出，全景展现了诸葛亮忠贯云霄的一生。

B、投资情况

项目投资主体为勉县三国文化旅游产业有限公司，该公司注册资金为人民币 9438.69 万元（其中，陕西旅游集团汉中文化旅游产业有限公司认缴出资 7,550.95 万元，占股 80%，勉县旅游产业投资发展有限责任公司认缴出资 1,887.74 万元，占股 20%），注册地址为汉中市勉县武侯镇武侯祠博物馆，全面负责“汉中三国文化景区”诸葛古镇等项目的开发建设工作。

C、建设进度

诸葛古镇项目于 2016 年 1 月 12 日主体竣工。商户入驻及装修历时 3 个月，于 2016 年 3 月 26 日开始对外运营。二期项目 2016 年 1 月 14 日开工，建设周期 5 个月，2016 年 6 月 26 日，诸葛古镇实景演出《出师表》首演。2017 年 6 月 10 日诸葛古镇水上乐园开放，诸葛古镇项目已全面建成。

D、盈利模式

城市居民已进入休闲度假时代，景区旅游演艺已成为民众亟待满足的旅游休闲选择，以“主题景区+文化演艺”为主营模式也已成为景区的主要盈利手段。目前，诸葛古镇项目经营收益主要由武侯祠-马超墓景区经营收益、《出师表》演艺项目收益、水上乐园项目收益、青舍园舍精品客栈收益、停车场收益、景区商铺租赁收益、物业费及其他收益八个部分组成。

2) 白鹿原影视文化基地

A、项目基本介绍

“白鹿原影视文化基地”是以著名作家陈忠实先生的茅盾文学奖获奖作品《白鹿原》和同名电影为依托，打造的陕西首座集影视创作、文化休闲、儿童游乐、精彩演艺为一体的文化旅游综合园区。该项目主要由发行人全资子公司陕西白鹿原旅游文化发展有限公司负责，该公司成立于 2011 年 11 月 7 日，注册资金 35038.67 万元；公司主要经营范围：旅游项目的开发，影视拍摄技术咨询服务，主题公园经营管理、观光车服务等；负责白鹿原影视城的建设及后期运营管理工作。

白鹿原是古城西安的东南屏障和绿色田园，历史文化积淀深厚，更因陈忠实先生的小说《白鹿原》和陕旅集团投资拍摄的同名电影而驰名中外。从中央《文化产业振兴规划》到陕西省省委、省政府实施重大项目带动战略、促进陕西省文化产业发展、建设文化强省的决策引导下，发行人基于《白鹿原》小说丰富的文化内涵，启动了白鹿原影视城的建设，即以影视业和旅游文化产业相互支撑发展，打造新的旅游产品，将文化的资源优势转换成产业优势，以此弘扬陕西关中民俗文化、打造特色关中休闲旅游目的地、填补陕西省文化影视基地空白。

2014 年，该项目被列入陕西省 30 个重点文化产业项目。白鹿原影视城位于蓝田县白鹿原东部的前卫镇，距汤峪 6km，距蓝田县城 16km，距西安 45km，紧邻关中环线（环山公路）。整体占地 1,050 亩，建设面积 35,000 m²。功能布局上有效利用周边自然地形地貌，形成由“综合服务区、文化休闲区、影视民俗风貌区、麦塬儿童游乐区”等多个功能区块组成。同时选用关中周边最为典型“武关、萧关、大散关、金锁关、潼关”五个关口合围，形成“远望关口、身在关中”的景致。白鹿原影视城拥有以“陕西当代作家雕塑群、陈忠实老宅、西北最大特效巨幕影院”为代表的文化特色项目；以“《二虎守长安》、《关中大地震》2 台大型实景特效演出、2 台儿童趣味表演和 7 台传统民俗演出”为代表的精彩演艺项目；以“滋水县城、白鹿村、田小娥窑洞”等为代表的民国陕西建筑。更有以“亚洲最长室外全景观光扶梯、惊险刺激的滑索滑道、动物饲养区、轮胎公园”等寓教于乐项目。

B、投资情况与建设进度

白鹿原文化产业基地项目于 2013 年开始全面动工，截至 2020 年末，该项目已基本完成建设，景区部分项目主体于 2016 年 7 月份开始对外试运营。

C、盈利模式

白鹿原影视城收入包括自营收入以及商户收入。其中自营收入包括商店收入、演艺收入、观光车收入、扶梯收入、儿童区收入、滑索收入、VR 收入、讲解收入、影视拍摄收、租赁收入、商户物业费收入等。

2、餐饮及客房业务

最近三年及一期，发行人的餐饮及客房业务收入分别为 20,270.62 万元、21,796.68 万元、19,782.16 万元和 24,607.99 万元。发行人餐饮业务主要来自西安

唐乐宫有限公司、唐城宾馆及西安宾馆；客房业务收入主要来自东方大酒店、唐城宾馆及西安宾馆。

近三年及一期发行人餐饮及客房板块收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
餐饮收入	18,880.22	11,906.38	10,328.74	12,868.41
其中：西安唐乐宫	3,472.33	4,774.59	3,124.19	3,824.59
东方大酒店	1,356.51	1,886.00	953.14	1,811.83
唐城宾馆	1,661.19	2,431.51	1,163.15	2,167.01
西安宾馆	2,024.28	2,814.29	1,517.60	1,902.23
其他餐饮收入	10,365.91	-	3,570.66	3,162.73
客房收入	5,727.76	7,875.77	11,467.94	7,402.21
其中：东方大酒店	1,612.59	2,326.99	2,499.72	1,349.75
唐城宾馆	1,747.80	2,458.86	2,933.91	1,647.50
西安宾馆	2,367.37	3,089.92	3,672.08	1,758.59
其他客房收入	-	-	2,362.23	2,646.37
合计	24,607.99	19,782.16	21,796.68	20,270.62

(1) 餐饮业务

公司餐饮业务收入主要来自于下属子公司西安唐乐宫有限公司以及西安宾馆、西安唐城宾馆和东方大酒店三家酒店的餐饮收入。最近三年及一期公司餐饮业务分别实现收入 12,868.41 万元、10,328.74 万元、11,906.38 万元和 18,880.22 万元。最近三年，餐饮业务板块收入较为平稳。

(2) 客房业务

客房业务收入主要来自西安宾馆、西安唐城宾馆及东方大酒店。

截至 2023 年末发行人经营酒店明细表

名称	位置	星级	客房数量	客房种类
西安宾馆	长安路北段 58 号	四星级	499 床位	标间+单间+套间
唐城宾馆	含光路南段 229 号	四星级	379 床位	标间+单间+套间
东方大酒店	朱雀大街 393 号	四星级	292 床位	标间+单间+套间

1) 西安宾馆

西安宾馆是陕西旅游集团有限公司所属的 4 星级涉外旅游饭店，由陕西旅游饭店管理公司管理。宾馆位于古城西安南北中轴线上、永宁门外长安路北段 58 号，毗邻唐代荐福寺小雁塔园林区，南邻陕西历史博物馆、省图书馆、美术馆和

陕西国际展览中心，距城市中心商区仅 1 公里，火车站 4 公里，国际航空港 49 公里。城市二环干道横贯于宾馆南侧，地铁二号线干道，地理位置优越，交通极其便利。

西安宾馆是陕西省历史上首家涉外旅游饭店，1982 年建成开业以来，先后接待过 40 余位国家元首、政界要人和社会名流。多年的积淀和发展，使宾馆不但保留着与古城西安历史文化内涵相融汇的神韵，同时也焕发着现代国际酒店的风采。宾馆目前拥有宽带接入的不同类型和标准的客房，中、西餐厅、酒楼、酒吧各具特色，同声传译会议大厅、多功能厅、会议室功能齐备，还拥有商务中心、KTV、健身房、棋牌室、游泳池、影像冲印等服务设施，可以满足商务、旅游、会议等住店宾客的各类需求。最近三年及一期，西安宾馆客房业务收入分别为 1,758.59 万元、3,672.08 万元、3,089.92 万元和 2,367.37 万元。

2) 唐城宾馆

西安唐城宾馆是一家四星级旅游涉外宾馆，位于西安南郊著名文化区，交通便利，有定时机场巴士往来。配套设施先进完备，经营管理专业规范。宾馆各类型客房 379 间，每个房间都设有宽带国际互联网接入系统；有多个风格各异的餐厅提供纯正西餐、川、粤、淮扬、陕派餐食，以及“唐宫宴”、“徐记黄桂稠酒”等特色餐饮；设有多个设施先进的会议厅（室）；花园酒吧、乒乓球室、“八景园”等休闲场所。有金钥匙、唐仕女迎宾、金星宾客、店内小管家、委托代办、客房综合服务等多种个性化服务项目。最近三年及一期，唐城宾馆客房业务收入分别为 1,647.50 万元、2,933.91 万元、2,458.86 万元和 1,747.80 万元。

3) 东方大酒店

西安东方大酒店位于西安城南文化区，其所在位置正是当年唐太宗李世民隆重迎接高僧玄奘西天取经归来的风水宝地，附近有大雁塔、小雁塔、古城墙、大兴善寺和陕西省历史博物馆等名胜景点环绕。酒店拥有不同类别和风格的客房 292 间，拥有不同功能和格调的餐厅 8 个，以及采用中国、韩国、日本、越南和蒙古国的不同风情格调装饰出的五个独具特色的餐饮包间。近三年及一期，东方大酒店客房业务收入分别为 1,349.75 万元、2,499.72 万元、2,326.99 万元和 1,612.59 万元。

总体来看，公司经营的酒店均为中高档酒店，区位条件较好。但由于该等酒

店属于西安市建成较早的宾馆，经营时间较长，折旧较大，酒店设备设施陈旧，平均房价有所下降，面临一定的经营压力。

3、电子商务业务

(1) 总体情况

发行人电子商务业务的收入主要来源于全资子公司骏景集团的子公司陕西骏途网西游电子商务股份有限公司（简称“骏途网”）。公司通过自主搭建的互联网销售平台，向 OTA、团购网站、旅游企业等线上、线下机构客户以及个人用户提供景区电子门票、酒店预订以及旅游线路等产品的线上预订；通过自建、自营以移动互联网、产业大数据、云计算为核心的互联网技术，为产业客户、政府部门提供产业互联网化升级、产业大数据、产业云服务等技术服务；通过对产业大数据的整合、应用场景的梳理、开发，为产业客户提供数字营销、整合营销等营销服务。

发行人最近三年及一期电子商务业务收入成本情况

单位：万元、%

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
收入	15,135.18	24,667.87	10,109.65	25,516.22
成本	13,822.64	21,025.94	9,322.27	20,694.39
毛利润	1,312.55	3,641.93	787.38	4,821.82
毛利率	8.67	14.76	7.79	18.90

最近三年及一期，发行人电子商务业务收入分别为25,516.22万元、10,109.65万元、24,667.87万元和15,135.18万元，报告期内呈波动态势。发行人电子商务业务成本分别为20,694.39万元、9,322.27万元、21,025.94万元和13,822.64万元，与业务收入规模呈同向变动趋势。报告期内，发行人电子商务业务毛利润分别为4,821.82万元、787.38万元、3,641.93万元和1,312.55万元，毛利率分别为18.90%、7.79%、14.76%和8.67%，2022年，发行人毛利润下降，主要系疫情影响公司运营成本上升较多。

(2) 电子商务业务的具体情况

最近三年及一期，发行人电子商务业务收入分别为25,516.22万元、10,109.65万元、24,667.87万元和15,135.18万元，主要分为旅游服务收入、技术服务收入和其他收入。

骏途网定位于目的地文旅产业科技与营销综合服务商，基于对区域文旅资源的深度理解及挖掘开发，面向政府机构、产业客户及游客提供目的地文旅产业综合服务。

骏途网主要业务盈利模式包括：

（1）技术咨询与技术服务收益。骏途网基于自身对目的地文旅市场供求两侧的深刻理解，面向政府主管部门、产业客户，提供产业大数据、软件开发、产业数字化、互联网化升级方案设计与实施、产业云建设及相关技术服务。收入主要来自于政府、产业客户支付的技术咨询服务费、技术服务费，成本主要为人力成本，利润主要来自于技术咨询、技术服务收入与人力成本之间的差额。

（2）营销咨询与营销服务收益。与技术咨询、技术服务业务的盈利模式相似，营销咨询与营销服务收入主要来自于政府、产业客户支付的营销咨询服务费、营销项目策划实施等费用，成本主要为人力成本，利润来自于营销咨询、营销服务收入与人力成本间的差额。

（3）旅游产品、服务的购销差价或代销佣金。在线旅游购销、代销业务的开展，主要系通过骏途网自营的直销、分销平台，与目的地旅游产品、服务（景区门票、演艺、住宿、本地玩乐等）供应商建立购销关系，或为其提供代销服务。收入主要来自旅游产品、服务的销售或代销收入（购销业务以销售额收入，代销业务以代销佣金为收入），成本主要为旅游产品、服务的采购支出及期间销售费用（代销业务不含采购支出），利润主要来自旅游产品、服务的购销差价（购销业务）或代销佣金收益（代销业务）。

（4）在线旅游代运营服务收益。在线旅游代运营业务的开展，主要系通过骏途网在线旅游运营中台集中运营，为中小型产业客户提供线上营销推广、渠道代运营、网店代运营服务，解决中小规模产业客户难以构建、维持自有在线旅游运营团队的问题，为产业客户赋能。收入主要来自产业客户所支付的代运营服务费（固定服务费，或与业绩关联的服务费），成本主要为人力成本，利润主要来自于所收取的代运营服务费与人力成本之间的差额。

4、主营业务其他板块经营情况

发行人其他板块包括旅游综合体开发管理、房地产业务、影视制作业务、运输业务、广告发行等业务。发行人其他板块收入主要来源于房地产业务和旅游综合体

开发管理。报告期内，发行人其他业务板块收入明细情况如下：

单位：万元

业务名称	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
旅游综合体	16,161.09	14,731.02	13,283.98	12,844.00
房产收入	13,651.09	103,194.96	18,389.80	151,077.78
运输业务	5,167.42	6,993.44	7,840.06	5,645.25
影视收入	87.22	1,085.62	1,754.65	2,115.29
广告发行收入	7,766.14	5,671.26	3,769.54	5,608.01
体育	10,983.21	8,305.90	4,072.15	2,621.10
其他	67,342.52	34,271.48	45,171.04	23,908.24
合计	121,158.68	174,253.69	94,281.22	203,819.68

最近三年及一期，发行人其他板块收入分别为 203,819.68 万元、94,281.22 万元、174,253.69 万元和 121,158.68 万元，占企业当期主营业务收入的比例分别为 50.93%、38.54%、29.96%和 20.15%。

（1）旅游综合体开发管理

报告期内，旅游综合体开发管理收入主要来自圣地河谷-金延安项目的收入，该项目规划投资总额 51.22 亿元，该项目建设内容主要包括红色文化旅游设施；市政基础设施；征地、拆迁及安置三个方面的工程内容，截至 2023 年末，该项目已投资 47.06 亿元。该项目终极所有权归属于延安市人民政府，使用权、收益权一定期限内归属于发行人。该项目的回收主要通过土地开发收益以及经营性设施的运营收益实现，即收益包括土地整理收入、自营项目收入，自营项目收入包括门票收入、商铺租赁收入、商品销售收入等。最近三年，金延安项目实现收入金额分别为 1.24 亿元、1.30 亿元及 1.47 亿元。

金延安项目代建、土地开发整理部分的总投资金额为 6.80 亿元，截至 2017 年末已完工，截至 2023 年末，该项目回款金额为 3.94 亿元，未回款资金确认为对延安圣地河谷文化旅游产业园区管委会的应收账款，账面余额 4.12 亿元。

（2）房产收入

公司房地产收入主要包括商品房销售收入和转让自持土地收入。

1) 商品房销售收入

截至 2023 年末，公司房地产业务已完工项目 3 个，分别为金旅城·四海唐人街项目、南星台项目和南璟台项目。

公司可售的四海唐人街项目情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	面积	预计销售收入	销售均价	累计确认收入	已回笼
住宅（不含底商）	16.52	13.72	8,305.08	13.44	13.13
底商	2.16	2.93	13,564.81	1.67	1.16
车位	6.57	2.57	3,911.71	0.65	0.64
小计	25.25	19.24	-	15.76	14.93
写字楼部分	5.53	6.08	10,994.57	1.95	0.49
合计	30.78	25.32	-	17.71	15.42

金旅城·四海唐人街项目是由陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司开发建设的集住宅、购物、娱乐、酒店、写字楼、公寓为一体的大型城市旅游文化综合体项目，于 2016 年 10 月完工，住宅基本去化完毕，写字楼部分因正在办理消防验收尚未完全竣工，销售工作正在推进中。截至 2023 年末，四海唐人街项目累计结转收入 17.71 亿元，已回笼资金 15.42 亿元。

此外，金旅城·四海唐人街项目还包括商业街区可租赁面积约 5.71 万平方米，于 2019 年 4 月 28 日营业，最近三年末的出租率分别为 91.56%、88.70%、89.94%，期间租金分别为 41.86 元/月·平方米、38.23 元/月·平方米、39.57 元/月·平方米，2022 年因疫情持续影响而较 2021 年大幅下降。

截至 2023 年末公司南星台和南璟台项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总可售(万平方米)	剩余可售(万平方米)	总投资	已投资	累计已签约金额	累计已回笼金额
1	南星台	9.22	0.99	8.50	7.48	6.65	6.64
2	南璟台	14.38	2.53	16.30	14.38	18.14	13.20
	合计	23.60	3.52	24.80	21.86	24.79	19.84

南星台项目预计总投资约为 8.50 亿元，项目规划总建面 15.82 万平方米，截至 2023 年末已累计投资 7.48 亿元；该项目于 2019 年 9 月预售，累计签约金额 6.65 亿元，销售均价 0.81 万元/平方米，已回笼资金 6.64 亿元。

南璟台项目预计总投资共 16.30 亿元，分两期建设，一期规划总建面 5.49 万平方米，二期规划总建面 15.82 万平方米，截至 2023 年末已累计投资 14.38 亿元；该项目目前仅二期部分获取预售证，主要由内部员工认购，截至 2023 年

末已签约金额 18.14 亿元, 销售均价为 1.53 万元/平方米, 已回笼资金 13.20 亿元。

截至 2023 年末, 发行人房地产业务在建项目主要为三亚春瑞地产项目, 具体情况如下:

单位: 亿元

项目名称	总投资	已投资	收益实现方式	总可售面积 (万平方米)	剩余可售面积 (万平方米)	累计签约 金额	已回款金 额	预期回款计划
三亚春瑞 地产项目	45	22	出售	12.10	8.65	13.51	14.35	计划五年内回 款完成

2) 转让自持在建工程收入

2021 年度, 编号为 XXFX-XX02-75 的地块及地上建筑物转让至陕西千纸鹤房地产开发有限公司, 确认收入 96,311.39 万元, 结转成本 61,278.77 万元。2022 年, 发行人出售体育之窗资产获得收入 151,008.54 万元, 结转成本 99,861.95 万元。2023 年度, 发行人出售体育之窗资产获得收入 53,059.00 万元, 结转成本 38,872.15 万元。

5、发行人拟建房地产相关项目

发行人拟建房地产相关项目如下:

单位: 万元

项目名称	建设周期	总投资金额
民航西关基地棚改项目	2024 年 6 月-2026 年 12 月	436,073

(四) 发行人主要业务许可及资质情况

业务资格名称	批准文号/资格证书号	批准单位	有效期至
道路运输经营许可证	陕交运管许可西字 610103000006	陕西省交通厅运输管理局	2025 年 5 月 26 日
道路运输经营许可证	陕交运管许可西字 610103000008	陕西省交通厅运输管理局	2024 年 5 月 26 日
房地产开发企业资质证书	陕建房 (2019) 152 号	陕西省住房和城乡建设厅	2025 年 9 月 12 日
特种设备使用登记证	索 12 陕 E00004 (21)	渭南市质量技术监督局	-
特种设备使用登记证	索 12 陕 E00001 (18)	渭南市质量技术监督局	-
特种设备使用登记证	索 12 陕 E00002 (18)	渭南市质量技术监督局	-
旅行社业务经营许可证	L-SNX-0J00004	国家文化和旅游部 (原国家旅游局)	-

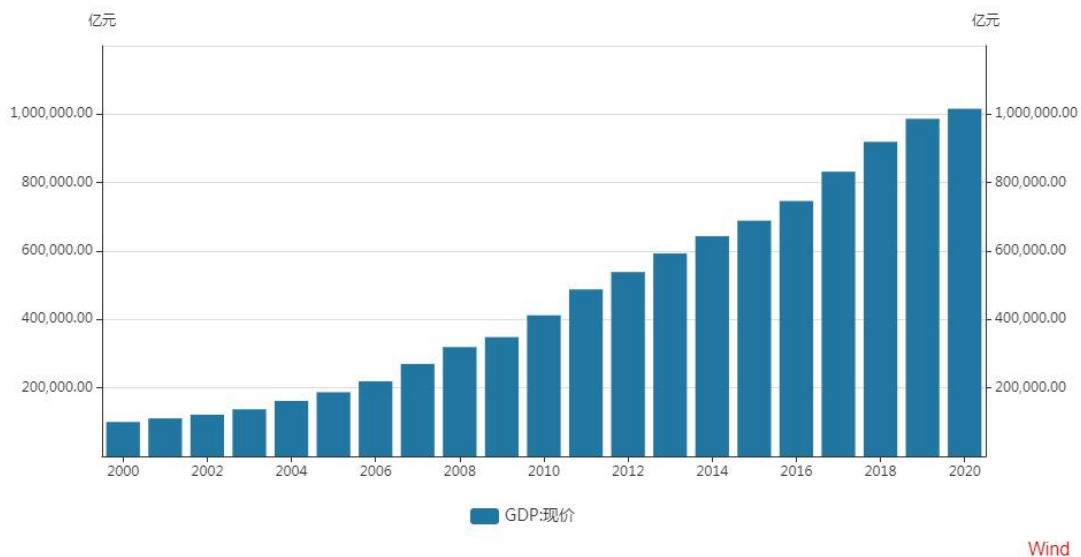
八、发行人所在行业状况和面临的主要竞争状况

1、旅游行业的现状及发展趋势

(1) 中国旅游行业发展情况

随着社会的发展，旅游业是当今世界发展快、前景广的新兴产业之一，是国家政策重点扶植和鼓励发展的产业。旅游行业的发展既符合环境保护、调节产业结构的产业发展战略，又能够提供较多的就业机会，扩大就业率，维护社会稳定。所以旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。

旅游行业作为一项可选消费品，其长期可持续发展的核心驱动力来自于区域经济的增长以及居民可支配收入的增加。多年来我国 GDP 持续较快增长，居民收入水平稳步提高，GDP 从 2000 年的 10.03 万亿元迅速增至 2023 年的 126.06 万亿元，城镇居民人均可支配收入从 2000 年的 0.63 万元快速增长至 2023 年的 5.18 万元；就 2023 年数据来看，我国人均 GDP 同比增长 5.40%，达到 8.94 万元。从旅游业的发展规律看，GDP 的增长和人均可支配收入的增加是旅游业发展的根本动力。近年来，我国 GDP 及城乡居民收入的稳定增长直接推动了旅游业的发展，国内旅游业总收入总体保持增长趋势。



在居民收入增长的同时，居民消费观念也逐步改善，人们不只满足于基本的生活，旅游出行逐步成为居民生活中的重要内容之一。从需求端来看，据国家文化和旅游部（原国家旅游局）统计数据显示，近年来我国国内旅游人数一直保持

10%以上的上升趋势，国内旅游人数总计从 2000 年的 7.44 亿人次高速增长至 2019 年的 60.10 亿人次，年均复合增长率达到 11.80%。国内旅游收入相应的从 2000 年的 0.32 万亿元增长至 2019 年的 5.73 亿元。受新冠肺炎疫情影响，2022 年，国内旅游人数 25.30 亿人次，2021 年，国内旅游总人次 32.46 亿，比上年同期减少 7.16 亿，下降 22.06%。国内旅游收入 2.04 万亿元，比上年同期减少 0.87 万亿元，下降 30.0%。其中，城镇居民旅游消费 1.69 万亿元，下降 28.6%；农村居民旅游消费 0.36 万亿元，增长 35.8%。2023 年，国内旅游人数 48.9 亿人次，同比增长 93.3%，恢复至 2019 年的 81.36%。实现国内旅游收入 4.91 万亿元，同比增长 140.3%，约恢复至 2019 年的 85.69%。全年入出境游客人数共 18,299 万人次。我国已成为世界第一大出境旅游客源国和第三大入境旅游接待国，并形成全球最大的国内旅游市场，旅游业已基本进入大众化、产业化发展阶段，同时出境旅游市场发展较为迅速。

受疫情的影响，出境旅游市场几乎处于停滞状态。自疫情爆发以来，海关总署、国家移民管理局等单位联合发布，建议个国民非必要不参与出入境旅游的建议，减少人员跨境流动。2018 年、2019 年的出境旅游人数的同比增长率皆为正数，而 2020 年出境旅游人数的同比增长率皆为负数，2021 年随着疫情防控逐步见效，出境旅游人数较 2020 年有所恢复。

(2) 旅游行业政策

我国旅游业的较快发展离不开国家政策的大力扶持。近年来，为支持旅游业的发展，国家给予了许多实质性的政策支持和政策导向。

2012 年 12 月，我国出台了《服务业发展“十二五”规划》，规划明确了乡村旅游发展、旅游精品建设、红色旅游发展和海南国际旅游岛建设是我国“十二五”期间旅游业发展的四大重点，且旅游业将初步发展成为国民经济的战略性支柱产业。此外，2012 年 8 月出台的重大节假日全国小型客车可免费通行等因素也将进一步促进居民自驾出游。

为满足人民群众日益增长旅游休闲需求，促进旅游休闲产业健康发展，2013 年 2 月 18 日国务院办公厅发布《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》，该纲要将引导居民休闲旅游意识，推动带薪休假制度的执行，落实《职工带薪年休假条例》，鼓励机关、团体、企事业单位引导职工灵活安排全年休假时间，完

善针对民办非企业单位、有雇工的个体工商户等单位的职工的休假保障措施。

2013 年 4 月 25 日，十二届全国人大常委会第二次会议表决通过了《中华人民共和国旅游法》（以下简称“旅游法”），并于 2013 年 10 月 1 日起施行。根据旅游法规定，国家建立健全旅游服务标准和市场规划，禁止行业垄断和地区垄断。此法的颁布对于规范旅游市场秩序、保护旅游者权利和促进旅游业持续健康发展有着重要意义。

2014 年 8 月，国务院发布了《关于促进旅游业改革发展的若干意见》，意见指出旅游业是现代服务业的重要组成部分，带动作用大。加快旅游业改革发展，是适应人民群众消费升级和产业结构调整的必要要求，对于扩就业、增收入，推动中西部发展和贫困地区脱贫致富，促进经济平稳增长和生态环境改善意义重大，对于提高人民生活质量、培育和践行社会主义核心价值观也具有重要作用。意见从树立科学旅游观、增强旅游发展动力、拓展旅游发展空间、优化旅游发展环境、完善旅游发展政策等五大方面二十项举措，提出进一步促进旅游业改革发展的各项要求，并公布了重点任务分工及进度安排表。

2015 年 8 月，国务院办公厅公布《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》，鼓励旅游消费提出：1、各级政府要制定带薪休假实施细则或计划，抓好落实。2、在稳定全国统一的既有节假日前提下，可将带薪休假与本地传统节日结合，错峰休假。3、有条件的单位可优化调整夏季作息，让职工将周五下午与周末结合外出度假。

2017 年 2 月 5 日，中央一号文件《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》正式发布，首次写入“旅游+”概念。文件提出大力发展乡村休闲旅游业，充分发挥乡村各类物质与非物质资源富集的独特优势，利用“旅游+”“生态+”等模式，推进农业、林业与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合，丰富乡村旅游业态和产品，打造各类主题乡村旅游目的地和精品线路，发展富有乡村特色的民宿和养生养老基地，鼓励农村集体经济组织创办乡村旅游合作社，或与社会资本联办乡村旅游企业，多渠道筹集建设资金，大力改善休闲农业、乡村旅游、森林康养公共服务设施条件，完善休闲农业、乡村旅游行业标准等。

另外，2017 年 11 月由中国 26 个省市自治区旅游主管部门发起、响应的“中国

休闲旅游推广联盟”（下称“联盟”）于 18 日在海南成立，旨在发展中国休闲旅游业，统一中国休闲旅游品牌形象，开展中国休闲旅游产品营销活动，共同开拓国际旅游客源市场。“联盟”发布的合作宣言提出中国 26 个省市区旅游主管部门将同塑品牌形象、产品一体化推广、统一网络互动营销、共同拓展销售渠道、完善长效合作机制，整合各地休闲旅游产品和市场资源，共同深化休闲旅游推广机制，推动中国休闲旅游合作向更宽领域、更深层次、更高水平发展，进一步提升中国休闲旅游产品的境内外市场知名度和影响力。

2017 年 11 月 19 日，国家文化和旅游部（原国家旅游局）发布《全国旅游厕所建设管理新三年行动计划（2018-2020）》，明确提出 2018 年至 2020 再建旅游厕所 6.4 万座，实现厕所革命“数量充足、分布合理，管理有效、服务到位，环保卫生、如厕文明”的新三年目标。

2018 年 3 月，国务院办公厅印发《关于促进全域旅游发展的指导意见》（以下简称《意见》），就加快推动旅游业转型升级、提质增效，全面优化旅游发展环境，走全域旅游发展的新路子作出部署。《意见》要求，发展全域旅游要落实好八个方面重点任务。一是推进融合发展，创新产品供给。做好“旅游+”，推动旅游与城镇化、工业化以及商贸业、农业、林业、水利等融合发展。二是加强旅游服务，提升满意指数。以标准化提升服务品质，以品牌化提升满意度，推进服务智能化。三是加强基础配套，提升公共服务。扎实推进“厕所革命”，构建畅达便捷交通网络。四是加强环境保护，推进共建共享。推进全域环境整治，大力推进旅游扶贫和旅游富民。五是实施系统营销，塑造品牌形象。把营销工作纳入全域旅游发展大局，坚持以需求为导向，实施品牌战略。六是加强规划工作，实施科学发展。将旅游发展作为重要内容纳入经济社会发展规划和城乡建设等相关规划中，完善旅游规划体系。七是创新体制机制，完善治理体系。推进旅游管理体制改革，加强旅游综合执法，创新旅游协调参与机制。八是强化政策支持，认真组织实施。进一步加强财政金融、用海用地、人才保障和专业支持，优化全域旅游发展政策环境。

2020 年 10 月 14 日，国家发改委印发《近期扩内需促销费的工作方案》，其中提出在做好常态化疫情防控基础上，开辟服务消费新模式，其中包括以下两个方面：①加大旅游年票和一卡通发行力度。鼓励京津冀、长三角、珠三角、粤

港澳等著名景点资源丰富的都市圈，增加旅游一卡通和预付式旅游年票发行力度，推出更多价廉景美旅游线路。②加大旅游宣传推广。强化品牌引领，办好“心灵四季美丽中国”线上全国旅游宣传推广活动，加强与新媒体合作，推动传统旅游业传播方式等创新，激发文化和旅游多元消费与市场振兴。选择生态旅游资源丰富、民宿发展较为规范的生态旅游和乡村旅游景点，在节假日集中进行宣传，带动更多跨省旅游。鼓励各地加强与电商平台合作，开设网上店铺、代销点，拓展乡村物流布点，扩大特色产品销售。

2021 年 12 月，国务院发布《“十四五”旅游业发展规划》，提出“十四五”旅游业发展的主要目标：到 2025 年，旅游业发展水平不断提升，现代旅游业体系更加健全，旅游有效供给、优质供给、弹性供给更为丰富，大众旅游消费需求得到更好满足。疫情防控基础更加牢固，科学精准防控要求在旅游业得到全面落实。国内旅游蓬勃发展，出入境旅游有序推进，旅游业国际影响力、竞争力明显增强，旅游强国建设取得重大进展。文化和旅游深度融合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，红色旅游、乡村旅游等加快发展。旅游创新能力显著提升，旅游无障碍环境建设和服务进一步加强，智慧旅游特征明显，产业链现代化水平明显提高，市场主体活力显著增强，旅游业在服务国家经济社会发展、满足人民文化需求、增强人民精神力量、促进社会文明程度提升等方面作用更加凸显。展望 2035 年，旅游需求多元化、供给品质化、区域协调化、成果共享化特征更加明显，以国家文化公园、世界级旅游景区和度假区、国家级旅游休闲城市和街区、红色旅游融合发展示范区、乡村旅游重点村镇等为代表的优质旅游供给更加丰富，旅游业综合功能全面发挥，整体实力和竞争力大幅提升，基本建成世界旅游强国，为建成文化强国贡献重要力量，为基本实现社会主义现代化作出积极贡献。

2022 年 1 月 30 日，国家发展改革委、文化和旅游部、国家文物局联合印发《推动革命老区红色旅游高质量发展有关方案》（以下简称《方案》），《方案》作为新时代支持革命老区振兴发展的重要配套政策，着眼于“十四五”时期革命老区用活用好各类红色资源，积极发展红色旅游，适用范围为国家明确的 12 个革命老区及全国其他革命老区县市，围绕“加强红色资源保护利用”“推进红色旅游品质升级”“优化红色旅游发展格局”等三方面部署了 12 项重点任务。

2022 年 2 月 18 日，发展改革委、文化和旅游部等 14 部门联合印发《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（以下简称《若干政策》），将旅游业作为重点帮扶行业，给予有力政策支持，发布十条政策要求。

2022 年 7 月 18 日，国家发展改革委、文化和旅游部联合印发《国民旅游休闲发展纲要（2022—2030 年）》，旨在进一步优化我国旅游休闲环境，完善相关公共服务体系，提升产品和服务质量，丰富旅游休闲内涵，促进相关业态融合。纲要提出部署培育现代休闲观念、保障旅游休闲时间、优化旅游休闲空间、丰富优质产品供给、完善旅游休闲设施、发展现代休闲业态、提升旅游休闲体验、推进产品创新升级、持续深化行业改革、不断加强国际交流等 10 项重点任务，具体包括优化全国年节和法定节假日时间分布格局、规划建设环城市休闲度假带、以社区为中心打造休闲生活圈、完善休闲服务设施、发展新兴休闲业态、实施旅游休闲高品质服务行动、开发数字化文旅消费新场景等一系列具体举措，进一步激发旅游休闲发展内生动力。

综合来看，中央和地方政府近年来推行的旅游刺激方案存在积极意义，能够平缓因外部不利经济环境而带来的负面影响，最大限度保持中国旅游产业的相对平稳发展。伴随着国民收入水平持续提高所带来的消费升级，以及旅游行业十四五规划和《全国生态旅游发展规划（2016-2025）》、《全国旅游标准化发展规划》、《国民旅游休闲发展纲要（2022—2030 年）》等相关政策的出台，都意味着旅游行业将面临很好的发展契机，预计未来国内旅游有望保持高增长。

（3）陕西省旅游行业发展情况

陕西在历史上是华夏文明重要发祥地，在高速发展的现代是西部旅游强省，拥有一流的旅游资源，是中国旅游资源最富集的省份之一。陕西拥有著名的丝绸之路源头和羲皇故里，也是 13 个王朝古都所在地，被誉为“天然的历史博物馆”，拥有大量珍贵的文化遗产和丰富的人文自然资源。全省现有各类文物点 3.58 万处、博物馆 151 座、馆藏各类文物 90 万件（组），文物点密度之大、数量之多、等级之高，均居全国首位。陕西更有四大文明标志。一是华夏根脉：中华文明的重要发祥地、十三朝古都。陕西创造了灿烂辉煌的历史文明，成就了汉唐盛世雄风，被誉为“中国天然历史博物馆”。二是世界级山水：秦岭—父亲山、黄河—母亲河。陕西自北向南形成的三大自然景观区地理特征全国少有。秦岭是我

国南北地理和气候分界线，是黄河与长江两大水系分水岭，被誉为“中国人的中央国家公园”。黄河是我国第二大河，是世界上屈指可数的名川，孕育了灿烂的中华文明。三是中国符号：丝绸之路的起点、“兵马俑”的故乡。随着国家丝绸之路经济带战略的实施，作为丝绸之路起点，陕西再度引起世界关注。兵马俑不仅是陕西的名片，更是中国的文化符号和世界了解中国的重要“窗口”。四是实现“中国梦”的精神家园：革命圣地延安。陕西是中国革命的摇篮，培育了光照千秋的延安精神。当前延安作为干部群众接受革命传统教育“精神殿堂”的重要地位将进一步凸显。

陕西省政府将旅游业视为发展的重点，不断出台相关政策刺激产业成长。2009 年，陕西省人民政府印发《关于进一步加快旅游产业发展的决定》（陕政发〔2009〕48 号）。该《决定》明确提出努力把旅游产业培育成为重要的支柱产业；牢固树立大旅游观，进一步明确加快旅游产业发展的总体思路和发展目标。

西安市交通便捷，拥有发达的立体交通网络。西安咸阳国际机场，是中国重要的区域性国际航空枢纽中心，已开通航线总计 337 条，开辟的通航点达 198 个，与国内外 65 家航空公司建立了航空业务往来。西安市铁路四通八达、纵贯全境。航空和铁路作为西安主要的交通要素，随着软硬件的不断完善和运用能力的增强，充分发挥了在旅游市场中游客集散与辐射国内外旅游市场的功能。

陕西省经济近年来保持较快增长和旅游业的持续增温，地方财政收入增长较快，为公司旅游景区经营及相关业务的开展提供了良好的区域环境。2021 年度，陕西省全省实现地区生产总值 29,800.98 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.5%。其中第一产业增加值 2,409.39 亿元，同比增长 6.3%；第二产业 13,802.52 亿元，同比增长 5.6%；第三产业 13,589.07 亿元，同比增长 7.3%。2022 年，陕西省实现地区生产总值 32,772.68 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 2,575.34 亿元，同比增长 4.3%；第二产业增加值 15,934.48 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 14,262.86 亿元，增长 2.6%。2023 年，陕西省实现地区生产总值 33,786.07 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 2,649.75 亿元，同比增长 4.0%；第二产业增加值 16,068.90 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 15,067.42 亿元，增长 4.1%。

随着陕西省经济的快速发展，陕西省人均收入及可支配收入也有所提升，最

新数据显示 2021 年全省居民人均可支配收入 28,568.00 元, 比上年增长 2,342 元, 增长 8.9%; 2021 年全年城镇居民人均可支配收入 40,713.00 元, 比上年增长 2,845 元, 增长 7.5%; 全年农村居民人均可支配收入 14,745.00 元, 比上年增长 1,429 元, 增长 10.7%。2022 年陕西居民人均可支配收入 30,116 元, 较上年名义增长 5.4%, 扣除价格因素, 实际增长 3.2%。分城乡看, 城镇居民人均可支配收入 42,431 元, 较上年增长 4.2%, 扣除价格因素, 实际增长 2.1%。农村居民人均可支配收入 15,704 元, 较上年增长 6.5%, 扣除价格因素, 实际增长 4.4%。2023 年, 陕西居民人均可支配收入 32,128 元, 同比名义增长 6.7%, 扣除价格因素, 实际增长 6.6%。2023 年, 陕西居民人均可支配收入 32,128 元, 同比名义增长 6.7%, 扣除价格因素, 实际增长 6.6%。分城乡看, 城镇居民人均可支配收入 44,713 元, 同比增长 5.4%, 增速高于全国 0.3 个百分点; 扣除价格因素, 实际增长 5.3%。农村居民人均可支配收入 16,992 元, 同比增长 8.2%, 增速高于全国 0.5 个百分点; 扣除价格因素, 实际增长 8.0%。

近年来, 陕西旅游业认真落实国家和陕西省关于推动旅游业的部署和要求, 谋长远、强根基、破瓶颈、补短板, 狠抓提档升级和品牌建设, 保持了良好发展势头, 综合实力和贡献份额不断提升。2019 年, 全省旅游业进一步呈现出质量效益型增长态势, 转型发展取得明显成效。2019 年, 全省接待境内外游客 70,714.50 万人次, 同比增长 12.20%, 旅游总收入 7,211.59 亿元, 同比增长 20.30%。其中, 接待入境游客 465.72 万人次, 同比增长 6.54%, 国际旅游收入 33.68 亿美元, 同比增长 7.71%; 接待国内旅游人数 70,248.78 万人次, 同比增长 12.24%; 国内旅游收入 6,978.87 亿元, 同比增长 20.56%。2020 年, 受疫情影响, 全省旅游收入较 2019 年有所下降。2020 年全年接待境内外游客 3.57 亿人次, 比上年下降 49.5%; 旅游总收入 2765.55 亿元, 下降 61.7%。其中, 入境游客 8.59 万人次, 下降 98.2%, 国际旅游收入 0.45 亿美元, 下降 98.6%; 国内游客 3.57 亿人次, 下降 49.2%, 国内旅游收入 2762.33 亿元, 下降 60.4%。2021 年, 全省接待国内旅游人数 39057.97 万人次, 比上年同期增长 9.4%; 国内旅游收入 3433.95 亿元, 比上年同期增长 24.3%。

总体来看, 西安市作为陕西省的省会, 依托其丰富的旅游资源和宜人的气候, 以及便捷的交通, 旅游业整体发展趋势良好。

(4) 市场需求及行业前景

中国旅游业对国民经济综合贡献及对社会就业综合贡献均超过 10%，与世界平均水平持平，继续保持世界第一大出境旅游客源国和第四大入境旅游接待国地位，但现阶段我国出游率和人均旅游花费均低于国际平均水平，作为一种新的消费模式，旅游业长期来看具有较大的发展空间。目前，中国旅游业发展正处于难得的机遇期。从需求方面看，人口结构的变化和城镇化进程的加快推动了旅游消费的扩大。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》显示，到 2020 年，要实现常住人口城镇化率达到 60%、户籍人口城镇化率达到 45%。在“十二五”时期，我国城镇化率维持年均 1.23% 的增长率，每年新增城镇人口 2,000 万。截至 2023 年末我国常住人口城镇化率升至 66.16%，比上年末提高 0.94 个百分点；2021 年末我国户籍人口城镇化率虽有提升，但依然处于较低值 46.7%，远远低于发达国家 80% 的平均水平。由此看出我国城镇化发展尚有较大空间。在较大的城镇化空间催动下，城镇消费群体总量不断扩张，这将为旅游业发展带来庞大的市场客群和巨大的消费潜力，为旅游业发展提供持续而强有力的发展动力。

另一方面，在线度假交易市场的发展为我国的旅游业发展带来了新的生机与活力。旅游已从单纯的品牌营销延伸至内容制作、推广、播出、促进旅游线路售卖等各个层面；未来，将继续在体验式旅游以及跨界营销等方面与更多第三方合作。除了个性化的产品内容，线上和线下融合的趋势越来越明显。同时线上企业也在建立自己的线下服务中心来提升自己线下产品的服务质量和对线下产品的品控。

从供给方面看，中国有 52 处世界文化遗产，居于世界第二位，旅行社、酒店、景区点等旅游产业三大支撑性企业数量规模很大。当前正是推进旅游业产业化、市场化、现代化、国际化进程，提升旅游市场主体的竞争力和活力，提高旅游业发展效益的良好时机。从旅游业发展的外部条件看，以高速交通为代表的配套支撑体系不断完善、信息技术的普遍运用等，为旅游业发展提供了良好的基础保障。从国家战略层面看，经国务院同意，“十三五”全国旅游业发展规划纳入国家“十三五”重点专项规划，标志着我国旅游业的产业定位空前提升，已经全面融入国家战略体系，在转变经济发展方式的战略调整中，旅游业将凸显自身的优势和战略地位。

2017 年 3 月国务院总理李克强在政府工作报告中明确提出 2017 年将加快我国第一二产业转型及第三产业的升级发展。作为第三产业重要抓手的旅游业，在此次报告中被多角度提及。2019 年，全年国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；国内旅游收入 57251 亿元，增长 11.7%。居民消费能力的提高成为经济增长中的主要拉动力。2020 年，受疫情影响，全年国内游客 28.8 亿人次，比上年下降 52.1%。其中，城镇居民游客 20.7 亿人次，下降 53.8%；农村居民游客 8.1 亿人次，下降 47.0%。国内旅游收入 22286 亿元，下降 61.1%。其中，城镇居民游客花费 17967 亿元，下降 62.2%；农村居民游客花费 4320 亿元，下降 55.7%。2021 年，全年国内游客 32.5 亿人次，比上年增长 12.8%，其中，城镇居民游客 23.4 亿人次，增长 13.4%；农村居民游客 9.0 亿人次，增长 11.1%。国内旅游收入 29191 亿元，增长 31.0%。其中，城镇居民游客花费 23644 亿元，增长 31.6%；农村居民游客花费 5547 亿元，增长 28.4%。2022 年，全年国内游客 25.3 亿人次，比上年下降 22.1%。其中，城镇居民游客 19.3 亿人次，下降 17.7%；农村居民游客 6.0 亿人次，下降 33.5%。国内旅游收入 20444 亿元，下降 30.0%。其中，城镇居民游客花费 16881 亿元，下降 28.6%；农村居民游客花费 3563 亿元，下降 35.8%。2023 年，国内出游 48.9 亿人次，比上年增长 93.3%。其中，城镇居民国内出游 37.6 亿人次，增长 94.9%；农村居民国内出游 11.3 亿人次，增长 88.5%。国内游客出游总花费 49133 亿元，增长 140.3%。其中，城镇居民出游花费 41781 亿元，增长 147.5%；农村居民出游花费 7353 亿元，增长 106.4%。值得注意的是，政府工作报告再次把供给侧结构改革放到了政府工作的重点内容中来，标志着我国经济结构将进入快速调整期，借此，以旅游为主要动能的产业结构将实现重组，去产能、去库存。现代化农业、金融创新等，都将为旅游业的发展提供新的机遇，而未来，探索多领域的深度融合发展或将成为常态。

2、主要子行业的发展状况

(1) 旅游业

①景区行业

景区是旅游行业的最重要资源，也是旅游业持续发展的重要载体，体现了相关地区和公司旅游价值的根本性标识。近年来，我国旅游景区在全国旅游业蓬勃发展的总体形势推动下，无论是开发建设方面，还是保护利用方面都取得了令人

瞩目的成就，但仍存在政出多门、体制混乱的宏观格局，相当一部分景区存在发展理念滞后、管理能力欠缺、服务水平不高等问题。截至 2017 年底全国共推出 A 级旅游景区 10,806 家，其中 5A 级旅游景区 250 家，4A 级旅游景区 3,272 家，到 2022 年 7 月 5A 级旅游景区达到 318 家。

国家文化和旅游部（原国家旅游局）2016 年 11 月发布的《2016 年中国旅游景区发展报告》显示，游客对景区消费环境满意度持续提高的同时，也提出了休闲、度假和专项旅游等越来越多的新需求，休闲度假和观光旅游并重的局面初步显现。景区消费总体增长的同时，消费结构也发生显著变化，自由行占景区接待游客总人数的 75%。

景区经营绩效与财务方面，我国景区企业的经营景气指数高达 149.53，远高于饭店、旅行社等产业，其接待人数、预订、工资水平等指标景气值较高。景区对未来的信心值为 151.18，处于旅游各业态最高水平，说明景区企业看好发展前景。

随着全民旅游时代的到来以及互联网的高速发展，中国在线度假市场交易规模增长迅速。目前景区网络购票市场规模，增速较高，但在线渗透率尚处于较低水平，市场发展空间潜力巨大，随着景区门票的互联网化，如加强 OTA 合作、微信下单等，未来在线景区门票市场继续保持高速增长。

②旅行社行业

旅游业已经从单一的观光型转向休闲、度假和观光并重，且越来越注重休闲和度假旅游。旅游者也从最初注重产品的观光功能，转向注重产品蕴含的情感、文化元素，进而转为现在的更注重产品带来的体验价值。今天的旅游者既看重产品性价比，又追求产品的超值体验。旅行社业这个处在旅游供给与旅游需求之间的所有中间业态在旅游业中的作业彰显的日益重要。其实质是为旅游者提供居间性旅行管理服务。主要载体不仅包括传统实体旅行社，还有新兴的 OTA、OTS 及其他提供中介服务的机构和个人。其中，中介机构还包括会展机构、俱乐部、签证和票务机构等。自 2002 年至今的处于全面开放阶段，伴随着中国旅游业的高速发展取得了长足的发展。特别是近十年来，行业规模不断扩大，我国旅行社行业发生了巨大的变化，从业人员不断增加，经营体制不断创新，经营环境不断改善，旅行社行业已经成为我国拉动经济增长、扩大就业渠道的重要服务行业之

一。

根据《2022 年度全国旅行社统计调查报告》，截至 2022 年 12 月 31 日，截至 2022 年 12 月 31 日，全国旅行社总数为 45,162 家，比 2021 年增长 6.43%。2022 年度全国旅行社国内旅游组织 3,922.01 万人次、9,002.95 万人天，接待 4,811.70 万人次、9,402.90 万人天。国内旅游单项服务 20,514.50 万人次。

我国的旅游业是一个劳动密集型产业，旅行社作为旅游业的龙头，十年间得到了飞速发展，也为就业提供了广阔的空间。我国的旅行社是从有组织地接待国际入境旅游者的发展模式开始的，九十年代中期以后，随着我国人民生活水平的不断提高和可自由支配收入的增加，特别是自从增加了“黄金周”的假期以来，国内旅游异军突起，旅行社组织国内旅游以更强劲的增长势头发展。另外，随着我国对外开放步伐的加快，以及国家对出境游政策的调整，我国出境旅游的发展也很快，旅行社组织出境旅游也成为了一个亮点。旅行社在旅游行业中的龙头地位日益显现，其对经济的拉动作用非常明显。在旅行社行业规模扩大、营业收入增加的同时，行业净利润率却在不断地减少，逐渐稳定在 0.5%-0.6%。一方面，国内旅行社的进入门槛相对较低，国民旅游需求增加刺激了国内旅行社规模迅速扩张和行业整体营业收入的增加。另一方面，由于缺乏旅游产品的创新设计能力，同类旅行社之间主要依靠价格竞争来获取客源，从而导致行业利润率的下降以及新进入者的减少。旅行社行业将由目前小而散的无序竞争向一定程度的大小同存，有序合作和竞争的局面发展。短期内，新兴领域的旅游产品将成为旅行社新的利润增长点。随着大型旅行社集团化程度的提高，越来越多的百强旅行社企业将采用多元化经营策略，投资于景区经营、酒店、旅游地产等旅游子行业。在此背景下，旅行社更应该加强对行业发展趋势的研究，把握市场动向，抢占行业制高点。

(2) 餐饮业

伴随着高端餐饮向大众餐饮转型、O2O 外卖服务兴起、以及高端餐饮自身逐渐复苏，餐饮行业持续维持回暖。根据国家统计局统计公报，2023 年 12 月，全国餐饮收入 5405 亿元，同比增长 30%；限额以上单位餐饮收入 1252 亿元，同比增长 37.7%。2023 年全年，全国餐饮收入 52890 亿元，同比上升 20.4%；限额以上单位餐饮收入 13356 亿元，同比上升 20.9%。2022 年 12 月，全国餐饮收入 4157 亿元，同比下降 14.1%；2022 全年，全国餐饮收入增速、限额以上单位餐

饮收入增速分别相较上年下降 24.9%、29.4%，低于社会消费品零售总额增幅 6.1%。2022 年，餐饮行业受疫情影响较为严重，2022 年 12 月，随着优化疫情防控措施落地、助企纾困力度加大，各地餐饮业才开始逐步回归正轨。从 2014 年到 2021 年，全国餐饮行业市场规模以 9.66% 的平均增速持续增长，到 2023 年市场规模恢复至 5.29 万亿元，达到历史新高。虽然自 2020 年起，餐饮行业遭受疫情打击，但我国餐饮行业稳中向好的趋势不变。

2016 年起，餐饮行业迎来诸多利好政策：3 月，商务部发布《关于推动餐饮业转型发展的指导意见》。同月，国家发改委、中国人民银行印发了《关于完善银行卡刷卡手续费定价机制的通知》，宣布完善银行卡刷卡手续费定价机制。4 月底，国务院下发《关于做好全面推开营改增试点工作的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，“营改增”试点全面推开，作为生活服务业重要组成部分的餐饮业也被纳入到其中，取得了很好的降税减负效果。7 月，国家食品药品监督管理总局公布《网络食品安全违法行为查处办法》，并于 10 月起开始执行。2016 年底召开的中央财经领导小组会议明确指出，加强食品安全监管，关系全国 13 亿多人“舌尖上的安全”，关系广大人民群众身体健康和生命安全。要严字当头，严谨标准、严格监管、严厉处罚、严肃问责，各级党委和政府要作为一项重大政治任务来抓。

2022 年是中国“十四五”规划开局之年，是建党一百周年，也是“两个一百年”奋斗目标的历史交汇点。餐饮业是改革开放最早受益行业，修复短板，平衡发展，充分发挥市场服务功能，将成为重要的发展新动能。受新冠肺炎病毒的疫情影响，2021-2022 年年餐饮业受到较大打击，但外卖行业也同时迎来了又一次的良好的发展时机，也在一定程度上缓释了疫情的影响。2022 年新冠疫情相对平稳之后，整体餐饮业的发展相对平稳并稳步回升，2023 年餐饮业将有所复苏和反弹。

(3) 酒店业

随着中国居民可支配收入持续增长，酒店业成为社会消费品零售业中增幅较大的子行业之一。根据国家文化和旅游部（原国家旅游局）2023 年公布的《2023 年度全国星级饭店统计报告》数据显示，共有 7,245 家星级酒店的经营数据通过审核，营业收入总额 1,608.95 亿元，利润总额 29.17 亿元，从业人员年均数 63.13

万人。2023 年度，7,245 家星级饭店的经营数据通过了省级文化和旅游行政部门的审核。其中，五星级饭店 772 家、四星级饭店 2325 家、三星级饭店 3471 家、二星级饭店 670 家、一星级饭店 7 家。2023 年度，全国星级饭店营业收入总额 1,608.95 亿元，较上一年上升 36.55%；星级饭店平均房价为 370.83 元，平均出租率 50.69%。星级酒店的餐饮收入占营收比重达 39.41%，较上一年下降 0.80%；客房收入占比 44.45%，较上一年上升 10.25%。三星级酒店数量最多，占比 47.91%，位列各星级榜首；其次是四星级酒店，占比 32.09%。三星级和四星级合计占比 80.00%，中端及中高端酒店构成星级酒店市场的基石。

酒店业对经济周期较为敏感，在全球经济进入下行周期，我国经济增速放缓的背景下，酒店业整体不乐观。我国酒店业从 2004 年开始了新一轮高速扩张，造成供给过剩，行业处于激烈竞争的局面。2008 年，我国酒店出租率保持稳定，但经过前期高速扩张，酒店行业供给出现相对过剩，行业竞争激烈，房价偏低，酒店总收入增长缓慢。2009 年，国际金融危机和甲型 H1N1 流感的打击，一度让高星级酒店的出租率饱受打击，但随着一系列营销措施出台，高星级酒店又呈现出回暖的趋势；2010 年以来全国酒店业经营情况有所好转。2020 年初，受新冠肺炎病毒疫情打击，酒店业受到较大程度打击，进入二季度以来有所复苏，预计全年同比降有所下滑。

总体来看，近年来酒店业增长较快，但也表现出较强的周期性。随着酒店行业竞争的加剧，单体酒店受制于营销渠道与品牌影响力，竞争力日趋下降，未来酒店业将呈现品牌化、规模化和集团化的趋势。从未来发展看，中国未来经济、人均 GDP 将继续保持增长的趋势，在我国“稳增长、调结构”的大背景下，酒店餐饮住宿业作为第三产业的主力军将迎来更加规范、健康、快速的发展。“十三五”期间，消费升级、市场细分将给住宿餐饮业带来新的机遇和挑战，引导行业向精细化和高品质转型发展。酒店住宿餐饮行业将从以星级饭店单一业态为主、高端餐饮为投资焦点的单一产品期进入以大众化为主体，多业态、精细化、品质化、特色化的发展新时期。

3、行业地位及竞争优势

(1) 行业地位

发行人是 1998 年 12 月经省政府批准成立，是陕西省发展旅游业的龙头企业。

发行人成立近二十年来，形成了以景区运营管理、城市旅游文化区投资建设、大型文化演艺、旅游服务为一体，国内知名全旅游产业体系开发运营企业集团。集团旗下拥有国家 AAAAA 景区的华清池；国家 AAAA 景区的少华山；以及新开发的太华索道等景区；陕中旅和陕西海外 2 家国际旅行社；西安宾馆、唐城宾馆和东方大酒店等三家四星级涉外酒店；《延安保育院》、《长恨歌》等著名大型文化演艺节目，一家陕西省唯一的省级文物商店，以及一家影视公司。形成了融“食、住、行、游、购、娱”六要素为一体的旅游产业体系。

2005 年，发行人入围“中国服务业企业 500 强”，列国内旅游行业第七名；2007 年，被博鳌国际旅游论坛评为“中国最具影响力旅游集团”；2008 年被授予“陕西经济发展杰出成就奖”，并当选“陕西红旗先锋单位”；2009 年，被世界旅游精英博鳌峰会授予“最具发展潜力旅游集团”荣誉；2010 年，在中国企业创新论坛上，被授予“年度中国自主创新企业百强”荣誉，同年荣获陕西省“低碳先锋绿色企业”称号；2011 年，荣获中国旅游协会评选的“旅游景区创新奖”等荣誉；2012 年荣获“陕西省十大品牌企业”称号；2014 年荣获“第二届陕西文化企业十强”；2014 年中国西安丝绸之路国际旅游博览会“最佳展示奖”；2016 年被评为“中国百强旅游投资企业”。2017 年被陕西省委、省政府授予“陕西省先进集体”，荣获 2017 年西安丝绸之路国际旅游展览会“最佳人气奖”等。2018 年被陕西省旅发委授予“2017 年度旅游产品开发建设先进单位”、被中国旅游报评为“2018 中国旅游影响力社会责任企业 TOP10 奖”等。2019 年被国家文旅部和陕西省政府授予“第六届丝绸之路国际艺术节优秀组织奖”。2019 年中国旅游总评榜中，陕旅集团荣获“年度文旅融合贡献奖”“年度旅游运营管理卓越奖”。2019 年，陕西省旅游协会授予公司“2019 陕西旅游产业贡献奖”“2019 陕西旅游协会贡献奖”。

发行人所处行业虽属竞争性行业，其实际控制人为地方政府，在政策支持方面有一定优势，同时兼具市场化经营的能力和基础。随着国内旅游消费需求的不断上升，公司未来发展将得到政策支持和市场需求的双重保障，行业地位明显，市场占有率较高。

(2) 政府支持优势

发行人是陕西省政府授权的投资机构和资本运营机构，陕西省旅游业龙头企

业，是陕西省人民政府国有资产监督管理委员会的全资子公司。自公司 1998 年成立以来，在资源获取、项目审批以及补助政策等多方面得到有力支持。《长恨歌》文艺演出、延安“圣地河谷”文化旅游中心区建设、太华索道建设、上海世博会陕西会馆建设与宣传、少华山景区旅游基础服务设施恢复建设等项目都曾先后获得政府的补助支持。此外，西安作为十三朝古都及丝绸之路起点，拥有丰富的旅游资源，为进一步发展陕西省旅游事业，深化文化体制改革，陕西省政府对发行人加大了资本金的注入力度，提供陕西省旅游产业基金种子基金，以此来推动陕西旅游事业发展。各级政府的强力支持将进一步强化发行人的竞争优势。

(3) 区位优势

发行人地处陕西省西安市，西安作为十三朝古都及丝绸之路起点，拥有丰富的旅游资源。西安又是长三角、珠三角和京津冀通往西北和西南的门户城市与重要交通枢纽，是西北地区第一大城市，陕西省及“丝绸之路”经济带的政治、经济、文化和科技中心。2014 年 5 月，中国首个航空城落户西安，自 2014 年 6 月 1 日起，西安咸阳国际机场口岸获得了中国第八个对 51 个国家公民实施 72 小时过境免签政策。西安咸阳国际机场至今已开通往返 20 个以上国家级地区定期、包机航线 119 条；与国内 51 个城市通航。同时作为空中丝绸之路起点的西安与国际城市的距离正在不断拉近。随着我国“一带一路”发展战略的逐步推进，作为古丝绸之路起点，西安区位优势明显，承东启西、连接南北，是亚欧大陆桥上重要的交通枢纽和物流中转站，在丝绸之路经济带建设中具有不可替代的地位和作用。借助“一带一路”发展战略契机，将带动陕西省与“一带一路”各国的文化旅游交流和产业合作，发行人作为陕西省重点支持的以旅游为核心产业的大型国有企业，必然会在“一带一路”战略中带来新的发展机会。

(4) 资源优势

发行人投资 5.2 亿元建设运营了西岳华山险峰上唯一的登顶索道华山西峰索道。发行人拥有 5A 级景区华清池景区及 4A 级景区少华山景区的垄断经营权，其中，5A 级景区华清池以 6000 年温泉利用史和 3000 年的皇家园林建筑史享誉海内外，2008 年被文化部授予“中国文化产业示范基地”称号，2012 年被国家文化和旅游部（原国家旅游局）确定为首批“全国旅游标准化示范单位”。在华清池景区内，公司精心推出的国内首部“真山真水真历史”的大型实景历史

舞剧《长恨歌》，曾在中国国际旅游文化创意产业大会上，荣获“中国最具国际影响力的十大旅游演出”称号，被誉为陕西旅游的又一张金边名片。大型红色歌舞剧《延安保育院》在首届中国儿童戏剧节上获“优秀展演剧目”奖，并于 2012 年 7 月 1 日在延安常态化演出。被誉为“中国红磨坊”的西安唐乐宫，其提供的具有盛唐风情歌舞表演享誉全球，是一家可同时容纳 650 位宾客用餐的“剧院式餐厅”，同时也是目前中国最大的剧院式餐厅。综上所述，公司在景区发展以及依托景区文化推出的大型演艺作品方面，均具有较强竞争优势。

(5) 集团效应优势

发行人拥有“华清池”、“少华山”、“太华索道”等景区，拥有旗下三家地理位置优越的涉外酒店，两家大型旅行社，一家国家二级客运企业，另外还拥有具有文物经营和仿制资质的专业化公司，发行人主营业务主要为国内外旅游者提供景区参观、住宿饮食娱乐以及交通和购物服务，形成了融“食、住、行、游、购、娱”六要素为一体的旅游产业体系，各项业务间相互为依托，相互促进，形成了集团化优势。

4、发行人经营管理与方针战略

发行人一直致力于文化旅游产业的投资与运营管理，形成了一整套完善严谨的内部管理制度。公司不断打造整体竞争优势，致力于形成板块化、集约化、可持续发展的新局面，实现文化与资本的融合，丰富重大项目内涵。其对重大项目实行统一领导、科学决策、多方融资、积极推动的运作模式。在项目融资方式上，集团各单位依托自身资源，采取多种途径开展融资工作，拓宽融资渠道，为项目建设提供资本性资金保证和融资支付。同时，发行人注重重视品牌建设和保护，致力于提升品牌核心竞争力。目前，已完成了陕旅汉字商标申报工作，并通过举办“最美乡村公路”评选、“对话大明宫文化旅游商业集群——丝路遗产第一商圈活动”及“关爱留守儿童——陕旅爱在行动”等各项社会活动，持续地宣传了集团及各子公司的企业文化，不断为陕旅品牌注入文化内核，持续打造陕旅集团诚信、责任、担当的社会形象。同时，还通过运用专业营销队伍及品牌咨询公司等专业手段，不断深化公司品牌内涵，监控品牌发展方向，提高陕旅集团知名度、美誉度，重视品牌价值加载。

在经营方针战略方面，发行人有明确的重点项目发展定位、规划建设目标和

投资发展重点，总体形成了后续发展重点项目布局。发行人通过项目带动战略，以“创新驱动、转型升级、全面发展”为指导，专心致力于旅游产业的发展，以景区业务为核心，重点培养发展旅游文化业务、酒店管理业务和旅游纪念品开发业务，提升旅行社、酒店和旅游汽车业务。以资本运作为手段，持续优化集团的资产结构，加强品牌运营与专业管理，通过科学决策和管理，打造充满活力、富有吸引力和品牌领导力的现代旅游企业集团。因此，发行人在经营管理与方针战略具有一定优势。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人 2021 年度报表由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的审计报告（[2024]京会兴审字第 00280161 号）。发行人 2022、2023 年度报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2023）第 337021 号、中兴财光华审会字（2024）第 337021 号）。发行人 2024 年 1-9 月报表未经审计。

在阅读下文的相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。2021 年度财务数据取自发行人 2022 年审计报告期初（上期）数，2022 年度财务数据取自发行人 2023 年审计报告期初（上期）数。

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“现行企业会计准则”）进行确认和计量。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：

1、2021 年度

（1）会计政策变更

1. 执行新收入准则对本集团的影响

财政部于 2017 年 7 月 19 日印发修订《企业会计准则第 14 号—收入》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），本集团所属子公司陕西旅游文化产业股份有限公司、陕西骏途网文化旅游科技股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则。本集团其他公司自 2021 年 1 月 1 日期施行新收入准则。新收入准则引入了收入确认和计量的 5 步法，并针对特定交易（或事项）增加了更多的指引，详细的收入确认和计量的会计政策详见附注四（二十九）。

本集团追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财

务报表数据与新收入准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2021 年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

(1) 执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

①对本集团合并财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
预收账款	766,917,167.96	6,305,318.58
合同资产	24,536,569.30	24,536,569.30
合同负债	15,959,176.91	776,571,026.29

②对公司单体财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
预收账款	1,914,769.86	-
合同负债	-	1,914,769.86

(2) 与原收入准则相比，执行新收入准则对当期财务报表相关项目的影响列示如下：

①对本集团合并财务报表的影响

单位：元

报表项目	2021 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 12 月 31 日（变更后）金额
预收账款	234,573,971.80	3,473,189.68
合同资产	14,803,521.50	14,803,521.50
合同负债	12,196,419.74	221,621,452.83
其他流动负债	190,052,188.45	211,727,937.5

②对公司单体财务报表的影响

执行新收入准则对公司当期单体财务报表无重大影响。

2. 执行新金融工具准则对本集团的影响

财政部于 2017 年 3 月 31 日颁布《关于印发修订<企业会计准则第 22 号——

金融工具确认和计量>的通知》（财会〔2017〕7号）、《财政部关于印发修订《企业会计准则第23号——金融资产转移》的通知》（财会〔2017〕8号）、《财政部关于印发修订《企业会计准则第24号——套期会计》的通知》（财会〔2017〕9号）以及于2017年5月2日颁布《关于印发修订《企业会计准则第37号——金融工具列报》的通知》（财会〔2017〕14号）（以下统称新金融工具准则）规定，本集团所属子公司陕西旅游文化产业股份有限公司、陕西骏途网文化旅游科技股份有限公司自2019年1月1日起施行新金融工具准则，集团其他公司自2021年1月1日期施行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

（1）首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

①对集团合并财务报表的影响

单位：元

2020年12月31日（变更前）			2021年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	2,563,859,490.00	货币资金	摊余成本	2,563,859,490.00
应收票据	摊余成本	2,965,022.70	应收票据	摊余成本	2,965,022.70
应收账款	摊余成本	880,086,928.39	应收账款	摊余成本	880,086,928.39
其他应收款	摊余成本	2,397,124,620.56	其他应收款	摊余成本	2,397,124,620.56
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	1,387,426,892.60	债权投资	摊余成本	663,000,000.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	67,340.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,924,846.79
持有至到期投资	摊余成本	663,000,000.00	其他非流动金融资产	指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,387,651,892.60
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,857,506.79			
其他非流动金融资产	指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益	225,000.00			

②对集团单体财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	917,119,869.09	货币资金	摊余成本	917,119,869.09
应收账款	摊余成本	87,268,897.67	应收账款	摊余成本	87,268,897.67
其他应收款	摊余成本	8,615,244,926.89	其他应收款	摊余成本	8,615,244,926.89
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	369,030,000.00	债权投资	摊余成本	1,023,980,000.00
持有至到期投资	摊余成本	700,000,000.00	其他非流动金融资产	指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益	45,050,000.00

(2) 首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

①对本集团合并财务报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本：				
应收票据	2,965,022.70			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				2,965,022.70
应收账款	880,086,928.39			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				880,086,928.39
其他应收款	2,397,124,620.56			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				2,397,124,620.56
持有至到期投资（原准则）	663,000,000.00			
减：转出至债权投资		663,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
可供出售金融资产（原准则）	1,387,494,232.60			
减：转出至其他权益工具投资		67,340.00		
减：转出至其他非流动金融资产		1,387,426,892.60		
按新金融工具准则列示的余额				——
债权投资	——			
加：自持有至到期投资（原准则）		663,000,000.00		
转入				
按新金融工具准则列示的余额				663,000,000.00
其他权益工具投资	4,857,506.79			
加：自可供出售金融资产（原准则）		67,340.00		
转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				4,924,846.79
其他非流动金融资产	225,000.00			
加：自可供出售金融资产（原准则）		1,387,426,892.60		
转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				1,387,651,892.60

②对集团单体财务报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	87,268,897.67			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				87,268,897.67
其他应收款	8,615,244,926.89			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				8,615,244,926.89
持有至到期投资 (原准则)	700,000,000.00			
减: 转出至债权投资		700,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
可供出售金融资产 (原准则)	369,030,000.00			
减: 转出至债权投资		323,980,000.00		
减: 转出至其他非流动金融资产		45,050,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
债权投资	——			
加: 自持有至到期投资 (原准则)		700,000,000.00		
转入				
加: 自可供出售金融资产 (原准则)		323,980,000.00		
转入				
按新金融工具准则列示的余额				1,023,980,000.00
其他非流动金融资产	——			
加: 自可供出售金融资产 (原准则)		45,050,000.00		
转入				
重新计量: 按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				45,050,000.00

3. 执行新租赁准则对本集团的影响

财政部 2018 年 12 月 7 日印发修订《企业会计准则第 21 号—租赁》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”），本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行，根据准则衔接规定，对于首次执行日前的合同，本集团选择根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。将于首次执行日后 12 个月内完成的经营租赁，作为短期租赁处理。

(1) 执行新租赁准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下:

①对本集团合并财务报表的影响

单位: 元

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
在建工程	4,666,639,308.70	4,560,851,308.70
使用权资产		105,788,000.00
租赁负债		107,807,187.47
长期应付款	3,535,001,907.34	3,427,194,719.87

②对公司单体财务报表的影响

执行新租赁准则对公司单体财务报表无重大影响。

(2) 与原租赁准则相比, 执行新租赁准则对当期财务报表相关项目的影响列示如下:

①对本集团合并财务报表的影响

单位: 元

报表项目	2021 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	2021 年 12 月 31 日 (变更后) 金额
在建工程	5,368,578,723.07	5,146,874,211.68
使用权资产		230,701,745.13
租赁负债		216,675,132.02
长期应付款	3,855,540,679.83	3,638,865,547.81

②对公司单体财务报表的影响

执行新租赁准则对公司当期单体财务报表无重大影响。

4. 执行关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围的通知 (财会[2021]9 号)

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号, 以下简称《规定》), 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会

计处理规定》适用范围的通知（财会〔2021〕9号）（以下简称“本通知”），本通知自2021年5月26日起施行，将适用《规定》简化方法的租金减让期间由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额，2022年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

5. 执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报（财会〔2021〕35号）

财政部于2021年12月31日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 重大前期差错更正事项

无。

2、2022 年度

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 重大前期差错更正事项

无。

3、2023 年度

(1) 会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日印发修订《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），自 2023 年 1 月 1 日起施行。《企业会计准则解释第 16 号》规定：对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用本解释的单项交易），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的适用本解释的单项交易，企业应当按照本解释的规定进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照本解释和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

本集团自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》，执行《企业会计准则解释第 16 号》未对本集团报告期间财务报表产生重大影响，亦未对母公司财务报表产生影响，对合并财务报表影响如下：

对期初合并资产负债表的影响

单位：元

报表项目	调整前期初金额	调整金额	调整后期初金额
递延所得税资产	199,331,529.28	63,277,675.73	262,609,205.01

递延所得税负债	2,037,174,425.92	58,948,747.19	2,096,123,173.11
未分配利润	397,563,892.31	2,950,423.72	400,514,316.03
少数股东权益	3,004,936,921.41	1,378,504.82	3,006,315,426.23

对期初合并利润表的影响

单位：元

报表项目	调整前期初金额	调整金额	调整后期初金额
所得税费用	421,506,033.42	-4,328,928.54	417,177,104.88
归属于母公司股东的净利润	398,406,254.82	2,950,423.72	401,356,678.54
少数股东损益	-255,857,116.32	1,378,504.82	-254,478,611.50

(2) 会计估计变更

无。

(3) 重大前期差错更正事项

无。

4、2024 年 1-9 月

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 重大前期差错更正事项

无。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2024 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
无。			
2024 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
无。			
2023 年度新纳入合并的子公司			
1	陕西创聚冰雪体育文化有限公司	其他体育业	55.00%
2	三亚春瑞实业有限公司	房地产租赁经营	58.00%
2023 年度不再纳入合并的公司			
1	西安朱雀饭店	餐饮业	-
2	陕西汉秦御龙建设工程有限公司	房屋建筑业	-

3	陕西一正康生物科技有限公司	科技推广和应用服务业	-
2022 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
1	陕西辰景文旅运营有限责任公司	公共设施管理业	100.00%
2	陕西元景数创科技有限责任公司	软件和信息技术服务业	100.00%
3	陕西省旅游服务公司	商务服务业	100.00%
4	陕西旅游集团金桥酒店有限公司	住宿和餐饮业	100.00%
5	陕西民族乐团有限公司	文化艺术业	100.00%
6	陕西省唐颂民族音乐文化传媒有限公司	批发零售业	100.00%
7	陕西省文化演出服务有限公司	文化、体育和娱乐业	100.00%
8	西安科捷瑞商贸有限公司	批发零售业	9.09%
9	西安希耶罗商贸有限公司	批发零售业	14.29%
10	西安曲新宏友供应链管理有限公司	金属及金属矿批发	1.61%
2022 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
无。			
2021 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
1	陕西安途投资有限公司	商务服务业	100.00%
2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例
1	陕西沣景万丽置业有限公司	房地产开发	20.00%
2	汉中城市文化旅游投资有限公司	旅游项目投资	0.00%

除以上合并范围变化外，报告期内，发行人合并财务报表范围发生未发生重大变化。

（四）会计师事务所变更

发行人报告期内更换了会计师事务所，具体情况如下：

因正常业务开展需求，发行人决定聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）接替原先亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为 2022-2023 年度财务报告的审计机构。

因正常业务开展需求，发行人聘请了北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2021 年财务报告的审计机构，并对 2021 年财务报告进行了重新审计，出具了编号为[2024]京会兴审字第 00280161 号的审计报告。

变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化，重大会计事项处理审慎。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近 2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-9 月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项 目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	333,485.91	276,616.22	213,407.98	297,154.05
交易性金融资产	4,762.96	2,592.96	2,012.00	-
应收票据	172.53	880.84	125.44	121.83
应收账款	258,988.91	216,429.43	164,884.74	118,312.44
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	137,968.03	90,278.20	71,852.07	52,210.48
其他应收款	168,950.84	139,808.86	151,564.74	183,087.19
存货	558,812.02	546,027.72	449,603.23	471,393.73
合同资产	465.12	465.12	1,722.27	1,480.35
一年内到期的非流动资产	-	-	-	29.72
其他流动资产	69,704.20	53,234.52	37,799.80	38,608.64
流动资产合计	1,533,310.53	1,326,333.88	1,092,972.28	1,162,398.43
非流动资产：	-			
债权投资	-	257.35	285.45	45,583.34
长期股权投资	26,636.83	25,487.70	29,696.52	29,211.55
其他权益工具投资	489.55	489.55	489.88	490.20
其他非流动金融资产	62,611.83	62,611.83	56,546.21	46,691.88
投资性房地产	1,838,599.02	1,825,562.44	1,562,348.00	1,300,296.16
固定资产	454,582.98	465,897.77	587,181.54	599,198.61
在建工程	861,361.86	799,708.26	693,404.77	514,691.74
使用权资产	33,754.76	30,992.26	30,987.07	23,070.17
无形资产	182,912.84	63,387.26	61,352.16	71,646.52
开发支出	5,083.82	4,979.03	4,001.29	4,001.29
商誉	27,879.49	27,879.49	28,280.05	28,198.61
长期待摊费用	38,233.89	40,829.63	18,517.37	19,889.42

递延所得税资产	24,825.80	24,331.89	26,260.92	13,777.34
其他非流动资产	29,948.20	33,077.67	48,470.67	58,020.14
非流动资产合计	3,586,920.86	3,405,492.13	3,147,821.91	2,754,766.96
资产总计	5,120,231.39	4,731,826.00	4,240,794.19	3,917,165.39
流动负债:				
短期借款	353,785.73	421,813.66	443,466.72	339,873.26
应付票据	9,407.33	8,599.51	12,570.00	29,663.20
应付账款	210,561.55	246,820.20	280,877.52	236,661.02
预收款项	6,156.39	3,218.18	400.36	347.32
合同负债	90,662.35	106,871.20	95,294.57	22,162.15
应付职工薪酬	8,822.39	12,170.58	14,373.58	9,987.22
应交税费	97,909.62	89,877.82	62,321.33	40,492.95
其他应付款	240,396.46	271,699.20	293,497.32	235,088.83
一年内到期的非流动负债	358,248.29	478,603.88	420,433.30	529,869.16
其他流动负债	41,689.50	37,253.58	42,511.81	21,172.79
流动负债合计	1,417,639.62	1,676,927.80	1,665,746.49	1,465,317.89
非流动负债:				
长期借款	1,408,536.47	1,107,821.83	857,178.77	814,314.30
应付债券	798,901.80	528,469.29	292,390.72	233,607.11
租赁负债	12,331.76	19,824.46	25,665.58	21,667.51
长期应付款	133,059.86	191,604.04	287,913.26	367,369.74
预计负债	507.09	834.45	834.45	504.45
递延收益	16,766.44	15,550.13	15,919.16	15,517.16
递延所得税负债	209,083.80	201,635.14	209,612.32	160,271.62
其他非流动负债	30,441.40	32,916.13	32,997.53	47,911.79
非流动负债合计	2,609,628.62	2,098,655.48	1,722,511.80	1,661,163.68
负债合计	4,027,268.23	3,775,583.28	3,388,258.29	3,126,481.57
所有者权益:				
实收资本	95,200.00	95,200.00	95,200.00	95,200.00
资本公积	306,073.45	183,382.82	144,743.90	134,698.30
其他综合收益	316,385.90	316,385.90	265,907.05	257,398.42
专项储备	129.12	126.43	83.64	70.67
盈余公积	6,214.34	6,214.34	5,918.34	5,749.86
未分配利润	43,252.65	45,199.92	40,051.43	440.18
归属于母公司所有者权益合计	767,255.46	646,509.41	551,904.36	493,557.43
少数股东权益	325,707.70	309,733.31	300,631.54	297,126.39

所有者权益合计	1,092,963.16	956,242.72	852,535.90	790,683.82
负债和所有者权益总计	5,120,231.39	4,731,826.00	4,240,794.19	3,917,165.39

2、合并利润表

单位：万元

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	601,243.06	735,598.38	402,285.25	403,895.96
其中：营业收入	601,243.06	735,598.38	402,285.25	403,895.96
二、营业总成本	588,345.41	763,157.44	489,652.92	443,319.61
其中：营业成本	446,619.49	540,281.77	318,921.04	284,128.31
税金及附加	4,134.90	31,587.77	11,895.81	10,924.50
销售费用	32,158.12	44,555.05	29,137.55	34,969.95
管理费用	63,679.84	82,714.78	69,383.25	72,849.04
研发费用	211.06	446.83	436.65	377.99
财务费用	41,542.00	63,571.24	59,878.63	40,069.82
加：其他收益	7,237.09	6,874.60	3,028.37	4,274.88
投资收益	6,586.29	18,118.81	8,543.40	14,607.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-255.35	511.50	338.56
公允价值变动收益	4,048.00	59,266.61	135,814.93	73,931.85
信用减值损失	-9.02	-1,242.38	-1,490.23	-2,214.83
资产减值损失	-50.90	-408.42	-174.96	-39.46
资产处置收益	180.39	17.84	9.26	16.55
三、营业利润	30,889.51	55,067.99	58,363.11	51,152.90
加：营业外收入	1,229.26	1,968.01	1,085.60	1,278.49
减：营业外支出	4,823.24	3,542.49	3,043.19	3,062.25
四、利润总额	27,295.53	53,493.51	56,405.52	49,369.14
减：所得税费用	13,268.41	32,771.67	41,717.71	26,066.33
五、净利润	14,027.12	20,721.84	14,687.81	23,302.81
归属于母公司所有者的净利润	-1,947.27	5,921.63	40,135.67	19,930.99
少数股东损益	15,974.38	14,800.21	-25,447.86	3,371.82
六、其他综合收益的税后净额	-	50,478.85	28,766.10	88,117.41
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	50,478.85	8,508.63	39,450.77
归属于少数股东的其他综合收益总额	-	-	20,257.47	48,666.64
七、综合收益总额	14,027.12	71,200.69	43,453.91	111,420.22

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,947.27	56,400.48	48,644.30	59,381.76
归属于少数股东的综合收益总额	15,974.38	14,800.21	-5,190.39	52,038.46

3、合并现金流量表

单位：万元

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	560,180.68	522,327.18	250,883.22	360,344.33
收到的税费返还	731.38	3,536.85	16,921.80	2,066.33
收到其他与经营活动有关的现金	281,054.96	165,783.78	285,156.26	241,958.44
经营活动现金流入小计	841,967.02	691,647.80	552,961.28	604,369.10
购买商品、接受劳务支付的现金	386,961.40	224,684.45	176,700.59	281,450.47
支付给职工以及为职工支付的现金	69,585.47	90,714.95	64,495.16	71,504.68
支付的各项税费	33,660.36	41,001.88	25,701.35	18,055.83
支付其他与经营活动有关的现金	149,645.65	229,528.45	225,973.72	150,742.62
经营活动现金流出小计	639,852.88	585,929.74	492,870.82	521,753.60
经营活动产生的现金流量净额	202,114.14	105,718.06	60,090.46	82,615.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	614.48	967.31	10,746.37	30,190.20
取得投资收益收到的现金	6,266.32	7,268.75	13,881.17	15,038.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	66.25	44.03	151,041.17	29.75
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	53.11	3,832.49
收到其他与投资活动有关的现金	9,929.12	15,774.10	81,366.30	88,611.98
投资活动现金流入小计	16,876.16	25,706.33	257,088.13	137,702.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	63,532.53	125,151.69	104,588.00	152,371.96
投资支付的现金	5,610.03	661.49	54,187.19	27,801.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	139.01	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,032.75	56,915.14	72,556.51	55,076.46
投资活动现金流出小计	73,175.32	182,728.32	231,470.72	235,249.65
投资活动产生的现金流量净额	-56,299.15	-157,021.99	25,617.41	-97,546.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		39,230.74	25,504.76	19,217.50

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
取得借款所收到的现金	443,912.44	1,048,394.84	926,950.25	1,026,506.06
发行债券收到的现金	336,899.20	374,215.70	128,080.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	213,465.81	374,215.70	275,812.17	288,408.19
筹资活动现金流入小计	994,277.45	1,461,841.29	1,356,347.18	1,334,131.75
偿还债务所支付的现金	634,718.36	931,916.54	927,501.59	782,238.11
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	138,469.26	163,620.79	169,406.80	143,254.81
支付其他与筹资活动有关的现金	263,436.77	269,370.05	451,596.39	358,052.15
筹资活动现金流出小计	1,036,624.39	1,364,907.38	1,548,504.79	1,283,545.07
筹资活动产生的现金流量净额	-42,346.94	96,933.91	-192,157.61	50,586.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	103,468.04	45,629.98	-106,449.75	35,655.28
加：期初现金及现金等价物余额	146,893.19	101,263.22	207,712.96	172,057.69
六、期末现金及现金等价物余额	250,361.24	146,893.19	101,263.22	207,712.96

发行人最近 2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-9 月的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年度	2021 年度
流动资产：				
货币资金	133,678.59	144,020.52	124,882.37	157,268.63
应收账款	23,756.28	23,756.28	26,451.24	22,681.23
预付款项	315.25	285.57	56.64	8.29
其他应收款	1,378,712.06	1,082,368.07	934,708.27	922,100.63
其他流动资产	192,527.32	174,794.50	117,072.24	61,532.79
流动资产合计	1,728,989.49	1,425,224.93	1,203,170.77	1,163,591.58
非流动资产：				
债权投资	32,398.00	32,555.35	32,583.45	77,881.34
长期股权投资	747,510.45	740,210.45	679,783.31	506,020.74
其他非流动金融资产	2,475.79	2,475.79	3,415.00	3,415.00
投资性房地产	254,600.72	254,600.72	254,597.14	479.06
固定资产	80.50	119.07	149.38	135.34
无形资产	4,530.21	4,741.38	4,852.51	5,097.10

项 目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年度	2021 年度
开发支出	2,185.00	2,185.00	2,185.00	2,185.00
长期待摊费用	18.75	1,234.50	1,950.50	3,040.17
递延所得税资产	947.32	947.32	1,332.20	1,677.21
非流动资产合计	1,044,746.75	1,039,069.59	980,848.50	599,930.96
资产总计	2,773,736.24	2,464,294.52	2,184,019.27	1,763,522.54
流动负债:				
短期借款	229,430.15	270,870.77	308,143.26	206,224.50
应付账款	542.39	1,243.24	790.94	885.00
应付职工薪酬	128.41	373.81	392.34	363.90
应交税费	6,933.85	6,931.36	7,689.25	7,412.19
其他应付款	347,344.88	485,289.54	545,018.60	382,536.45
一年内到期的非流动负债	236,637.57	269,096.19	229,556.80	326,487.33
其他流动负债	22,995.81	15,874.24	17,662.06	10,806.30
流动负债合计	844,013.05	1,049,679.13	1,109,253.25	934,715.67
非流动负债:				
长期借款	653,400.00	383,490.00	301,630.00	363,276.01
应付债券	782,699.20	512,266.70	261,836.27	194,450.58
长期应付款	4,450.00	12,112.77	40,520.22	65,108.83
递延所得税负债	16.51	16.51	10.15	4.60
非流动负债合计	1,440,565.71	907,885.98	603,996.63	622,840.02
负债合计	2,284,578.76	1,957,565.12	1,713,249.89	1,557,555.69
所有者权益:				
实收资本	95,200.00	95,200.00	95,200.00	95,200.00
资本公积	352,222.14	349,922.14	316,922.14	53,804.36
盈余公积	6,214.34	6,214.34	5,918.34	5,749.86
未分配利润	35,521.01	55,392.92	52,728.90	51,212.63
所有者权益合计	489,157.48	506,729.40	470,769.38	205,966.85
负债和所有者权益总计	2,773,736.24	2,464,294.52	2,184,019.27	1,763,522.54

2、母公司利润表

单位：万元

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	-	-	5,211.20	13,431.55
减：营业总成本	19,223.38	-	6,244.66	17,198.84
其中：营业成本	-	-	38.83	-

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
税金及附加	2.12	33.95	68.49	97.87
销售费用	-		1,524.95	1,579.15
管理费用	6,822.30	7,991.79	7,045.99	4,600.14
研发费用	-		-	-
财务费用	12,398.96	3,061.96	-2,433.60	10,921.68
加：其他收益	1,500.82	1,868.41	12.53	1,013.34
投资收益	1,572.75	12,096.94	1,732.46	7,219.77
公允价值变动收益	-	3.58	0.30	0.86
信用减值损失	-	1,055.73	1,373.25	-1,252.95
资产减值损失	-		-	-
资产处置收益	31.47		-	-
二、营业利润	-16,118.35	3,936.95	2,085.08	3,213.74
加：营业外收入	-		-	43.63
减：营业外支出	3,753.57	585.68	49.77	66.00
三、利润总额	-19,871.92	3,351.27	2,035.30	3,191.37
减：所得税费用	-	391.24	350.56	530.76
四、净利润	-19,871.92	2,960.02	1,684.75	2,660.61
五、综合收益总额	-19,871.92	2,960.02	1,684.75	2,660.61

3、母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	91.63
收到其他与经营活动有关的现金	-17,694.13	109,015.92	377,680.65	98,361.19
经营活动现金流入小计	-17,694.13	109,015.92	377,680.65	98,452.82
支付给职工以及为职工支付的现金	1,200.15	2,626.75	3,578.01	2,632.16
支付的各项税费	5.98	37.54	9.63	1.04
支付其他与经营活动有关的现金	207,266.53	115,062.35	94,510.81	44,078.76
经营活动现金流出小计	208,472.65	117,726.64	98,098.44	46,711.97
经营活动产生的现金流量净额	-226,166.79	-8,710.73	279,582.21	51,740.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	157.35	967.31	1,297.89	39,090.00
取得投资收益收到的现金	2,279.89	7,268.75	1,437.67	5,275.89
收到其他与投资活动有关的现金	22,020.04	70,285.49	376,555.86	426,504.06

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
投资活动现金流入小计	24,457.28	78,521.55	379,291.42	470,869.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	12.85	320.57	66.60	16.46
投资支付的现金	19,710.00	11,952.00	17,700.00	26,886.25
支付其他与投资活动有关的现金	125,912.11	142,477.46	497,553.83	402,276.63
投资活动现金流出小计	145,634.95	154,750.03	515,320.43	429,179.34
投资活动产生的现金流量净额	-121,177.68	-76,228.48	-136,029.01	41,690.61
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	2,300.00	33,000.00	10,000.00	2,500.00
取得借款所收到的现金	396,732.00	915,570.75	452,789.21	601,315.93
发行债券收到的现金	336,899.20			
收到其他与筹资活动有关的现金	58,589.17	232,311.20	455,969.00	294,900.00
筹资活动现金流入小计	794,520.37	1,180,881.95	918,758.21	898,715.93
偿还债务所支付的现金	296,323.42	552,964.81	602,400.49	596,317.67
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	57,970.82	58,516.39	65,700.46	72,922.24
支付其他与筹资活动有关的现金	57,695.28	484,997.45	468,124.57	282,409.36
筹资活动现金流出小计	411,989.52	1,096,478.65	1,136,225.52	951,649.28
筹资活动产生的现金流量净额	382,530.85	84,403.30	-217,467.32	-52,933.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	35,186.39	-535.91	-73,914.12	40,498.12
加: 期初现金及现金等价物余额	33,003.11	33,539.02	107,453.13	66,955.02
六、期末现金及现金等价物余额	68,189.49	33,003.11	33,539.02	107,453.13

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项 目	2024 年 1-9 月 (9 月末)	2023 年 (末)	2022 年 (末)	2021 年 (末)
总资产 (亿元)	512.02	473.18	424.08	391.72
总负债 (亿元)	402.73	377.56	338.83	312.65
全部债务 (亿元)	292.89	254.53	202.60	194.73
所有者权益 (亿元)	109.30	95.62	85.25	79.07
营业总收入 (亿元)	60.12	73.56	40.23	40.39
利润总额 (亿元)	2.73	5.35	5.64	4.94
净利润 (亿元)	1.40	2.07	1.47	2.33
扣除非经常性损益后净利润	-0.04	-6.03	-12.95	-6.55

主要财务数据和财务指标				
项 目	2024 年 1-9 月 (9 月末)	2023 年 (末)	2022 年 (末)	2021 年 (末)
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	-0.19	0.59	4.01	1.99
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	20.21	10.57	6.01	8.26
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-5.63	-15.70	2.56	-9.75
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-4.23	9.69	-19.22	5.06
流动比率	1.08	0.79	0.66	0.79
速动比率	0.69	0.47	0.39	0.47
资产负债率 (%)	78.65	79.79	79.90	79.81
债务资本比率 (%)	72.82	72.69	70.38	71.12
营业毛利率 (%)	25.72	26.55	20.72	29.65
平均总资产回报率 (%)	1.36	2.36	2.38	2.38
加权平均净资产收益率 (%)	-0.28	2.29	1.79	3.16
EBITDA (亿元)	-	15.53	13.94	12.34
EBITDA 全部债务比 (%)	-	6.10	6.88	6.34
EBITDA 利息倍数	-	0.95	0.82	0.86
应收账款周转率	2.53	3.86	2.84	3.92
存货周转率	0.81	1.09	0.69	0.68

注：（1）全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

（3）速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；

（4）资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 × 100%；

（5）债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%；

（6）平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%；

（7）加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销（无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)；

（11）应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款；

（12）存货周转率 = 营业成本 / 平均存货；

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	333,485.91	6.51	276,616.22	5.85	213,407.98	5.03	297,154.05	7.59
交易性金融资产	4,762.96	0.09	2,592.96	0.05	2,012.00	0.05	-	-
应收票据	172.53	0.00	880.84	0.02	125.44	0.00	121.83	-
应收账款	258,988.91	5.06	216,429.43	4.57	164,884.74	3.89	118,312.44	3.02
预付款项	137,968.03	2.69	90,278.20	1.91	71,852.07	1.69	52,210.48	1.33
其他应收款	168,950.84	3.30	139,808.86	2.95	151,564.74	3.57	183,087.19	4.67
存货	558,812.02	10.91	546,027.72	11.54	449,603.23	10.60	471,393.73	12.03
合同资产	465.12	0.01	465.12	0.01	1,722.27	0.04	1,480.35	0.04
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	29.72	0.00
其他流动资产	69,704.20	1.36	53,234.52	1.13	37,799.80	0.89	38,608.64	0.99
流动资产合计	1,533,310.53	29.95	1,326,333.88	28.03	1,092,972.28	25.77	1,162,398.43	29.67
债权投资	-	-	257.35	0.01	285.45	0.01	45,583.34	1.16
长期股权投资	26,636.83	0.52	25,487.70	0.54	29,696.52	0.70	29,211.55	0.75
其他权益工具投资	489.55	0.01	489.55	0.01	489.88	0.01	490.20	0.01
其他非流动金融资产	62,611.83	1.22	62,611.83	1.32	56,546.21	1.33	46,691.88	1.19
投资性房地产	1,838,599.02	35.91	1,825,562.44	38.58	1,562,348.00	36.84	1,300,296.16	33.19
固定资产	454,582.98	8.88	465,897.77	9.85	587,181.54	13.85	599,198.61	15.30
在建工程	861,361.86	16.82	799,708.26	16.90	693,404.77	16.35	514,691.74	13.14
使用权资产	33,754.76	0.66	30,992.26	0.65	30,987.07	0.73	23,070.17	0.59
无形资产	182,912.84	3.57	63,387.26	1.34	61,352.16	1.45	71,646.52	1.83
开发支出	5,083.82	0.10	4,979.03	0.11	4,001.29	0.09	4,001.29	0.10
商誉	27,879.49	0.54	27,879.49	0.59	28,280.05	0.67	28,198.61	0.72
长期待摊费用	38,233.89	0.75	40,829.63	0.86	18,517.37	0.44	19,889.42	0.51
递延所得税资产	24,825.80	0.48	24,331.89	0.51	26,260.92	0.62	13,777.34	0.35
其他非流动资产	29,948.20	0.58	33,077.67	0.70	48,470.67	1.14	58,020.14	1.48
非流动资产合计	3,586,920.86	70.05	3,405,492.13	71.97	3,147,821.91	74.23	2,754,766.96	70.33
资产总计	5,120,231.39	100.00	4,731,826.00	100.00	4,240,794.19	100.00	3,917,165.39	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,162,398.43 万元、1,092,972.28 万元、1,326,333.88 万元及 1,533,310.53 万元，占总资产的比例分别为 29.67%、25.77%、28.03%及 29.95%，发行人流动资产规模及占比均呈波动态势，总体有所上升。

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,754,766.96 万元、

3,147,821.91 万元、3,405,492.13 万元及 3,586,920.86 万元，占总资产的比例分别为 70.33%、74.23%、71.97%及 70.05%，报告期内，发行人非流动资产规模呈稳定上升态势。

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 3,917,165.39 万元、4,240,794.19 万元、4,731,826.00 万元及 5,120,231.39 万元，主要由货币资金、预付账款、存货、其他应收款、固定资产、投资性房地产、在建工程等科目构成，总体来说，近两年来发行人加大对外投资力度，非流动资产占比虽有上升，但仍在可控范围且趋于稳定，发行人总资产稳中有升，资产情况良好。

1、流动资产结构分析

发行人各报告期末流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	333,485.91	21.75	276,616.22	20.86	213,407.98	19.53	297,154.05	25.56
交易性金融资产	4,762.96	0.31	2,592.96	0.20	2,012.00	0.18	-	-
应收票据	172.53	0.01	880.84	0.07	125.44	0.01	121.83	0.01
应收账款	258,988.91	16.89	216,429.43	16.32	164,884.74	15.09	118,312.44	10.18
预付款项	137,968.03	9.00	90,278.20	6.81	71,852.07	6.57	52,210.48	4.49
其他应收款	168,950.84	11.02	139,808.86	10.54	151,564.74	13.87	183,087.19	15.75
存货	558,812.02	36.44	546,027.72	41.17	449,603.23	41.14	471,393.73	40.55
合同资产	465.12	0.03	465.12	0.04	1,722.27	0.16	1,480.35	0.13
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	29.72	0.00
其他流动资产	69,704.20	4.55	53,234.52	4.01	37,799.80	3.46	38,608.64	3.32
流动资产合计	1,533,310.53	100.00	1,326,333.88	100.00	1,092,972.28	100.00	1,162,398.43	100.00

从流动资产结构可以看出，货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货在流动资产中占有较大比例，以下就上述 5 项科目分别进行分析：

(1) 货币资金

最近三年及一期末，发行人的货币资金分别为 297,154.05 万元、213,407.98 万元、276,616.22 万元及 333,485.91 万元，占流动资产的比例分别为 25.56%、19.53%、20.86%及 21.75%。最近三年及一期末，发行人货币资金构成如下表所示：

发行人各报告期末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	377.96	0.11	407.09	0.15	483.26	0.23	587.09	0.20
银行存款	250,473.15	75.11	146,486.10	52.95	100,606.39	47.14	210,907.44	70.98
其他货币资产	82,634.81	24.78	129,723.03	46.90	112,318.33	52.63	85,659.52	28.83
合计	333,485.91	100.00	276,616.22	100.00	213,407.98	100.00	297,154.05	100.00

(2) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 118,312.44 万元、164,884.74 万元、216,429.43 万元和 258,988.91 万元，占各期末流动资产总额的比例分别为 10.18%、15.09%、16.32%和 16.89%。最近一年末，发行人应收账款增幅较大，主要为房产销售产生的按揭款增加所致。发行人对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。最近三年，发行人应收账款前五大客户情况如下：

发行人 2021 年末应收账款前五大客户情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占应收账款总额的比例
延安圣地河谷文化旅游产业园区管委会	否	41,183.44	33.73
西安市第四医院	否	3,196.45	2.62
陕西中秦浩泰建设工程有限公司	否	2,600.04	2.13
中策行（宁夏）文创科技有限公司	否	1,784.10	1.46
西安万奥特瑞贸易有限公司	否	1,768.00	1.45
合计		50,532.03	41.38

发行人 2022 年末应收账款前五大客户情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占应收账款总额的比例
延安圣地河谷文化旅游产业园区管委会	否	41,183.44	24.26
中国二十二冶集团有限公司	否	3,417.52	2.01

单位名称	是否关联方	账面余额	占应收账款总额的比例
西安市人民医院（西安市第四医院）	否	3,362.34	1.98
陕西华山旅游集团有限公司	是	2,581.13	1.52
西安市碑林区政府	否	2,108.53	1.24
合计		52,652.96	31.01

发行人 2023 年末应收账款前五大客户情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占应收账款总额的比例
延安圣地河谷文化旅游产业园区管委会	否	41,183.44	19.66
中国二十二冶集团有限公司	否	7,575.19	3.61
西安玖江源贸易有限公司	否	6,940.93	3.31
陕西天香源贸易有限公司	否	3,797.33	1.81
西安喜旺商业运营管理有限公司	否	2,645.05	1.26
合计	-	62,141.94	29.65

发行人应收账款不存在违反《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理相关规定的情形。

(3) 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为 52,210.48 万元、71,852.07 万元、90,278.20 万元和 137,968.03 万元，占流动资产的比例分别为 4.49%、6.57%、6.81% 和 9.00%。2022 年末，发行人预付款项较 2021 年末增加 19,641.59 万元，涨幅为 37.62%，主要系对陕西欣源佳豪装饰工程有限公司、陕西建工第五建设集团有限公司、西安奥瑞能实业集团有限公司的预付款项增加。2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末增加 18,426.13 万元，主要是由于对陕西建工第五建设集团有限公司的预付款项增加。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2023 年末			2022 年末			2021 年末		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备

账龄	2023 年末			2022 年末			2021 年末		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	65,797.27	72.88	-	41,513.25	57.55	53.12	24,305.18	46.40	1.26
1-2 年	7,338.89	8.13	-	6,015.70	8.34	23.64	11,146.89	21.28	5.31
2-3 年	5,053.71	5.60	-	9,941.18	13.78	39.06	12,568.47	23.99	3.23
3 年以上	12,088.34	13.39	-	14,664.27	20.33	166.51	4,363.00	8.33	163.27
合计	90,278.20	100.00	-	72,134.39	100.00	282.33	52,383.56	100.00	173.08

2021 年末发行人前五名预付账款单位

单位：万元

债务人名称	金额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
西安万奥特瑞贸易有限公司	8,886.74	16.96	-
陕西欣源佳豪装饰工程有限公司	6,014.95	11.48	-
陕西建工第三建设集团有限公司	4,450.00	8.50	-
秦始皇帝陵博物院	3,119.89	5.96	
陕西建工集团有限公司	2,600.00	4.96	
合计	25,071.58	47.86	-

2022 年末发行人前五名预付账款单位

单位：万元

债务人名称	金额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
西安万奥特瑞贸易有限公司	6,596.28	9.14	-
陕西欣源佳豪装饰工程有限公司	6,268.55	8.69	-
陕西建工第五建设集团有限公司	5,300.00	7.35	-
西安奥瑞能实业集团有限公司	4,930.00	6.83	-
陕西建工第三建设集团有限公司	4,450.00	6.17	-
合计	27,544.83	38.18	-

2023 年末发行人前五名预付账款单位

单位：万元

债务人名称	金额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
陕西建工第五建设集团有限公司	20,417.75	22.62	-

债务人名称	金额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
西安奥瑞能实业集团有限公司	5,333.38	5.91	-
陕西建工第三建设集团有限公司	4,450.00	4.92	-
陕西崇盛科工贸有限公司	3,607.00	4.00	-
阳朔瑞盛如意峰骏景索道有限公司	3,330.26	3.69	-
合计	37,138.39	41.14	

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 183,087.19 万元、151,564.74 万元、139,808.86 万元和 168,950.84 万元，占发行人当期流动资产的比例分别为 15.75%、13.87%、10.54%及 11.02%。报告期内，发行人其他应收款呈下降趋势。最近三年末，发行人经审计的其他应收款情况如下：

最近三年末发行人其他应收账款结构情况表

单位：万元、%

类别	2023 年末				2022 年末				2021 年末			
	账面金额		坏账准备		账面金额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	145,448.14	96.09	5,639.28	3.88	154,865.09	96.32	3,300.35	2.13	186,046.48	96.97	2,959.29	1.59
单项计提坏账准备的其他应收款	5,913.48	3.91	5,913.48	100.00	5,913.48	3.68	5,913.48	100.00	5,815.78	3.03	5,815.78	100.00
合计	151,361.62	100.00	11,552.75	7.63	160,778.57	100.00	9,213.82	5.73	191,862.26	100.00	8,775.07	4.57

公司非经营性其他应收款金额及决策情况

A、其他应收款的类别及金额

公司非经营性其他应收款为关联方往来借款、非关联方往来借款；经营性的其他应收款主要为备用金、押金、保证金等。截至 2023 年末，公司非经营性其他应收款为 127,857.13 万元，占当期末总资产的 2.70%，未超过 3%。

B、非经营性其他应收款的决策权限和程序、定价机制

为加强公司资产管理、资金拨付和关联交易等事项的管理，发行人根据国家有关法律和法规的要求，结合实际情况制定了《陕西旅游集团公司筹融资管理暂行办法》、《陕西旅游集团公司关联交易决策制度》等相关管理制度。其中，发行人与非关联方之间产生的非经营性其他应收款，依据《陕西旅游集团公司筹融资管理暂行办法》实施；与关联方产生的非经营性其他应收款，依据《陕西旅游集团公司关联交易决策制度》实施，发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制做出以下规定：

决策权限方面：根据陕西省财政厅陕财办企【2001】363 号文件，陕西省财政厅同意授权陕西旅游集团公司依据产权关系统一经营和管理集团总部及所属企业的国有资产，对所属企业行使出资人权利，并根据发展需要对资产进行优化配置和重组以及进行新的项目投资，实现国有资产规模的扩张和资本质量的改善。根据发行人制定的《陕西旅游集团公司筹融资管理暂行办法》，各企业禁止与其他单位进行非经营性资金拆借（含借入与借出），因业务原因或经营工作确实需要非经营性资金拆借的，需上报集团公司财务管理与资本运营部审批。

决策程序方面：公司拟进行的交易由公司业务部门提出申请，经部门负责人签字确认后，由董事会审议并形成董事会会议纪要，与资金拆借方签订借款合同，明确借款金额、资金用途、还款计划和权力义务等事项。具体款项支付时，由核算中心统一支付。

定价机制方面：发行人一般统筹安排资金，在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，遵照公平、公正的市场原则，根据资金拆借时间长短，通常参照同期银行贷款利率和市场实际利率水平，与其协商确定利率。

C、非经营性其他应收款的明细情况

最近一年末，发行人非经营其他应收款的明细如下：

2023 年末非经营性其他应收款

单位：万元

欠款单位	金额	是否为关联方	欠款产生的原因	报告期内的回款情况	回款相关安排
长安汇通有限责任公司及其子公司	58,920.77	否	借款	2021 年回款 0.11 亿元； 2022 年回款 2.20 亿元	2024-2026 年分别回款 2600 万、1.1 亿、4.53 亿

陕西省实业发展集团有限公司	55,336.36	否	借款	无	2024 年-2030 年分别每年还款 6400 万、7500 万元、7500 万、7500 万、7500 万、11436.36 万。
陕西金融控股集团有限公司	10,000.00	否	未到位资本金	无	2024 年回款
陕西信用增进投资股份有限公司	3,600.00	否	保证金	无	担保实际到期日回款
合计	127,857.13	-	-	-	-

(5) 存货

发行人存货主要由开发成本及库存商品构成，开发成本主要为四海唐人街项目、南星台和南璟台项目的开发成本，库存商品主要为文物仿制工艺品、烟、酒等。

最近三年及一期末，存货分别为 471,393.72 万元、449,603.23 万元、546,027.72 万元和 558,812.02 万元，占流动资产的比例分别 40.55%、41.14%、41.17%和 36.44%。最近三年及一期末，发行人经审计的存货明细情况如下：

最近三年及一期末存货明细

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	1,970.53	0.35	1,829.72	0.34	2,656.00	0.59	3,301.15	0.70
自制半成品及在产品	533,318.98	95.44	523,647.72	95.90	411,341.27	91.49	454,464.08	96.41
库存商品	9,596.94	1.72	10,659.87	1.95	33,797.52	7.52	11,909.95	2.53
周转材料	225.74	0.04	154.12	0.03	88.08	0.02	88.49	0.02
合同履约成本	3,202.51	0.57	-	-	-	-	-	-
其他	10,497.32	1.88	9,736.28	1.78	1,720.35	0.38	1,630.05	0.35
合计	558,812.02	100.00	546,027.72	100.00	449,603.23	100.00	471,393.73	100.00

2023 年 12 月末，发行人存货科目中自制半成品及在产品为 523,647.72 万元，主要为四海唐人街项目、南星台、南璟台、三亚春瑞地产项目以及子公司购买的土地使用权的开发成本，占全部存货账面价值的 95.90%。除此之外，发行人存货主要由公司日常经营所需的原材料及库存商品构成，原材料主要为酒店储存的海参、鲍鱼、燕窝及各类肉制品等待售食品，库存商品主要为文物仿制工艺品、烟、酒等。

2、非流动资产结构分析

发行人最近三年及一期末非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资		-	257.35	0.01	285.45	0.01	45,583.34	1.65
长期股权投资	26,636.83	0.74	25,487.70	0.75	29,696.52	0.94	29,211.55	1.06
其他权益工具投资	489.55	0.01	489.55	0.01	489.88	0.02	490.2	0.02
其他非流动金融资产	62,611.83	1.75	62,611.83	1.84	56,546.21	1.80	46,691.87	1.69
投资性房地产	1,838,599.02	51.26	1,825,562.44	53.61	1,562,348.00	49.63	1,300,296.15	47.20
固定资产	454,582.98	12.67	465,897.77	13.68	587,181.54	18.65	599,198.61	21.75
在建工程	861,361.86	24.01	799,708.26	23.48	693,404.77	22.03	514,691.74	18.68
使用权资产	33,754.76	0.94	30,992.26	0.91	30,987.07	0.98	23,070.17	0.84
无形资产	182,912.84	5.10	63,387.26	1.86	61,352.16	1.95	71,646.52	2.60
开发支出	5,083.82	0.14	4,979.03	0.15	4,001.29	0.13	4,001.28	0.15
商誉	27,879.49	0.78	27,879.49	0.82	28,280.05	0.90	28,198.61	1.02
长期待摊费用	38,233.89	1.07	40,829.63	1.20	18,517.37	0.59	19,889.42	0.72
递延所得税资产	24,825.80	0.69	24,331.89	0.71	26,260.92	0.83	13,777.34	0.50
其他非流动资产	29,948.20	0.83	33,077.67	0.97	48,470.67	1.54	58,020.14	2.11
非流动资产合计	3,586,920.86	100.00	3,405,492.13	100.00	3,147,821.91	100.00	2,754,766.96	100.00

发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,754,766.96 万元、3,147,821.91 万元、3,405,492.13 万元和 3,586,920.86 万元，占总资产的比例分别为 70.33%、74.23%、71.97%和 70.05%。2022 年末较 2021 年末增加 393,054.95 万元，增幅为 14.27%，主要为投资性房地产、固定资产及在建工程增加。

(1) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 1,300,296.15 万元、1,562,348.00 万元、1,825,562.44 万元和 1,838,599.02 万元，占非流动资产的比例分别为 47.20%、49.63%、53.61%和 51.26%，主要为金延安项目、四海唐人街、体育之窗项目中用于商用的房屋建筑物及子公司土地资产。2022 年末发行人投资性房地产较 2021 年末增加 262,051.84 万元，增幅为 20.15%，主要系白鹿原、

沣西新城土地等资产转入投资性房地产项目所致；2023 年末发行人投资性房地产较 2022 年末增加 263,214.44 万元，增幅为 16.85%，主要是由于新转入豪布斯卡、冠诚国际的投资性房地产。2023 年末，发行人投资性房地产明细情况如下：

2023 年末投资性房地产变化情况

单位：万元

项目	期初公允价值	本期增加				本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	转为自用房地产	处置	
一、成本合计	1,080,391.59	-	242,725.74		-	-	38,872.15	1,284,245.19
1.房屋、建筑物	922,963.30	-	242,725.74		-	-	38,872.15	1,126,816.90
2.土地使用权	157,428.29	-			-	-	-	157,428.29
二、公允价值变动合计	481,956.41	-		59,360.85	-	-	-	541,317.26
1.房屋、建筑物	481,956.41	-		59,360.85	-	-	-	541,317.26
2.土地使用权	-	-			-	-	-	
三、投资性房地产账面价值合计	1,562,348.00	-	242,725.74	59,360.85	-	-	38,872.15	1,825,562.44
1.房屋、建筑物	1,404,919.71	-	242,725.74	59,360.85	-	-	38,872.15	1,668,134.15
2.土地使用权	157,428.29	-			-	-	-	157,428.29

截至 2023 年末，公司投资性房地产主要为房屋建筑物，情况如下所示：

2023 年末投资性房地产明细情况

单位：万元

项目	位置	产权证书获取情况	业态	建筑面积（万平方米）	账面价值
四海唐人街	陕西省西安市太华南路与凤城三路十字交汇处西南角	土地证已办理	商用	12.36	254,120.64
中邦颐道酒店	上海市浦东新区川沙镇王桥路 999 号	已办理	商用	1.70	37,933.74
文物大厦	西安市碑林区南大街 129 号	已办理	商用	0.88	35,250.28
东方大酒店	小寨西路 26 号 1 幢	已办理	商用	1.08	23,101.04
诸葛古镇	汉中勉县武侯镇武侯村	已办理	商用	1.53	45,095.74
白鹿原	西安市蓝田县	已办理	商用/娱乐	59.55	87,316.59

项目	位置	产权证书获取情况	业态	建筑面积（万平方米）	账面价值
金延安项目	延安圣地河谷文化旅游产业园区	土地证已办理	商用	17.81	273,851.83
周文化景区周原京都项目	岐山县凤鸣镇北郭村、陵头村	已办理	商用	1.80	44,616.66
体育之窗	西安市高新区唐延路	土地证已办理	商用	37.01（土地面积）	353,147.56
雅苑	沣西新城	土地证已办理	住宅兼容商业	7.66（土地面积）	113,179.71
颐园	沣西新城	土地证已办理	住宅兼容商业	9.13	142,064.70
西城往事	陕西省西咸新区	土地证已办理	商用	9.76（土地面积）	220,520.39
博凯置业	西安市碑林区	已办理	商用	-	9,056.51
四海唐乐街	西安航天基地雁塔南路与航天南路十字西南角	土地证已办理	商用	3.33（土地面积）	81,073.35
冠诚国际	西安市高新区唐延路 39 号冠诚国际 2 幢	已办理	商用	-	46,537.88
豪布斯卡	西安市航天产业基地航创路 1 号	已办理	商用	2.85	58,215.75
其他	-	-	-	-	480.08
合计	-	-	-	-	1,825,562.44

注：以上投资性房地产的评估根据资产评估准则及相关法规的规定，结合评估对象的实际情况及评估目的确定采用评估方法，运用市场比较法、收益法、资产基础法、重置成本法中的一种或者两种进行评估；评估假设包括公开市场交易、宏观环境相对稳定、企业经营环境相对稳定等。

（2）固定资产

发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具及其他设备等。最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 599,198.61 万元、587,181.54 万元、465,897.77 万元和 454,582.98 万元，占当期非流动资产的比例分别为 21.75%、18.65%、13.68%和 12.67%。最近三年末，发行人固定资产明细情况如下：

发行人最近三年末固定资产累计折旧及减值准备情况表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
固定资产原价	666,682.24	789,446.58	774,003.53
减：累计折旧	200,619.92	202,044.96	174,515.22
固定资产净值	466,062.32	587,401.61	599,488.30

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
减：固定资产减值准备	226.34	226.34	295.95
固定资产净额	465,835.99	587,175.28	599,192.35

发行人最近三年末固定资产账面价值构成情况表

单位：万元

账面价值	2023 年末	2022 年末	2021 年末
土地资产	18,844.68	18,056.62	18,682.32
房屋及建筑物	283,248.70	411,091.68	411,130.42
机器设备	33,274.88	34,373.76	41,001.83
运输工具	13,884.19	10,536.07	9,212.47
电子设备	2,591.25	2,878.38	3,075.49
办公设备	286.22	299.49	570.12
酒店业家具	7,958.26	8,336.87	8,412.52
其他	105,747.81	101,602.40	107,107.18
合计	465,835.99	587,175.28	599,192.35

截至 2023 年末，房屋及建筑物账面价值为 283,248.70 万元，主要情况如下表所示：

单位：万元

项目	位置	账面价值
华清宫	西安市临潼区华清路 38 号	60,617.41
中国周原景区-岐山周公庙景区	宝鸡市岐山县凤鸣镇	60,204.49
陕旅豪布斯卡总部办公大楼	西安航天基地雁塔南路与航创路十字东北角	43,440.14
汉中项目-诸葛古镇	陕西省汉中市勉县武侯镇武侯村	27,557.16
太华索道	华阴市华山风景名胜区	23,094.14
少华山项目	渭南市华州区少华山景区	18,067.00
白鹿原影视基地	陕西省西安市蓝田县白鹿塬何家塬村白家梁	14,879.12
延安项目	延安市宝塔区河庄坪镇	13,903.81
奥体场馆	西安市区	6,124.73
雍村饭店	西安市碑林区	5,820.68
东方大酒店	西安市雁塔区朱雀大街	2,794.69
体育宾馆	西安市区	2,690.33
唐城宾馆	西安市雁塔区含光路	1,694.79
博凯置业	西安市碑林区长安北路 48 号	1,191.86

项目	位置	账面价值
西安宾馆	西安市碑林区	949.41
其他		218.94
合计		283,248.70

(3) 在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 514,691.74 万元、693,404.77 万元、799,708.26 万元和 861,361.86 万元，占当期非流动资产的比例分别为 18.68%、22.03%、23.48%和 24.01%。最近三年，发行人在建工程增加较快，主要系金延安项目、丝绸之路风情城二期、陕西白鹿原文化产业基地项目本期增加投资额所致。2023 年末，发行人在建工程明细情况如下：

发行人 2023 年末主要在建工程明细表

单位：万元

工程名称	预算数	年初余额	本年增加	期末余额
圣地河谷金延安园区建设项目	512,196.35	262,212.41	62,272.12	323,631.20
丝绸之路风情城二期·丝路欢乐世界	456,442.48	202,801.07	68,721.39	271,522.46
陕西白鹿原文化产业基地项目	61,000.00	52,370.38	8,491.04	60,861.43
丝绸之路风情城一期陕西慈善医院	40,213.45	15,647.55	859.00	16,449.86
旅游枢纽综合体	30,500.00	9,856.67	2,006.28	11,862.95
封神演义项目	8,500.00	8,439.81	-	-
周公庙改造	3,500.00	3,320.92	-	-
石门酒店相关工程	3,226.22	3,163.86	76.89	3,240.75
潜龙寺二期项目相关工程	3,000.00	2,398.99	-	143.48
陕西少华山国家森林公园索道增容（南线索道）前期费用	18,200.00	2,227.11	9,532.09	11,759.19
儿童探索博物馆（四海唐人街店）	2,395.00	2,050.05	33.22	2,083.27
合计	1,139,173.50	564,488.81	151,992.03	701,554.59

4、发行人主要资产收益情况及对本次债券偿付能力的影响

(1) 主要资产及收益实现方式

①存货

截至 2023 年末，发行人存货资产余额为 546,027.72 万元，占当期末总资产

的比例为 11.54%，主要为四海唐人街项目、南星台、南璟台、三亚春瑞地产项目以及子公司购买的土地使用权的开发成本。截至 2023 年末，发行人存货资产主要情况及收益实现情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	收益实现方式	总可售面积 (万平方米)	剩余可售面积 (万平方米)	累计签约 金额	已回款金 额	预期回款计划
四海唐人街	36.26	34.45	出售	30.78	18.69	17.71	15.42	计划三年内回款完成
南星台	8.50	7.48	出售	9.22	0.99	6.65	6.64	计划三年内回款完成
南璟台	16.30	14.38	出售	14.38	2.53	18.14	13.20	计划三年内回款完成
三亚春瑞地产项目	45	22	出售	12.10	8.65	13.51	14.35	计划五年内回款完成
合计	106.06	78.31		66.48	30.86	56.01	49.61	

②在建工程

截至 2023 年末，发行人主要在建工程项目及预期收益情况如下：

单位：亿元

工程名称	总投资	已投资	待投资	账面价值	资金安排	预期收益
圣地河谷金延安园区建设项目	51.22	47.06	4.16	32.36	发行人自筹资金及本次债券募集资金	项目建成后，其终极所有权归属于延安市人民政府，使用权、收益权一定期限内归属于发行人，建成后主要经营项目有旅游门票收益、商铺出售及门市租赁收益、酒店经营收益、住宅出售收益、停车收费收益等。根据可研报告测算，金延安项目总计收益为 171.83 亿元。
丝绸之路风情城二期·丝路欢乐世界	45.64	27.15	18.49	27.15	发行人自筹资金及本次债券募集资金	项目建成后，拟通过门票、商品零售及纪念品销售、餐饮服务、商铺租赁等方式实现收益。根据可研报告测算，丝路欢乐世界项目总计收益为 95.46 亿元，
陕西白鹿原文化产业基地项目	6.10	6.09	0.01	6.09	发行人自筹资金	项目建成后，拟通过演艺、门票、出租等方式实现收益。根据可研报告测算，白鹿原项目总计收益为 27.48 亿元。
合计	102.96	80.30	22.66	65.60		

③投资性房地产

截至 2023 年末，发行人投资性房地产余额为 1,825,562.44 万元，全部为房屋建筑物及土地资产，主要资产收益实现方式、预期收益及出租情况如下所示：

单位：万元，元/㎡·月

项目	业态	建筑面积 (万平方米)	账面价值	收益实现方式	租金	出租率	预期收益 ²
四海唐人街	商用	12.36	254,120.64	出租及出售	40	100%	四海唐人街项目预计可实现租金收入 17.59 亿元，写字楼预计可实现销售收入 6.08 亿元
东方大酒店	商用	1.08	23,101.04	自营	自营	自营	最近三年，东方大酒店实现收益金额分别为 3,161.58 万元、3,452.86 万元及 4,212.99 万元
白鹿原	商用/娱乐	59.55	87,316.59	演艺、门票、出租等	55	100%	白鹿原项目预期总计收益为 27.48 亿元。
金延安项目	商用	17.81	273,851.83	租赁收入、代建收入、门票收入	商铺 80 元，民宿 35 元	55.37%	金延安项目预期总计收益为 171.83 亿元。
周文化景区周原京都项目	商用	1.80	44,616.66	门票收入	收益方式为门票销售	收益方式为门票销售	岐山周文化景区项目预期总计收益为 20.64 亿元。
体育之窗	商用	37.01	353,147.56	出租或转让	70	60%	项目类型为土地资产及写字楼，必要时可通过出售相关资产实现现金流入。
雅苑	住宅兼容商业	7.66	113,179.71	出租或转让	土地资产，尚未出租	-	
颐园	住宅兼容商业	9.13	142,064.70	出租或转让	土地资产，尚未出租	-	
西城往事	商用	9.76	220,520.39	出租或转让	在建，尚未出租	在建，尚未出租	
四海唐乐街	商用	3.33	81,073.35	出租	在建，尚未出租	在建，尚未出租	四海唐乐街项目预期总计收益约为 9.60 亿元。

(2) 资产结构、业务开展情况及对偿债能力的影响

①资产结构

² 预期收益的测算年限为项目预计经营期 10-20 年。

最近三年及一期末，发行人资产结构情况如下：

单位：万元，%

资产类型	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,533,310.53	29.95	1,326,333.88	28.03	1,092,972.28	25.77	1,162,398.43	29.67
非流动资产	3,586,920.86	70.05	3,405,492.13	71.97	3,147,821.91	74.23	2,754,766.96	70.33
资产总额	5,120,231.39	100.00	4,731,826.00	100.00	4,240,794.19	100.00	3,917,165.39	100.00

②业务开展情况

最近三年及一期，发行人各业务板块营业收入、毛利润、毛利率情况如下：

公司营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块名称	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游业板块	440,341.21	73.24	362,933.82	62.40	118,470.48	48.42	150,555.98	37.62
餐饮及客房板块	24,607.99	4.09	19,782.16	3.40	21,796.68	8.91	20,270.62	5.07
电子商务板块	15,135.18	2.52	24,667.87	4.24	10,109.65	4.13	25,516.22	6.38
其他板块	121,158.68	20.15	174,253.69	29.96	94,281.22	38.54	203,819.68	50.93
主营业务小计	601,243.06	100.00	581,637.53	100.00	244,658.03	100.00	400,162.49	100.00
其他业务	-	-	153,960.85	-	157,627.22	-	3,733.48	-
合计	601,243.06	-	735,598.38	-	402,285.25	-	403,895.97	-

公司营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块名称	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游业板块	121,698.71	78.71	109,698.62	73.79	610.75	2.14	43,264.39	36.84
餐饮及客房板块	14,325.63	9.26	12,163.87	8.18	11,134.39	38.99	9,773.60	8.32
电子商务板块	1,312.55	0.85	3,641.93	2.45	787.38	2.76	4,821.82	4.11
其他板块	17,286.68	11.18	23,166.79	15.58	16,023.62	56.11	59,572.56	50.73
主营业务小计	154,623.56	100.00	148,671.20	100.00	28,556.15	100.00	117,432.38	100.00
其他业务	-	-	46,645.41	-	54,808.07	-	2,336.27	-
合计	154,623.56	-	195,316.61	-	83,364.21	-	119,767.65	-

公司营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块名称	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
旅游业板块	27.64	30.23	0.52	28.74
餐饮及客房板块	58.22	61.49	51.08	48.22
电子商务板块	8.67	14.76	7.79	18.90
其他板块	14.27	13.29	17.00	29.23
主营业务小计	25.72	25.56	11.67	29.35
其他业务	-	30.30	34.77	62.58
综合毛利率	25.72	26.55	20.72	29.65

③债券偿付能力

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 3,917,165.39 万元、4,240,794.19 万元、4,731,826.00 万元及 5,120,231.39 万元，其中流动资产金额分别为 1,162,398.43 万元、1,092,972.28 万元、1,326,333.88 万元及 1,533,310.53 万元，流动资产占比分别为 29.67%、25.77%、28.03%及 29.95%。发行人流动资产规模较大，必要时可通过流动资产变现补充公司营运资金及偿债资金。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 403,895.97 万元、402,285.25 万元、735,598.38 万元及 601,243.06 万元，净利润分别为 23,302.81 万元、14,687.81 万元、20,721.84 万元及 14,027.12 万元，2023 以来，随着疫情防控措施调整及旅游业强力复苏，发行人各项业务恢复正常，发行人的收入大幅提升，收入水平已超过疫情前 2019 年同期，发行人总体盈利能力较强。

发行人本次债券偿付资金来源及偿债保障措施如下：

①偿债资金来源

A.持续盈利能力

a.发行人较强的综合实力和盈利能力为本次债券的本息偿付奠定了良好基础。最近三年及一期末，发行人总资产分别为 3,917,165.39 万元、4,240,794.19 万元、4,731,826.00 万元及 5,120,231.39 万元，总资产规模稳步上升；最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 1,162,398.43 万元、1,092,972.28 万元、1,326,333.88 万元及 1,533,310.53 万元，占总资产的比例分别为 29.67%、25.77%、28.03%及 29.95%，流动资产规模较大，变现能力较强。

b.最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 604,369.10 万元、552,961.28 万元、691,647.80 万元和 841,967.02 万元；发行人实现营业收入分别为 403,895.96 万元、402,285.25 万元、735,598.38 万元和 601,243.06 万元。

未来几年，如果发行人能够有较快的经营发展以及较好的经营资金的回收情况，则发行人经营活动现金流将呈现增长的态势，充足的现金流量将对本次债券的本息偿还提供保证。

B.外部融资渠道

公司具有良好的信用状况，在银行等金融机构具有良好的信用，获得了银行等金融机构较高的授信额度，间接债务融资能力较强，这也为偿还本次债券本息提供了强有力的支持。截至 2024 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 313.05 亿元，已使用额度 206.78 亿元，尚未使用的授信额度为 106.27 亿元。上述授信额度对本次债券的偿还不具有强制执行性，但充足的授信额度在一定程度上有助于发行人调配资金，为本次债券偿付提供了流动性支持。

为保障本次债券的及时足额兑付，发行人聘请监管银行，开设偿债资金专户，并签订偿债资金账户监管协议，监管银行负责核对发行人是否按时将应计提的专项资金足额按时划拨至偿债资金专户。

②偿债应急保障措施

长期以来，发行人财务政策稳健，流动资产、投资性房地产较为充足，必要时可以通过变现部分流动资产及投资性房地产来补充偿债资金。截至 2024 年 9 月末，发行人流动资产及投资性房地产分别为 1,533,310.53 万元及 1,838,599.02 万元。

③偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

A.制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第十二节“持有人会议规则”。

B.设立专门的偿付工作小组

发行人指定相关部门牵头组建工作小组专门负责本次债券的偿付工作。自本次债券发行日起至本次债券到期日止，工作小组将全面负责本次债券本金的兑付和利息的支付，在年度资金安排中落实本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，以保障债券持有人的利益。

C.充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的合法权益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，根据债券受托管理协议采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第十三节“受托管理人”。

D.严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》等相关业务规定，发行人将在债券存续期的每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，按照相关要求，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。有关债券信息披露事务安排，详见募集说明书第九节“信息披露安排”。

综上，发行人资产结构合理、自身盈利能力强，主要资产收益实现预期较好，并制定了充分的偿债保障措施，发行人偿债能力较强，本次债券的偿付风险较低，发行人存货、投资性房地产、在建工程等资产占比较大对发行人偿债能力不产生重大不利影响。

(二) 负债结构分析

报告期内，发行人负债情况如下：

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	353,785.73	8.78	421,813.66	11.17	443,466.72	13.09	339,873.26	10.87
应付票据	9,407.33	0.23	8,599.51	0.23	12,570.00	0.37	29,663.20	0.95
应付账款	210,561.55	5.23	246,820.20	6.54	280,877.52	8.29	236,661.02	7.57
预收款项	6,156.39	0.15	3,218.18	0.09	400.36	0.01	347.32	0.01
合同负债	90,662.35	2.25	106,871.20	2.83	95,294.57	2.81	22,162.15	0.71
应付职工薪酬	8,822.39	0.22	12,170.58	0.32	14,373.58	0.42	9,987.22	0.32
应交税费	97,909.62	2.43	89,877.82	2.38	62,321.33	1.84	40,492.95	1.30
其他应付款	240,396.46	5.97	271,699.20	7.20	293,497.32	8.66	235,088.83	7.52
一年内到期的非流动负债	358,248.29	8.90	478,603.88	12.68	420,433.30	12.41	529,869.16	16.95
其他流动负债	41,689.50	1.04	37,253.58	0.99	42,511.81	1.25	21,172.79	0.68
流动负债合计	1,417,639.62	35.20	1,676,927.80	44.42	1,665,746.49	49.16	1,465,317.89	46.87
长期借款	1,408,536.47	34.97	1,107,821.83	29.34	857,178.77	25.30	814,314.30	26.05
应付债券	798,901.80	19.84	528,469.29	14.00	292,390.72	8.63	233,607.11	7.47
租赁负债	12,331.76	0.31	19,824.46	0.53	25,665.58	0.76	21,667.51	0.69
长期应付款	133,059.86	3.30	191,604.04	5.07	287,913.26	8.50	367,369.74	11.75
预计负债	507.09	0.01	834.45	0.02	834.45	0.02	504.45	0.02
递延收益	16,766.44	0.42	15,550.13	0.41	15,919.16	0.47	15,517.16	0.50
递延所得税负债	209,083.80	5.19	201,635.14	5.34	209,612.32	6.19	160,271.62	5.13
其他非流动负债	30,441.40	0.76	32,916.13	0.87	32,997.53	0.97	47,911.79	1.53
非流动负债合计	2,609,628.62	64.80	2,098,655.48	55.58	1,722,511.80	50.84	1,661,163.68	53.13
负债合计	4,027,268.23	100.00	3,775,583.28	100.00	3,388,258.29	100.00	3,126,481.57	100.00

从负债结构来看，最近三年末，发行人流动负债占比变动不大。最近三年及一期末，发行人流动负债分别为1,465,317.89万元、1,665,746.49万元、1,676,927.80万元及1,417,639.62万元，占负债总额比例分别为46.87%、49.16%、44.42%及35.20%。

1、流动负债结构分析

发行人最近三年及一期末流动负债结构表

单位：万元，%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	353,785.73	24.96	421,813.66	25.15	443,466.72	26.62	339,873.26	23.19
应付票据	9,407.33	0.66	8,599.51	0.51	12,570.00	0.75	29,663.20	2.02
应付账款	210,561.55	14.85	246,820.20	14.72	280,877.52	16.86	236,661.02	16.15
预收款项	6,156.39	0.43	3,218.18	0.19	400.36	0.02	347.32	0.02

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	90,662.35	6.40	106,871.20	6.37	95,294.57	5.72	22,162.15	1.51
应付职工薪酬	8,822.39	0.62	12,170.58	0.73	14,373.58	0.86	9,987.22	0.68
应交税费	97,909.62	6.91	89,877.82	5.36	62,321.33	3.74	40,492.95	2.76
其他应付款	240,396.46	16.96	271,699.20	16.20	293,497.32	17.62	235,088.83	16.04
一年内到期的非流动负债	358,248.29	25.27	478,603.88	28.54	420,433.30	25.24	529,869.16	36.16
其他流动负债	41,689.50	2.94	37,253.58	2.22	42,511.81	2.55	21,172.79	1.44
流动负债合计	1,417,639.62	100.00	1,676,927.80	100.00	1,665,746.49	100.00	1,465,317.89	100.00

从流动负债结构可以看出，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 339,873.26 万元、443,466.72 万元、421,813.66 万元和 353,785.73 万元，占各期末流动负债总额的比例分别为 23.19%、26.62%、25.15%和 24.96%。2022 年末发行人短期借款较 2021 年末增加 103,593.46 万元，增幅为 30.48%，主要系信用借款、保证借款规模增加所致。最近三年及一期末，发行人短期借款明细情况如下：

最近三年及一期末发行人短期借款分类情况表

单位：万元

借款类别	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
质押借款	51,600.00	35,200.23	25,839.00	489.83
抵押借款	16,249.28	13,532.33	37,932.00	28,742.00
保证借款	130,763.36	273,616.04	133,191.66	129,146.26
信用借款	155,173.09	99,465.06	246,504.07	171,495.17
保证、抵押借款	-	-	-	10,000.00
合计	353,785.73	421,813.66	443,466.72	339,873.26

(2) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 236,661.02 万元、280,877.52 万元、246,820.20 万元和 210,561.55 万元，在流动负债中的占比分别为 16.15%、16.86%、14.72%和 14.85%。发行人应付账款主要包括应付工程款以及对外采购原材料及景区、旅行社应付经营款项，总体占比较低。最近三年末，发行人应付账款账龄情况如下：

发行人最近三年末应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2023 年末	2022 年末	2021 年末
1 年以内（含 1 年）	170,703.73	233,213.19	216,880.35
1-2 年（含 2 年）	59,116.29	36,901.75	9,035.72
2-3 年（含 3 年）	12,016.77	6,582.73	6,111.46
3 年以上	4,983.42	4,179.85	4,633.50
合计	246,820.20	280,877.52	236,661.02

从应付账款账龄结构来看，发行人 2023 年 12 月末 1 年以内应付账款余额为 170,703.73 万元，占应付账款总额的 69.16%；1-2 年应付账款余额为 59,116.29 万元，占应付账款总额的 23.95%；2-3 年应付账款余额为 12,016.77 万元，占应付账款总额的 4.87%，占比不高；三年期以上应付账款余额为 4,983.42 万元，占应付账款总额的 2.02%。

截至 2023 年末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中国建筑第六工程局有限公司	4,820.36	未到付款期
陕西铜川煤矿建设有限公司	3,374.97	未达到付款条件
宜川县靓新绿化工程有限责任公司	1,080.61	暂未结算
陕西仁海实业有限公司	989.49	暂未结算
陕西古建园林建设有限公司	782.55	暂未结算
合计	11,047.98	-

(3) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 235,088.83 万元、293,497.32 万元、271,699.20 万元和 240,396.46 万元，占流动负债的比例分别为 16.04%、17.62%、16.20%和 16.96%。2022 年末发行人其他应付款较 2021 年末增加 58,408.49 万元，增幅 24.85%，主要系收到的对手方支付的土地款增加所致。最近三年末，发行人经审计的其他应付款明细如下：

单位：万元

种类	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付利息	-	-	-

应付股利	1,547.27	1,532.46	1,609.34
其他应付款	270,151.92	291,964.86	233,479.49
合计	271,699.20	293,497.32	235,088.83

其中，最近三年末，发行人其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
往来款	176,084.05	202,491.07	168,910.69
应付工程款	-	-	773.86
购置长期资产	199.60	-	137.39
保证金	4,291.72	2,988.29	6,444.19
暂收款、暂借款	50,365.14	53,379.46	18,817.73
代收代扣款项	5,128.94	3,021.49	1,216.29
设定受益计划净负债流动部分	-	6.48	6.48
预提资源使用费	23,528.58	19,793.21	18,833.27
其他	10,553.90	10,284.85	18,339.58
合计	270,151.92	291,964.86	233,479.49

(4) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 529,869.16 万元、420,433.30 万元、478,603.88 万元和 358,248.29 万元，占流动负债的比例分别为 36.16%、25.24%、28.54%和 25.27%。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 109,435.86 万元，降幅 20.65%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下：

发行人最近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
一年内到期的长期借款	177,704.28	291,443.01	260,878.47	261,553.25
一年内到期的应付债券	82,890.55	58,932.65	10,648.10	122,061.72
一年内到期的长期应付款	79,581.18	52,421.97	407.76	146,254.18
一年内到期的租赁负债	18,072.28	75,456.97	148,498.97	-
其他	-	349.29		
合计	358,248.29	478,603.88	420,433.30	529,869.16

2、非流动负债结构分析

发行人最近三年及一期末主要非流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,408,536.47	53.97	1,107,821.83	52.79	857,178.77	49.76	814,314.30	49.04
应付债券	798,901.80	30.61	528,469.29	25.18	292,390.72	16.97	233,607.11	14.07
租赁负债	12,331.76	0.47	19,824.46	0.94	25,665.58	1.49	21,667.51	1.30
长期应付款	133,059.86	5.10	191,604.04	9.13	287,913.26	16.71	367,369.74	22.12
预计负债	507.09	0.02	834.45	0.04	834.45	0.05	504.45	-
递延收益	16,766.44	0.64	15,550.13	0.74	15,919.16	0.92	15,517.16	0.93
递延所得税负债	209,083.80	8.01	201,635.14	9.61	209,612.32	12.17	160,271.62	9.65
其他非流动负债	30,441.40	1.17	32,916.13	1.57	32,997.53	1.92	47,911.79	2.89
非流动负债合计	2,609,628.62	100.00	2,098,655.48	100.00	1,722,511.80	100.00	1,661,163.68	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 1,661,163.68 万元、1,722,511.80 万元、2,098,655.48 万元和 2,609,628.62 万元，占总负债的比例分别为 53.13%、50.84%、55.58%和 64.80%。2022 年末发行人非流动负债较 2021 年末增加 61,348.12 万元，增幅 3.69%。其中，长期借款、应付债券及长期应付款是发行人非流动负债的主要构成部分。2023 年末，发行人非流动负债较 2022 年末增加 376,143.68 万元，增幅为 21.84%，主要为长期借款、应付债券的增加。发行人非流动负债以长期借款、应付债券、长期应付款及递延所得税负债为主。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 814,314.30 万元、857,178.77 万元、1,107,821.83 万元和 1,408,536.47 万元，在非流动负债中占比分别为 49.04%、49.76%、52.79%和 53.97%。2022 年末，发行人长期借款规模较 2021 年末新增 42,864.47 万元，增幅为 5.26%。2023 年末，发行人长期借款规模较 2022 年末新增 250,643.06 万元，增幅为 29.24%，主要系随着经济复苏，发行人盈利能力增强，多家金融机构看好公司未来发展，将债务期限从短期调整为长期所致。最近三年及一期末，发行人长期借款明细情况如下：

发行人最近三年及一期末长期借款构成情况表

单位：万元

借款类别	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
质押借款	251,120.00	53,710.00	121,750.00	16,000.00
抵押借款	141,568.00	328,845.04	91,351.80	110,854.00
保证借款	259,921.41	588,845.53	565,180.91	332,487.90

借款类别	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
信用借款	408,699.34	136,421.26	78,896.06	167,794.40
其他（抵押、质押、担保组合）	347,227.71	-	-	187,178.00
合计	1,408,536.47	1,107,821.83	857,178.77	814,314.30

(2) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 367,369.74 万元、287,913.26 万元、191,604.04 万元和 133,059.86 万元，在非流动负债中占比分别为 22.12%、16.71%、9.13%和 5.10%，发行人的长期应付款主要核算的融资租赁业务。2022 年末发行人长期应付款较 2021 年末减少 79,456.48 万元，降幅为 21.63%，2023 年末发行人长期应付款较 2022 年末减少 96,309.22 万元，降幅为 33.45%，主要系公司偿付融资租赁款项所致。

最近三年及一期末，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期应付款项	130,632.30	188,516.48	284,625.70	363,886.55
专项应付款	2,427.56	3,087.56	3,287.56	3,483.18
合计	133,059.86	191,604.04	287,913.26	367,369.74

最近三年末，发行人长期应付款前五大明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
中国信达资产管理股份有限公司	83,200.00	83,200.00
华夏金融租赁有限公司	28,644.51	48,031.37
诚泰融资租赁（上海）有限公司	25,935.49	34,641.84
平安国际融资租赁有限公司	14,367.89	31,577.73
招银金融租赁有限公司	10,999.46	
合计	163,147.35	197,450.94

2023 年末发行人长期应付款前五大明细情况

单位：万元

项目	2023 年末
国银金融租赁股份有限公司	71,215.46
诚泰融资租赁	25,284.57
中化商业保理（上海）有限公司	21,000.00
华夏金融租赁有限公司	15,929.26
平安国际融资租赁有限公司	9,415.53
合计	142,844.82

(3) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 233,607.11 万元、292,390.72 万元、528,469.29 万元和 798,901.80 万元，在非流动负债中占比分别为 14.07%、16.97%、25.18%和 30.61%。2022 年末较 2021 年末应付债券增加 58,783.61 万元，增幅为 25.16%，主要系 2022 年公司发行“22 陕旅债 01”、“22 陕西旅游 MTN001”所致；2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末增加 236,078.57 万元，增幅为 80.74%，主要是由于本年度发行人发行了 23 陕旅 01、23 陕旅 02、23 陕旅 03、23 陕旅 04、23 陕旅 05、23 陕西旅游 MTN001、23 陕西旅游 MTN002 等债券。

最近三年末，发行人应付债券明细情况如下：

发行人最近三年末应付债券构成情况表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
SXTOUR 3 09/24/24	-	54,521.32	49,357.98
21 陕旅 01、21 陕旅 02	78,987.52	78,892.06	78,802.29
16 陕旅债	-	-	6,933.57
18 陕旅 01	-	-	59,356.74
22 陕旅 01	78,138.52	78,561.93	-
22 MTN001	49,903.95	49,860.96	-
高级无抵押信用增强债券	35,347.58	-	-
23 陕旅 01	29,122.12	-	-
23 陕西旅游 MTN001	24,892.76	-	-
23 陕西旅游 MTN002	74,524.31	-	-
23 陕旅 02	35,365.27	-	-
23 陕旅 03	9,774.79	-	-
23 陕旅 04	58,340.26	-	-
23 陕旅 05	37,869.62	-	-
17 延安 01	16,202.60	19,593.14	26,932.89
18 延安 01	-	10,961.31	12,223.64
合计	528,469.29	292,390.72	233,607.11

(4) 递延所得税负债

最近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 160,271.62 万元、209,612.32 万元、201,635.14 万元和 209,083.80 万元，在非流动负债中占比分别为 9.65%、12.17%、9.61%和 8.01%。2022 年末发行人递延所得税负债较 2021 年末增加 49,340.70 万元，增幅 30.79%，持续保持较大增长态势，主要为近三年

西安房地产市场价格增长较快，发行人投资性房地产公允价值变动形成。2023 年末，发行人经审计的递延所得税负债明细如下：

发行人 2023 年末主要递延所得税负债情况

单位：万元

项目	2023-12-31		2022-12-31	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	24,331.89	107,614.81	26,260.92	105,996.52
可抵扣亏损	10,970.27	43,881.08	7,978.83	31,915.33
资产减值准备	2,387.67	10,136.24	3,618.02	14,472.07
预提资源使用费	3,529.29	23,528.58	4,948.30	19,793.21
广告费及业务宣传费	1,583.43	6,333.73	2,519.14	10,076.55
递延收益	413.05	1,777.21	447.87	1,791.49
职工教育经费	-	-	63.81	425.39
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	-	-	-	-
租赁负债/开办费	4,985.15	19,940.61	6,350.71	25,464.01
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	61.96	413.06	-	-
其他	401.08	1,604.31	334.24	2,058.47
二、递延所得税负债	201,635.14	806,804.98	209,612.32	838,449.27
非同一控制下企业合并资产评估增值	-	-	4,804.32	19,217.27
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	-	-	2.60	10.40
投资性房地产/使用权资产	201,635.14	806,804.98	204,805.40	819,221.60

3、发行人有息负债情况

(1) 有息负债总余额

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 238.99 亿元、238.51 亿元、274.96 亿元及 309.19 亿元，占同期末总负债的比例分别为 76.44%、70.39%、72.83%及 76.77%。最近一期末，发行人银行借款余额为 163.60 亿元，占有息负债余额的比例为 52.91%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 208.82 亿元，占有息负债余额的比例为 67.54%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内(含1年)		2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	39.94	54.16	163.60	52.91	170.66	62.07	150.50	63.10	136.30	57.03
其中担保贷款	21.28	28.85	127.94	41.38	121.56	44.21	111.93	46.93	102.36	42.83
其中：政策性银行	1.00	1.36	26.66	8.62	33.81	12.30	16.80	7.04	27.12	11.35
国有六大行	4.12	5.59	38.93	12.59	20.12	7.32	27.87	11.69	17.09	7.15
股份制银行	17.04	23.11	28.29	9.15	41.14	14.96	39.65	16.62	39.82	16.66
地方城商行	11.47	15.55	48.55	15.70	51.90	18.88	44.34	18.59	30.31	12.68
地方农商行	5.31	7.20	20.16	6.52	22.25	8.09	19.52	8.18	19.73	8.26
其他银行	1.00	1.36	1.00	0.32	1.45	0.53	2.33	0.98	2.23	0.93
债券融资	7.95	10.78	88.55	28.64	60.07	21.85	30.80	12.91	36.03	15.08
其中：公司债券	-	-	43.33	14.01	28.33	10.30	11.94	5.01	23.36	9.77
企业债券	-	-	8.00	2.59	8.00	2.91	13.86	5.81	5.86	2.45
债务融资工具	7.95	10.78	27.95	9.04	15.00	5.46	5.00	2.10	6.80	2.85
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外债	-	-	9.27	3.00	8.74	3.18	-	-	-	-
非标融资	9.89	13.41	37.74	12.21	33.75	12.27	39.29	16.47	48.62	20.34
其中：信托融资	3.20	4.34	11.31	3.66	2.58	0.94	1.85	0.78	4.83	2.02
融资租赁	6.69	9.07	26.43	8.55	31.17	11.34	37.44	15.70	43.79	18.32
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	15.98	21.67	19.30	6.24	10.47	3.81	17.91	7.51	18.04	7.55
其中：保理、资产管理公司	15.98	21.67	19.30	6.24	10.47	3.81	17.91	7.51	18.04	7.55
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	73.75	100.00	309.19	100.00	274.96	100.00	238.51	100.00	238.99	100.00

截至 2024 年 9 月末，发行人非标融资规模 37.74 亿元，占当期有息负债的比例为 12.21%，发行人非标融资占比较高的主要原因是由于前几年项目建设资金需求较大，发行人同步通过银行借款、债券融资及非标融资等多种方式进行筹资，用于项目建设，随着近两年主要在建项目的逐步投入运营，建设资金需求有所降低，当前发行人更多选择通过银行借款、发行债券等低成本方式进行融资。最近三年，发行人非标融资占比持续下降，银行借款、债券融资占比逐步上升，且综合融资成本呈下降趋势，总体融资渠道畅通，不存在融资受限的情形。

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及

主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（3）短期偿债压力较大的相关分析

截至 2024 年 9 月末，发行人短期债务规模为 73.75 亿元，占发行人当期有息债务的比例为 23.85%，规模较大，发行人面临短期偿债压力较大。发行人为应对短期偿债压力，拟作出相关安排及说明情况如下：

截至 2023 年末，发行人共有 12 家二级子公司，共分为陕旅股份、骏景、睿景、延安、西安、唐城资产、中金旅和融景等八大板块。各板块子公司根据项目建设和日常经营情况，需对外融资时，向集团提出申请，经集团同意后方可实施。若对外融资需要由集团提供担保，则由集团另行审议。债务到期时，主要通过各板块自有资金、经营收入或项目收益及再融资等进行偿还，若子公司出现暂时资金周转困难，可向集团申请内部借款。

投资方面，发行人及子公司主要从事文化旅游项目开发等，前期建设资金投入较多，而且资金回收期较长，融资以中短期为主。未来，发行人对于拟建项目投资，将通过股权投资、产业基金或委托代建等多种形式开展，减轻资金方面的压力。融资方面，发行人将根据项目的投入、回收期情况，对债务期限结构进行调整，通过发行资本市场债务融资工具置换传统中短期债务，延长整体债务期限，使之相匹配，债务到期情况趋于合理，同时便于管理。除本次申请公开发行公司债券 10 亿元外，发行人正在申请其他债券品种，募集资金均拟用于偿还到期有息债务或项目建设。

最近三年及一期，发行人经营活动的现金流入分别为 604,369.10 万元、552,961.28 万元、691,647.80 万元和 841,967.02 万元，经营活动的现金流出分别为 521,753.60 万元、492,870.82 万元、585,929.74 万元和 639,852.88 万元，经营活动现金净流量分别为 82,615.50 万元、60,090.46 万元、105,718.06 万元和 202,114.14 万元。

发行人短期偿债压力较大，可能出现一定的债务偿还风险。但是发行人合理的内部管理体系是短期债务按时偿还的制度基础；同时发行人通畅的融资渠道为短期债务的偿付提供有力支撑；随着发行人前期投资建设的项目逐渐建设完工，项目运营趋于成熟，实现资金回款能力增强，经营活动现金流入保持增长，良好的经营活动现金流情况及增长态势是发行人债务偿还的保障基础。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
				单位：万元
项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	841,967.02	691,647.80	552,961.28	604,369.10
经营活动现金流出小计	639,852.88	585,929.74	492,870.82	521,753.60
经营活动产生的现金流量净额	202,114.14	105,718.06	60,090.46	82,615.49
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	16,876.16	25,706.33	257,088.13	137,702.74
投资活动现金流出小计	73,175.32	182,728.32	231,470.72	235,249.65
投资活动产生的现金流量净额	-56,299.15	-157,021.99	25,617.41	-97,546.90
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	994,277.45	1,461,841.29	1,356,347.18	1,334,131.75
筹资活动现金流出小计	1,036,624.39	1,364,907.38	1,548,504.79	1,283,545.07
筹资活动产生的现金流量净额	-42,346.94	96,933.91	-192,157.61	50,586.68
现金及现金等价物净增加额	103,468.04	45,629.98	-106,449.75	35,655.27
期末现金及现金等价物余额	250,361.24	146,893.19	101,263.22	207,712.96

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动的现金流入分别为 604,369.10 万元、552,961.28 万元、691,647.80 万元和 841,967.02 万元，经营活动的现金流出分别为 521,753.60 万元、492,870.82 万元、585,929.74 万元和 639,852.88 万元，经营活动现金净流量分别为 82,615.49 万元、60,090.46 万元、105,718.06 万元和 202,114.14 万元。

2021 年，随着疫情的好转，各项业务逐步恢复正常，发行人经营活动现金流净流量转负为正。2022 年，受疫情进一步影响，发行人经营活动现金流净流量处于下降态势。2023 年，随着疫情消散，发行人主营业务旅游业迎来爆发式增长，经营活动现金流净额转降为升。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动的现金流入分别为 137,702.74 万元、257,088.13 万元、25,706.33 万元和 16,876.16 万元，主要为收回投资及取得投资收益取得的现金。投资活动的现金流出分别为 235,249.65 万元、231,470.72 万元、

182,728.32 万元和 73,175.32 万元，主要为投资支付的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金，主要由发行人投资体育之窗、金延安、丝路欢乐世界等大型项目投资组成。因公司持续进行大型固定资产投资项目，因此公司投资活动产生的现金净额分别是-97,546.90 万元、25,617.41 万元、-157,021.99 万元和-56,299.15 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动的现金流入分别为 1,334,131.75 万元、1,447,347.18 万元、1,461,841.29 万元和 994,277.45 万元，筹资活动的现金流出分别为 1,283,545.07 万元、1,548,504.79 万元、1,364,907.38 万元和 1,036,624.39 万元，筹资活动现金净流量分别为 50,586.68 万元、-192,157.61 万元、96,933.91 万元和-42,346.94 万元。变动较大主要因 2022 年有较多债务到期，发行人筹资活动流出金额增多。2023 年度，发行人筹资活动净现金流明显改善，主要系随着债券市场整体复苏，银行支持力度加大，发行人主动调整债务结构，降低非标类贷款占比，增加低成本银行贷款规模，同时 2023 年度发行人在资本市场发行了多只债券融资产品实现了资金流入。发行人根据自身资金需求合理安排融资规模，报告期内筹资活动现金流入和流出相互匹配。同时公司具备较强的融资能力，筹资活动产生的现金足以满足公司业务发展的需求。

（四）偿债能力分析

发行人近三年及一期末偿债能力指标表

项目	2024 年 9 月末/1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
资产负债率（%）	78.65	79.79	79.90	79.81
流动比率（倍）	1.08	0.79	0.66	0.79
速动比率（倍）	0.69	0.47	0.39	0.47
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.95	0.82	0.86

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 79.81%、79.90%、79.79%和 78.65%，随着发行人整体经营规模的扩大，发行人资产负债率虽有下降，但仍然保持较高水平，主要系发行人近年来为了加大了旅游综合体开发等项目的开发等原因，持续进行各种融资。因此，较同行业公司相比资产负债率偏高，后续随着项目逐步投入运营，发行人资金回流，资产负债率将会逐步降低。

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 0.79、0.66、0.79 和 1.08，速动比率分别为 0.47、0.39、0.47 和 0.69。报告期内，发行人流动比率和速动比率均呈先下降后上升趋势，主要系报告期内，随着发行人业务规模的扩张，以及新增景区白鹿原文化产业基地、金延安及汉中诸葛古镇等项目的建设，公司经营所需资金持续增加，负债规模随之增大。发行人流动负债中短期借款以及其它应付款的规模逐年增加且流动资产规模小幅减少所致。

流动比率、速动比率的波动对发行人的偿债能力存在一定影响，但整体来看，两项指标还是保持在相对较高的水平，说明发行人流动性较好，短期偿债能力整体较强。未来，随着发行人项目的建成和投入运营，以及债务结构的调整，用中长期债务置换短期债务，发行人的短期偿债能力将会有所回升。

最近三年，EBITDA 利息倍数分别 0.86、0.82 和 0.95，发行人近两年相关指标显示公司偿债能力逐步增强，但考虑到公司较强的经营性现金流和对外融资能力，以及强有力的政府支持，公司实际偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

发行人最近三年及一期盈利能力指标表

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	601,243.06	735,598.38	402,285.25	403,895.96
投资收益	6,586.29	18,118.81	8,543.40	14,607.56
公允价值变动损益	4,048.00	59,266.61	135,814.93	73,931.85
营业外收入	1,229.26	1,968.01	1,085.60	1,278.49
利润总额	27,295.53	53,493.51	56,405.52	49,369.14
净利润	14,027.12	20,721.84	14,687.81	23,302.81
毛利率	25.72	26.55	20.72	29.65

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；

1、营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 403,895.96 万元、402,285.25 万元、735,598.38 万元和 601,243.06 万元。2021-2022 年，受新冠肺炎疫情影响，发行人营业收入较低。2023 年度，随着疫情防控措施调整及旅游业强力复苏，发行

人各项业务恢复正常，发行人的收入大幅提升，收入水平已超过疫情前 2019 年同期。

2、投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 14,607.56 万元、8,543.40 万元、18,118.81 万元和 6,586.29 万元。最近三年发行人投资收益具体情况如下：

投资收益明细情况

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
成本法核算的长期股权投资收益		-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-255.35	511.50	338.56
处置长期股权投资产生的投资收益	-156.36	-317.31	335.74
债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）	160.00	1,208.09	6,542.84
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-	488.98
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益（新准则适用）	18,084.99	7,150.58	6,877.68
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-37.34	
公允赏项目投资收益		27.88	23.60
其他	285.53	-	0.15
合计	18,118.81	8,543.40	14,607.56

最近三年末，发行人债权投资收益对应资产及减值准备情况如下：

单位：万元

年份	投资项目	账面价值	收益金额	投资类型	减值准备
2021 年末	申万宏源青松二号	45,000.00	4,741.05	固定收益保本	固定收益类保本项目，按年度收取利息，减值风险较小，因此未计提减值准备。
	西部信托保障基金	483.34			
2022 年末	陕西国开旅游产业基金管理有限公司	-	1,208.09	管理费收益	收益来源于管理费，不存在减值风险
2023 年末	西安华新融玺资产管理合伙企业（有限合伙）	-	160.00	管理费收益	
合计		45,483.34	6,109.14		

各报告期末，发行人其他非流动金融资产规模分别为 46,691.88 万元、56,546.21 万元、62,611.83 万元及 62,611.83 万元，最近两年末，发行人其他非流动金融资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末
陕西沔景万丽置业有限公司	9,818.79	9,818.79
陕西同州红实业有限公司	5,000.00	5,000.00
西安三板润盈财务咨询合伙企业（有限合伙）	3,500.00	3,500.00
西安旅游发展基金合伙企业（有限合伙）	2,885.79	3,825.00
陕西万禾实业发展有限公司	3,000.00	3,000.00
宁夏沙坡头水镇旅游集团有限公司	2,000.00	2,000.00
广东广祺瑞电股权投资合伙企业（有限合伙）	1,470.00	1,470.00
陕西延安产业扶贫开发有限公司	1,000.00	1,000.00
嘉兴云盛创世股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	1,000.00
橙叶智华（淄博）股权投资合伙企业（有限合伙）	900.00	900.00
西安飞蝶虚拟现实科技有限公司	800.00	800.00
西安推航股权投资合伙企业	725.00	725.00
嘉兴云盛德远股权投资合伙企业（有限合伙）	700.00	700.00
西安竹林畔滑雪有限公司	670.00	670.00
陕旅投资新时代定增 1 号私募股权投资基金	416.62	620.00
大连博涛文化科技股份有限公司	1,297.24	1,297.24
烟台德万股权投资中心（有限合伙）	568.00	568.00
西安鑫享致赢股权投资合伙企业（有限合伙）	-	500.00
宁波梅山保税港区晶凯德赢股权投资合伙企业（有限合伙）	500.00	500.00
西安蝉吟创业投资合伙企业（有限合伙）	-	350.00
青岛日出智造五号投资合伙企业（有限合伙）	499.95	499.95
西安汇力之星创业投资合伙企业（有限合伙）	495.00	495.00
陕西西宝高速客运有限责任公司	-	427.43
陕西体育产业集团实业发展有限公司	411.62	411.62
陕西奥体置业有限公司	369.38	369.38
阳朔瑞盛如意峰骏景索道有限公司	360.00	360.00
大成会展中心	344.00	344.00
金旅国际投资有限公司	340.00	340.00
广州穿越千机创新科技有限公司	300.00	300.00
陕西瑞鹏同德投资合伙企业（有限合伙）	-	300.00
延安升伟农业发展有限公司	300.00	300.00
陕西交运运输集团有限公司	280.00	280.00

项目	2023 年末	2022 年末
渭南合力产业扶贫开发有限责任公司	200.00	200.00
陕西龙行文化产业有限公司	183.00	200.00
旅界传媒科技（北京）有限公司	100.00	100.00
西安永润投资管理合伙企业（有限合伙）	100.00	100.00
西安穹顶创业投资合伙企业（有限合伙）	100.00	100.00
西部保险经纪公司	90.00	90.00
陕西奥体国际体育旅游有限公司	88.85	88.85
陕西景硕股权投资合伙企业（有限合伙）	70.00	70.00
勉县诸葛古镇生态产业有限公司	100.00	60.00
华阴市花莲旅行社	-	22.50
西安国联新能源投资管理合伙企业（有限合伙）	20.00	20.00
西安星航创业投资合伙企业（有限合伙）	10.00	10.00
陕西苏陕大运河文旅演艺投资合伙企业（有限合伙）	-	10.00
陕西文博古钱币公司	9.60	9.60
陕西秦农农村商业银行股份有限公司	-	5.00
陕西智毅股权投资合伙企业（有限合伙）	1.00	1.00
西安银行	0.14	-
西安华源赛晟资产管理合伙企业（有限合伙）	18,000.00	10,000.00
陕西邦宏财富资产管理有限公司	861.00	861.00
嘉兴云驰智远股权投资合伙企业（有限合伙）	500.00	500.00
安吉高远全胜股权投资合伙企业（有限合伙）	300.00	300.00
西安领弘股权投资合伙企业（有限合伙）	50.00	50.00
西安景晗股权投资合伙企业（有限合伙）	55.00	55.00
陕西旅游饭店管理（集团）股份有限公司	1,021.85	1,021.85
西安盾芯股权投资合伙企业（有限合伙）	150.00	-
立得空间信息技术股份有限公司	300.00	-
青岛日出智信六号投资合伙企业（有限合伙）	350.00	-
合计	62,611.83	56,546.21

项目未来收益将根据企业盈利情况，按照股权比例进行分红，若被投资公司无法完成业绩承诺，则需支付股权维持费，根据项目情况不同，股权维持费率约为 8%-12%/年，收益来源较为稳定，预计未来投资收益及现金流入均可持续。

3、公允价值变动损益

最近三年，发行人公允价值变动损益分别为 7.39 亿元、13.58 亿元及 5.93

亿元，主要情况如下：

2021-2022 年度公允价值变动损益构成

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
投资性房地产-体育之窗	54,291.54	45,471.19
投资性房地产-丝路土地	26,799.62	6,152.59
投资性房地产-白鹿原影视城	31,806.53	-
其他	22,917.24	22,308.07
合计	135,814.93	73,931.85

2023 年度公允价值变动损益构成

单位：万元

项目	评估增值
投资性房地产-体育之窗	10,416.91
投资性房地产-金延安	17,331.52
投资性房地产-豪布斯卡二期	5,856.94
其他	25,661.24
合计	59,266.61

(1) 2021-2022 年度增值合理性

① 丝路土地项目

丝路土地项目为发行人依托“丝绸之路风情城”项目于 2020 年低价获取的周边土地，2022 年末评估前账面价值为 84,764.76 万元，2022 年末评估价值为 111,085.27 万元，评估增值为 26,799.62 万元，增值率为 31.80%，计入公允价值变动损益。2021 年末，丝路土地评估单价为 733.77 万元/亩，2022 年末，评估单价为 967.08 万元/亩。

经查询 2021 年以来西安市、咸阳市房企拍地数据，2021 年以来合计 42 条交易记录，成交金额合计 394.74 亿元，成交面积 3,669.79 亩，成交单价为 1,048.64 万元/亩，其中 2021 年均价 884.14 万元/亩，2022 年均价 1,443.19 万元/亩，最近两年区域土地市场发展平稳。发行人获取土地的价值明显低于西安市、咸阳市土地成交均价，且最近两年区域土地成交均价呈上升趋势，因此丝路土地有所增值是合理的。

丝路土地位于陕西省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，周边房地产销售价格如下：

小区名称	位置	单价 (元/平方米)
万科未来星光	西咸新区安泰路与征和七路东北侧	20,500
中梁鎏金雲玺	西咸新区沣泾大道与石化大道交汇处西南侧	19,500-20,000
龙湖景粼玖序	西咸新区沣西新城公园大街辅路与丰耘路交叉口	20,407.8-20,600

注：数据来自安居客、房天下网站

经查询 2021-2022 年度西安市房价走势，价格变化情况如下：

时间	房价（元/㎡）
2023-01	16,015
2022-10	15,277
2022-07	15,474
2022-04	14,672
2022-01	14,910
2021-10	14,024
2021-07	13,745
2021-04	13,151
2021-01	12,843

数据来源：<https://xa.anjuke.com/market/>

经查询，西安市 2021-2022 年度房价稳中有升，房地产市场总体运行平稳，土地价房屋预期价格的上涨是该项资产评估增值的主要基础因素。

②体育之窗项目

评估前体育之窗项目账面价值为 308,307.29 万元，评估价值为 362,598.83 万元，评估增值为 54,291.54 万元，增值率为 17.61%，增值部分计入公允价值变动损益，其中地上部分增值金额为 1,022.72 万元，增值率为 1.26%，土地增值金额为 53,268.82 万元，增值率为 23.44%。对体育之窗项目按照收益法评估时，2021 年使用的租金为 70 元/平米，2022 年使用的租金为 71 元/平方米；其他参数方面，2022 年住宅部分的销售单价约为 1.8 万元、商务写字楼和酒店销售单价为 1.9 万元、商业用房销售单价约为 1.7 万元，2021 年住宅部分的销售单价约为 1.5 万元、商务写字楼和酒店销售单价为 1.7 万元、商业用房销售单价约为 1.6 万元，不动产预期售价的上升。因此多重因素综合作用下，导致项目增值较多。体育之窗写字楼为甲级写字楼，位于西安市高新区唐延路以东、科技八路南侧、木塔路北侧，

周边其他甲级写字楼租金情况如下：

物业名称	位置	单价（元/㎡·月）
巨安国际大厦	雁塔区科技三路与沣惠南路交汇处	85-91.8
唐延国际中心城	高新区唐延路科技路十字西北角唐延中心	70
洛克大厦	雁塔区唐延路 37 乙号	70-80

体育之窗周边住宅单价情况如下：

物业名称	位置	单价（元/㎡）
枫叶新都市	高新区科技路与唐延路交汇处沣惠南路 2 号	19,941-22,711
南海·高芯悦澜	高新区科技西路与石驿路交叉口	20,000-20,105
领先·心城	高新区技 5 路高新路西南角	16,199-16,692

注：数据来自公开信息查询

另外，西安市 2021-2022 年度房价稳中有升，房地产市场总体运行平稳。

综上，体育之窗项目评估中使用的价格较可比价格相对合理，增值具有合理性。

③白鹿原影视城项目

经访谈审计机构，白鹿原影视城项目建成后先由发行人参与经营，并在固定资产科目核算，2022 年度经营方式转为对外出租后在投资性房地产科目核算，2022 年末对该项投资性房地产进行评估，评估前账面价值为 53,966.66 万元，评估价值为 85,773.19 万元，增值 31,806.53 万元，增值率 59%，增值部分计入公允价值变动损益，注册会计师认为相关会计处理符合企业会计准则的要求。由于土地取得时间较早，而近年来土地市场较为活跃，且增值较快，所以在评估基准日出现较大的增值。经咨询评估机构，评估参数方面土地评估单价为 500 万元/亩，租金评估为 1.3 元/平米，主要参照蓝田县城 12 家物业公司租金情况，中位数为 1.385 元/平米，平均数为 1.32 元/平米，取值 1.3 元/平米。经查询，共获取蓝田县物业租金数据 8 条，租金从 1 元/平米-3.33 元/平米不等，综合来看，发行人物业租金取值 1.3 元/平米具有合理性。

综上，白鹿原影视城项目评估中使用的价格较可比价格相对合理，增值具有合理性。

(2) 2023 年度增值合理性

2023 年度，发行人投资性房地产总增值率为 3.36%，总体增值率较低，增值

主要来自于体育之窗、金延安、豪布斯卡二期项目。项目组对前述资产的增值合理性核查情况如下：

①体育之窗项目

评估前体育之窗项目账面价值为 342,730.65 万元，评估价值为 353,147.56 万元，评估增值为 10,416.91 万元，增值率为 3.04%，增值部分计入公允价值变动损益。对体育之窗项目按照收益法评估时，2021 年使用的租金为 70 元/平米，2022 年使用的租金为 71 元/平方米，2023 年使用的日租金为 2.64 元/平方米，周边其他甲级写字楼租金情况如下：

物业名称	位置	单价（元/㎡·日）
中国人寿壹中心	高新区唐延路 51 号	3.4-3.5
摩尔中心	高新区科技六路惠南路 34 号	2.67
万达西安 One	高新区科技六路延路 49 号万达广场	2.6-2.67

注：数据来自公开信息查询

综上，体育之窗项目评估中使用的价格较可比价格相对合理，增值具有合理性。

②金延安项目

评估前金延安项目账面价值为 256,520.31 万元，评估价值为 273,851.83 万元，评估增值为 17,331.52 万元，增值率为 6.76%，增值部分计入公允价值变动损益。2023 年末，对金延安项目按照收益法评估时，采用的参数如下：2023 年使用的租金为：商铺 2.41 元/平方米/天，民宿 1.13 元/平方米/天。金延安项目位于陕西省延安市宝塔区圣地河谷文化旅游产业园区金延安，

金延安项目周边商铺租金情况如下：

物业名称	位置	单价（元/㎡·日）
海天翡翠公园	延安市宝塔城区海天翡翠	3.25
紫玉东方	延安市宝塔城区紫玉东方	2.7
金圣国际	延安市宝塔区金圣国际	3.33

综上，该项目评估中使用的价格较为合理，增值具有合理性。

③豪布斯卡二期项目

评估前豪布斯卡二期项目账面价值为 52,358.81 万元，评估价值为 58,215.75 万元，评估增值为 5,856.94 万元，增值率为 11.19%，增值部分计入公允价值变动损益。2023 年末，对陕旅豪布斯卡二期项目按照收益法评估时，采用的参数

如下：2023 年使用的日租金为 2.49 元/平方米。

豪布斯卡二期项目位于陕西省西安市长安区雁塔南路与航创路十字东北部，周边商铺写字楼租金价格如下：

物业名称	位置	单价（元/㎡·天）
山水鑫居	陕西省西安市长安区航天城山水馨居	2.67
汇航广场	陕西省西安市长安区航拓路与神舟四路交叉路口往西	2.5
龙湖星图	陕西省西安市长安区航天城龙湖星图	4.17

综上，该项目评估中使用的价格较为合理，增值具有合理性。

最近三年发行人公允价值变动损益规模较大，根据审计报告，主要为丝路土地、体育之窗、白鹿原影视城等投资性房地产变动所致，白鹿原影视城资产建成后先由发行人参与经营，经营方式转为对外出租后在投资性房地产科目核算，增值部分计入公允价值变动损益。评估投资性房地产的土地及地上建筑物评估方法为成本法、收益法、市场法中的一种或两种。若土地无地上建筑物，则评估方法为假设开发法。评估重要参数主要来自当地房地产销售或出租市场价格。发行人投资性房地产的评估方法科学、评估价值的变动合理。

最近三年，发行人投资性房地产公允价值变动损益占净利润的比例较高，主要是发行人投资性房地产采用公允价值计量，相关资产位于景区内，报告期内随着市场价格波动公允价值有所提高，发行人聘请专业资产评估机构对投资性房地产进行了评估，并出具了对应的资产评估报告，评估报告采用的评估参数参考了周边资产的相关价格，总体评估结果较为合理，价格公允。发行人公允价值变动损益在利润结构中占据重要比例，加之发行人期间费用规模较大，对利润侵蚀程度较高，公允价值变动等非经营性收益对发行人利润总额的贡献不确定性较大。

总体来看，发行人自身经营性资产盈利能力较强，报告期内，发行人营业收入分别为 403,895.96 万元、402,285.25 万元、735,598.38 万元及 601,243.06 万元。当前，随着疫情管控政策的调整、宏观经济和消费复苏、行业支持政策落地、公司现有项目的良好运营、新增项目及其他业务可持续盈利的补充，公司盈利能力逐步恢复，预计未来盈利能力将逐步增强。公允价值变动损益的可持续性、未来公允价值下降，都对盈利能力有影响，公允价值变动损益未导致现金流的变化，对偿债能力无重大影响。

4、营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 1,278.49 万元、1,085.60 万元、1,968.01 万元及 1,229.26 万元，主要由政府补助和其他利得组成。最近三年，发行人营业外收入构成情况如下：

发行人最近三年营业外收入明细

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
非流动资产毁损报废利得	9.35	2.82	19.92
违约金	769.07	314.51	459.70
应付款项核销	107.07	144.50	74.04
接受捐赠	-	0.17	33.25
罚款收入	83.55	22.43	16.17
与企业日常活动无关的政府补助	13.90	365.82	
其他	985.07	235.35	675.41
合计	1,968.01	1,085.60	1,278.49

5、期间费用分析

期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	32,158.12	5.35	44,555.05	6.06	29,137.55	7.24	34,969.95	8.66
管理费用	63,679.84	10.59	82,714.78	11.24	69,383.25	17.25	72,849.04	18.04
研发费用	211.06	0.04	446.83	0.06	436.65	0.11	377.99	0.09
财务费用	41,542.00	6.91	63,571.24	8.64	59,878.63	14.88	40,069.82	9.92
期间费用合计	137,591.02	22.88	191,287.90	26.00	158,836.08	39.48	148,266.80	36.71

最近三年及一期，公司期间费用分别为 148,266.80 万元、158,836.08 万元、191,287.90 万元和 137,591.02 万元，占营业收入的比例分别为 36.71%、39.48%、26.00%和 22.88%，其中销售费用主要包括职工薪酬、折旧费、广告费、水电费、摊销费、修理费等，管理费用主要包括职工薪酬、折旧费、保险费、差旅费、办公费等。2023 年，随着疫情的好转，发行人收入较 2022 年同期有所上升，故期间费用占比有所下降。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 29.65%、20.72%、26.55%及 25.72%。2023 年，随着疫情防控措施的调整，旅游行业爆发式增长，发行人各项业务均实现了不同程度的增长，盈利能力大幅增强。发行人经营多元化，整体资产规模不断扩大，收入稳步增长，但受新景区建设费用增加及人工成本、食材等原材料物价上涨等影响，经营利润增长较慢。随着发行人不断完善产业链以及新景区陆续对外开放，以及发行人新增的旅游综合体开发管理和电子商务收入的增加，都将对发行人的盈利形成新的支撑。

（六）关联交易情况

1、发行人关联方情况

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与企业之间的关联关系如下：

1) 发行人股东

发行人的股东为陕西省国资委。

2) 发行人控股子公司

3) 公司董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员情况详见“第四节发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

4) 其他关联方

2023 年度，发行人主要关联方如下：

序号	其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
1	陕西华山旅游集团有限公司	重要子公司的少数股东
2	陕西煤业化工实业集团有限公司	重要子公司的少数股东
3	陕西华山智慧旅游商务科技有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
4	中旅华山旅游有限责任公司	重要子公司的少数股东之子公司
5	陕西华山旅游酒店管理有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
6	陕西华山风景名胜区客运管理有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
7	华阴市轩宇酒店管理服务有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
8	陕西华山医养发展有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
9	陕西华山旅游产品开发有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
10	渭南华山国际文化传播有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
11	阳朔瑞盛如意峰骏景索道有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
12	三亚苑鼎演艺有限公司	重要子公司的少数股东之子公司
13	陕西骏景索道运营管理有限公司	重要子公司的少数股东之子公司

序号	其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
14	北京威岗滑道科技发展有限公司	重要子公司的少数股东
15	陕西少华山国家森林公园	重要子公司的少数股东
16	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	重要子公司的少数股东
17	宁波枫文股权投资基金合伙企业(有限合伙)	重要子公司的少数股东
18	杭州国廷股权投资基金合伙企业(有限合伙)	重要子公司的少数股东
19	成都川商贰号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	重要子公司的少数股东
20	陕西铁路陇海旅游集团有限公司	重要子公司的少数股东
21	榆中陕旅文化旅游有限公司	联营公司
22	磐信（上海）投资中心（有限合伙）	重要子公司的少数股东
23	陕西铁路陇海旅游集团有限公司	重要子公司的少数股东
24	北京顺天国际旅行社有限公司	重要子公司的少数股东
25	西安金益恒旅游信息咨询合伙企业	重要子公司的少数股东
26	陕西鼎力旅游信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
27	宜川县壶口旅游开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
28	西安创点景行企业管理咨询合伙企业	重要子公司的少数股东
29	陕西金旅旅畅商业运营管理有限公司	其他责任有限公司
30	陕西金旅唐人商业管理有限公司	其他责任有限公司
31	陕西沔西新城投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
32	西安大旅咖国际旅行社有限公司	联营公司
33	华阴市华莲旅行社有限公司	联营公司
34	四川剑州文化旅游发展有限公司	联营公司
35	宁夏中卫快乐西游旅游电子商务股份有限公司	联营公司
36	张掖丹霞智慧旅游股份有限公司	联营公司
37	西宁智鄙信息科技有限公司	联营公司
38	陕西小灰鲸网络科技有限公司	联营公司（控股又控权）
39	陕西骑越旅游文化传播合伙企业	联营公司
40	西安费米体育文化发展有限公司	重要子公司的少数股东
41	西安汇聚体育有限责任公司	重要子公司的少数股东
42	渭南合力产业扶贫有限公司	联营公司
43	陕西五洲真功夫赛事运营有限公司	联营公司
44	陕西满庭芳资产管理有限公司	重要子公司的少数股东
45	陕西商於古道文化旅游产业发展投资有限责任公司	联营公司
46	西安华新融玺资产管理合伙企业(有限合伙)	重要子公司的少数股东
47	西安君冶股权投资合伙企业（有限合伙）	重要子公司的少数股东
49	西安晨星投资合伙企业（有限合伙）	重要子公司的少数股东
50	陕西慈善发展与国际交流中心	重要子公司的少数股东
51	西安领锋股权投资合伙企业（有限合伙）	重要子公司的少数股东
52	三亚春皓旅业有限公司	重要子公司的少数股东

序号	其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
53	勉县诸葛古镇生态产业有限公司	联营公司
54	勉县旅游产业投资发展有限责任公司	重要子公司的少数股东
55	大连博岳智能装备有限公司	重要子公司的少数股东
56	宝鸡市投资（集团）有限公司	重要子公司的少数股东
57	岐山县周公庙管理处	重要子公司的少数股东
58	陕西西铜高速客运有限公司	联营公司
59	西安优耐特企业管理咨询合伙企业（普通合伙）	重要子公司的少数股东
60	西安旅游发展基金合伙企业（有限合伙）	重要子公司的少数股东
61	大连博跃科技发展有限公司	重要子公司的少数股东
62	深圳市鼎彝文化旅游集团有限公司	重要子公司的少数股东
63	西安久远置业有限公司	重要子公司的少数股东
64	陕西矩贸企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	重要子公司的少数股东
65	西安天炜建设工程项目管理有限公司	重要子公司的少数股东
66	陕西奥达投资控股有限公司	重要子公司的少数股东
67	陕西文博古钱币有限公司	联营公司
68	西安诺旅商业运营管理有限公司	重要子公司的少数股东
69	陕西国峰大健康产业有限公司	联营公司
70	陕西金马融资担保有限公司	联营公司
71	陕西同州旅游项目开发有限公司	联营公司
72	青岛赞心私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营公司
73	长安汇通有限责任公司	重要子公司的少数股东
74	南京报恩盛典文化传播有限责任公司	联营公司
75	金旅国际投资有限公司	联营公司
76	普汇中金融融资租赁有限公司	联营公司
77	陕西旅游亿科投资管理有限公司	联营公司
78	陕西邦宏财富资产管理有限公司	联营公司
79	西安左右客酒店管理有限公司	重要子公司的少数股东
80	大连博岳智能装备有限公司	重要子公司的少数股东
81	陕西韩流百货有限公司	联营公司
82	陕西闪闪红星文化产业发展有限公司	联营公司
83	延安幻太奇海洋公园有限公司	联营公司
84	延安华尔商业管理有限公司	联营公司

2、关联方交易

最近两年，发行人主要关联交易如下：

①接受关联方提供劳务

单位：万元

关联方名称	2023 年度		2022 年度	
	金额	占公司同期同类交易百分比 (%)	金额	占公司同期同类交易百分比 (%)

关联方名称	2023 年度		2022 年度	
	金额	占公司同期同类交易百分比 (%)	金额	占公司同期同类交易百分比 (%)
陕西华山智慧旅游商务科技有限公司	5.65			
陕西华山风景名胜区客运管理有限公司	46.64			
渭南华山国际文化传播有限公司	0.80			
陕西金旅唐人商业管理有限公司	73.83		144.79	
深圳市鼎彝文化旅游集团有限公司	298.76			
华阴市轩宇酒店管理服务有限公司			7.88	
合计	425.68		152.66	

②向关联方提供劳务

单位：万元

关联方名称	2023 年度		2022 年度	
	金额	占公司同期同类交易百分比 (%)	金额	占公司同期同类交易百分比 (%)
陕西华山旅游集团有限公司			1,085.37	
陕西华山智慧旅游商务科技有限公司	6,990.59		1,775.19	
中旅华山旅游有限责任公司	1,962.77			
陕西华山旅游酒店管理有限公司	3.47			
陕西华山风景名胜区客运管理有限公司	4,136.34			
陕西金旅唐人商业管理有限公司	4.13		457.13	
陕西金马融资担保有限公司	2.40			
合计	13,099.69		3,317.68	

③与关联方签订的租赁协议

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
-------	--------	---------	---------

		金额	占公司同期同类交易百分比 (%)	金额	占公司同期同类交易百分比 (%)
陕西旅游集团朗德演艺有限公司	车位、办公楼租赁	76.56			
陕西华山风景名胜区客运管理有限公司	车辆租赁			76.76	
合计		76.56		76.76	

3、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末		2022 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比
应收账款	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	500.09	46.82%	-	0.00%
	延安华尔商业管理有限公司	-	0.00%	7.47	0.21%
	陕西商於古道文化旅游产业发展投资有限责任公司	-	0.00%	24.50	0.69%
	西宁智郅信息科技有限公司	-	0.00%	13.37	0.38%
	张掖丹霞智慧旅游股份有限公司	-	0.00%	7.19	0.20%
	宁夏中卫快乐西游旅游电子商务股份有限公司	-	0.00%	0.89	0.03%
	延安幻太奇海洋公园有限公司	-	0.00%	21.62	0.61%
	陕西华山旅游集团有限公司	-	0.00%	2,581.13	72.44%
	陕西金旅唐人商业管理有限公司	-	0.00%	907.14	25.46%
	陕西骏景索道运营管理有限公司	7.97	0.75%	-	0.00%
	阳朔瑞盛如意峰骏景索道有限公司	1.40	0.13%	-	0.00%
	陕西少华山国家森林公园	556.54	52.10%	-	0.00%
	西安汇聚体育有限责任公司	2.19	0.20%	-	0.00%

	合计	1,068.19	100.00%	3,563.32	100.00%
预付款项	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	55.00	38.11%	-	0.00%
	张掖丹霞智慧旅游股份有限公司	-	0.00%	2.68	89.61%
	陕西华山智慧旅游商务科技有限公司	-	0.00%	0.31	10.39%
	三亚苑鼎演艺有限公司	70.00	48.50%	-	0.00%
	陕西少华山国家森林公园	19.32	13.39%	-	0.00%
	合计	144.32	100.00%	2.99	100.00%
其他应收款	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	2,744.43	89.68%	-	0.00%
	延安华尔商业管理有限公司	-	0.00%	8,025.85	91.01%
	华阴市华莲旅行社有限公司	-	0.00%	4.50	0.05%
	四川剑州文化旅游发展有限公司	-	0.00%	5.42	0.06%
	西宁智鄯信息科技有限公司	-	0.00%	0.36	0.00%
	陕西金旅唐人商业管理有限公司	-	0.00%	782.13	8.87%
	西安金益恒旅游信息咨询合伙企业	2.00	0.07%	-	0.00%
	西安创点景行企业管理咨询合伙企业	0.21	0.01%	-	0.00%
	西安费米体育文化发展有限公司	313.60	10.25%	-	0.00%
	合计	3,060.25	100.00%	8,818.26	100.00%

(2) 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末		2022 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比
应付账款	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	2,033.80	91.82%	-	-
	陕西华山风景名胜区客运管理有限公司	-	-	27.06	77.45%
	华阴市轩宇酒店管理服务服务有限公司	-	-	7.88	22.55%

	陕西骏景索道运营管理有限公司	8.70	0.39%	-	-
	勉县旅游产业投资发展有限责任公司	4.00	0.18%	-	-
	陕西金旅唐人商业管理有限公司	106.47	4.81%	-	-
	延安幻太奇海洋公园有限公司	62.02	2.80%	-	-
	合计	2,215.00	100.00%	34.94	100.00%
其他应付款	西安旅游发展基金合伙企业（有限合伙）	304.11	0.56%	-	-
	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	1,310.33	2.42%	-	-
	陕西旅游饭店管理（集团）股份有限公司	-	-	2.30	0.25%
	陕西韩流百货有限公司	-	-	16.78	1.81%
	延安幻太奇海洋公园有限公司	-	-	0.01	0.00%
	陕西金旅唐人商业管理有限公司	-	-	6.02	0.65%
	三亚春瑞实业有限公司	-	-	900.79	97.29%
	西安西部国际旅行社	-	-	0.02	0.00%
	陕西少华山国家森林公园	114.77	0.21%	-	-
	长安汇通有限责任公司	52,000.00	96.12%	-	-
	陕西金马融资担保有限公司	185.28	0.34%	-	-
	陕西旅游亿科投资管理有限公司	100.00	0.18%	-	-
	陕西金旅唐人商业管理有限公司	0.20	0.00%	-	-
	深圳市鼎彝文化旅游集团有限公司	40.43	0.07%	-	-
	西安久远置业有限公司	40.43	0.07%	-	-
	岐山县周公庙管理处	3.33	0.01%	-	-

	陕西西铜高速客运有限公司	0.18	0.00%	-	-
	陕西金旅唐人商业管理有限公司	1.07	0.00%	-	-
	合计	54,100.12	100.00%	925.92	100.00%
预收账款	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	14.06	100.00%	-	-
	合计	14.06	100.00%	-	-
合同负债	陕西华山智慧旅游商务科技有限公司	-	-	47.06	100.00%
	合计	-	-	47.06	100.00%

(七) 对外担保情况

截至 2024 年 9 月末，发行人对外提供担保余额合计 24.28 亿元，具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	起始日	到期日
1	陕旅集团	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	否	16,000.00	保证担保	2023/4/28	2025/4/26
2	陕旅集团	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	否	49,000.00	保证担保	2023/3/24	2026/3/8
3	陕旅集团	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	否	23,000.00	保证担保	2022/9/9	2025/7/3
4	陕旅集团	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	否	44,000.00	保证担保	2022/11/18	2025/11/17
5	陕旅集团	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	否	25,000.00	保证担保	2023/2/21	2026/2/19
6	陕旅集团	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	否	5,000.00	保证担保	2024/3/29	2025/3/28
7	陕旅集团	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	否	14,000.00	保证担保	2024/9/24	2027/9/22
8	陕旅集团	延安唐乐宫文化餐饮有限公司	否	600.00	保证担保	2023/10/12	2025/10/12
9	陕旅集团	新景（三亚）旅游投资有限公司	否	130.00	保证担保	2023/2/3	2025/2/3
10	陕旅集团	新景（三亚）旅游投资有限公司	否	160.00	保证担保	2023/2/17	2025/2/17
11	陕旅集团	陕西法门寺演艺有限公司	否	4,735.00	保证担保	2017/4/7	2025/4/7

12	陕旅集团	陕西旅游集团朗德演艺有限公司	是	1,000.00	保证担保	2024/7/30	2027/7/30
13	陕旅集团	陕西旅游集团朗彝艺术文化传媒有限公司	否	1,000.00	保证担保	2024/7/30	2027/7/30
14	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	4,400.00	保证担保	2020/4/9	2025/4/9
15	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	3,300.00	保证担保	2021/3/10	2026/2/1
16	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	834.00	保证担保	2021/4/30	2026/4/30
17	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	1,413.10	保证担保	2021/8/27	2026/4/30
18	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	730.00	保证担保	2022/4/21	2026/4/30
19	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	746.66	保证担保	2022/5/27	2026/4/30
20	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	164.00	保证担保	2024/1/4	2026/4/30
21	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	18,109.63	保证担保	2021/12/24	2029/12/17
22	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	11,846.15	保证担保	2024/3/29	2027/3/29
23	陕旅集团	三亚苑鼎演艺有限公司	否	7,016.13	保证担保	2024/6/19	2027/6/19
24	陕旅集团	陕西旅游岐山索道运营管理有限公司	否	2,000.00	保证担保	2024/3/29	2027/3/28
25	陕旅集团	陕西延川乾坤湾骏景索道有限公司	否	5,100.00	保证担保	2018/12/26	2028/12/25
26	陕旅集团	陕西骏景索道投资建设有限公司	否	550.00	保证担保	2023/3/31	2026/3/30
27	陕旅集团	阳朔瑞盛如意峰骏景索道有限公司	否	3,004.28	保证担保	2020/1/15	2026/1/15
	合计			242,838.95			

发行人与被担保企业陕西文化产业投资控股（集团）有限公司存在相互融资担保情形。截至 2024 年 9 月末，发行人对陕西文化产业投资控股（集团）有限公司的担保余额为 176,000.00 万元，陕西文化产业投资控股（集团）有限公司对发行人的担保余额为 161,000.00 万元。截至 2024 年 9 月末，互保涉及担保债务的具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	金融机构	担保余额	担保类型	起始日	到期日
1	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	陕旅集团	西安银行	23,000.00	保证担保	2023/12/3	2025/12/11
2	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	陕旅集团	西安银行	18,000.00	保证担保	2022/6/23	2025/6/21
3	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	陕旅集团	西安银行	28,000.00	保证担保	2023/1/12	2026/1/12

	限公司						
4	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	陕旅集团	西安银行	28,000.00	保证担保	2022/12/6	2025/12/5
5	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	陕旅集团	西安银行	32,000.00	保证担保	2023/5/25	2026/5/24
6	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	陕旅集团	西安银行	32,000.00	保证担保	2024/2/5	2025/2/7

陕西文化产业投资控股（集团）有限公司是陕西省属国有企业，控股股东及实际控制人为陕西省委宣传部，股东背景及偿债能力总体较强，以上互保对发行人的偿债能力预计不产生重大不利影响。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一期末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2024 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

单位：亿元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	8.31	履约保证金、用于担保的定期存款或借款质押及其他
存货	31.33	借款抵押
投资性房地产	76.63	借款抵押
固定资产	1.74	借款抵押
在建工程	2.44	借款抵押
无形资产	1.36	借款抵押
合计	121.81	-

除上述受限资产外，发行人子公司股权存在受限的情形，具体详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（三）投资控股型架构对发行人偿债能力分析”之“5、股权质押情况”。

（十）资产负债表日后事项情况

截至本募集说明书签署日，发行人无其他应披露的资产负债表日后事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，本期债券评级为 AAA，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

评级报告主要内容如下：

陕西省经济和财政实力较强，旅游资源丰富，为发行人业务发展提供了良好的外部环境；发行人是陕西省最大的省属国有文化和旅游企业，运营景区优质，知名度较高，在陕西省内具有较强的市场竞争力；近年主营业务收入和毛利润增长，业务盈利能力增强。同时，东方金诚关注到，发行人房地产开发项目去化压力大，资产流动性弱，有息债务整体增长且总额较高，集中偿付压力大，对外部融资存在依赖。

外部支持方面，陕西省经济和财政实力较强，区域经济保持较快发展，旅游资源丰富，近年来持续出台旅游消费政策提振信心，扩大旅游消费市场，计划“十四五”末文旅产业总收入突破 1 万亿元，增加值占全省地区生产总值比重突破 10%，为发行人业务的发展提供了良好的外部环境。发行人是陕西省最大的省属国有文化和旅游企业，业务规模较大，近年来为更好促进发行人发展，陕西省财政厅向陕西旅游拨款 3.30 亿元，陕西省体育产业集团有限公司划拨至发行人体育之窗项目，未来将持续获得股东及相关各方的有力支持，股东支持意愿很强。

综合分析，东方金诚认为发行人偿还债务的能力很强，本期债券不能偿付的风险很小

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

截至本募集说明书签署日，发行人主体信用评级为 AA+，发行人报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因如下：

序号	评级时间	评级机构	评级情况	变动情况	原因
1	2021.6.25	东方金诚国际信用评估有限公司	AA	-	-
2	2022.6.10	东方金诚国际信用评估有限公司	AA	-	-
3	2023.6.24	东方金诚国际信	AA	-	-

		用评估有限公司			
4	2023.12.28	东方金诚国际信用评估有限公司	AA+	2023 年 12 月 28 日，东方金诚出具《东方金诚国际信用评估有限公司关于上调陕西旅游集团有限公司主体信用等级的公告》(东方金诚公告【2023】0376 号)，对发行人主体信用评级进行上调至 AA+。	东方金诚鉴于 2023 年以来发行人业绩大幅增长、收到陕西省财政厅拨付的增资款、在区域发展中的重要性进一步提升等因素，东方金诚通过现场访谈、发函询问和查询公开资料等方式对发行人进行尽职调查，并根据信用评级相关制度实施本次不定期跟踪评级，东方金诚信用评级委员会决定上调发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。
5	2024.6.21	东方金诚国际信用评估有限公司	AA+	-	-

(三) 评级报告揭示的主要风险

- 1、发行人房地产开发项目去化率较低，国内房地产行业销售仍未显著好转，未来销售去化压力较大；
- 2、发行人资产以投资性房地产、在建工程等非流动资产为主，存货、应收账款和其他应收款规模较大，受限资产占净资产比重较高，资产流动性弱；
- 3、有息债务整体增长且总额较高，集中偿付压力大，在建项目尚需投入规模较高，对外部融资存在依赖。

(四) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在本期债券的信用等级有效期内，持续关注与发行人和本期债券相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对本期债券的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对本期债券信用等级产生重大影响的事项时启动。

在本期债券信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或发行人等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或发行人等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在本期债券交易场所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2024 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 313.05 亿元，已使用额度 206.78 亿元，尚未使用的授信额度为 106.27 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：万元

银行名称	授信额度	已用额度	剩余额度
中信银行	110,000.00	45,600.00	64,400.00
西安银行	290,900.00	280,890.00	10,010.00
浙商银行	116,500.00	88,680.00	27,820.00
平安银行	16,000.00	0.00	16,000.00
中国银行	200,800.00	29,444.33	171,355.67
光大银行	40,500.00	40,000.00	500.00
重庆银行	88,350.00	84,403.00	3,947.00
农行银行	89,262.00	40,121.00	49,141.00
北京银行	93,000.00	36,000.00	57,000.00
建设银行	100,000.00	20,700.00	79,300.00
广发银行	26,500.00	16,500.00	10,000.00
国家开发银行	167,800.00	165,527.00	2,273.00
华夏银行	106,500.00	77,900.00	28,600.00
工商银行	323,349.00	292,071.00	31,278.00
兴业银行	75,000.00	63,000.00	12,000.00
招商银行	56,200.00	43,200.00	13,000.00
渤海银行	47,500.00	3,020.00	44,480.00
长安银行	187,500.00	179,300.00	8,200.00
成都银行	22,000.00	17,850.00	4,150.00
宁夏银行	40,000.00	40,000.00	0.00
秦农银行	250,500.00	200,100.00	50,400.00
农发银行	304,300.00	189,190.43	115,109.57
东亚银行	48,000.00	47,900.00	100.00

浦发银行	30,000.00	7,900.00	22,100.00
邮储银行	300,000.00	58,500.00	241,500.00
合计	3,130,461.00	2,067,796.76	1,062,664.24

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 19 只，其中境内债券 17 只，规模合计 78.805 亿元；境外债券 2 只，规模为 0.8 亿美元及 3.58 亿元人民币。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 77.835 亿元人民币和 0.8 亿美元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体
1	21 陕旅 01	2021-12-30	2024-12-31	2031-12-31	3+3+3+1	6.00	6.00	6.00	陕西旅游集团有限公司
2	21 陕旅 02	2021-12-17	2024-12-20	2031-12-20	3+3+3+1	2.00	6.50	2.00	陕西旅游集团有限公司
3	23 陕旅 01	2023-04-28	2025-04-28	2028-04-28	2+2+1	3.00	7.00	3.00	陕西旅游集团有限公司
公募公司债券小计						11.00		11.00	
4	17 延安 01	2017-10-11	2022-10-12	2027-10-12	5+5	3.50	7.00	1.855	陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司
5	23 陕旅 02	2023-06-29	2025-06-29	2028-06-29	2+2+1	3.71	7.20	3.71	陕西旅游集团有限公司
6	23 陕旅 03	2023-07-10	-	2026-07-10	3	1.00	7.50	1.00	陕西旅游集团有限公司
7	23 陕旅 04	2023-09-13	-	2026-09-14	3	6.00	7.30	6.00	陕西旅游集团有限公司
8	23 陕旅 05	2023-09-27	2026-09-28	2028-09-28	3+2	4.29	7.20	4.29	陕西旅游集团有限公司
9	24 陕旅 01	2024-04-29	-	2029-04-29	5	10.50	4.50	10.50	陕西旅游集团有限公司
10	24 陕旅 02	2024-07-02	-	2029-07-04	5	4.50	2.78	4.50	陕西旅游集团有限公司
11	25 陕旅 Y1	2025-03-12	2028-03-14	-	3+N	5.00	4.33	5.00	陕西旅游集团有限公司

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体
私募公司债券小计						38.50		36.855	
公司债券小计						49.50		47.855	
12	23 陕西旅游 MTN001	2023-8-29	2025-8-29	2026-8-29	2+1	2.50	7.00	2.50	陕西旅游集团有限公司
13	23 陕西旅游 MTN002	2023-11-16	-	2026-11-17	3	7.50	5.00	7.50	陕西旅游集团有限公司
14	24 陕西旅游 MTN001	2024-01-25	-	2027-01-25	3	4.00	4.39	4.00	陕西旅游集团有限公司
15	24 陕西旅游 MTN002	2024-02-22	-	2027-02-26	3	6.00	3.70	6.00	陕西旅游集团有限公司
债务融资工具小计						20.00		20.00	
16	22 陕旅债 01	2022-03-21	-	2029-03-22	7	8.00	4.07	6.40	陕西旅游集团有限公司
企业债券小计						8.00		6.40	
18	陕旅集团 4.8% 20261103	2023-11-03	-	2026-11-03	3	3.58	4.80	3.58	陕西旅游集团有限公司
19	陕旅集团 6.5% N20270829	2024-08-29	-	2027-08-29	3	0.80 亿美元	6.50	0.80 亿美元	陕西旅游集团有限公司
境外债券小计						3.58 亿人民币 +0.8 亿美元		3.58 亿人民币 +0.8 亿美元	
合计						81.08 亿人民币 +0.8 亿美元		77.835 亿人民币 +0.8 亿美元	

3、截至 2024 年 9 月末，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	陕西旅游集团有限公司	非公开公司债	上交所	2025.1.3	13.71	5.00	8.71
合计		-	-	-	13.71	5.00	8.71

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节增信情况

一、保证担保

（一）保证担保基本情况

本次债券由中证信用融资担保有限公司（以下简称“保证人”或“中证融资担保”）提供连带责任保证担保。

（二）保证人基本情况

本次债券保证人基本情况如下：

1) 企业基本情况及业务情况

名称：中证信用融资担保有限公司；

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇对冲基金中心 513；

法定代表人：郎巍；

注册资本：400,000 万元人民币；

经营范围：一般经营项目是：开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保，投标担保；与担保业务有关的咨询业务；以自有资金进行投资。（以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

中证融资担保成立于 2019 年 12 月 9 日，截至本募集说明书签署日，中证融资担保的注册资本为 400,000.00 万元，中证信用增进股份有限公司为其唯一股东。

担保人风险准备金余额持续增长，截至2023年末，担保人的风险准备金余额增至4.69亿元，风险准备金对在保余额的覆盖率为1.13%。此外，担保人以每年净利润的10%提取一般风险准备，截至2024年3月末，担保人一般风险准备余额为1.39亿元。担保人还通过第三方保证担保、股权质押、应收款项质押、房产土

地抵押和存放保证金等多种形式的风险缓释措施来覆盖风险，除少数国资公司、股东背景较强的强信用主体项目外，其余项目均设置有反担保措施。整体来看，担保人风险准备金对在保余额的覆盖水平相对较低，主要通过抵质押等措施缓释风险。

截至2023年末，担保人无未履行代偿义务事项。根据担保人提供的《企业信用报告》及相关资料，截至2023年末，担保人所有借款均到期还本、按期付息，担保人未出现延迟支付债务本金及其利息的情况，公司近三年未发生违约事件

综上，中证融资担保资信水平较好，整体实力较强，在发行人无法偿付本次债券本金和利息的情况下，具有较强的代偿能力。

2) 企业最近一年的主要财务数据及业务指标

中证融资担保 2023 年度财务报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留意见审计报告（毕马威华振审字第 2405997 号）。本募集说明书中中证融资担保的财务数据均来源于经审计的 2023 年度财务报告、及 2024 年度跟踪信用评级报告。截至 2023 年末，中证融资担保净资产为 648,579.75 万元，资产负债率为 14.29%。

中证融资担保最近一年主要财务数据及业务指标情况表

单位：亿元、%、倍

项目	2023年度/末
资产总计	75.67
负债总计	10.81
所有者权益合计	64.86
营业收入	8.48
净利润	5.52
资产负债率	14.29
投资收益	1.37
增信业务收入	5.16
增信余额	413.58
增信责任余额	298.31
增信放大倍数	5.19
净资产放大倍数	6.38

截至本募集说明书签署日，中证融资担保处于存续期的债券数量为 1 只，债券余额为 15.00 亿元。具体情况如下：

中证融资担保存续债券情况表

单位：亿元、%

证券名称	发行日期	债券余额	主体/债项 评级	发行利率	证券类别	到期日
24中证融担Y1	2024.03.20	15.00	AAA/AAA	2.75	一般公司债	2027.03.22
合计		15.00				

3) 资信状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2024 年 6 月 18 日出具的评级报告，给予中证融资担保主体信用等级 AAA，评级展望为稳定。中证融资担保金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，为本次债券本息的偿付提供了较强的保障。

4) 最近一年末累计对外担保的余额

1、对发行人担保集中度

截至 2023 年末，保证人对外担保情况如下：

序号	被担保人	担保债券	担保金额	担保截止日
1	科学城（广州）融资租赁有限公司	科租 9 次	5,800.00	2027-10-21
2	科学城（广州）融资租赁有限公司	科租 9A2	20,013.89	2025-10-21
3	北京实创高科技发展有限责任公司	23 实创 F1	58,500.00	2030-09-21
4	科学城（广州）融资租赁有限公司	科租 8A2	16,227.88	2025-07-21
5	科学城（广州）融资租赁有限公司	科租 8 次	41,100.00	2028-01-24
6	重庆九龙园高新产业集团有限公司	23 九龙园 SCP002	30,606.39	2026-05-12
7	重庆九龙园高新产业集团有限公司	23 九龙园 SCP001	30,650.66	2026-03-26
8	廊坊市投资控股集团有限公司	23 廊坊投资 PPN001	11,350.00	2028-04-20
9	温州市鹿城区城市发展集团有限公司	23 鹿城 01	119,850.00	2030-03-27
10	南安市能源工贸投资发展集团有限公司	23 南安工贸债	71,036.00	2032-03-23

11	南安市能源工贸投资发展集团有限公司	23 南安债	71,036.00	2032-03-23
12	北京高端制造业基地投资开发有限公司	23 北高 01	78,650.00	2030-03-20
13	利安人寿保险股份有限公司	23 利安人寿资本补充债 01	151,000.00	2035-03-14
14	秦皇岛城市发展投资控股集团有限公司	23 秦发 01	23,800.00	2030-03-10
15	华创云信数字技术股份有限公司	23 阳安 01	68,028.00	2028-01-13
16	西安市雁塔区未来城市更新投资集团有限责任公司	22 雁新 03	78,650.00	2029-12-29
17	重庆九龙园高新产业集团有限公司	22 九龙园 SCP004	30,745.64	2025-08-22
18	福州高新区国有资产营运有限公司	22 榕高 02	35,400.00	2029-11-18
19	重庆九龙园高新产业集团有限公司	22 九龙园 SCP003	30,559.23	2025-07-31
20	深圳市天图投资管理股份有限公司	22 天图 03	57,500.00	2027-10-19
21	国都证券股份有限公司	22 国都 C1	87,920.00	2027-09-26
22	重庆渝隆资产经营（集团）有限公司	22 渝隆 Y1	307,132.00	2027-09-19
23	章丘市国有资产运营有限公司	22 章丘债	96,965.00	2031-06-28
24	章丘市国有资产运营有限公司	22 章丘专项债	96,965.00	2031-06-28
25	平顶山发展投资控股集团有限公司	22 平投债 01	59,700.00	2031-04-28
26	平顶山发展投资控股集团有限公司	22 平投 01	59,700.00	2031-04-28
27	福州高新区国有资产营运有限公司	22 榕高 01	29,062.50	2029-04-26
28	浏阳市交通建设投资有限公司	22 浏交 01	83,825.00	2031-03-28
29	浏阳市交通建设投资有限公司	22 浏阳交投 01	83,825.00	2031-03-28
30	开封城市运营投资集团有限公司	22 开封 01	77,350.00	2029-03-01
31	廊坊市投资控股集团有限公司	22 廊控 01	39,137.00	2027-02-28
32	惠安交发集团有限公司	GC 惠交 01	21,344.00	2026-02-25
33	廊坊市投资控股集团有限公司	22 廊坊投资 PPN001	61,930.00	2027-01-26
34	菏泽投资发展集团有限公司	22 菏泽投资 MTN001	40,950.00	2029-01-28
35	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	22 雨花 01	36,582.00	2031-01-20
36	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	22 雨花城投 01	36,582.00	2031-01-20
37	江苏瀚瑞投资控股有限公司	22 瀚瑞投资 PPN001	97,740.00	2028-01-10

38	沧州港务集团有限公司	21 沧州港务 MTN001	89,600.00	2028-12-29
39	信阳华信投资集团有限责任公司	21 信阳华信 MTN001	111,100.00	2028-12-14
40	秦皇岛城市发展投资控股集团有限公司	21 秦发 02	55,295.00	2028-11-10
41	信阳华信投资集团有限责任公司	21 信阳 01	56,450.00	2026-11-04
42	张家口通泰控股集团有限公司	21 通泰 PPN002	44,096.00	2025-10-13
43	菏泽投资发展集团有限公司	21 菏泽投资 MTN001	67,146.00	2028-10-13
44	驻马店市城乡建设投资集团有限公司	21 驻马店投 MTN003	61,175.00	2028-09-14
45	淮安兴盛建设投资有限公司	21 兴盛建设 PPN001	57,500.00	2026-09-01
46	重庆市合川工业投资（集团）有限公司	21 合川投资 MTN003	58,335.00	2028-08-25
47	重庆市永川区兴永建设发展有限公司	21 渝兴永 PPN002	55,925.00	2026-08-11
48	商丘市铁路投资有限公司	21 商铁 03	57,455.00	2028-08-02
49	德邦证券股份有限公司	21 德邦 C2	51,682.50	2026-07-28
50	咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	21 咸阳城投 MTN002	110,560.00	2026-07-28
51	驻马店市城乡建设投资集团有限公司	21 驻马店投 MTN002	77,623.00	2028-07-26
52	平顶山发展投资控股集团有限公司	21 平投债 01	85,225.00	2030-07-22
53	湘财证券股份有限公司	21 湘财 01	106,400.00	2026-07-19
54	平顶山发展投资控股集团有限公司	21 平投 01	85,225.00	2030-07-22
55	焦作市建设投资（控股）有限公司	21 焦作建投 MTN001	55,625.00	2026-07-16
56	无锡安阳山产业发展有限公司	21 阳山债	72,840.00	2030-07-09
57	无锡安阳山产业发展有限公司	21 锡阳山债	72,840.00	2030-07-09
58	漯河市城市投资控股集团有限公司	21 漯河 02	109,335.50	2026-06-21
59	开封城市运营投资集团有限公司	21 开封城运 MTN001	36,300.00	2026-06-21
60	河北渤海投资集团有限公司	21 渤海投资 MTN001	59,435.00	2028-06-21
61	德邦证券股份有限公司	21 德邦 C1	75,140.00	2026-05-17
62	衡阳市发展投资集团有限公司	21 衡发 02	34,761.00	2028-05-06

63	常德市交通建设投资集团有限公司	21 常交 01	121,926.50	2026-05-06
64	泰州海陵城市发展集团有限公司	21 海陵 G1	74,790.00	2030-05-07
65	渭南市产业投资开发集团有限公司	21 渭南 01	59,660.24	2028-04-29
66	泰州海陵城市发展集团有限公司	21 泰州海发债 01	74,790.00	2030-05-07
67	濮阳投资集团有限公司	21 濮阳投资 MTN001	113,500.00	2028-04-21
68	宝鸡市投资（集团）有限公司	21 宝城投 MTN001	112,900.00	2026-08-30
69	泰州华信药业投资有限公司	21 泰华信 MTN001	79,560.00	2028-03-22
70	渭南市城市投资集团有限公司	21 渭南城投 MTN001	55,550.00	2027-01-04
71	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	21 聚鑫 01	124,750.00	2030-02-01
72	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司	21 十堰聚鑫债 01	124,750.00	2030-02-01
73	重庆市合川工业投资（集团）有限公司	21 合川投资 MTN001	72,894.00	2028-01-26
74	淮安市中盛投资发展有限公司	21 中盛 01	35,130.00	2026-01-19
75	重庆市永川区兴永建设发展有限公司	20 渝兴永 PPN001	68,712.00	2025-12-07
76	常德市经济建设投资集团有限公司	20 常德经投债	47,253.00	2029-12-11
77	常德市经济建设投资集团有限公司	20 常经 02	47,253.00	2029-12-11
78	四川西南发展控股集团有限公司	20 通融 03	75,530.00	2027-11-16
79	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	20 浏新 01	73,892.00	2025-09-28
80	长沙雨花经开开发建设有限公司	20 雨经 01	74,100.00	2029-08-31
81	长沙雨花经开开发建设有限公司	20 雨花经开 01	74,100.00	2029-08-31
82	衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	20 白沙 01	80,366.00	2027-06-11

担保人主要客户以城投客户为主，担保金额较高，但随着担保人在保余额持续增长，客户集中度水平持续下降，同时由于城投企业客户股东背景较强且反担保措施充分，整体风险可控。最近三年，担保人客户集中度情况如下：

集中度	2023 年	2022 年	2021 年
最大单一客户集中度（%）	2.42	2.68	3.21
最大单一客户在保余额/净资产（%）	15.42	15.66	16.62

最大十家客户集中度（%）	23.47	26.00	30.71
最大十家客户在保余额/净资产（%）	149.65	151.89	159.05

注：最大单一客户集中度=担保业务最大单一客户在保余额/担保业务总在保余额，最大十家客户集中度=担保业务最大十家客户在保余额/担保业务总在保余额。

2、对发行人关联方担保集中度

截至 2023 年末，保证人对发行人关联方不存在担保事项。

3、融资担保责任余额

截至 2023 年末，保证人融资性担保责任余额为 298.31 亿元，融资性担保放大倍数为 5.19。

5) 最近一年末累计对外担保余额占其净资产的比例

截止 2023 年末，保证人累计对外担保余额为 413.58 亿元，占其净资产的比例为 637.65%。

（三）保证人已就本次债券的本息偿付出具无条件不可撤销的信用增进函。投资者认购本次债券即视为同意信用增进函全部条款并接受信用增进服务协议（信用增进函）项下全部权利与义务。

（四）信用增进函的主要内容如下：

鉴于：

一、【陕西旅游集团有限公司】（以下简称“发行人”）将发行金额不超过人民币【壹拾亿】元整（小写：¥【1,000,000,000.00】）的【陕西旅游集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券】（具体金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准，以下简称“本期债券”），本期债券为【10】年期（□附第【 】年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权无）。还本付息方式：【每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本

期债券存续期的第 6、第 7、第 8、第 9、第 10 个计息年度末分别偿付本期债券本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付】。

二、中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）是根据中华人民共和国法律合法设立、有效存续的法人，根据中国有关法律法规的规定，具有为债券发行提供融资担保服务的资格。

三、中证融担具备代发行人清偿本期债券项下债务的能力。

中证融担承诺按照本函对本期债券提供融资担保服务。具体事宜如下：

第一条 本函的受益人为本期债券的合法持有人（以下简称“债券持有人”）。

第二条 中证融担就本期债券存续期发行人应偿还的不超过人民币【壹拾亿】元（小写：¥【1,000,000,000.00】）的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供不可撤销的连带责任保证。中证融担的融资担保责任项下的本金及利息以本期债券的实际募集金额及其相应票面利息为准。

第三条 如果发行人在兑付日未按照本期债券募集说明书的约定将本期债券本金和应付利息足额支付给债券持有人，则中证融担在本期债券兑付日代发行人偿付本期债券应付未付的本金和应付未付的票面利息。

第四条 本函的保证期间为本期债券存续期及本期债券兑付日起两年。债券持有人在保证期间内未要求中证融担承担本函规定的责任，则中证融担将免除相应责任。

第五条 债券持有人依法将所持有的本期债券转让或出质给第三人的，中证融担将继续对随后获得本期债券的受让人或质权人承担本函规定的责任。

第六条 未经本期债券持有人会议书面同意，中证融担不对本函进行修改、变更、解除或终止。

第七条 经本期债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式

发生变更时，须经中证融担书面同意后，中证融担方继续承担本函项下的相应责任，未经中证融担书面同意，中证融担不对该项变更承担本函下任何责任。

第八条 因本函发生争议而未能通过协商解决的，债券持有人向中证融担注册地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条 同意发行人将本函随同其他申报文件一同提交上海证券交易所及中国证券监督管理委员会或其授权管理机构，并随同其他档案一同提供给认购本期债券的投资者查询。

第十条 本函自本期债券发行之日起生效。在本期债券发行前，若发生本条下列情形之一的，则中证融担有权变更（包括但不限于调整融资担保额度、期限、期数）或终止融资担保责任，变更或撤回本函：

- (1) 发行人经营或财务状况发生重大不利变化的；
- (2) 发行人融资环境或经营环境发生重大不利变化的；
- (3) 在确定本期债券发行定价区间时，发行人、中证融担与本期债券的主承销商无法就发行定价区间形成合意的；
- (4) 发行人违反《融资担保服务协议》（合同编号：[JCZXS YB][2024]-[21]-[02]）约定的其他义务的；

(5) 自本函出具之日起，超过【6】个自然月，本期债券仍未发行成功的，中证融担有权变更或撤回本函，本函自出具之日起至撤回之日不发生任何法律效力。

第十一条 本函是一项持续性的融资担保责任函，中证融担的承继人（包括但不限于因改组合并而承继）将受本函的约束，并继续承担本函规定的义务。

（五）发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

- (1) 发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、

保证合同等内容真实、准确、完整。

(2) 持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于【2】个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

(3) 如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本次债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在【10】个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；或与本次债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在【30】个交易日内落实相关安排。

(4) 当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起【2】个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

(5) 当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

(六) 发行人违反本节“（五）发行人承诺”第（3）款约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“二、违约责任及免除”第1项约定的协商变更履行方式、提前清偿以及支付合理费用的违约责任。发行人违反本节“（五）发行人承诺”除第（3）款以外的本条约定的其他保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“二、违约责任及免除”第1项约定的协商变更履行方式及支付合理费用的违约责任。

二、抵押或质押担保

本次债券不设置抵押或质押担保。

三、风险缓释措施

发行人与保证人签署了编号为【JCZXSYP】 【2024】 - 【21】 - 【03】 - 【01】、【JCZXSYP】 【2024】 - 【21】 - 【03】 - 【02】 房地产抵押反担保合同，约定以发行人所有的文物大厦资产、诸葛古镇资产设定抵押，抵押财产的具体情况如下：

序号	所有权人	资产名称	建筑面积 (㎡)	评估价值 (万元)	位置
1	陕西旅游集团有限公司	文物大厦	11,933.02	47,271.55	西安市碑林区南大街 129 号 1 幢 10000 室
2	勉县三国文化旅游产业有限公司	诸葛古镇	15,296.71	54,730.07	勉县武侯镇武侯村 108 国道以南诸葛古镇
合计			27,229.73	102,001.62	

四、其他事项

1、发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

(1) 发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

(2) 持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于__2__个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

(3) 如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在__10__个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；或与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在__30__个交易日内落实相关安排。

(4) 当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起__2__个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要

求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

(5) 当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

2、发行人违反本条第 1 项第 (3) 款约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担第十一节第二条第 (3) 款约定的协商变更履行方式、提前清偿以及支付合理费用的违约责任。发行人违反本条第 1 项除第 (3) 款以外的本条约定的其他保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书第十一节第二条约定的协商变更履行方式及支付合理费用的违约责任。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》及其他相关的法律、法规，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定

对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度。公司信息披露事务由公司董事会统一领导和管理：（一）公司董事长为信息披露事务第一责任人；（二）公司董事会全体董事对信息披露事务承担连带责任；（三）公司董事、监事及其他高级管理人员承担关于公司信息披露的以下责任：1、及时向董事会报告有关公司经营或者偿债方面出现的重大事件，已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。2、为董事会、监事会履行信息披露项下的相关义务提供真实、准确、完整的信息。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，公司年度报告将在每个会计年度结束之日起 4 个月内编制完成并披露，中期报告将在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内编制完成并披露，季度报告将在每个会计年度第 3 个月、第 9 个月结束后的 1 个月内编制完成并披露。公司第一季度报告的披露时间不早于公司上一年度的年度报告披露时间，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集

说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（2）如本次债券未进行债项评级的，发行人主体信用评级（如有）调整不低于本次债券发行前最近一次市场披露的发行人主体信用评级；如本次债券存在债项评级的，则债项评级调整不低于本次债券发行时本募集说明书载明的债项信用评级。但发行人能够证明该等评级调低对本次债券的本金或利息兑付不存在重大不利影响的除外；

此处特别明确的是，展望正面或稳定转为负面均视为评级调低。

（3）发行人不得以无偿或以明显不合理对价转让重大资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致本次债券的本金或利息兑付面临严重不确定性的；

明显不合理对价，此处特指转让价格低于资产价格的 30%以上，且资产价格以资产的账面价值、评估价值和公开市场价格中的高者计算。重大资产，此处特指资产价格超过发行人合并报表最近一期未经审计净资产价值的 30%的资产。

（4）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本部分第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 90 个自然日内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在本部分第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第三条的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及发行人全部重要子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

(1) 金钱给付义务的种类包括银行贷款、信托贷款、财务公司贷款、金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款、除本次债券外的公司信用类债券以及其他通过金融机构获得的有息债务等。

(2) 金钱给付义务的金额:

发行人未偿金额超过 5000 万元或达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上; 或者发行人重要子公司未偿超过 5000 万元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上。

2、发行人在债券存续期内, 出现违反本部分第 1 条约定的交叉保护承诺情形的, 发行人将及时采取措施以在 90 个自然日内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时, 发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在本部分第 2 条约定期限内恢复承诺的, 持有人有权要求发行人按照第三条的约定采取负面事项救济措施。

三、负面事项救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在第一部分第 2 条、第二部分第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的, 经持有本次债券未偿还金额 30%以上的持有人要求 (持有人向发行人提出要求时应一并书面告知受托管理人, 受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况), 发行人将于收到要求后的次日立即采取如下一种或多种救济措施, 争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解:

a.在持有本次债券未偿还金额 30%以上的持有人要求的期限内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案并按照债券持有人决议同意的期限内落实相关方案。

b.在债券持有人决议同意的期限内为本次债券增加担保或其他增信措施。

c.按照本章第四条的约定配合持有人调研发行人。

d.在本次债券持有人认可的期限内提供经本次债券持有人认可的其他和解方案并按照和解方案中要求的期限内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的, 发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务, 并及时披露救济措施的落实进展。

四、调研发行人

1、发行人承诺，持有人根据第三条 c 项要求调研的，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。

2、当发行人发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

(1) 当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

(2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。受托管理人应协助持有人推举持有人代表。如对推选代表有争议的，应通过持有人会议机制处理。

(3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

(4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观、列席股东会或股东大会及查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

(5) 调研结束后 5 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

(6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

(1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

(2) 发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

(3) 发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

(4) 对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

1、以下情形构成发行人在本次债券项下的违约：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

(1) 协商变更履行方式。本次债券构成本节第一项第（6）条以外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

(2) 支付逾期利息。本次债券构成本节第一项第（1）条至第（3）条违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息按照迟延支付的本次债券本金及利息的【每日万分之

三】 计算。

(3) 提前清偿。发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项或违反募集说明书约定的如下情形的, 债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿(持有人会议决议应明确提前清偿后债券的具体到期日期), 但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外:

a. 发行人违反募集说明书约定的保证担保承诺且持有人根据第七节第四条第 2 项要求发行人提前清偿的。

b. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。

c. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。

(4) 承担受托管理人与债券持有人为采取救济发行人违约行为所支付的合理费用。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除:

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的, 该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的, 发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

3、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的, 争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商, 积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的, 双方约定通过如下方式解决争议:

向本次债券受托管理人注册地有管辖权的法院提起诉讼。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议, 不同文本争议解决方式约定存在冲突的, 各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的, 以本募集说明书相关约定为准。

第十二节持有人会议规则

发行人与本期债券受托管理人长城证券签订了《持有人会议规则》，主要内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范【陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）】（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全

体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他受托管理人认为有需要的情形；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30 %以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30 %以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、受托管理协议、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人

会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人自行召集债券持有人会议的，自发出债券持有人会议通知至披露债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券未偿还份额的比例不得低于 10%。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以

书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

提案人应当提供能够证明本人身份及其持有本期债券未偿还份额 10%以上的持仓文件，临时提案应由提案人签字（适用于自然人持有人）或加盖有效公章（适用于机构持有人）。会议召集人有权对临时议案进行审核，并作出必要或合理的修订。对于不符合会议审议范围的议案，会议召集人有权拒绝提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益

相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应于现场会议召开日前 **【3】** 个交易日或者非现场会议召开日前 **【2】** 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

3.3.9 召集人可视需要，可以在债券持有人会议议案中提请豁免召集人关于按本规则约定时间披露召开债券持有人会议的通知、变更、取消之义务。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委

托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

上述 4.2.2 条中回避表决的规定不适用于对第 3.3.9 条规定的豁免召集人关于按本规则约定时间披露召开债券持有人会议的通知、变更、取消的议案进行表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种

类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列具备生效条件的重大事项作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，但债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，但债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；
- h. 本规则第 2.2.4 约定的相关事项。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外, 债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案及豁免召集人关于按本规则约定时间发出召开会议通知之义务作出决议, 经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的, 从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实, 因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的, 债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案, 提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼, 如全部债券持有人授权的, 受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序; 如仅部分债券持有人授权的, 受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果, 由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算, 并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则, 并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的, 应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的, 可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料, 召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录, 并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容:

(一) 债券持有人会议名称 (含届次)、召开及表决时间、召开形式、召开地点 (如有);

(二) 出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

(三) 会议议程；

(四) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

(五) 表决程序（如为分批次表决）；

(六) 每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 20 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(一) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

(四) 其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关

机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，

仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内

以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向受托管理人注册登记地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节受托管理人

一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

长城证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”、“长城证券”、“乙方”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人（下文简称“甲方”）同意聘任长城证券，并接受受托管理人的监督。发行人与长城证券签订了《债券受托管理协议》。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

名称：长城证券股份有限公司

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

法定代表人：王军

联系人：吴赞

联系电话：010-88366060

传真：010-88366650

二、债券受托管理协议主要条款

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”、或“债券”指甲方拟在中国境内面向专业投资者公开发行的规模不超过人民币【10】亿元（含【10】亿元）的 2025 年乡村振兴公司债券（本次债券的具体名称以经中国证券监督管理委员会注册并向专业投资者披露的募集说明书中所载明的名称为准）。

“本期债券”指陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）。

“募集说明书”指于发行首日（或发行首日之前的日期）由发行人签署的《陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）募集说明书》。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“债券持有人会议规则”指《陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）债券持有人会议规则》。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本期债券存续期限内，乙方将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照本协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，【按季度】及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料，具体凭证类型如下：

（1）若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证；

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目的，甲方还应当【季度】向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当【季度】说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个交易日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；

(六) 甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;

(七) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

(八) 甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

(九) 甲方股权、经营权涉及被委托管理;

(十) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权;

(十一) 甲方或其债券信用评级发生变化, 或者本期债券担保情况发生变更;

(十二) 甲方转移债券清偿义务;

(十三) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十, 或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

(十四) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组;

(十五) 甲方涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;

(十六) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;

(十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(十九) 甲方分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭;

(二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻;

(二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;

(二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;

(二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项;

(二十四) 募投项目情况发生重大变化, 可能影响募集资金投入和使用计划, 或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性;

(二十五) 甲方拟变更债券募集说明书的约定;

(二十六) 甲方拟修改债券持有人会议规则;

(二十七) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

(二十八) 法律、行政法规、监管部门规章与规范性文件、交易所监管规则与业务指引等要求发行人进行信息披露的其他事项;

(二十九) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时, 甲方应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明, 配合乙方要求提供相关证据、文件和资料, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的, 甲方知晓后应当及时书面告知乙方, 并配合乙方履行相应职责。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册, 并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的, 甲方应当出席债券持有人会议, 接受债券持有人等相关方的问询, 并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的, 不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本期债券存续期间, 应当履行如下债券信用风险管理义务:

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，并应不晚于每个还本付息日前 20 个交易日向受托管理人告知还本付息安排及具体偿债资金来源。同时，甲方不得以任何理由和方式逃废债务，包括但不限于：1、提供虚假财务报表和/或资产债务证明；2、恶意放弃债权或财产；3、以不合理对价处置公司主要财产（包括但不限于固定资产、无形资产、股权、知识产权等）、重要债权或债权担保物；4、虚构任何形式的债务；5、与控股股东、实际控制人及其关联方发生资产、业务混同等。

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施包括：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）主要负责人不得调离。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用担保。财产保全措施产生的相关费用由甲方承担。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人【人员姓名：樊禹豪、职务：融资主管、联系方式：17782608587、邮箱地址：407230444@qq.com】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.22 条、第 4.23 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可按本协议第 4.23 条的约定由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 甲方应督促和协助其聘请的增信机构（如有）按照相关法律、法规和监管规定履行信息披露义务。

3.21 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照按具体需求情形代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，并有权按照每季度或具体需求情形查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，甲方不得拒绝乙方相关查询。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(一) 就本协议第 3.7 条约定的情形, 列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议, 或获取相关会议纪要;

(二) 可每年查阅一次前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿;

(三) 可每年调取甲方、增信机构银行征信记录;

(四) 可每年对甲方和增信机构进行现场检查;

(五) 可每年约见甲方或者增信机构进行谈话;

(六) 可每年对担保物 (如有) 进行现场检查, 关注担保物状况;

(七) 可每年查询相关网站系统或进行实地走访, 了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容;

(八) 可每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制 (如有), 检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的, 乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的, 甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督, 并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议

乙方应当监督本期债券项下募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形, 并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨, 根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下募集资金使用完毕前, 若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的, 乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内, 乙方应当每季度或按具体需求情形检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致, 募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当【按季度】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。具体凭证类型如下：

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证；

本期债券募集资金用于固定资产投资项目的，乙方还应当【按年】核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和符合监管机构要求的其他媒介，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访（回访形式包括但不限于现场访谈、邮件问询、视频访谈或电话沟通等方式），监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市

场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的财产保全担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

若乙方代表债券持有人采取上述行动的，所产生的费用由甲方承担并按照本协议第 3.19 条的约定执行。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。若担保的抵质押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以按照有效的债券持有人会议决议代表债券持有人以自己的名义处置抵质押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出

现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的,乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托,以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序,或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的,乙方可以要求再次追加担保。

若乙方代表债券持有人采取上述行动的,所产生的费用由甲方承担并按照本协议第 3.19 条的约定执行。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的,乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议,维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权,但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息,不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料,包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有),保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外,乙方还应当履行以下职责:

- (一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责;
- (二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。投资者权益保护约定以募集说明书约定为准。

4.20 在本期债券存续期内,乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时,可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任，对于乙方因此遭受的损失，甲方应予以赔偿。

4.22 长城证券按照约定收取受托管理报酬。除受托管理事务报酬外，甲方应负担乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

4.22.1 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用。为免歧义，债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用由其本人自行承担；

4.22.2 乙方为债券持有人利益，乙方依据本协议履行债券受托管理职责而发生的文件制作、邮寄、电信、差旅费、食宿费等费用，以及聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要乙方认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，甲方不得拒绝；

4.22.3 因追加担保或采取其他偿债保障措施等所产生的费用；

4.22.4 因登记、保管、管理本期债券增信措施所产生的费用；

4.22.5 乙方代表债券持有人提起、参加诉讼、仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参加甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用；

4.22.6 因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方/债券持有人额外支出的其他费用。

4.23 本协议第 4.22 条所述所有费用在费用发生时应由甲方支付。如甲方在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向甲方进行追偿，乙方无义务垫付任何费用。

4.23.1 乙方所代表的债券持有人应当及时通过作出债券持有人会议决议或其他方式同意共同承担乙方因履行受托管理职责而产生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、评估费、保全费、各类保证金、担保费、聘请其他专业机构费用，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）；

4.23.2 债券持有人进一步同意，将按照乙方的要求按时足额将该等费用先行支付至乙方指定的银行账户（以下简称“项目账户”），因债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向项目账户支付相应费用的，乙方免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方急于行使相应的债券乙方职责，由此造成的不利后果由持有人承担；

4.23.3 部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入项目账户，乙方可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序的，乙方应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，但该债券持有人应先行支付相关费用；

4.23.4 就乙方提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用，乙方有权从项目账户中预支，最终乙方根据费用缴纳和实际使用情况，将债券持有人多缴纳的费用退还至各债券持有人账户，如费用不足则由债券持有人根据乙方的通知及时补足。设立项目账户发生的费用、退款手续费等与费用收取、支付、退还等事项有关的费用由债券持有人承担；

4.23.5 乙方无义务为发行人及/或债券持有人垫付上述费用或支出，但如乙方书面同意垫付该等费用或支出的，乙方有权就先行支付的费用或支出向发行人以

及债券持有人进行追偿，且发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (五) 法律、行政法规、监管部门规章与规范性文件、交易所监管规则与业务指引等要求受托管理人出具临时受托管理事务报告的其他事项；
- (六) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方作为一家证券公司，在按照相关法律参与其经营范围内的各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而可能导致与受托管理人在本协议项下的职责产生潜在的利益冲突。乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度。乙方可以通过业务隔离、人员隔离等隔离手段，在受托管理业务与其他可能产生利益冲突的业务之间建立隔离机制，防范发生与债券受托管理人履职相冲突的情形。

乙方保证：1、不会将甲方在本协议项下的保密协议披露给与本协议无关的任何其他人；2、不会将甲方在本协议项下的保密信息用于本协议之外的目的；3、防止与本协议有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.1.1 乙方担任本协议项下的受托管理人不限乙方开展正常的经营业务，包括但不限于：1、乙方或其关联方在证券交易所买卖本期债券和甲方发行的其他证券；2、乙方或其关联方为甲方的其他项目担任甲方的财务顾问；3、乙方或其关联方为甲方发行其他证券担任保荐机构和/或承销商；4、乙方或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他的与甲方相关的业务。

乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候：1、依法向任何其他客户提供服务；2、代表自身或任何客户开展与甲方或债券持有人有关的任何交易；或 3、即便存在或可能产生利益冲突，为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足乙方不能违法使用甲方的保密信息来为该第三方行事。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受重大经济损失的，债券持有人可以依法提出赔偿申请。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自符合【债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或甲乙双方签署本协议终止协议】之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的【有限责任公司】；
- （二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；
- （三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 若甲方发生募集说明书“违约事项及纠纷解决机制”章节披露的本期债券项下的违约情形的，亦视为甲方对本协议约定的违反。若发生该等违约情形，受托管理人有权根据本期债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，并要求甲方承担本协议及本期债券项下的相关责任。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致其承受任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），甲方应负责赔偿并使其免受损害。甲方在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

10.5 甲方和乙方双方同意，若因甲方违反本协议项下任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与转让服务的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或与本期债券发行与转让服务相关的任何法律规定或申请转让规则，导致乙方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方或其他受补偿方免受损害。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议, 首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成, 应向乙方登记注册地有管辖权的人民法院起诉。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时, 除争议事项外, 各方有权继续行使本协议项下的其他权利, 并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字/签章并加盖双方单位公章后, 自本期债券发行完成之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定, 本协议的任何变更, 均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更, 如涉及债券持有人权利、义务的, 应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分, 与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止:

12.3.1 发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务或该等义务已被债券持有人豁免;

12.3.2 债券持有人或甲方按照本协议第 7.1 条的规定变更债券受托管理人;

12.3.3 甲方未能依照募集说明书的约定, 按期足额偿还本期债券本息, 乙方为了本期债券持有人的利益, 已经采取了各种可能的措施, 本期债券持有人的权益在法律上或/和事实上已经不能再获得进一步的维护, 从而使本期债券持有人和甲方的债权债务关系归于终止;

12.3.4 甲方被人民法院宣告破产后依法注销, 且并无其他主体承继甲方还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务;

12.3.5 甲方发生解散事由、经依法清算后注销, 且并无其他主体承继甲方还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务;

12.3.6 本期债券未能发行或因不可抗力致使本协议无法继续履行。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：陕西省西安市长安区西安市航天基地航创路 1 号

甲方收件人：樊禹豪

甲方传真：029-85393585

乙方通讯地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 8 层

乙方收件人：吴赞

乙方传真：010-88366650

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- （一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- （二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- （三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 本协议正本一式【五】份，甲方、乙方各执【贰】份，其余【壹】份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

14.4 本协议仅适用于根据“证监许可【2025】385 号”《关于同意陕西旅游集团有限公司面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券注册的批复》发行的陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）。

14.5 本协议约定的“以上”包含本数，“超过”不包含本数。

第十四节发行有关机构

一、发行人

名称：陕西旅游集团有限公司

住所：陕西省西安市长安区西安市航天基地航创路 1 号

法定代表人：周冰

信息披露事务联系人：陈小军

联系地址：陕西省西安市航天基地航创路 1 号陕旅豪布斯卡 A 座

电话号码：029-85259212

传真号码：029-85393585

邮政编码：710061

二、主承销商

1、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：长城证券股份有限公司

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

法定代表人：王军

联系人：郭建林、吴赞、张宁、张越

联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 8 层

电话号码：010-88366060

传真号码：010-88366650

邮政编码：100044

2、联席主承销商

名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：唐亮、贝一飞

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 1601 室

电话号码：0512-62938667

传真号码：0512-62938665

邮政编码：215021

三、律师事务所

名称：陕西丰瑞律师事务所

住所：陕西省西安市雁翔路 3369 号曲江创意谷 F 座 5-6 层

法定代表人：窦醒亚

联系人：王华、刘思雨

联系地址：陕西省西安市雁翔路 3369 号曲江创意谷 F 座 5-6 层

电话号码：029-62625555

传真号码：029-62625555

邮政编码：710061

四、会计师事务所

1、北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

法定代表人：张恩军

联系人：翟岩

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

电话号码：010-82250666

传真号码：010-82250851

邮政编码：100029

2、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

法定代表人：姚庚春

联系人：谢中梁、李茂强

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

电话号码：010-52805612

传真号码：010-52805612

邮政编码：100037

五、评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区丽泽金融商务区平安幸福中心 A 座 45、46、47 层

法定代表人：崔磊

联系人：莫琛、吕春阳

联系地址：北京市丰台区丽泽金融商务区平安幸福中心 A 座 45、46、47 层

电话号码：010-62299800

传真号码：010-62299800

邮政编码：100071

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：周宁

电话号码：021-68873878

传真号码：021-68870064

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



周 冰

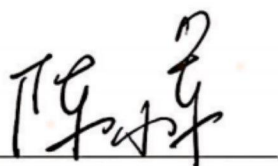


2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



陈小军



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



周 小 林



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名： 单志凤

单 志 凤



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名： 何健康

何 健 康



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



官 月 圆



2025 年 4 月 22 日

陕西旅游集团有限公司监事会 对募集说明书真实性、准确性、完整性的审核意见

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定，陕西旅游集团有限公司审核本次公司债券募集说明书后，发表审核意见如下：

经审核，公司认为本次公司债券募集说明书不存在虚假记载、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。

因公司监事退休，截至本文件出具日，我公司暂无在任监事。根据《关于省政府国有资产监督管理委员会职责机构编制和人员转隶的通知》(陕编办发【2018】102 号)，国有企业监事会职责划入陕西省审计厅。目前陕西省审计厅尚未委派新的监事会成员，我公司将尽快沟通完成新任监事补位。公司监事退休为正常的人事变动，对我公司正常经营未造成重大不利影响。

(以下无正文)

(本页无正文, 为《陕西旅游集团有限公司监事会对募集说明书真实性、准确性、完整性的审核意见》之签章页)

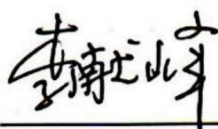


2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：


李献峰



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



吴 斌



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



赵月望

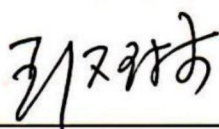


2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



王汉琳

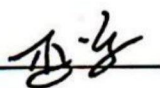


2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：


李 军



2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



金哲楠

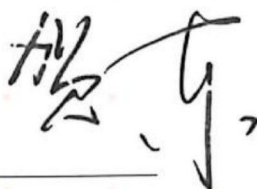


2025 年 4 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：_____



贺东

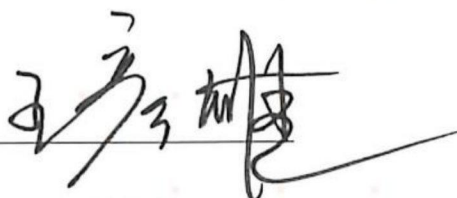


2025年4月22日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：




王彦雄



2025 年 4 月 22 日

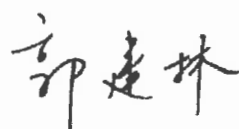
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



法定代表人（授权代表人）（签字）：

李翔



项目负责人（签字）：

郭建林



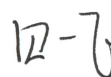
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

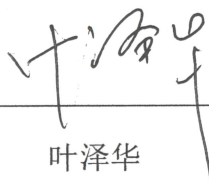


唐 亮



贝一飞

法定代表人（或授权代表人）签字：



叶泽华

东吴证券股份有限公司

2025 年 4 月 22 日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

王华 刘明阳

律师事务所负责人（签字）：

霍丽娜



2025 年 4 月 22 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具2021年度财务报表审计报告（[2024]京会兴审字第00280161号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的2021年度财务报表审计报告（[2024]京会兴审字第00280161号）的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：翟岩



王凤辰



会计师事务所负责人签名：张恩军

张恩军

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2025年4月22日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的中兴财光华审会字(2023)第 337021 号、中兴财光华审会字(2024)第 337021 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

谢中梁

会计师事务所负责人（签字）：

杨永春

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 4 月 22 日

关于签字注册会计师离职的说明

本所作为陕西旅游集团有限公司 2022、2023 年度财务报表审计机构，出具了中兴财光华审会字(2023)第 337021 号、中兴财光华审会字(2024)第 337021 号审计报告，签字注册会计师为谢中梁、李茂强。

由于李茂强已从本所离职，无法在本次债券募集说明书之审计机构声明中签字。

特此说明。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 2 月 14 日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《陕西旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行乡村振兴公司债券（第一期）》项目的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）： 莫琛
莫琛

吕春阳
吕春阳

评级机构负责人（签字）： 崔磊
崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件

（一）发行人 2021 年、2022 年、2023 年审计报告及 2024 年 1-9 月未经审计的财务报告；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）担保函和担保合同；

（七）评级报告；

（八）担保人最近一年的审计报告；

（九）中国证监会同意本次债券发行的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。