

西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向 专业投资者非公开发行公司债券（第一期） 募集说明书



QUJIANG CULTURE HOLDINGS
曲江文控

（西安曲江新区杜陵邑南路 6 号 3 号楼 2 层）

注册金额	不超过 9.235 亿元（含 9.235 亿元）
本期债券发行金额	不超过 9.235 亿元（含 9.235 亿元）
增信情况	无
发行人	西安曲江文化控股有限公司
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人



（住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层）

联席主承销商、受托管理人



（住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街
3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室）

签署日期：2026 年 3 月 6 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《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）、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（2023 年修订）、《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》（2024 年修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（2023 年修订）、《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）及其它现行法律、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。凡欲认购本期债券的投资者，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。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）最近两年及一期，发行人经营性现金流量净额波动较大，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-262,836.23 万元、-594,282.74 万元和-534,943.65 万元，报告期内持续为负。最近两年及一期发行人的文化产业（工程）项目、景区基础设施建设以及房地产开发类项目单个项目的投资规模较大，大规模的开发投入计入经营性支出，导致经营性现金流出较大，且开发周期长，经营性现金流出和流入存在阶段性的不匹配。由于发行人目前存在较大规模的在建工程项目以及未来计划投资项目建设，发行人未来经营性现金流净额的波动可能仍将持续。

（二）2019 年 7 月 23 日，发行人全资子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司与深圳市浩明投资控股集团有限公司（以下简称“浩明投资”）签署了《股份转让协议》及附件《表决权委托协议》。浩明投资拟将其持有的上市公司人人乐连锁商业集团股份有限公司（股票代码 002336.SZ，以下简称“人人乐公司”或“人人乐”）88,000,000.00 股股票（占上市公司股本总额的 20.00%）转让给曲文投集团，并将其持有的人人乐公司 100,579,100.00 股股票（占上市公司股本总额的 22.86%）对应的表决权、提名和提案权、参会权、监督建议权以及除收益权和股份转让权等财产性权利之外的其他权利委托给曲文投集团行使。本次交易完成后，曲文投集团将持有人人乐公司 42.86%的表决权，从而触发全面要约收购义务。基于要约价格为每股 5.33 元，收购数量为 135,920,900.00 股的前提下，本次要约收购所需最高资金总额为 72,445.84 万元，支付方式为现金支付。本次要约收购期限共计 30 个自然日，要约收购期限自 2019 年 9 月 26 日（包括当日）起至 2019 年 10 月 25 日（包括当日）止。截至 2019 年 10 月 25 日，本次要约收购期限届满，要约收购期间共计 5,038,866.00 股（占人人乐公司总股本的 1.15%）无限售流通股股份接受收购人发出的要约。收购人按照要约收购的条件购买上述股份，本次要约收购股份的过户手续已于 2019 年 10 月 31 日办理完毕。本次协议转让的股份过户手续已于 2019 年 11 月 7 日办理完毕。

此外，根据《股份转让协议》及《表决权委托协议》约定，自协议生效且

完成标的股份过户之日起，至 2021 年 12 月 31 日，浩明投资将其持有的标的公司 100,579,100.00 股（占上市公司总股本的 22.86%）对应的表决权、提名和提案权、参会权、监督建议权以及除收益权和股份转让权等财产性权利之外的其他权利委托曲文投集团行使。委托期限为前述约定的表决权行使日起至 2021 年 12 月 31 日。上述委托权利在委托期间内不可撤销、不可变更。2021 年 12 月 29 日，曲文投集团与浩明投资签署《表决权委托协议》补充协议，根据补充协议约定，2021 年人人乐上市公司三季报已公布亏损，若 2021 年度上市公司净利润为负，按照曲文投集团和浩明投资于 2019 年 7 月 23 日签署的《表决权委托协议》规定，浩明投资有权撤销表决权委托。鉴于外部市场状况，经双方协商，浩明投资同意给予曲文投集团的委托表决权延续一年至 2022 年 12 月 31 日止。若未来人人乐因宏观经济、市场环境、监管政策、业绩等因素的变化，发行人存在对标的资产控制权不稳定风险。

2022 年 8 月 8 日，上市公司股东深圳市浩明投资控股集团有限公司、深圳市人人乐咨询服务有限公司、何金明、张政与西安通济永乐商业运营管理有限公司就上市公司 39.2850%股权转让事宜签署了《股权转让协议》。通济永乐公司于 2022 年 12 月 26 日取得《西安曲江新区管理委员会关于同意文化产业集团增持人人乐股份的批复》（西曲江审发[2022]140 号）。具体内容如下：同意由文化产业集团指定主体增持上市公司人人乐 39.285%股份，合计 172,854,100 股，交易价格 5.88 元/股，总交易对价为人民币 10.16 亿元，增持后，文化产业集团及其指定主体合计持股人人乐股份 60.43%。同意文化产业集团按照《证券法》、《上市公司收购管理办法》等相关规定，对上市公司人人乐其他股东履行要约收购义务，要约收购价格与上述 39.285%股份增持价格一致，为 5.88 元/股。根据《股权转让协议》的约定，本次交易自西安曲江新区管理委员会审批通过之日起生效。根据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的相关规定，本次交易生效后，通济永乐公司需履行法定全面要约收购义务。人人乐于 2022 年 8 月 9 日收到收购人通济永乐公司的书面通知。由于通济永乐公司通过直接协议转让方式拥有上市公司人人乐股份已超过 30%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司人人乐收购管理办法》的相关规定，通济永乐公司向除曲江文化及浩明投资等四位大股东以外的其他股东发出收购其所持有的人人乐全部无限售条件流通股的全面要约。本次要约收购不以终止人人乐

的上市地位为目的。

2022 年 12 月 27 日，经浩明投资与曲江文化双方协商，曲江文化与浩明投资签署了《表决权委托协议》补充协议，协议约定若在 2022 年 12 月 31 日之前，前述《股份转让协议》已经生效，则浩明投资同意给予曲江文化的委托表决权延续至 2023 年 2 月 10 日；若在 2022 年 12 月 31 日之前，《股份转让协议》未能生效，则委托表决权不再延续。

通济永乐公司已于 2022 年 12 月 26 日取得《西安曲江新区管理委员会关于同意文化产业集团增持人人乐股份的批复》（西曲江审发[2022]140 号）。根据《股权转让协议》的约定，本次交易自西安曲江新区管理委员会审批通过之日起生效。《股份转让协议》已在 2022 年 12 月 31 日前经西安曲江新区管理委员会审批同意生效。按照约定，委托表决权延续至 2023 年 2 月 10 日。

2023 年 2 月 10 日，经浩明投资与曲江文化双方协商签署了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 3 月 17 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早达到之日。

根据人人乐于 2023 年 2 月 21 日公告的《人人乐连锁商业集团股份有限公司关于永乐商管公司要约收购公司股份完成过户的公告》，截至 2023 年 2 月 20 日，本次股权转让触发的要约收购涉及股份的清算过户手续已办理完毕。永乐商管公司直接持有人人乐 50,000 股股份（占公司总股本的 0.0114%），收购人及其一致行动人曲江文化集团直接持有人人乐 93,088,866 股股份（占人人乐总股本比例 21.16%），通过表决权委托持有人人乐 100,579,100 股表决权（占人人乐总股本比例 22.86%），合计持有人人乐 193,667,966 股权益（占人人乐总股本比例 44.02%）。

2023 年 3 月 17 日，股权转让事项仍在进行中，根据以上情况，经浩明投资与曲江文化双方协商，续签了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 4 月 30 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早达到之日。

2023 年 4 月 28 日，股权转让事项仍在进行中，经浩明投资与曲江文化协商，双方再次续签了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 5 月 15 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早达到之日。

2023 年 5 月 17 日，经浩明投资与曲江文化协商，双方再次续签了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 5 月 22 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早到达之日。

2023 年 5 月 19 日，向深圳证券交易所法律事务部递交了《股份转让协议》转让办理申请及相关全部材料。2023 年 7 月 18 日，本次股份转让通过深圳证券交易所合规性审核，且已在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完毕股份过户登记手续。过户后永乐商管公司直接持有上市公司股份 172,904,100 股，占上市公司股份总数的 39.2964%，成为公司第一大股东。曲江文投集团直接持有上市公司股份 93,038,866 股，通过永乐商管公司持有上市公司股份 172,904,100 股，合计持有上市公司 265,942,966 股股份，占上市公司股份总数的 60.44%，公司实际控制人未发生改变。

2025 年 7 月 4 日，人人乐连锁商业集团股份有限公司发布《人人乐连锁商业集团股份有限公司关于公司股票终止上市暨摘牌的公告》，人人乐连锁商业集团股份有限公司股票已被深圳证券交易所决定终止上市，公司股票于 2025 年 6 月 13 日进入退市整理期，在退市整理期交易十五个交易日，最后交易日期为 2025 年 7 月 3 日，并在 2025 年 7 月 4 日被摘牌。

（三）截至 2025 年 9 月末，发行人受限货币资金金额为 78,210.51 万元。此外，发行人还存在子公司股权质押的情况。发行人涉及的受限资产金额较大，一旦发生债务违约风险，可能导致债权人依法行使担保权利而使发行人的资产及业务经营受到不利影响。

（四）发行人因工程结算、影视制作等因素存在未决诉讼，上述合同纠纷可能导致诉讼风险，影响公司正常经营，也存在即使胜诉难以执行的风险，可能损害公司的利益。

（五）发行人资产负债率相对较高，最近两年及一期末，公司资产负债率分别为 87.14%、89.00%和 90.25%。较高的负债水平会给发行人带来一定的偿债压力，可能导致发行人资金周转不畅，从而对发行人偿还债务造成负面影响。

（六）截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 1,569,005.47 万元，占同期末净资产的比例为 82.59%。发行人对外担保余额较大，主要为对西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司、西安开元临潼投资发展有限公司、西安曲江文化园区建设开发有限公司、西安曲江文化金融控股（集团）有限公司、西安

曲江延和文化传媒有限公司、西安曲江华清文教有限公司、西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司、西安曲江文商商业运营管理有限公司等公司的担保。截至目前，西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司和西安开元临潼投资发展有限公司曾出现非标违约的事项，上述公司均存在被执行事项，且西安开元临潼投资发展有限公司存在被列为失信被执行人事项。若被担保公司未来出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，可能导致发行人面临代偿风险。

（七）最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 903.16 亿元、784.07 亿元和 769.44 亿元，占同期末总负债的比例分别为 48.79%、45.51%和 43.73%。报告期末，发行人有息负债规模较大，若未来发行人有息负债规模持续上升，将会影响发行人的偿债能力，可能会对本期债券的到期还本付息构成一定压力。

（八）2024 年 4 月 26 日，收到商洛市商州区监察委员会签发的《立案通知书》和《留置通知书》，对发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司副总经理、子公司西安曲江文化旅游股份有限公司董事长耿琳实施留置。目前，发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司对副总经理耿琳负责的相关工作已进行了妥善安排，此次子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司副总经理耿琳被实施留置的事项不会影响发行人正常生产经营，亦不会对发行人财务状况及偿债能力造成重大不利影响。

（九）截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员均正常履职，发行人公司董事会及管理层依法运作，发行人生产经营情况正常并将严格按照《公司法》、内部控制制度等要求开展工作，确保生产经营的有序推进。

（十）发行人重要子公司曾被列入失信被执行人。截至 2024 年 11 月 20 日，根据《西安曲江文化产业投资（集团）有限公司关于公司及子公司被列为失信被执行人的公告》，因西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司与债权人远东国际融资租赁有限公司调解协议签订后未按时履行调解协议义务，债务人及担保人西安曲江文化产业投资（集团）有限公司被纳入失信被执行人，目前全部债务已结清，远东租赁已向法院申请解除相关执行措施。西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司与债权人海发宝诚融资租赁有限公司于 2024 年 10 月 31 日签订调解协议，法院在履行前期执行程序时于 2024 年 11 月 5 日将该笔债务担保人西安曲江文化产业投资（集团）有限公司纳入失信被执行人，目前债权人已向法院申请撤销。截至本募集说明书签署日，发行人及重要子公

司均不存在失信被执行情况。

（十一）发行人被列入信用评级观察名单，主要原因为 2023 年公司各主要板块经营状况下滑，零售超市业务和房地产业务面临经营风险；受累于经营亏损等影响，2023 年公司资本实力有所削弱，当期负债规模仍保持增长，财务杠杆高企，公司总债务规模大、结构有待改善，还本付息对外部融资依赖较大；2023 年以来公司本部及子公司涉及多起债务兑付舆情，公司本部及主要子公司多次被纳入被执行人名单及失信被执行人名单，给公司再融资能力造成一定负面影响；此外，公司因对外担保存在较大或有负债风险。

近期，公司通过积极争取金融信贷资源、盘活资产、与债权人协商展期和和解等方式缓解偿债压力；此外，随着化债政策逐步落地，公司亦取得一定规模化债资金等外部支持，一定程度缓解了公司流动性压力。

综合考虑上述因素及公司现状，中证鹏元决定将公司主体信用等级维持为 AAA，将公司主体信用等级列入信用评级观察名单，同时中证鹏元将密切关注公司业务经营状况、债务偿付安排以及后续获得的外部支持情况，及其对公司主体信用等级、评级展望的影响，及时做出调整。

（十二）希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对西安曲江文化控股有限公司 2023 年度财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告（希会审字（2024）4121 号）。

强调事项为：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十八（二）子公司重要事项所述：子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司 2023 年度归属于母公司所有者的净利润为-4.98 亿元，截至 2023 年 12 月 31 日累计未分配利润-34.69 亿元，归属于母公司股东权益-3.86 亿元，资产负债率为 109.90%。针对这些情况，人人乐连锁商业集团股份有限公司已采取改善措施。这些情况表明存在可能导致对该公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。”

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对西安曲江文化控股有限公司 2024 年度财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告（希会审字（2025）1849 号）。

强调事项为：“截至 2024 年 12 月 31 日，子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司合并报表股东权益合计-403,926,738.35 元，资产负债率 121.08%。人人乐 2024 年度经审计的净资产为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第

9.3.12 条第二项规定的情形，该公司股票可能被深圳证券交易所终止上市。以上情况表明可能存在导致子公司人人乐持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。”

强调事项段内容主要为子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司持续经营存在不确定性，且存在终止上市风险。子公司人人乐的净资产和净利润占公司合并口径的比例较小，预计上述事项不会影响本期债券发行条件、不会影响发行人偿债能力，发行人募集说明书及其他信息披露文件的具有真实性、准确性、完整性。

（十三）报告期内，发行人本部及子公司涉及多起债务舆情，主要系受近年来宏观因素对文旅行业造成的不利影响，债务人经营情况不及预期，资金面临一定流动性压力，因此导致发行人及子公司未能按期偿还相关债务。自债务逾期情况发生以来，发行人加大对子公司债务情况核查，在政府支持及统筹安排下，积极同债权人沟通债务化解方案，并及时公告相关债务进展情况。

（十四）截至募集说明书签署日，发行人本部及重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司的历史逾期债务均已完成化解。发行人非重要子公司重庆创盈锦玺置业有限公司与东方资产管理有限公司存在借款合同逾期事项，拟通过陕西金融资产管理有限公司对东方资产存量债务进行资产重组。发行人将继续按照相关规定和约定做好信息披露和债务管理等工作，充分保障投资人合法权益，上述事项对本期债券的发行不构成实质性影响。未来，若外部宏观因素或发行人自身经营情况没有改善，仍可能对发行人资信情况和偿债能力产生不利影响，导致发行人出现债务逾期的风险。

截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司存在多起未决诉讼，使得其被列为被执行人。截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司未因未决诉讼被列为失信被执行人。

截至募集说明书签署日，发行人重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司作为出票人开具的商票存在票据诈骗，因涉刑事犯罪冻结，已立案侦查。西安曲江文化产业投资（集团）有限公司已对相关商票作出拒付处理，上述情况不构成违约或延期支付本息且处于继续状态的情形。此外，发行人非重要子公司广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司等公司存在商票逾期记录。

上述情况或将对公司生产经营活动产生不利影响，请投资者关注。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券面向《管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者非公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

（二）本期债券采用无担保的形式发行，在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（三）本期债券设置了偿债计划、偿债保障措施、发行人违约责任、争议解决机制、救济措施、债券持有人会议和债券受托管理人等条款。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《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人（包括所有现场或非现场参加的方式出席会议、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期债券或本期债券的持有人，下同）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。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，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》等对本期债券各项权利和义务的约定。

（四）本期债券的募集资金用途以及变更程序。本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 9.235 亿元全部用于偿还到期或回售的公司债券本金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额。本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行公司资金使用管理制度规定的审批权限进行决策审批，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（五）经中证鹏元评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券无评级。

（六）本期债券设置了资信维持承诺和救济措施两种投资者保护条款。发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生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情形；若发生相关情形，发行人将及时采取措施以在半年内恢复。若未及时恢复，持有人有权要求发行人采取救济措施。

目录

声明.....	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	9
目录.....	11
释义.....	14
第一节 风险提示及说明	16
一、与发行人相关的风险.....	16
二、本期债券的投资风险.....	30
第二节 发行条款	32
一、本期债券发行条款.....	32
二、本期债券的特殊发行条款.....	32
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	32
第三节 募集资金运用	34
一、本次募集资金规模.....	34
二、募集资金运用计划.....	34
三、募集资金的现金管理.....	35
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	35
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	35
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	36
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	37
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	37
第四节 发行人基本情况	39
一、公司基本情况.....	39
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	39
三、发行人的股权结构.....	45
四、发行人的重要权益投资情况.....	46
五、发行人的治理结构等情况.....	51

六、公司董事及高级管理人员情况.....	59
七、公司主营业务状况.....	61
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	110
第五节 发行人财务状况	117
一、发行人财务报告总体情况.....	117
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	122
三、发行人财务状况分析.....	131
第六节 发行人信用状况	214
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	214
二、发行人其他信用情况.....	215
第七节 增信情况	232
第八节 税项	233
一、增值税.....	233
二、所得税.....	233
三、印花税.....	233
四、税项抵消.....	234
五、声明.....	234
第九节 信息披露安排	235
第十节 投资者保护机制	237
一、资信维持承诺.....	237
二、偿债计划.....	238
三、偿债保障措施.....	239
四、违约责任及争议解决机制.....	243
五、《债券持有人会议规则》制定.....	246
六、《债券持有人会议规则》主要内容.....	247
七、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订.....	262
八、《债券受托管理协议》主要事项.....	263
第十一节 本期债券发行的有关机构	287
一、发行人.....	287
二、牵头主承销商、簿记管理人.....	287

三、联席主承销商、受托管理人.....	287
四、律师事务所.....	288
五、会计师事务所.....	288
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	288
七、公司债券申请挂牌的证券交易所.....	288
八、募集资金账户监管银行.....	289
九、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.....	289
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明	290
第十三节 备查文件	300
一、本募集说明书的备查文件如下：	300
二、备查文件的查阅.....	300

释义

本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

曲江文控/发行人/公司/本公司	指	西安曲江文化控股有限公司
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《西安曲江文化控股有限公司的章程》
牵头主承销商、天风证券、簿记管理人	指	天风证券股份有限公司
联席主承销商、恒泰长财证券、受托管理人	指	恒泰长财证券有限责任公司
律师事务所	指	陕西丰瑞律师事务所
审计机构、会计师事务所、希格玛	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
控股股东、实际控制人	指	西安曲江新区管理委员会
华侨城西部投资	指	华侨城西部投资有限公司
华侨城集团	指	华侨城集团公司
曲江文投集团、曲江文投、曲江文投、文化集团	指	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司
曲江风投	指	西安曲江文化产业风险投资有限公司
大明宫集团	指	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司
文化旅游集团	指	西安曲江旅游投资（集团）有限公司
楼观建设公司	指	西安楼观文教旅产业发展有限公司（曾用名：西安曲江楼观生态文化旅游度假区开发建设有限公司）
大唐不夜城公司	指	西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司
临潼旅游	指	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司
曲江影视集团	指	西安曲江影视投资（集团）有限公司
文化演出集团	指	西安曲江文化演出（集团）有限公司
城墙集团	指	西安城墙投资（集团）有限公司
会展集团	指	西安曲江国际会展（集团）有限公司

出版传媒公司	指	西安曲江出版传媒投资集团有限公司
影院投资公司	指	西安曲江影院投资管理有限公司
曲江建设集团	指	西安曲江建设集团有限公司
会展控股公司	指	西安曲江国际会展投资控股有限公司
通济永乐公司	指	西安通济永乐商业运营管理有限公司
最近两年	指	2023 年度、2024 年度
最近两年末	指	2023 年末、2024 年末
最近两年及一期	指	2023 年度、2024 年度、2025 年 1-9 月
最近两年及一期末	指	2023 年末、2024 年末、2025 年 9 月末
《募集说明书》、本募集说明书	指	《西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
本次债券	指	发行人核准注册的不超过人民币 9.235 亿元的西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券		发行人本期发行的不超过人民币 9.235 亿元的西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本次发行	指	本期债券的非公开发行
工作日	指	中华人民共和国商业银行对公客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	若无特别说明，均以人民币为度量币种

注：1、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存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不超过”、“不少于”、“以上”含本数，“超过”不含本数。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1.短期偿债压力较大的风险

最近两年及一期末，公司短期借款余额分别为 1,516,815.54 万元、1,649,588.88 万元和 1,644,123.22 万元，一年内到期的非流动负债分别为 2,662,187.12 万元、2,127,791.33 万元和 1,534,163.47 万元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债占负债总额的比例分别为 22.57%、21.93%和 18.06%，短期负债余额较大，短期内存在一定的还款压力。

2.经营性现金流量净额持续为负的风险

最近两年及一期，发行人经营性现金流量净额持续为负，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-262,836.23 万元、-594,282.74 万元和-534,943.65 万元，报告期内持续为负。发行人的文化产业（工程）项目、景区基础设施建设以及房地产开发类项目单个项目的投资规模较大，大规模的开发投入计入经营性支出，导致经营性现金流出较大，且开发周期长，经营性现金流出和流入存在阶段性的不匹配。由于发行人目前存在较大规模的在建工程项目以及未来计划投资项目建设，发行人未来经营性现金流净额的持续为负可能仍将持续。

3.应收账款及其他应收款回收风险

近年来，发行人文化旅游产业等项目建设步伐不断加快，所承担的各类项目数量和规模扩大，形成了较多的应收款项。最近两年末，发行人应收账款周转率依次为 0.69 次/年和 0.71 次/年，周转率较低。截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款账面价值 2,129,484.29 万元，占总资产的比重为 10.92%；其他应收款账面价值 5,347,000.20 万元，占总资产的比重为 27.43%。发行人应收款项主要应收对象为西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室、西安曲江新区土地储备中心、西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室、西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室、西安曲江新区事业资产管理中心/西安曲江新区社会事业管理服务中心等。若未来发行人应收账款和其他应收款回收出现重大不

利影响，发行人坏账准备面临计提不足的风险，进而对发行人经营效益产生不利影响。

4.未来投资支出较大的风险

发行人业务未来的投资主要分为四部分：一是对文化产业的投资和投入，包括收购一些演出、影视制作公司、动漫、网游、电视频道等；二是对部分文化旅游资源和项目的投入；三是对曲江新区管委会代建及回购项目的投入，主要是安置小区和基础建设项目；四是对房地产板块的投入。根据发行人投资计划，2025 年至 2027 年公司在建、拟建项目投入仍然较大，新增投资可能给公司带来一定的资本支出压力。

5.资产负债率上升风险

近年来，发行人发展速度较快，固定资产投资较多，融资额逐年增加，发行人资产负债率相对较高，最近两年及一期末，公司资产负债率分别为 87.14%、89.00%和 90.25%。较高的负债水平会给发行人带来一定的偿债压力，可能导致发行人资金周转不畅，从而对发行人偿还债务造成负面影响。

6.对外担保较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 1,569,005.47 万元，占同期末净资产的比例为 82.59%。发行人对外担保余额较大，主要为对西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司、西安开元临潼投资发展有限公司、西安曲江文化园区建设开发有限公司、西安曲江文化金融控股（集团）有限公司、西安曲江延和文化传媒有限公司、西安曲江华清文教有限公司、西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司、西安曲江文商商业运营管理有限公司等公司的担保。截至目前，西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司和西安开元临潼投资发展有限公司曾出现非标违约的事项，上述公司均存在被执行事项，且西安开元临潼投资发展有限公司存在被列为失信被执行人事项。若被担保公司未来出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，可能导致发行人面临代偿风险。

7.受限资产较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限货币资金为 78,210.51 万元，受限资产总额为 4,279,859.77 万元，占总资产比重为 21.95%。此外，发行人还存在子公司股权质押的情况。发行人涉及的受限资产金额较大，一旦发生债务违约风险，可能导致债权人依法行使担保权利而使发行人的资产及业务经营受到不利影响。

8. 盈利能力波动的风险

最近两年及一期末，发行人营业毛利率分别为 20.04%、13.45%和 12.60%，净利润分别为-164,774.96 万元、-581,116.98 万元-222,722.32 万元，报告期内持续降低。公司主营业务由文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设、房地产四大板块构成，文化旅游商业经营板块由于多年的经营，形成了一定的规模和品牌效应，毛利率逐年提高；景区基础设施建设板块毛利率呈逐年下降趋势；房地产板块由于部分项目为定向开发模式，营业毛利率与开发单位的议价能力有关，也存在一定的不确定性。主营业务板块之间盈利能力差异较大是造成毛利率波动的主要原因。整体而言，发行人存在盈利能力波动的风险。

9. 存货跌价风险

最近两年及一期末，发行人的存货账面价值分别为 5,438,993.03 万元、5,243,765.17 万元和 5,434,929.85 万元，占资产总额的比例分别为 25.60%、27.09%和 27.88%。作为西安文化旅游产业的投资经营主体之一，发行人的存货主要包括土地使用权和房产在内的开发成本、开发产品及工程施工等。公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的成本高于其可变现净值的，按其差额计提存货跌价准备。若未来公司存货出现积压或大幅跌价，将会对公司盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

10. 筹资性现金流波动较大的风险

最近两年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-262,836.23 万元、-594,282.74 万元和-534,943.65 万元，投资活动现金流量净额分别-246,804.80 万元、-85,885.62 万元和-45,073.87 万元，同期筹资活动现金流量净额分别为 264,622.05 万元、374,478.18 万元和 865,195.10 万元。公司近年来筹资活动现金净流入波动较大。但总体来看，发行人融资能力较强，预计不会对偿债能力造成不利影响。

11. 非主营业务资金往来频繁的风险

最近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 1,372,985.41 万元、719,907.93 万元和 1,957,735.35 万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为 1,600,992.37 万元、1,169,875.46 万元和 2,376,874.68 万元，非主营业务现金流入流出较大。在文化产业（工程）项目及景区基础设施项目

建设中，发行人与曲江新区管委会、曲江临潼管委会及管委会下属的其他公司存在较大规模的资金往来，因此发行人非主营业务资金往来频繁。发行人存在非主营业务资金往来频繁的风险。

12. 融资规模较大的风险

发行人主要从事文化产业发展和建设、文化旅游项目的经营与管理、旅游景区相关配套基础设施建设及房地产开发等业务，其中建设项目前期资金投入量较大，周期较长，大部分资金需要先行垫付，债务融资规模维持在较高水平，存在融资规模较高的风险。截至 2024 年末，发行人有息负债余额为 784.07 亿元，融资方式主要包括金融机构借款以及通过资本市场发行债券融资等。未来发行人将面临债务集中到期的压力，付息债务余额较高的风险不可忽视。

13. 主营业务板块收入波动较大的风险

发行人主营业务主要分为文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设及房地产板块，其中文化产业（工程）项目收入及房地产业务收入波动较大。最近两年及一期，发行人文化旅游商业经营收入分别为 842,840.13 万元、628,427.91 万元和 295,373.65 万元，文化产业（工程）项目板块收入分别为 147,593.79 万元、65,199.14 万元和 4,768.73 万元，房地产板块收入分别为 233,141.32 万元、764,273.32 万元和 94,256.06 万元。发行人主营业务板块受曲江新区整体规划和年度建设任务影响较大，同时项目工程建设周期具有不确定性，未来收入依然存在较大的不稳定性，可能对发行人盈利能力及偿付能力造成不利影响。

14. 经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

最近两年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-262,836.23 万元、-594,282.74 万元和-534,943.65 万元，报告期内持续为负。而截至 2024 年末，发行人有息负债总额 784.07 亿元，由于发行人目前存在较大规模的在建工程项目以及未来计划投资项目建设，发行人未来经营现金流净额的波动可能仍将持续，可能存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

15. 来自政府支付的资金流入占比较大的风险

最近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 1,372,985.41 万元、719,907.93 万元和 1,957,735.35 万元，在经营活动现金流入中的占比分别为 43.35%、44.24%和 80.89%。发行人收到其他与经营活动有关的

现金主要包括发行人景区基础设施建设业务中部分项目需要发行人代垫投资款项的政府回款以及部分项目中不需要发行人垫资的、发行人收到的需要支付给施工方的政府拨款。如果政府不能及时支付相关回款或往来款，将影响发行人当年经营性现金流，进而影响发行人偿债能力。

16.政府补贴收入不确定风险

发行人作为曲江新区管委会直属的文化旅游产业发展和建设的国有企业，拥有优质的文化旅游资源，且持续获得政府部门的大力支持。2023 年度和 2024 年度，发行人收到的政府补贴分别为 6.57 亿元和 2.03 亿元，报告期内发行人政府补贴呈波动态势，虽然发行人的经营逐步实现市场化，但现阶段，政府补贴收入的不确定可能对发行人的盈利能力产生一定影响。

17.母公司盈利能力相对较弱的风险

最近两年及一期，发行人母公司口径下营业收入分别为 8,722.81 万元、8,722.81 万元和 6,542.11 万元，投资收益分别为 10,112.66 万元、-36,684.91 万元和 18,987.72 万元，净利润分别为-8,833.54 万元、-103,630.26 万元和-51,767.48 万元，报告期内发行人净利润对于投资收益的依赖程度较高。发行人母公司主要负责集团的战略发展规划、投融资规划、子公司的资金调控等方面的指导、监督、管理工作，子公司的盈利能力对集团影响较大。若未来发行人投资环境或者子公司的生产经营出现重大变化，将有可能对发行人的盈利能力以及本期债券的到期偿付产生影响。

18.投资控股型构架相关风险

发行人为控股型企业，具体业务经营大部分由下属子公司负责，发行人对下属子公司具有较强的控制能力。如若未来发行人重要子公司分红政策发生重大不利变化、无法满足分红条件，或者内部治理结构发生变化，可能对发行人的偿付能力产生一定影响。

（二）经营风险

1.宏观经济风险

发行人所处的文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设房地产等行业与经济发展关联较大。国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整，国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生

不利影响。

2.项目建设风险

发行人负责曲江核心区域及大明宫遗址保护区、楼观台道文化展示区等辐射区域的文化产业（工程）项目、景区基础设施建设任务，而该类项目具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点。项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，导致项目延迟交付，影响项目进展，从而对发行人的收入确认、资金结算带来一定的不确定性。

3.项目融资风险

发行人主营业务中文化产业（工程）项目、景区基础设施建设项目具有一次性资金投入规模大、建设期限长的特点，而且需要公司垫付大量资金。因此，发行人自身的内源式融资难以满足投资的资金需求，必须依靠银行借款和发行债券等债务融资渠道。根据曲江新区及大明宫遗址保护区和楼观台道文化展示区等辐射区域和公司的发展规划，未来几年公司仍将持续有较大的资金投入，因而面临一定的融资风险。

4.盗版侵害的风险

盗版侵害的是国家和出版社的双重利益。目前我国知识产权保护仍相对较弱，盗版出版物对正规出版物需求的挤出压力较大，会给正规出版渠道的效益带来一定的不利影响，进而抑制出版行业的发展。盗版成为制约我国畅销书运营成功的最大障碍。尽管公司采取了一系列的措施打击盗版，但盗版行为依然屡禁不止，给公司带来一定的利润损失。

5.市场竞争风险

我国文化产业进入加速发展的时期，出现了一大批有自主创新能力、有知名品牌、有自主知识产权的文化企业以及具有区域性特色的文化产业群。发行人经营的影视生产、图书出版、动漫等文化产业市场已经形成发行规模、题材、品牌、销售渠道等全方位的竞争，这对发行人下一步的业务发展提出了更高的要求。从公司经营的房地产行业看，西安市良好的发展环境和发展前景正吸引越来越多的全国房地产巨头，西安市房地产市场的竞争进一步加剧，未来将面临市场竞争风险。

6.文化旅游收入波动风险

旅游门票收入作为发行人主营业务收入之一，随着国家对依托自然资源或文化资源投资兴建的游览参观点门票价格的下调或实行免费开放政策，加之目前的国际经济金融形势和新冠疫情影响，对公司旅游景点门票收入造成冲击，因此，发行人未来门票收入的实现存在一定不确定性。

7. 特许经营项目经营许可到期风险

发行人下属子公司曲江影视集团、梦园影视公司、乐雅动漫公司、曲江丫丫影视公司等具有广播、电影、电视的特许经营权，且具有特许经营许可证，持有的《广播电视节目制作经营许可证》有效期为两年或三年，每年验证一次，有效期届满后，如公司申请延期且公司无违规记录的，可予以延期。发行人存在特许经营项目到期后无法延期风险。

8. 文物保护风险

发行人在文化产业（工程）项目、景区基础设施和房地产建设中，需要对项目地进行详细的文物勘察和文物普探，并出具文物勘察报告，如在项目施工过程中遇到文物遗迹等情况，需要根据考古研究所的要求对文物遗迹进行就地保护或转移。如发行人对文物遗迹保护不力或文物遗迹因无法转移而对相关项目建设产生影响，会对发行人的整体建设规划带来不确定性，发行人将面临文物保护风险。

9. 区域经济风险

发行人的主要业务集中于陕西省西安市，西安市的经济发展水平及未来发展趋势对发行人经营业务的经济效益影响较大。西安市稳健的经济财政实力是发行人文化旅游产业经营与建设的重要保障。如果西安市经济发展受到重大不利因素影响而出现显著恶化，发行人的经营和财务状况也将可能受到不利影响。

10. 安全生产风险

发行人目前业务范围涉及文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设和房地产，均涉及到安全生产问题。虽然发行人在这些业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素较多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事件以及自然灾害等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

11. 合同履约风险

发行人在文化产业（工程）项目、景区基础设施建设项目和房地产项目建设过程中，由于建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承担着工程进度的压力，施工质量的考验，而且容易受到各种人为或不可抗力影响，如材料指标不过关、工程进度款项不到位、设计图纸未及时提供、天气恶劣等，最终影响到发行人合同履行。

12.未决诉讼风险

发行人因工程结算、影视制作等因素存在未决诉讼，上述合同纠纷可能导致诉讼风险，影响公司正常经营，也存在即使胜诉难以执行的风险，可能损害公司的利益。

13.合同定价风险

景区基础设施建设是发行人的主营业务，发行人与曲江新区政府或相关部门通过签署相关代建协议等方式确定回款金额的落实及委托代建费用的费率，但在协议签署的过程中，曲江新区政府存在一定的主导优势，不排除未来协议相关条款的变更对发行人产生不利的变化，发行人存在合同定价风险。

14.经济周期风险

发行人主营业务包含基础设施建设和房地产业务，基础设施建设和房地产行业对经济周期的敏感性一般较其他行业更高，宏观经济的波动会直接影响房地产市场的繁荣或衰退，进而影响到土地市场的价格波动及市场供需变化。全国及西安市经济在经历了多年的高速发展后，经济增长逐步放缓，正面临着经济转型的过程，地域经济增长的放缓可能会导致发行人基础设施建设和房地产业务的收入及现金流量下降。

15.建设施工和工程管理风险

发行人作为西安市文化旅游产业项目的主要投资经营主体，随着近年来文化旅游产业项目的建设步伐不断加快，所承担的各类项目数量和规模不断扩大。目前发行人在建及拟建项目较多，存在建设施工和工程管理的风险。施工过程中涉及若干安全风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦公司建设施工和工程管理出现问题，特别是安全生产措施执行不到位，将给公司的生产经营带来一定风险。

16.资产划转风险

自成立以来，发行人接受政府无偿划转部分资产，包括西安城墙投资（集

团）有限公司、西安曲江城市建设发展有限公司等，目前发行人子公司已稳健运营多年。在未来国企改革中，如地方政府的发展规划发生变化，发行人可能会面临资产划转的风险。

17.土地资产价格波动风险

发行人所持有的土地资产价格受宏观调控及市场波动影响，土地变现面临一定政策风险和市场风险。若未来发行人将土地资产变现补充流动性，土地市场价格的波动将导致发行人预期变现的不确定性，且土地价格的波动也将会对发行人房地产开发业务产生较大影响。

18.工程委托方支付能力较弱的风险

截至报告期末，发行人工程施工委托方主要是西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室、西安曲江新区土地储备中心等政府单位，主要依赖于政府的财政支付能力。未来，如果上述委托方出现未按期支付款项的情况，发行人将面临工程委托方支付能力较弱的风险。

19.工程委托方债务负担较重风险

发行人承担的部分基础设施建设项目为政府相关单位委托，由于景区基础设施项目建设投资规模大、建设期较长，政府支付期限较长，虽然地方政府债务风险整体可控，但其债务负担较重可能给公司带来一定程度的业务风险。

20.房地产经营风险

发行人主营业务中涉及房地产业务，由于发行人介入房地产行业时间较短、房地产板块运作经验较少，随着房地产市场价格波动，发行人房地产项目销售价格出现较大波动等风险。在国家加大对房地产行业调控力度的背景下，加之发行人在此业务板块还面临来自专业房地产公司的竞争，发行人房地产业务存在一定的经营风险。

21.债务逾期风险

报告期内，发行人本部及子公司涉及多起债务舆情，主要系受近年来宏观因素对文旅行业造成的不利影响，债务人经营情况不及预期，资金面临一定流动性压力，因此导致发行人及子公司未能按期偿还相关债务。自债务逾期情况发生以来，发行人加大对子公司债务情况核查，在政府支持及统筹安排下，积极同债权人沟通债务化解方案，并及时公告相关债务进展情况。

截至募集说明书签署日，发行人本部及重要子公司的历史逾期债务均已完

成化解，发行人将继续按照相关规定和约定做好信息披露和债务管理等工作，充分保障投资人合法权益，上述事项对本期债券的发行不构成实质性影响。未来若外部宏观因素或发行人自身经营情况没有改善，仍可能对发行人资信情况和偿债能力产生不利影响，导致发行人出现债务逾期的风险。

22.非标债务逾期风险

报告期内，发行人本部及子公司曾涉及多起非标债务逾期事项，主要系受近年来宏观因素对文旅行业造成的不利影响，债务人经营情况不及预期，资金面临一定流动性压力，因此导致发行人及子公司未能按期偿还相关债务。

为压降非标融资规模及融资成本，发行人及重要子公司已通过展期、债权收购、债务重组、债务置换等多种方式化解债务。截至本募集说明书签署日，发行人及重要子公司逾期的非标债务均已得到妥善处置。未来，若发行人及子公司的非标债务未能按约完成债务化解，将造成非标债务逾期风险。

23.商票逾期风险

截至本募集说明书签署日，发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司存在商票逾期记录，系票据存在纠纷，发行人止付所致。发行人商票逾期主要系票据背书过程中相关方之间存在法律纠纷或涉嫌犯罪所致，上述票据逾期记录均非发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司产生的信用风险，发行人目前正在积极协商处理中，后续拟与持票人及相关方协商收回相关票据。上述事项金额较小，预计对发行人无重大不利影响，仍需关注后续进展。未来若上述票据未能协商持票人进行回收处理，可能对发行人资信状况造成不利影响，导致发行人出现商票逾期风险。

24.发行人及重要子公司被列为被执行人的风险

报告期内，发行人及重要子公司存在多笔被执行信息，主要原因为近年来发行人及子公司资金面临一定流动性压力，相关债务与部分债权人产生诉讼纠纷。截至本募集说明书签署日，发行人及重要子公司均不存在失信被执行情况，发行人及重要子公司已积极同债权人沟通诉讼和解事项，截至目前不存在对本期债券发行具有实质性影响的重大未决诉讼。若相关诉讼未能达成和解，发行人及重要子公司可能存在被列为被执行人的风险。

25.其他应付款集中兑付的风险

最近两年及一期末，发行人其他应付款期末余额分别为 4,843,576.18 万元、

5,404,833.03 万元和 5,519,479.92 万元，占负债总额的比重分别为 26.16%和 31.37%和 31.37%。发行人其他应付款主要为与西安城投投资发展有限公司和西安曲江新区财政局为国开行棚改项目、政府专项债；与陕西天宝资产管理有限公司、西安曲江基础设施投资建设有限公司和西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）往来款。未来若上述其他应付款出现集中兑付的情况，将对发行人现金流状况产生一定影响。

26.子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司终止上市

子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司收到《终止上市事先告知书》、《关于人人乐连锁商业集团股份有限公司股票终止上市的决定》。人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称：人人乐）于 2025 年 5 月 6 日收到深圳证券交易所下发的《终止上市事先告知书》（公司部函[2025]第 197 号），人人乐 2024 年度经审计的期末净资产为-4.04 亿元，财务会计报告被出具无法表示意见的审计报告，财务报告内部控制被出具否定意见的审计报告，已触及深圳证券交易所《股票上市规则（2025 年修订）》第 9.3.12 条第一款第二项、第三项和第五项规定的股票终止上市情形，深圳证券交易所拟决定终止人人乐股票上市交易。人人乐连锁商业集团股份有限公司于 2025 年 6 月 5 日收到深圳证券交易所送达的《关于人人乐连锁商业集团股份有限公司股票终止上市的决定》（深证上[2025]546 号），深交所决定终止人人乐股票上市。人人乐股票自 2025 年 6 月 13 日起进入退市整理期，退市整理期为十五个交易日，已于 2025 年 7 月 4 日退市。

（三）管理风险

1.业务规模较大的管理风险

发行人是一个拥有文化基础设施建设、影视、会展、演出、旅游、房地产等多个业务板块的大型企业集团。多元化的产业布局在提升发行人整体竞争力的同时，也使得发行人的组织机构和管理体系趋于复杂化。若相关产业及投资管理人才不足，可能给发行人带来经营管理方面的风险。

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.突发事件可能引发的治理结构变化风险

发行人已形成了股东会、董事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，若发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

4.下属子公司管理风险

发行人下属公司涉及文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设、房地产等行业，对发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面提出了较大的挑战，发行人虽已建立了相对完善的管理制度，但对各种资源的整合及配置能力仍有待进一步提高，存在一定的管理风险。

5.资金管理风险

公司所从事的文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设、房地产开发等业务可能会涉及到大量资金的投入、运用及管理，如果未能建立科学合理的内控机制并及时根据经营需要进行不断的调整和完善，确保资金安全，则可能给公司带来一定的资金管理风险。

6.多元化业务经营的管理风险

发行人目前主要从事文化产业发展和建设、文化旅游项目的经营与管理、旅游景区相关配套基础设施建设及房地产开发。多元化经营在提升发行人盈利能力及其稳定性的同时，也使发行人面临的风险更为复杂，且对发行人的业务经营和管理能力、专业人员配备和财务管理能力等提出了更高要求，以适应不同行业的不同业务流程和市场模式。如果发行人无法有效适应多元化经营对公司经营管理的更高要求，则可能对实现多元化经营的战略目标产生不利影响，进而影响发行人未来的整体盈利能力。

7.人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

（四）政策风险

1. 文化产业政策变化风险

2009 年国务院颁布了《文化产业振兴规划》以及为积极贯彻落实这一规划，文化部在 2009 年相继发布的《文化部关于加快文化产业发展的指导意见》和《文化产业投资指导目录》等文件，标志着我国文化产业发展进入了一个新的历史阶段。2015 年 8 月 4 日，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》；2016 年 12 月 26 日，国务院印发《“十三五”旅游业发展规划》；2018 年 3 月 22 日，国务院办公厅印发《关于促进全域旅游发展的指导意见》2019 年，国务院办公厅印发《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》，“夜经济”成为国家层面促进消费的 20 条意见之一。2019 年国办印发《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》及 2019 国家发改委旅游业类《产业结构调整指导目录（征求意见稿）》，2022 年 1 月，国务院印发《“十四五”旅游业发展规划》、2023 年 9 月，国务院办公厅印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》。总体看来，文化产业受国家宏观产业政策导向影响明显。国家的文化产业政策变化将影响公司主业的发展，使公司的生产经营面临政策变化风险。

2. 区域发展规划变动风险

发行人从事的文化旅游商业经营板块、文化产业（工程）项目板块、景区基础设施建设板块均受曲江新区未来发展规划的影响。曲江新区致力于打造国家级文化产业示范园区，逐步建设完成曲江新区一期、二期、大明宫国家遗址保护区、楼观台道文化展示区、浐陂湖水系生态文化旅游区等一系列文化旅游景区，形成一流的国家级旅游文化景区。但曲江新区未来的发展规划受政府政策影响较大，因此，发行人未来主营业务经营将受到西安市及曲江新区未来发展规划变动的风险。

3. 政府补贴政策变动风险

为促进西安曲江新区文化产业发展，曲江新区管委会根据国家和省市有关法律、法规，结合曲江新区实际情况，分别颁布了促进会展产业发展的优惠政策，鼓励和扶持影视产业的优惠政策，设立文化产业发展专项资金扶持投资重大文化项目及文化场馆的建设运营，组建曲江文化产业投资担保公司和曲江文化产业风险投资公司，为区内文化企业提供融资及担保服务。政府牵头形成了

“文化基金+贷款担保+风险投资+财税补贴+房屋补贴”的一系列优惠政策。2023 年和 2024 年，发行人收到的政府补贴分别为 6.57 亿元和 2.03 亿元。但上述文化产业扶持政策自颁布之日起有效，未确定终止日期，存在一定的政策变动风险。

4.房地产市场政策风险

2021 年 2 月，自然资源部组织召开“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”，要求各地主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争，22 座重点城市实施住宅供地“集中供地”政策。2021 年 7 月，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等八部委联合发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出了房地产市场秩序三年实现明显好转的目标以及具体整治范围、措施和机制。2021 年四季度以来，为“稳地价、稳房价、稳预期”，政策逐步调整，着力恢复房地产合理融资需求及居民合理购房需求，财政部也已明确表态 2022 年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件，同时各地“稳楼市”政策相继落地。但从“政策底”到“市场底”、“信心底”仍需一定过渡期。2022 年 10 月，党的二十大报告明确指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2023 年 5 月 15 日，中国人民银行发布 2023 年一季度中国货币政策执行报告，报告提出：下一阶段，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，促进房地产市场稳定健康发展，推动建立房地产业发展新模式。2023 年 6 月 28 日，央行货币政策委员会召开 2023 年第二季度例会。会议指出，因城施策支持刚性保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展和改善性住房需求，扎实做好保交楼，加快完善住房租赁金融政策体系，推动建立房地产业发展新模式。

近期，房地产行业的宏观调控政策面临变化，行业景气度呈现出波动性，未来发展走势具有一定的不确定性。发行人下属子公司涉及房地产业务，房地产新政的陆续出台将有可能对公司下属房地产业务板块后续的经营带来影响。

5.基础设施建设政策变化风险

发行人承担着曲江新区范围内的基础设施及公共文化服务设施建设任务，该项业务现阶段受到西安曲江新区管委会的大力支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能致使业务经营出现一定的波动，发行人有可能面临基础设施建设政策变化风险。

6.土地政策变化的风险

从中长期看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，政府在土地政策上仍然会保持调控政策不放松，继续执行从紧的土地调控政策。控制用地规模，从严管理基础设施建设供地，适当调整新增建设用地规模，通过集约用地稳定建设用地供应总量。发行人主营业务包含景区基础设施建设、房地产等板块，与土地政策有着密切的关系。国家和地方政府的土地政策的变化将会对发行人相关业务的开展带来一定的影响。

7.地方政府性债务政策变化风险

2014 年，国务院出台了国发【2014】43 号文《关于加强地方政府性债务管理的意见》，2015 年国务院出台了国办发【2015】40 号文《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》，2017 年财政部出台了财预【2017】50 号文《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》，2021 年 7 月，银保监会发布《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》（银保监发【2021】15 号）。近期地方政府性债务政策不断变化。地方政府性债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济总体运行状况、货币政策、财政政策以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行后将在交易所进行交易流通，但发行人无法保证本期债券在市场的交易量和活跃性，从而可能影响本期债券的流动性，导致投资者在债券

转让和临时性变现时面临困难。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，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存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）其他投资风险

无。

第二节 发行条款

一、本期债券发行条款

（一）**发行人全称：**西安曲江文化控股有限公司。

（二）**债券名称：**西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）**发行金额：**本期债券发行规模为不超过 9.235 亿元（含 9.235 亿元）。

（四）**债券期限：**5 年期。

（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非公开发行。

（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：**本期债券由承销团以余额包销的方式进行承销。

（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：**本期债券到期一次性偿还本金。

（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：**本期债券不设定增信措施。

（十四）**信用评级机构及信用评级结果：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券不评级。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：**本期债券的募集资金将用于偿还/置换到期或回售的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）**质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人不可以进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

本期债券未设置特殊发行条款。

三、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：2026 年 3 月 6 日。
- 2.簿记建档日：2026 年 3 月 9 日
- 3.发行首日：2026 年 3 月 10 日。
- 4.发行期限：2026 年 3 月 10 日-2026 年 3 月 11 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次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌交易安排

- 1.挂牌交易流通场所：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挂牌转让的申请。
- 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。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期募集资金规模

经发行人股东会、董事会审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函〔2026〕776 号），本期债券注册总额不超过 9.235 亿元（含 9.235 亿元）。

二、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 9.235 亿元用于偿还/置换到期或回售的公司债券本金。

本期债券募集资金拟偿还到期或回售的公司债券明细如下：

单位：亿元

序号	发行主体	债券简称	起息日	回售日期	到期日期	债券类型	当前余额	拟偿还金额
1	发行人	20 曲控 02	2020-12-11	2024-12-11	2025-12-11	私募	0.00	2.10
2	发行人	22 曲控 01	2022-12-08	2024-12-09	2025-12-08	私募	0.00	2.90
3	西安城墙投资（集团）有限公司	23 城墙 F1	2023-08-17	2025-08-17	2026-08-17	私募	3.00	3.00
4	西安曲江浹陂湖投资建设 有限公司	21 浹陂 01	2021-12-31	2024-01-02; 2025-12-31	2026-12-31	私募	0.00	1.235
合计							3.00	9.235

注：1、根据《西安曲江文化控股有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2025 年本息兑付及摘牌公告》，“20 曲控 02”已于 2025 年 12 月 11 日到期兑付 2.10 亿元。

2、根据《西安曲江文化控股有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）2025 年本息兑付及摘牌公告》，“22 曲控 01”已于 2025 年 12 月 8 日到期兑付 2.90 亿元。

3、根据《西安曲江浹陂湖投资建设有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）2025 年债券回售实施结果公告》，“21 浹陂 01”已于 2025 年 12 月 31 日回售 0.4940 亿元。根据《西安曲江浹陂湖投资建设有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）2025 年分期偿还本金公告》，“21 浹陂 01”已于 2025 年 12 月 31 日分期还本 0.7410 亿元，“21 浹陂 01”于 2025 年 12 月 31 日回售和到期兑付金额合计 1.235 亿元。

发行人承诺，本期债券存续期内不会变更募集资金用途，且募集资金不用于临时补充流动资金。

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

发行人承诺，本期债券存续期内不会变更募集资金用途，且募集资金不用于临时补充流动资金。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

本期债券募集资金由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

本期债券的《受托管理协议》约定如下：

“发行人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。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金专项账户由受托管理人与监管银行进行共同监管。”

发行人已在本期债券募集资金监管银行处开设专项资金账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人已安排中国农业银行股份有限公司西安兴庆路支行作为本期债券的监管银行。发行人已与监管银行、受托管理人约定于募集资金到账前完成《监管协议》签署。公司将严格按照本募集说明书约定的用途使用募集资金，对于不符合募集说明书约定用途的划款指令，监管银行有权不予执行。同时，本期债券的受托管理人将持续监督发行人按照约定使用募集资金。

本期债券的《监管协议》约定如下：

“受托管理人应当在收到划款指令、募集资金用途说明和交易文件的【1】个工作日内对材料进行审查。经审查认为符合法律、行政法规有关规定、《募集说明书》约定以及本协议约定的，受托管理人应当通过邮件方式向监管银行发送“同意划款”邮件；受托管理人发送邮件时，应由《监管协议》约定的受托管理人指定联系人共同签署确认并通过受托管理人指定邮箱发送。

监管银行独立审查发行人提供的划款指令、募集资金用途说明和交易文件

等相关材料后确认无误并在收到受托管理人“同意划款”相关文件后及时（或【1】个工作日内）向最终付款方办理划款手续，并在划款结束后 1 个工作日内邮件通知发行人和受托管理人，并提供相关佐证材料。

监管银行或受托管理人若审查发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者《募集说明书》、《监管协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行和受托管理人有权拒绝执行。

发行人每次支取和使用监管账户的募集资金后，应在【1】个工作日内将划款凭证、银行流水单据、发票等材料（若涉及）以及其他任何有助于证明募集资金合规使用的材料邮件发送至受托管理人。”

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1.相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2.假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 9.235 亿元；
- 3.假设本期债券募集资金 9.235 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4.假设本期债券募集资金的用途为 10.00 亿元用于偿还到期债务；
- 5.假设公司债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日	模拟变动额	本期债券发行后 (模拟)
流动资产	14,238,022.08	-	14,238,022.08
非流动资产	5,256,926.53	-	5,256,926.53
资产合计	19,494,948.61	-	19,494,948.61
流动负债	11,529,403.06	-92,350.00	11,437,053.06
非流动负债	6,065,736.59	-92,350.00	5,973,386.59
负债合计	17,595,139.66	-	17,595,139.66
资产负债率	90.25	-	90.25

流动比率	1.23	0.01	1.24
------	------	------	------

（一）对发行人负债结构的影响

以 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

流动比率由 1.23 倍提升至 1.24 倍，本期债券发行可降低公司短期偿债压力。

总体而言，发行人资产负债结构较为稳定，本期债券的发行有利于发行人中长期资金的统筹安排，有利于发行人的持续稳定发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等相关文件要求，针对本次募集资金用途作出以下承诺：

1. 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，不用于地方政府融资平台，不转借他人使用，不被股东挪用占用，不用于房地产开发，不直接或间接用于购置土地，不用于非生产性支出，不用于股票二级市场投资，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施；

2. 本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；

3. 本期债券不用于偿还政府隐性债务，且不直接或间接用于购置土地；

4. 本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人其他在手批文及在审公司债券用途不重复；

5. 本期债券募集资金不用于住宅房地产业务。

6. 发行人承诺，本期债券的发行符合地方政府性债务管理的相关规定，不会新增地方政府债务，所偿还的存量债务均不涉及地方政府隐性债务。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

发行人于 2025 年 2 月 12 日发行了西安曲江文化控股有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），分为两个品种发行，发行规模不超过 20 亿元。其中，西安曲江文化控股有限公司 2025 年面向专业投资者非公

开发行公司债券（第一期）（品种一）发行规模为 6.50 亿元，期限为 5 年；西安曲江文化控股有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）发行规模为 13.5 亿元，期限为 5（3+2）年。

截至本募集说明书签署之日，西安曲江文化控股有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）和西安曲江文化控股有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）募集资金 20.00 亿元均已使用完毕，募集资金全部用于置换发行人偿还到期公司债券本金“23 曲文 D2”使用的自有资金，与募集说明书中约定的用途保持一致。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本情况

注册名称	西安曲江文化控股有限公司
法定代表人	张璐
注册资本	100.00 亿元人民币
实缴资本	100.00 亿元人民币
设立（工商注册）日期	2012 年 10 月 16 日
统一社会信用代码	9161013305159040XJ
住所（注册地）	西安曲江新区杜陵南路 6 号 3 号楼 2 层
邮政编码	710061
所属行业	综合类
经营范围	一般项目：组织文化艺术交流活动；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；财务咨询；货物进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；咨询策划服务；企业管理咨询；企业总部管理；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	电话：029-68660410，传真：029-68660284
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张璐（总经理）； 电话：029-68660410，传真：029-68660284

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

西安曲江文化控股有限公司是由西安曲江新区管理委员会和西安曲江文化产业发展中心共同投资设立的国有控股公司，成立于 2012 年 10 月 16 日，原始注册资本 10.00 亿元整；其中：西安曲江新区管理委员会以货币形式认缴出资 99,000.00 万元，股权占比 99%，实缴出资额 19,000.00 万元整；西安曲江文化产业发展中心以货币形式认缴出资 1,000.00 万元，股权占 1.00%，实缴出资额 1,000.00 万元整。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况

1	2012-10-16	设立	公司由西安曲江新区管理委员会和西安曲江文化产业发展中心共同投资设立，注册资本为人民币 10.00 亿元，实缴资本 2.00 亿元。
2	2012-10-19	注册资本实缴	公司收到西安曲江新区管理委员会以货币方式出资 8.00 亿元，增资后发行人实收资本由 2.00 亿元增加至 10.00 亿元
3	2012-10-19	增资	公司收到西安曲江新区管理委员会以货币方式出资 8.00 亿元和公司股权方式出资 42.00 亿元。增资后发行人注册资本变更为 60.00 亿元，实收资本为 60.00 亿元。
4	2013-5-15	增资	公司收到西安曲江新区管理委员会以货币方式出资 12.00 亿元和公司股权方式出资 28.00 亿元。增资后发行人注册资本变更为 100.00 亿元，实收资本为 100.00 亿元。
5	2018-12-21	章程变更/法定代表人变更、董事变更	对公司章程第六章第三十一条进行修改，修改后公司设监事会，监事会由三人组成，其中非职工代表监事一人；职工代表监事二人，由职工代表大会民主选举产生。同意任命吴焕旭为公司法定代表人、董事长，任命郑毅为公司董事、总经理。
6	2019-10-30	法定代表人变更、董事变更	发行人召开第 36 次董事会决议，同意任命王苗为公司法定代表人、董事长。
7	2019-11-7	董事变更	发行人召开第 37 次董事会决议，同意任命狄洁华为公司董事、总经理。
8	2022-2-21	董事变更	发行人召开 2022 年第 2 次股东会，狄洁华不再担任公司董事，选派程铁成担任公司董事；发行人召开 2022 年第 8 次董事会，狄洁华不再担任公司总经理，经营工作由董事长王苗负责。公司法定代表人王苗担任公司信息披露事务负责人。
9	2022-4-7	董事变更	发行人召开 2022 年第 6 次股东会，程铁成不再担任公司董事，选派张璐担任公司董事；2022 年 4 月 7 日，发行人召开 2022 年第 18 次董事会决议，同意公司总经理由董事长王苗兼任。
10	2022-9-14	监事变更	发行人召开 2022 年第 16 次股东会，王敬生不再担任公司监事，选举万颖莹担任公司监事。
11	2023-2-28	董事长、总经理变更	根据公司 2023 年第 4 次股东会决议，王苗不再担任公司董事，选派黄顺绪担任公司董事；发行人召开 2023 年第 20 次董事会，选举黄顺绪为董事长、兼任公司总经理，并担任公司信息披露事务负责人。
12	2024-1-24	法定代表人变更/经营范围变更	发行人法定代表人由王苗调整为柳三洋，并担任公司信息披露事务负责人，公司经营范围调整、行业变更。

13	2025-04-29	董事长、董事、法定代表人变更并取消监事会	根据公司 2025 年第 12 次股东会决议，免去黄顺绪董事职务；经 2025 年 4 月 25 日职工代表大会决议，选举何康存担任公司职工代表董事；根据公司 2025 年第 20 次董事会决议，选举张璐为董事长，公司总经理由董事长张璐兼任。公司法定代表人由柳三洋变更为张璐。根据公司 2025 年第 12 次股东会决议，撤销公司监事会，由公司内部审计部门履行相关职责。
----	------------	----------------------	---

（三）发行人重大收购事项

2019 年 7 月 23 日，发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司（以下简称“曲江文投”）与深圳市浩明投资管理有限公司（以下简称“浩明投资”）签署了《股份转让协议》及附件《表决权委托协议》。浩明投资拟将其持有的上市公司人人乐连锁商业集团股份有限公司（股票代码 002336.SZ，以下简称“人人乐公司”或“人人乐”）88,000,000 股股票（占上市公司股本总额的 20.00%）转让给曲江文化，并将其持有的人人乐公司 100,579,100 股股票（占上市公司股本总额的 22.86%）对应的表决权、提名和提案权、参会权、监督建议权以及除收益权和股份转让权等财产性权利之外的其他权利委托给曲江文化行使。本次交易完成后，曲江文投将持有 42.86% 的表决权，从而触发全面要约收购义务。基于要约价格为每股 5.33 元，收购数量为 135,920,900 股的前提下，本次要约收购所需最高资金总额为 72,445.84 万元，支付方式为现金支付。本次要约收购期限共计 30 个自然日，要约收购期限自 2019 年 9 月 26 日（包括当日）起至 2019 年 10 月 25 日（包括当日）止。截至 2019 年 10 月 25 日，本次要约收购期限届满，要约收购期间共计 5,038,866 股（占人人乐公司总股本的 1.15%）无限售流通股股份接受收购人发出的要约。收购人按照要约收购的条件购买上述股份，本次要约收购股份的过户手续已于 2019 年 10 月 31 日办理完毕。本次协议转让的股份过户手续已于 2019 年 11 月 7 日办理完毕。

本次收购具体流程如下：

1.2019 年 7 月 17 日，曲江文投召开董事会，审议通过本次收购方案及相关事宜。

2.2019 年 7 月 23 日，曲江文投与浩明投资就人人乐公司 20%股权转让及 22.86%股权对应表决权委托事项签署《股份转让协议》及《表决权委托协议》。

3.2019 年 7 月 25 日，曲江文投作出股东决定，同意本次收购方案及相关事宜。同日，曲江文投向人人乐公司就本次要约收购事宜出具《人人乐连锁商

业集团股份有限公司要约收购报告书摘要》。

4.2019 年 8 月 27 日，曲江文投实际控制人西安曲江新区管理委员会出具《西安曲江新区管理委员会关于同意文化产业集团并购上市公司人人乐连锁商业集团股份有限公司的批复》（西曲江发【2019】219号），经曲江新区党政联席会研究并报国资委批准，同意曲江文投对人人乐公司（股票代码：002336）股权并购方案。

5.2019 年 9 月 6 日，国家市场监督管理总局出具《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定【2019】331号），决定对曲江文投收购人人乐公司股权案不实施进一步审查。

6.2019 年 9 月 24 日，陕西丰瑞律师事务所发布关于《人人乐连锁商业集团股份有限公司要约收购报告书》之法律意见书，对本次要约收购的基本情况、目的及批准程序、收购方案、资金来源、收购完成后的后续计划等进行说明，根据法律意见书：曲江文投为本次要约收购聘请的财务顾问及法律顾问与曲江文投之间不存在法律、法规以及规范性文件所述之关联关系。曲江文投为本次要约收购编制的《人人乐连锁商业集团股份有限公司要约收购报告书》内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

7.人人乐公司分别于 2019 年 10 月 10 日及 2019 年 10 月 18 日通过巨潮资讯网发布了关于要约收购股份事项的提示性公告，对股东接受要约的方式和程序进行提示说明。

8.2019 年 10 月 10 日，安信证券股份有限公司出具《关于西安曲江文投产业投资（集团）有限公司要约收购人人乐连锁商业集团股份有限公司之独立财务顾问报告》。

9.2019 年 10 月 26 日，人人乐发布关于曲江文投要约收购期满暨股票停牌的公告。

10.2019 年 11 月 1 日，人人乐发布关于曲江文投要约收购公司股份结果暨股票复牌的公告。

11.2019 年 11 月 7 日，本次股份协议转让已通过了深圳证券交易所合规性审核，且已在中登公司办理完成股份过户登记手续并领取了《证券过户登记确认书》，过户日期：2019 年 11 月 7 日。

12.2019 年 11 月 9 日，人人乐发布关于控股股东协议转让股份完成过户登

记暨公司控股股东、实际控制人变更的公告。

13.2021 年 12 月 31 日，人人乐发布关于股东续签《表决权委托协议》的公告，鉴于外部市场状况，经浩明投资与曲江文投双方协商，于 2021 年 12 月 29 日续签了《表决权委托协议》，浩明投资同意给予曲江文投的委托表决权延续一年，至 2022 年 12 月 31 日止。

上述收购所需资金来源于曲江文投自有或自筹资金，本次收购事项合法合规。曲江文投已履行各项法律程序，符合国家相关政策、公司章程等规定。本次收购不影响发行本期债券的主体资格及其决议的有效性，本次收购事项的信息披露不涉及保密事项。本次收购完成后，人人乐于 2019 年 11 月起纳入曲江文投的合并报表范围。

2022 年 8 月 8 日，曲江文投一致行动人西安通济永乐商业运营管理有限公司（以下简称“通济永乐公司”）与浩明投资等四位大股东签署了新的《股权转让协议》。

协议约定如下：浩明投资有意通过协议转让所持上市公司人人乐流通股 100,579,100 股（占人人乐股份总数的 22.8589%）；人人乐咨询公司有意通过协议转让所持人人乐流通股 26,400,000 股（占人人乐股份总数的 6%）；股东何金明有意通过协议转让所持人人乐流通股 22,275,000 股（占人人乐股份总数的 5.0625%）；股东张政有意通过协议转让所持人人乐流通股 23,600,000 股（占人人乐股份总数的 5.3636%）；合计转让股份 172,854,100 股（占人人乐股份总数的 39.2850%）。人人乐于 2022 年 8 月 9 日收到收购人通济永乐公司的书面通知。由于通济永乐公司通过直接协议转让方式拥有上市公司人人乐股份已超过 30%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司收购管理办法》的相关规定，通济永乐公司向除曲江文投及浩明投资等四位大股东以外的其他股东发出收购其所持有的人人乐全部无限售条件流通股的全面要约。本次要约收购不以终止人人乐的上市地位为目的。

2022 年 12 月 27 日，经浩明投资与曲江文投双方协商，曲江文投与浩明投资签署了《表决权委托协议》补充协议，协议约定若在 2022 年 12 月 31 日之前，前述《股份转让协议》已经生效，则浩明投资同意给予曲江文投的委托表决权延续至 2023 年 2 月 10 日；若在 2022 年 12 月 31 日之前，《股份转让协议》未能生效，则委托表决权不再延续。

通济永乐公司已于 2022 年 12 月 26 日取得《西安曲江新区管理委员会关于同意文化产业集团增持人人乐股份的批复》（西曲江审发[2022]140 号）。根据《股权转让协议》的约定，本次交易自西安曲江新区管理委员会审批通过之日起生效。《股份转让协议》已在 2022 年 12 月 31 日前经西安曲江新区管理委员会审批同意生效。按照约定，委托表决权延续至 2023 年 2 月 10 日。

2023 年 2 月 10 日，经浩明投资与曲江文投双方协商签署了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 3 月 17 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早达到之日。

根据人人乐于 2023 年 2 月 21 日公告的《人人乐连锁商业集团股份有限公司关于永乐商管公司要约收购公司股份完成过户的公告》，截至 2023 年 2 月 20 日，本次股权转让触发的要约收购涉及股份的清算过户手续已办理完毕。永乐商管公司直接持有人人乐 50,000 股股份（占公司总股本的 0.0114%），收购人及其一致行动人曲江文投集团直接持有人人乐 93,088,866 股股份（占人人乐总股本比例 21.16%），通过表决权委托持有人人乐 100,579,100 股表决权（占人人乐总股本比例 22.86%），合计持有人人乐 193,667,966 股权益（占人人乐总股本比例 44.02%）。

2023 年 3 月 17 日，股权转让事项仍在进行中，根据以上情况，经浩明投资与曲江文投双方协商，续签了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 4 月 30 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早达到之日。

2023 年 4 月 28 日，股权转让事项仍在进行中，经浩明投资与曲江文投协商，双方再次续签了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 5 月 15 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早达到之日。

2023 年 5 月 15 日，经浩明投资与曲江文投协商，双方再次续签了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至 2023 年 5 月 22 日或《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日孰早到达之日。

2023 年 5 月 19 日，股权协议转让双方向深圳证券交易所法律事务部递交了《股份转让协议》转让办理申请及相关全部材料。

2023 年 5 月 22 日，为确保表决权委托的延续性，经浩明投资与曲江文投协

商，双方再次续签了《表决权委托协议之补充协议》，将委托表决权延续至《股份转让协议》项下标的股份过户登记手续办理完成日。

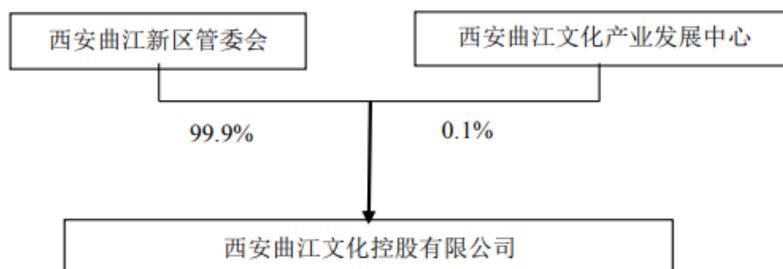
2023 年 7 月 18 日，本次股份转让通过深圳证券交易所合规性审核，且已在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完毕股份过户登记手续。过户后永乐商管公司直接持有上市公司股份 172,904,100 股，占上市公司股份总数的 39.2964%，成为公司第一大股东。曲江文投集团直接持有上市公司股份 93,038,866 股，通过永乐商管公司持有上市公司股份 172,904,100 股，合计持有上市公司 265,942,966 股股份，占上市公司股份总数的 60.44%，公司实际控制人未发生改变。

2025 年，子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司收到《终止上市事先告知书》、《关于人人乐连锁商业集团股份有限公司股票终止上市的决定》。人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称：人人乐）于 2025 年 5 月 6 日收到深圳证券交易所下发的《终止上市事先告知书》（公司部函[2025]第 197 号），人人乐 2024 年度经审计的期末净资产为-4.04 亿元，财务会计报告被出具无法表示意见的审计报告，财务报告内部控制被出具否定意见的审计报告，已触及深圳证券交易所《股票上市规则（2025 年修订）》第 9.3.12 条第一款第二项、第三项和第五项规定的股票终止上市情形，深圳证券交易所拟决定终止人人乐股票上市交易。人人乐连锁商业集团股份有限公司于 2025 年 6 月 5 日收到深圳证券交易所送达的《关于人人乐连锁商业集团股份有限公司股票终止上市的决定》（深证上[2025]546 号），深交所决定终止人人乐股票上市。人人乐股票自 2025 年 6 月 13 日起进入退市整理期，退市整理期为十五个交易日，已于 2025 年 7 月 4 日退市。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股本结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书签署日，西安曲江新区管理委员会为发行人控股股东和实际控制人，持有公司 99.90% 的股权。

西安曲江新区管理委员会前身是 1995 年经陕西省人民政府批准并报请国务院备案而设立的西安曲江旅游度假区管理委员会。2003 年 7 月，经西安市人民政府批准，西安曲江旅游度假区管理委员会更名为“西安曲江新区管理委员会”，属市政府直属事业单位，局级建制。其管理区域西安曲江新区是西安以发展文化产业、旅游产业为主导产业的现代城市而发展的新区。

截至报告期末，发行人的实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（三）实际控制人基本情况

披露内容参见前款控股股东相关事项。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，公司纳入合并范围的控股公司 12 家（一级子公司），具体明细情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	实收资本	持股比例	享有的表决权比例	取得方式
1	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	830,000.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
2	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	416,551.48	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
3	西安曲江城市建设发展有限公司	253,077.00	80.86	80.86	非同一控制下的企业合并
4	西安楼观文教旅产业发展有限公司	102,000.00	48.95	100.00	投资设立
5	西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	30,000.00	49.00	100.00	投资设立

6	西安演艺集团有限公司	50,490.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
7	西安城墙投资（集团）有限公司	140,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
8	西安曲江玉山投资发展集团有限公司	1,991.02	100.00	100.00	投资设立
9	西安市新华书店有限公司	53,385.00	100.00	100.00	购买股权
10	西安出版社有限责任公司	1,118.00	100.00	100.00	购买股权
11	西安市电影有限责任公司	9,852.00	100.00	100.00	购买股权
12	西安曲江易俗文化投资有限公司	32,374.70	60.00	60.00	同一控制下的企业合并

截至 2024 年末，发行人存在近一年资产、净资产、营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的重要一级子公司共 1 家，其 2024 年主要财务数据如下：

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	文化旅游商业经营；文化产业（工程）项目；景区基础设施建设；房地产	100.00	1,032.87	902.29	130.58	119.89	-43.38	是

西安曲江文化产业投资（集团）有限公司成立于 1998 年 4 月 7 日，目前注册资本为 83.00 亿元，实收资本为 83.00 亿元，法定代表人为彭海涛，经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；体育场地设施工程施工；物业管理；商业综合体管理服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；体育场地设施经营（不含高危性体育运动）；体育健康服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

报告期内，曲江文投主营业务主要包括文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设、房地产等。截至 2023 年末，曲江文投经审计的资产总计 1,113.70 亿元，负债合计 939.21 亿元，净资产合计 174.49 亿元；2023 年度，曲江文投实现营业收入 108.31 亿元，净利润-12.73 亿元。截至 2024 年末，曲江文投经审计的资产总计 1,032.87 亿元，负债合计 902.29 亿元，净资产合计

130.58 亿元；2024 年度，曲文投实现营业收入 119.89 亿元，净利润-43.38 亿元。

2024 年曲江文投出现大额亏损，一是经营性业务毛利减少，主要系文化旅游商业经营板块中的零售板块人人乐超市因门店关停造成收入下滑及出现亏损所致；二是非经营亏损增加，主要系受房地产市场影响，根据准则要求计提资产减值损失及信用减值损失等；三是随着在建项目的完工或销售，相关融资成本费用化增加以及 2024 年度政府贴息减少等原因，本年度财务费用增加所致。

受宏观经济环境影响，曲江文投利润水平出现暂时性下滑的情况，随着西安旅游业的急速反弹及前期投资项目建设进展加快和逐步投入运营，曲江文投名下酒店、景区等旅游收入、项目建设收入将增加，曲江文投的营业利润及净利润将进一步好转，前期投资相关项目预计在未来陆续实现回款，预计未来曲江文投营业利润、净利润、经营活动现金流量净额将整体向好。针对人人乐公司经营不善持续亏损的情况，曲江文投已采取创新经营模式，变革组织架构，强化供应链建设，持续优化商品结构，拓展新业务新项目增长点，加大线上经营占比，盘活存量低效资产、审慎对外资本性投资，严控经营成本等一系列改进措施，全力抓好经营工作，改善经营业绩。随着文旅市场逐步回暖及西安市取消住房限购措施，曲江文投盈利能力正在逐步恢复过程中。

报告期内，发行人存在 3 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

1、发行人对西安曲江新区英雄量子股权投资合伙企业（有限合伙）的出资比例为 80.00%，但未将其纳入合并范围，主要系发行人仅作为有限合伙人出资，不参与执行合伙事务，不能决定被投资企业的财务和经营政策所致。

2、发行人对西安曲江美霖天合文化产业投资合伙企业（有限合伙）的出资比例为 62.50%，但未将其纳入合并范围，主要系发行人仅作为有限合伙人出资，不参与执行合伙事务，不能决定被投资企业的财务和经营政策所致。

3、发行人对西安悦唐商业运营管理有限公司的出资比例为 51.00%，但未将其纳入合并范围，主要由于董事会改选，发行人指派的董事仅占 5 位董事中的 2 位，不具备控制权，故未纳入合并范围。

报告期内，发行人存在 2 家持股比例小于 50%但纳入合并范围内的子公司，具体情况如下：

1、发行人对西安楼观文教旅产业发展有限公司（以下简称“楼观建设公司”）持股比例为 48.95%，但将其纳入合并范围。2023 年 2 月 27 日，西安曲江文化控股有限公司将其持有的楼观建设公司 51.05% 股权无偿划转至西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司（以下简称“杜邑文旅集团”），由其履行出资义务，划转后楼观建设公司注册资本不变，持股比例变更为：杜邑文旅集团持股 51.05%，发行人持股 48.95%。

截至募集说明书签署日，发行人以货币出资形式向楼观建设公司出资 102,000.00 万元，楼观建设公司实收资本 102,000.00 万元，西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司未实际出资，按照出资比例行使表决权，发行人表决权比例 100.00%，楼观建设公司实际仍由西安曲江文化控股有限公司 100% 并表。

2、发行人对西安曲江浹陂湖投资建设有限公司（以下简称“浹陂湖公司”）持股比例为 49.00%，但将其纳入合并范围。2023 年 3 月 2 日，西安曲江文化控股有限公司将其持有的浹陂湖公司 51% 股权无偿划转至西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司（以下简称“杜邑文旅集团”），由其履行出资义务，划转后浹陂湖公司注册资本不变，持股比例变更为：杜邑文旅集团持股 51%，发行人持股 49%。

截至募集说明书签署日，发行人以货币出资形式向浹陂湖公司出资 30,000.00 万元，浹陂湖公司实收资本 30,000.00 万元，西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司未实际出资，按照出资比例行使表决权，发行人表决权比例 100.00%，浹陂湖公司实际仍由西安曲江文化控股有限公司 100% 并表。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人不存在账面价值占总资产比例超 10% 或最近一年获得投资收益占营业收入比例超过 10% 的重要参股公司。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响分析

最近两年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 1,423,458.72 万元、1,515,385.82 万元和 417,911.00 万元，母公司口径营业收入分别为 8,722.81 万元、8,722.81 万元和 6,542.11 万元。发行人属于经营成果主要来自子公司的投资控股型发行人。

1. 母公司资产受限及股权质押情况

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司资产抵押受限情况如下：

受限资产科目	抵押物名称	账面价值（万元）	受限原因
固定资产	电子设备等	51,480.62	借款抵押、质押
货币资金	银行存单	60.97	借款抵押、质押 司法冻结
其他权益工具投资	股权	19,348.57	借款抵押、质押
长期股权投资	股权	225,592.66	借款抵押、质押
应收账款	应收账款	22,977.33	借款抵押、质押

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司持有的子公司股权质押受限情况如下：

单位：万元/万股

出质人	质权人	股权质押标的企业	出质股权数额
西安曲江文化控股有限公司	陕西开源融资租赁有限责任公司	西安城墙投资（集团）有限公司	17,274.00
西安曲江文化控股有限公司	光大银行股份有限公司西安分行	西安城墙投资（集团）有限公司	56,000.00
西安曲江文化控股有限公司	西安投融资担保有限公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	124,500.00
西安曲江文化控股有限公司	西安投融资担保有限公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	60,000.70
西安曲江文化控股有限公司	西安银行股份有限公司雁塔支行	西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	49,000.00
西安曲江文化控股有限公司	西安银行股份有限公司西安曲江文创支行	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	312,151.48
西安曲江文化控股有限公司	西安银行股份有限公司西安曲江文创支行	西安演艺集团有限公司	50,490.00
西安曲江文化控股有限公司	中国农业银行股份有限公司兴庆路支行	西安市新华书店有限公司	53,385.00
西安曲江文化控股有限公司	中国农业银行股份有限公司兴庆路支行	西安出版社有限责任公司	1,118.00
西安曲江文化控股有限公司	中国农业银行股份有限公司兴庆路支行	西安市电影有限责任公司	9,852.00
西安曲江文化控股有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	西安曲江城市建设发展有限公司	80,000.00

2. 母公司资金拆借情况

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司主要资金拆借情况如下：

序号	债务单位	是否关联方	金额（万元）	形成原因
1	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	是	138,999.76	借款
2	西安开元临潼投资发展有限公司	是	58,592.11	借款

3. 母公司有息负债情况

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司负债合计 296.91 亿元，资产负债率 62.53%，其中有息负债合计 270.71 亿元，具体情况如下：

项目	金额（亿元）	占比（%）
短期借款	40.23	14.86
一年内到期的非流动负债	54.25	20.04
长期借款	129.96	48.01
应付债券	41.30	15.26
长期应付款中的有息负债	4.97	1.84
合计	270.71	100.00

4.对核心子公司的控制力

发行人对核心子公司的控制力较强，主要体现为：股权结构方面，发行人对西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司、西安曲江城市建设发展有限公司等核心子公司均已实现绝对控股，能够依据《公司法》等法律法规及公司章程相关约定对子公司行使控制权；经营决策方面，发行人参与下属子公司投融资等重大决策；财务管理方面，子公司财务工作的主管部门为发行人财务部，发行人对子公司实行财务总监、财务部长委派制度。

5.子公司分红情况

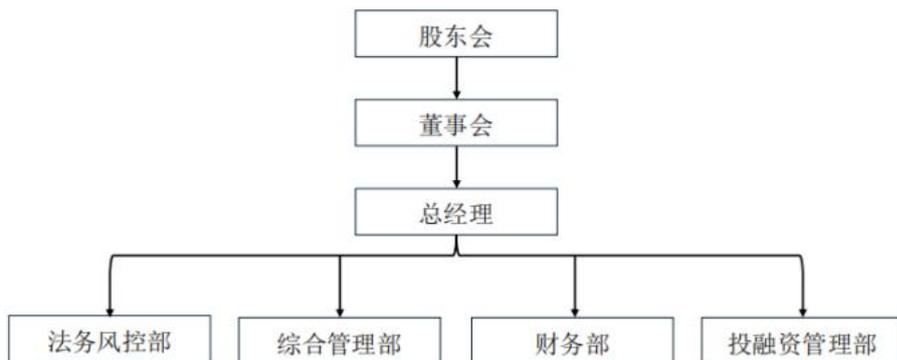
公司对控股及参股公司坚持稳定的分红政策，兼顾平衡子公司经营发展与控股公司现金回报之间的关系。主要是根据公司实际运营情况、资金需求量、利益兼顾、沟通协调的原则制定分红政策。最近两年，发行人收到子公司和参股公司的现金股利分别为 3,285.71 万元和 105.53 万元。

综上分析，发行人母公司不存在影响自身经营及偿债能力的大额资产受限或核心子公司股权受限情形；母公司资金拆借对象主要为关联方国有企业，回款保障性较强；母公司对核心子公司有着较强的控制力。因此，投资控股型架构预计不会对发行人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

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1.股东会

发行人设股东会。发行人股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （7）对发行公司债券作出决议；
- （8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （9）修改公司章程；
- （10）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

2.董事会

发行人设董事会。董事会由三名董事组成，其中包括一名职工代表董事。

董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

非职工董事经股东会选举产生，职工代表董事由全体职工大会民主选举产生，董事每届任期三年。董事任期届满，连选可以连任。董事会行使如下职权：

- （1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务总监、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 法律、法规和公司章程规定的其他职权。

3.监事会

发行人不设监事会或监事，由公司内部审计部门行使监事会职权。

根据发行人 2025 年 4 月 30 日出具的《西安曲江文化控股有限公司关于董事长、总经理、三分之一以上董事及信息披露事务负责人变动并撤销监事会的公告》，发行人 2025 年第 12 次股东会决议，撤销公司监事会，工商变更已于 2025 年 4 月 29 日完成。

4.管理层

发行人设经理，由董事会决定聘任或者解聘，对董事会负责，行使如下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 法律、法规和公司章程规定的、及董事会授予的其他职权。

5.法务风控部

负责搭建公司风险控制、合规管理体系；负责制定风险管理类、业务管理类、内控管理类各项制度；负责参与公司重大投资项目决策风险评估工作；负责公司全面风险管理与投资项目的监控预警、投后管理监督检查以及风险事件的归口管理；负责公司内部控制的日常监督检查工作；负责公司法律事务工作；

负责研究公司相关的法律、法规、政策，并为公司事务提供法律意见；负责公司各项内部外部审计相关工作；负责制订公司年度对外担保整体额度计划并实施；负责审核各子公司担保方案，为各子公司资金业务提供担保支持；负责公司经营性资产管理相关工作。

6. 综合管理部

负责公司全面党建工作；负责公司党支部年度工作计划和总结工作；负责公司组织建设和党员发展工作；负责公司组织生活会等会议组织；负责公司精神文明建设工作计划并开展相关活动；负责公司重要工作、重要决议、重大活动的督促、检查、督办；负责公司的重大接待、重大活动安排和日常接待工作；负责构建并完善公司现代企业人力资源管理体系；负责制定公司人力资源战略规划、组织架构搭建、管理制度等并组织实施；制定公司招聘计划方案、员工职业生涯规划及培训；负责制定公司年度及绩效考核工作。

7. 财务部

负责贯彻执行国家规定的会计准则、财务通则和财务规定，制定公司财务制度；负责公司各项资金收支、成本费用和财务核算工作；负责编制公司年度财务预算；负责定期编制财务分析；负责公司会计档案及会计凭证的整理、保管工作；负责公司税收筹划、融资筹划；协助负责公司系统的审计工作。

8. 投融资管理部

负责公司发展战略性和前瞻性重大课题研究；负责研究和制定公司发展战略和中长期发展规划；负责公司制订、实施年度整体融资计划；负责拓展融资渠道、创新融资模式，融通资金；负责融资项目的运作、融资台账的编制等管理工作；负责公司战略投资、资本运作、并购重组相关工作；负责落实公司发展战略，搜集项目信息，收集寻找、调研、论证，投资合作项目，建立投资项目资源库，提出投资方案或建议；负责组织实施投资项目立项、编制可行性研究报告并进行项目跟踪、投资后评价、验收管理；负责公司投资方案的备案、审批、合同协议及公司章程起草、修订等工作；负责制订融资相关制度及办法。

（二）内部控制制度

1. 财务管理制度

发行人依据中华人民共和国财政部《企业会计准则》制定了会计政策、会计估计及会计报表编制方法。发行人会计报表以持续经营为基础，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及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）进行确认、计量和编制。

为规范公司财务管理工作，严肃财经纪律，提高工作效率，根据相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《西安曲江文化控股有限公司财务支出管理办法》，对现金借款、费用报销及对外付款业务的程序、要求进行了规定。

2.关联交易管理制度

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关法规；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。

公司的关联交易定价，应当遵循以下基本原则：

- （1）诚实信用的原则；
- （2）关联人回避表决的原则；
- （3）市场价格的原则：
 - 1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
 - 2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
 - 3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
 - 4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
 - 5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润；
 - 6) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，也不适合成本加成定价的，则按照协议定价。

3.投资管理制度

为规范发行人的投资行为，有效防范投资事项风险，落实公司及各下属子公司对外投资的保值、增值责任，确保对外投资的高效、安全，同时促进下属子公司规范、有序、健康的发展，保护公司合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《公司章程》及其他相关规定，发行人制定了相关投资管理办法。

发行人的投资业务包括固定资产投资与股权投资。公司以公司战略规划及经营目标为引领，以把握投资方向、优化资本布局、严格决策程序、规范资本运作、提高资本回报、维护资本安全，确保国有资产保值增值为重点，依法建立信息对称、权责对等、运行规范、风险控制有力的投资监督管理体系，推动对投资行为的全程全面监管。

公司投资业务遵循以下原则：合法性原则、稳健性原则、增值性原则。股权投资项目应当经公司投融资管理部发起，法务风控部、财务部审核，报董事会、股东会决策。符合管委会“三重一大”事项标准的投资事项，应在公司决策完成后，提交管委会进行最终决策。特殊投资事项可一事一议。

4. 融资管理制度

为规范公司融资事项，合理筹集资金，优化融资结构，控制资金成本，降低流动性风险，防范融资事项风险，依据国家相关法律、法规和《公司章程》，结合具体情况，发行人制定了相关融资管理办法。

公司对外融资的原则如下：

- （1）融资事项在国家法律、法规等政策允许的范围内进行；
- （2）融资事项应遵从公司统筹安排，符合公司发展规划；
- （3）融资事项的实施必须经过公司的有效审批流程；
- （4）适度负债，防范风险，合理调整公司资本结构；
- （5）保证融资本金和利息按时兑付，维护公司市场信用及社会形象。

发行人投融资管理部经与金融机构沟通后，研究融资程序及相关条件，制定融资计划、融资方案，按公司程序报管理层审批。审批通过后，实施融资方案、确保募集资金到位。财务部将定期对到期债务本息情况进行整理，并组织资金调度，保证按期偿付融资本息。

5. 担保制度

为规范公司的担保行为，有效防范担保事项风险，保护公司合法权益，根

据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、《公司章程》及其他相关规定，发行人制订了《西安曲江文化控股有限公司担保事项管理办法》。

公司提供对外担保的，由被担保人（主债务人）向公司提出书面申请；子公司提供对外担保的，由该子公司提出。公司收到申请后，由法务风控部对申请进行初步审查，提出初步意见并根据规定报请审批或核准。

6. 子公司管理

为维护出资人利益，实现国有资产保值增值，公司严格履行出资者职能。发行人对子公司实行报表报送管理，子公司应当按照公司编制合并报表和对外披露会计信息的要求，定期报送报表；公司对子公司实行重大事项报告管理，子公司发生重大事项后，由子公司向发行人相关部门进行报告。

7. 信息披露管理

发行人制定了《西安曲江文化控股有限公司信息披露管理办法》，规定公司信息披露事务负责人为公司总经理，负责组织和协调债券信息披露相关工作，法务风控部为信息披露事务管理部门，相关业务部门是直接责任部门。信息提供部门应确保信息披露的内容真实、准确、完整、及时，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

8. 突发事件应急处理制度

公司制定有重大突发事件应急管理辦法，明确了重大突发事件分类，制定了工作原则，制订了应急预案体系。同时，公司搭建重大突发事件应急管理领导小组构架和运行机制，并建立应急保障预案和监督管理机制，明确突发事件处置的职责以及工作流程，该管理制度能够提高公司保障公共安全和处置突发事件的能力，最大程度地预防和减少突发事件及其造成的损失，保障生产经营建设的稳定顺行和广大员工的生命财产安全，促进公司的可持续发展。公司应对突发事件工作实行预防为主、预防与应急处置相结合的原则。对于可能引发突发事件的各种因素采取预防和控制。发生突发事件时，公司成立突发事件应急处理工作领导小组制定应急预案及时有效的进行先期处置、控制事态，保证公司处理突发事件时的公司信誉度。

9. 短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，发行人自有资金及筹措的外部借款资金将首先保障

公司本部营运资金所需，顺序优先于子公司营运资金分配和对固定资产的投资，发行人可基于资金集中管控的基础上，集中调度子公司及运营公司资金，解决临时流动性需求。同时，发行人资金管理实行统筹规划、合理布局、科学使用直接融资渠道与工具，包括短期融资券、定向工具等多种方式并举。

10.安全生产管理

针对安全生产管理，发行人制定了安全生产保障、安全教育培训、安全检查、考核与奖罚等一系列措施，确保生产经营活动持续、健康、稳定开展。

11.资金运营管理制度

发行人有着健全的资金运营管理制度，发行人资金运营管理制度适用范围包括所有集团控制的下属单位。为加强集团公司资金运营管理，增强集团公司资金资源的配置效率和财务管控能力，确保资金安全，提高资金使用效率，提升集团公司财务管理水平，结合集团公司实际，制定了管理制度。资金管理的范围包括成员单位的生产经营资金、建设项目资金和外部借款资金。按照用途可分为：结算资金、专项资金、建设资金及各种形式的资金。集团公司财务部是资金管理的主管部门。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，具有与股东及实际控制人严格分开的独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，具有完备的公司治理结构，自主经营，自负盈亏。发行人的独立性表现在以下五个方面：

1.资产独立情况

发行人目前拥有的资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在以资产、权益或信誉为控股股东提供担保的情况，不存在资产被股东无偿占用的情况。

2.人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事及高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。目前，公司日常经营管理能保持必要的独立性。

3.机构独立情况

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了股东会、董事会以及管理层在内的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织

机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4.财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

5.业务独立情况

发行人合法拥有与经营有关的土地、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权。发行人日常业务独立于出资人，与出资人没有显失公平的关联交易，能够按照自己的独立意志行使经营管理权、独立开展各项业务活动。

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行经营活动；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。

（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、公司董事及高级管理人员情况

截至募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	性别	出生年份
1	张璐	董事长、法定代表人、总经理	2025.04	2028.04	男	1982
2	彭海涛	董事	2024.10	2027.10	男	1979
3	何康存	董事	2025.04	2028.04	男	1988
4	黄慧	财务负责人、财务部部长	2023.04	2026.04	女	1975

1.发行人于 2023 年 2 月 28 日出具了《西安曲江文化控股有限公司关于董事长、总经理及信息披露事务负责人发生变动的公告》，根据公司 2023 年第 4 次股东会，选派黄顺绪担任公司董事；根据公司 2023 年第 20 次董事会决议，选举黄顺绪为董事长兼总经理。根据公司 2023 年 4 月 28 日召开的第 43 次董事会决议，同意聘用黄慧担任财务部部长。

2.发行人于 2024 年 1 月 19 日出具了《西安曲江文化控股有限公司关于总经理及信息披露事务负责人发生变动的公告》，原总经理黄顺绪于 2023 年 2 月开始履职，因工作调整原因不再担任公司总经理。根据公司 2024 年第 4 次董事会

决议，聘任柳三洋为公司总经理。

3. 发行人于 2025 年 4 月 28 日出具了《西安曲江文化控股有限公司关于董事长、总经理、三分之一以上董事及信息披露事务负责人变动并撤销监事会的公告》，原董事长黄顺绪于 2023 年 2 月开始履职，根据公司股东会决定不再担任公司董事、董事长；原总经理柳三洋于 2024 年 1 月开始履职，根据公司董事会决定，不再担任公司总经理。根据公司 2025 年第 12 次股东会决议，免去黄顺绪董事职务；经 2025 年 4 月 25 日职工代表大会决议，选举何康存担任公司职工代表董事；根据公司 2025 年第 20 次董事会决议，选举张璐为董事长，公司总经理由董事长张璐兼任。

报告期内，发行人存在董事、监事、高级管理人员变动人数较大的情况，以上变动属于正常人事变动，对公司日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力均不会产生重大不利影响，不会对公司组织机构运行造成重大不利影响。同时，上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

公司董事及高级管理人员基本情况如下：

1. 董事

张璐，男，1982 年 11 月出生，硕士研究生学历，历任西安曲江新区管委会金融局副局长（主持工作），财政金融局副局长。现任西安曲江文化控股有限公司董事长、总经理。

彭海涛，男，1979 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，2004-2007 年在陕西华西会计师事务所工作，任项目经理；2007-2014 年历任西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司会计、部长、财务总监。2015 年至今历任西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司副总经理，西安曲江文化产业投资（集团）有限公司副总经理、总经理。现任西安曲江文化控股有限公司董事。

何康存，男，1988 年 12 月出生，大学本科学历，高级会计师；历任中铁十二局集团有限公司会计，中鹏会计师事务所陕西银河分所审计主管，西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司综合会计兼外派财务副总监，现任西安曲江文化控股有限公司董事、法务风控部部长。

2. 高级管理人员

张璐，副总经理，简历见前述董事介绍。

黄慧，女，1975 年 3 月出生，本科学历，注册会计师、注册税务师，历任

西安曲江文化控股有限公司主管会计；现任西安曲江文化控股有限公司财务负责人、财务部部长。

发行人现任董事以及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》和《中华人民共和国公务员法》的相关规定，不存在公务员兼职、领薪情况。

七、公司主营业务状况

（一）发行人营业总体情况

发行人是从事文化旅游商业经营项目的运营与管理、文化产业（工程）发展和建设、旅游景区相关配套基础设施建设及房地产开发的企业，其具体工作是根据西安曲江新区管理委员会规划要求，承担着文化旅游产业的规划建设、经营管理与品牌推广等责任，具体分为旅游资源的开发利用，区域文化的宣传推广，旅游景区的运营、维护与管理及相关配套基础设施建设。

公司主营业务包括文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设和房地产，其中文化旅游产业的建设、经营与推广是公司的核心业务板块。

（二）发行人最近两年营业收入、毛利润及毛利率情况

最近两年及一期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文化旅游商业经营	295,373.65	70.68	628,427.91	41.47	842,840.13	59.21
文化产业（工程）项目	4,768.73	1.14	65,199.14	4.30	147,593.79	10.37
景区基础设施建设	23,512.55	5.63	57,485.45	3.79	199,883.48	14.04
房地产	94,256.06	22.55	764,273.32	50.43	233,141.32	16.38
合计	417,911.00	100.00	1,515,385.82	100.00	1,423,458.72	100.00

最近两年及一期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文化旅游商业经营	248,234.28	67.96	498,633.44	38.02	640,776.03	56.29

文化产业（工程）项目	3,496.44	0.96	73,670.35	5.62	114,401.99	10.05
景区基础设施建设	21,021.17	5.76	47,564.66	3.63	180,133.51	15.83
房地产	92,511.54	25.33	691,682.27	52.74	202,950.06	17.83
合计	365,263.44	100.00	1,311,550.71	100.00	1,138,261.59	100.00

最近两年及一期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文化旅游商业经营	47,139.37	89.54	129,794.46	63.68	202,064.10	70.85
文化产业（工程）项目	1,272.30	2.42	-8,471.21	-4.16	33,191.80	11.64
景区基础设施建设	2,491.38	4.73	9,920.79	4.87	19,749.98	6.93
房地产	1,744.51	3.31	72,591.05	35.61	30,191.26	10.59
合计	52,647.56	100.00	203,835.11	100.00	285,197.14	100.00

最近两年及一期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
文化旅游商业经营	15.96	20.65	23.97
文化产业（工程）项目	26.68	-12.99	22.49
景区基础设施建设	10.60	17.26	9.88
房地产	1.85	9.50	12.95
合计	12.60	13.45	20.04

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 1,423,458.72 万元、1,515,385.82 万元和 417,911.00 万元，营业收入规模整体保持稳定。

最近两年及一期，公司营业毛利率分别为 20.04%、13.45%和 12.60%。整体来看，公司毛利率呈下降趋势，主要由于文化产业（工程）项目、景区基础设施项目的建设周期较长、短期投资大且易受行业、市场、国家调控政策及国内外宏观经济影响，文化产业（工程）项目板块和景区基础设施建设板块毛利率在个别年份波动较大。

（三）主要业务板块

1. 文化旅游商业经营

最近两年及一期，发行人文化旅游商业经营细分收入及成本情况如下：

单位：万元

项目	2025 年度 1-9 月	2024 年度	2023 年度
----	---------------	---------	---------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电影电视	10,517.44	6,738.34	21,381.23	18,792.24	37,433.43	32,290.13
文化演出	16,875.46	17,682.74	30,000.27	32,216.56	22,257.63	27,975.54
会展	17,934.82	12,709.11	22,248.61	14,732.74	34,965.42	25,874.20
旅游	78,562.22	67,918.91	140,531.14	116,114.06	174,291.79	130,989.26
出版传媒	23,806.41	20,935.42	42,658.08	38,235.63	46,646.73	41,592.17
文化金融	178.57	-	368.86	-	25,646.13	-
文化商业	124,505.10	98,755.05	262,276.34	193,585.43	392,652.94	319,282.66
文化体育	7,802.94	6,927.66	13,222.50	12,250.99	8,709.40	8,181.04
其他	15,190.68	16,567.05	95,740.87	72,705.80	100,236.66	54,591.03
合计	295,373.65	248,234.28	628,427.91	498,633.44	842,840.13	640,776.03

发行人文化旅游商业经营主体主要为发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、大明宫集团和人人乐集团。

发行人的文化旅游商业经营业务有旅游景区门票及商业收入、影视作品投资收入、文化演出相关收入、会展场地及服务收入、图书出版销售收入、文化商业街区经营收入、超市零售批发收入等。发行人全资子公司曲文投和大明宫集团作为展业主体负责文化旅游商业经营业务。曲文投及下属的文化旅游集团、曲江影视集团、文化演出集团、会展集团、出版传媒公司、人人乐集团以及大明宫集团等公司经营范围涵盖旅游、会展、影视、演艺、动漫、出版、传媒、网络、美术、超市零售、创意设计和广告等 20 多个门类，文化产业区域聚集。

曲文投营业执照经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；体育场地设施工程施工；物业管理；商业综合体管理服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育健康服务。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。并且 2006 年 5 月 28 日，国家文化部授予西安曲江文化产业投资（集团）有限公司“国家文化产业示范基地”荣誉称号。2009-2014 年，集团连续五年被中国企业联合会评为中国服务业 500 强企业。2012-2022 年，曲文投集团连续十一年进入中宣部批准的文化企业 30 强名单，成为西部唯一一家连续十一年蝉联该殊荣的企业。2022 年曲文投第 13 次入选“2022 中国服务业企业 500 强”榜单，并获颁“全国文化和

旅游系统先进集体”荣誉称号。

文化旅游经营业务主要包括电影电视、文化演出、会展、旅游、出版传媒、文化金融、文化商业、文化体育及其他。

（1）电视电影领域

发行人影视领域主要由子公司曲文投集团下属的西安曲江影视投资（集团）有限公司、西安曲江大秦帝国文化传播有限公司、西安曲江丫丫影视文化股份有限公司等公司经营。2023 年度，电视电影领域实现营业收入 37,433.43 万元、营业成本 32,290.13 万元。2024 年度，电视电影领域实现营业收入 21,381.23 万元、营业成本 18,792.24 万元。2025 年 1-9 月，电视电影领域实现营业收入 10,517.44 万元、营业成本 6,738.34 万元。

发行人影视业务以电影、电视剧和纪录片的投资、制作、发行为主，分为自主运作或与其他影视公司合作的方式，不断开发优质的影视剧项目，通过投资拍摄并发行获取发行收入及投资收益。电视剧、纪录片摄制完成并取得发行许可后，根据与购买播映权的电视台、网站等媒体平台签订的购买协议，按首轮、二轮、地面、卫视等不同规格定价，出售区域播映权获得收入，扣除相关税费及发行代理费后剩余部分按照版权比例与合作方分成；如由发行人全权摄制、投资、发行，则独享扣除相关税费后的收入，确定收益。电影在院线播映后的总票房在扣除国家相关税费、应付电影院的费用后，剩余部分按照该片的版权比例与合作方分成；影院放映结束后将电影播映权售予电视台，获取发行收益，该发行款收回后扣除相关税费及代理发行费后按照版权比例分成。

近年来，发行人电影电视领域主要代表作品包括：《纺织姑娘》《夺命心跳》《生日》《胡杨女人》《上门女婿》《老爹的非“城”勿扰》《赖汉的幸福指数》《神秘人质》《我在北京，挺好的》《幸福满满》《了不起的儿科医生》《共和国血脉》《寻找北极星》《号手就位》《功勋》《装台》《日头日头照着我》《大浪淘沙》《密查 2》《我是幸运儿》《李三枪》《高能少年团》《三个院子》《命案二十三年》《那年花开月正圆》《白鹿原》《大秦帝国系列影片》《功夫瑜伽》《一树桃花开》《兵器谱》《鼠胆英雄》《西安 2020》《问道楼观》《陕甘风云》《道北七十年》《云飞丝路天》《黄金背后》《大明宫》《猛虎嗅蔷薇》《长安侠影 2》《下辈子还做我老爸》《小麦进城》等，2020 年，发行人成功举办了第七届丝路国际电影节。2020 年，发行人参投的抗美援朝

朝题材电影《金刚川》全国热映，脱贫攻坚重点电视剧《日头日头照着我》先后登陆上海电视台和山东电视台；《大秦帝国之天下》央八排播；《号手就位》将作为 2021 年开年大戏在江苏卫视和浙江卫视首播；《了不起的儿科医生》定档北京卫视、优酷、芒果 TV；《寻找北极星》《装台》年底前即将播出；《共和国血脉》等 12 部影视剧入选广电总局 2018-2022 年百部重点电视剧选题片单。

此外，曲文投下属单位影院投资公司经营着西北地区第一巨幕影厅的曲江国际影城大雁塔店拥有 8 个放映厅，1,889 个座位；曲江国际影城临潼店拥有 5 个放映厅，765 个座位（含残座）。另外 2016 年 5 月开始营业的曲江国际影城西北影城店拥有 5 个放映厅，1,176 个座位。发行人下属西安曲江大明宫投资（集团）影院分公司经营着西北地区首家 IMAX 影院——大明宫 IMAX 影院。大明宫 IMAX 影院拥有 3 个放映厅，584 个座位（含残疾人专座 6 个）。

（2）文化演出领域

发行人文化演出领域主要由子公司曲文投集团下属的公司文化演出集团等公司经营，分别负责演出的组织、票务的销售、演员的管理等。2023 年度，发行人文化演出领域实现营业收入 22,257.63 万元、营业成本 27,975.54 万元。2024 年度，发行人文化演出领域实现营业收入 30,000.27 万元、营业成本 32,216.56 万元。2025 年 1-9 月，发行人文化演出领域实现营业收入 16,875.46 万元、营业成本 17,682.74 万元。

发行人使用的演出场地包括有西安曲江大唐芙蓉园凤鸣九天剧院、会展馆 B1-B4、西安易俗大剧院、曲江国际会议中心、西安音乐厅等。发行人和国内外多家演出单位，如陕西省戏曲研究院、陕西省乐团、西安话剧院等艺术团体有着长期稳定的合作关系。

近年来，依托西安曲江国际会议中心、西安音乐厅、陕西大剧院等场馆，发行人精心演绎了《大河之舞》《图兰朵》《吕思清音乐演奏会》以及话剧《断金》等演出项目，并联合西安城墙、省历博等 6 家国宝单位举办“云上国宝音乐会”，在秦岭北麓六大地标及华山西峰成功举办“中华祖脉秦岭之声”“华山之巅·云海音乐会”系列音乐会。

文化演出集团经营收入包括各类演出的门票收入、广告收入、灯光音响器材等租赁收入。文化演出集团拥有性能出色、质量可靠、技术先进的音响及灯光设备，曾为 2008 年北京奥运会提供灯光音响的专业化服务，被奥组委授予

“突出贡献奖”。

发行人演出业务以演出经纪为主、剧院管理为基础，依托西安浓厚的历史文化资源、丰富的旅游资源，充分发挥区域优势和扶持政策，积极利用社会各类融资方式，进行演出项目的发展、推广和创新，形成以“演出经纪+剧场经营+原创制作”的营运模式。演出经纪方面主要分为商业演出、公益演出和特殊定制三大类，针对市场需求和行业竞争，发行人策划制作一批影响力大、针对性强、社会效益高的演出产品，培育具备核心竞争力和较高市场占有率的演出品牌，由品牌声誉和大规模巡演累积市场口碑形成的品牌价值，创造品牌影响力。剧院管理方面，根据市场化运作，不断完善剧院标准化、流程化管理，提升营销能力，提升运营管理效率，通过产业链上下游协调合作，形成一个具有影响力的品牌集团。

（3）会展领域

发行人会展领域主要由发行人子公司曲文投集团下属会展集团经营。会展集团拥有西北地区规模最大、功能最完善、配套最齐全的会议中心——西安曲江国际会议中心，和集会议、展览、餐饮、商务活动等多功能于一体的大型现代化场馆——西安曲江国际会展中心。

会展集团主要以以下形式经营：一是自办展会；二是承接国内外在曲江开展的各种展览、会议和活动，包括提供展场、设备、服务等；三是提供展会的运营管理，包括展会承包、展场并购、展会控股等。发行人会展业务运营模式为以自有资源为基础、自办会展为主要发展方向，与区域发展同步、与国际接轨，努力引进国内外著名会展品牌，学习先进管理制度，积累承办大型会展、名品会展、精品会展的经验，力争成为国内自办展会较多、规模较大的专业化、现代化、国际化的一流会展企业。并以会展资源和专业化服务协作的优势积极向周边地区辐射，带动中国中西部会展经济增长，同时树立具备社会责任、社会形象、社会影响力的企业形象。

近年来，发行人承接的重要展会有：丝绸之路电影节、全国汽车配件交易会、中国检验医学暨输血仪器试剂博览会、中国西部国际茶产业博览会暨紫砂、陶瓷、茶具用品展、中国（西安）珠宝首饰首饰精品博览会中国西安广告印刷 LED 照明博览会、西安丝绸之路旅游博览会、中国皮肤科医师年会暨全国美容皮肤科学大会、五一车展、十一车展、第三届丝博会等展会、第十七届西安国

际车展等。承接第三届进博会陕西省国家步行街和中华老字号展区、青海省第十七届国际食品博览会和合肥推介会、西安市警示教育基地、新疆生产建设兵团院史陈列厅等布展服务项目。

会展业务的盈利模式是发行人在自身及上下游价值链中建立的盈利渠道和模式。主要包括：场馆经营模式，即场地租赁和展会服务，场地租赁是通过合同方式将经营场地出租、从中收取一定租金的方式，展会服务通过展会项目现场服务业务收取一定服务费用的方式；承办展会、自办展会、展览会议等模式是自有收入。2023 年度，发行人会展领域实现营业收入 34,965.42 万元、营业成本 25,874.20 万元。2024 年度，发行人会展领域实现营业收入 22,248.61 万元、营业成本 14,732.74 万元。2025 年 1-9 月，发行人会展领域实现营业收入 17,934.82 万元、营业成本 12,709.11 万元。

公司会展业务主要成本主要为场地布展、人工成本等，因布展及展出时间较短，一般发生支出时直接计入“主营业务成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”。公司会展业务的收入来自场地租赁的租金和展会服务收费，通过“主营业务收入”科目核算，按照实际收到或者应收的金额，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”。

（4）旅游领域

发行人旅游领域主要由子公司曲文投下属的文化旅游集团经营，负责曲江区内大雁塔北广场、大唐芙蓉园、唐大慈恩寺遗址公园、秦二世遗址公园、寒窑遗址公园、唐城墙遗址公园、曲江池遗址公园、赵公明财神文化景区、道文化景区、延生观景区、化女泉景区、贞观文化广场及曲江海洋馆的管理和运营，其中大唐芙蓉园、曲江海洋馆、秦二世遗址公园、寒窑遗址公园、赵公明财神文化景区、道文化景区、延生观景区和化女泉景区为收费类景区（大唐芙蓉园于 2020 年 8 月起免费预约入园，2023 年 4 月开始恢复收费；楼观运营的楼观四景区于 2020 年 8 月起免费对外开放），唐大慈恩寺遗址公园、大雁塔北广场、唐城墙遗址公园、曲江池遗址公园和贞观文化广场为开放式景区。2023 年度，发行人旅游领域实现营业收入 174,291.79 万元、营业成本 130,989.26 万元。2024 年度，发行人旅游领域实现营业收入 140,531.14 万元、营业成本 116,114.06 万元。2025 年 1-9 月，发行人旅游领域实现营业收入 78,562.22 万元、营业成本 67,918.91 万元。

发行人旅游业收入主要来源于景区门票收入，如曲江海洋极地公园、大唐芙蓉园等景区门票。上述非公益性景区的收费标准根据《陕西省经营性服务价格管理办法》的有关规定和《陕西省经营性服务价格管理办法实施细则（试行）》的要求，由各级价格主管部门负责核发经营性服务价格（收费）证。

截至2024年末发行人主要收费景点定价依据及门票价格情况

收费景点	门票价格（元/人次）
大唐芙蓉园	120（2020年1-7月）；免费（2020年8月-2023年4月）；120（2023年4月以后）
曲江海洋极地公园	全价180；半价90
寒窑遗址公园	免费
赵公明财神文化景区	60（2020年1-7月）；免费（2020年8月以后）
道文化景区	70（2020年1-7月）；免费（2020年8月以后）
延生观景区	30（2020年1-7月）；免费（2020年8月以后）
化女泉景区	30（2020年1-7月）；免费（2020年8月以后）

归属于政府的文化旅游景区交由发行人代为经营管理，双方签订景区管理服务协议，约定一定限额的经营收入补偿发行人运营管理成本，超过限额部分由发行人与政府分成，不同景区分成比例不同。公益性景区的管理，由发行人与曲江管委会签订代管协议，曲江管委会每年向文化旅游集团支付景区管理和运营补贴。

除了景区门票收入外，发行人旅游业务收入还包括有：①旅游景区的餐饮酒店收入，文化旅游集团旗下御宴宫、阅江楼、金缘阁等主题餐饮及唐华宾馆、芳林苑等唐文化主题酒店已经集聚形成陕西文化旅游市场举足轻重的产品体系；②景区旅游项目经营收入，发行人继承开发的陕西非物质文化遗产基地“曲江胡店”、世界非物质文化遗产《东仓鼓乐》、大型唐代歌舞剧《梦回大唐》、高空载人氦气球项目“曲江眼”等文化旅游项目极大丰富了西安文化旅游市场；国际流行音乐节、上巳节、国际光影艺术节等正在发展成为享誉全国的重大节事活动品牌；③曲江旅游社经营收入，文化旅游集团下属四个旅游社，开辟国内、国际多条旅游线路，销售旅游景点门票、旅游艺术品，代订火车、飞机等交通票务及策划组织各类文化艺术交流活动；④开发旅游商业，如设立曲江嘉年华大型游乐场、出租场地设立酒吧、古玩、刺绣、陶艺、儿童游乐场及出售旅游纪念品的零售摊位。

公司旅游领域的成本主要为景区的运营成本，其中主要分为人工成本、能源费、材料消耗、维护修理费、卫生清洁费、园林保养费、折旧摊销、安保费及演员演出费等。

（5）出版传媒领域

发行人在出版传媒领域包括图文商品出品以及出版刊物销售等板块，其中图文商品出品主要由子公司曲文投下属的出版传媒公司等公司经营，出版刊物销售则由子公司西安市新华书店有限公司经营。近年来，发行人策划出版了具有区域特色文化的《大西安印象》《秦岭四库全书》《千年古都常来长安》等精品图书 1822 种；《逆行者》《渡江小英雄》《和亲之路》等广播剧登录央广电台及学习强国平台；以“曲江书城”模式为蓝本，20 余家“书店+咖啡+文创”新型业态书店建成开业；形成了传统出版、书刊发行、版权引进与输出、图书发行、少儿教育、网站制作运营、数字媒体开发运营等内容为一体的全媒体产业矩阵。

西安市新华书店有限公司成立于 1953 年，目前系发行人全资控股的国有独资公司，建店以来，新华书店始终坚定文化自信，传承红色基因，以“促进全民阅读，建设书香社会”为使命担当，传播先进思想、弘扬优秀文化，成功打造一批文化复合型阅读消费空间，为城市文明进步供给了高质量文化产品，实现了社会效益与经济效益双丰收，并逐步发展为文化+教育、出版、科技、运营于一体的主业清晰、多元发展的文化教育运营商。先后荣获“全国新华书店系统先进集体”、“全国全民阅读活动先进单位”、“全国年度最美书店”等多项荣誉，成为曲江文化矩阵中的核心板块。目前新华书店在西安拥有曲江书城、图书大厦、钟楼书店、四海书店、航天城书店、读书阁在内的 15 家中大型书店。

传统图书出版发行模式的盈利模式主要是自营图书销售，销售模式包括图书批销及终端零售，销售渠道包括零售终端及经销商；数字出版的盈利模式主要有点击下载、在线浏览，移动终端阅读。

2023 年度，发行人出版传媒领域实现营业收入 46,646.72 万元、营业成本 41,592.17 万元。2024 年度，发行人出版传媒领域实现营业收入 42,658.08 万元、营业成本 38,235.63 万元。2025 年 1-9 月，发行人出版传媒领域实现营业收入 23,806.41 万元、营业成本 20,935.42 万元。

（6）文化金融领域

发行人金融领域主要由子公司曲文投下属的西安曲江风险投资有限公司负责，风投公司是从事文化产业投资的创投机构，业务模式为“股权+项目+基金”的投资模式，通过创业投资运作机制，整合旅游、影视、传媒、科技、金融等各领域资源。截至 2024 年末，公司共参股公司 39 家，参股项目 82 个，资产规模 94.25 亿元，累计投资额达 152.2 亿元，扶持发展文化企业 103 家，实现文化产业增加值 380 亿元，投资各类基金 23 支，基金资产管理规模 33 亿元。

发行人文化金融业务主要由子公司西安曲江文化产业风险投资有限公司负责经营，曲风投于 2010 年 12 月 13 日获《西安市发展和改革委员会关于西安曲江文化产业风险投资有限公司予以备案的通知》（市发改财发〔2010〕835 号）文件批准，备案为创业投资企业。

曲风投文化金融项目投资业务的运作模式为通过签订投资协议将资金投资于客户，并规定用于具体项目，曲风投根据协议约定按期收回投资本金及收益，具体投资类型包括固定收益类投资和有保底条款的基金类投资，投资范围主要包括文化商业、地产、影视、科技、健康等领域。

具体经营模式及业务流程为：业务部门组建项目组负责收集合作方提供的商业计划书、合作建议书及其他相关材料，对项目进行接触筛选，提交立项材料。经批准立项的项目，由项目组向合作方提交所需的资料清单对项目开展尽职调查与评估，形成项目评估报告。经过尽职调查后，对初步判断符合公司投资条件的项目，项目组与合作方商谈设计投资方案，包括投资方式、投资路径、投资款支付方式、保护性措施、投后管理措施、特殊条款、投资退出途径等。投资方案设计完成后，由项目组成员撰写《项目投资评估报告》，提交投资业务分管领导审阅。投资业务分管领导审阅后认为有必要召开预审会的，由项目组成员、各部门负责人以及投资业务分管领导认为有必要参与的人员出席预审会，预审会重点讨论项目方案要点及尽职调查工作情况，各部门参会人员独立发表建议并形成《预审会反馈意见表》。对通过预审会的拟投资项目，由投资部门组织上会材料，提交投资决策委员会上会审议。项目投资决策会应由投资决策委员会主任委员主持召开现场会议，由拟投项目投资部门介绍项目情况及项目评估报告，供各委员参考。投资决策委员会采用投票方式表决，一人一票，按同意、有条件同意、续议和不同意统计表决票数。表决原则为：同意票数达到全体委员人数三分之二以上（含三分之二）的项目由投资部门提交投资决策

委员会主任委员进行审批，并形成《投资决策委员会审批决议》。经投资决策委员会审批通过后，方可签署投资协议和支付投资款项。

最近两年及一期，发行人文化金融业务分别实现营业收入 25,646.13 万元、368.86 万元和 178.57 万元。最近两年，发行人文化金融业务收入的具体明细情况如下：

发行人最近两年文化金融业务收入明细情况

单位：万元

项目名称	投资类型	项目领域	2024 年度	2023 年度
长泰基金	基金类	健康	-	2,905.67
曲江新鸥鹏项目	固定收益类	文化商业	-	20,552.03
大秦帝国之天下	固定收益类	影视	150.24	602.61
惊蛰	固定收益类	影视	-	-
鼠胆英雄	固定收益类	影视	-	-
大健康项目	固定收益类	健康	-	-
票房快结宝项目	固定收益类	影视	-	114.78
开城记	固定收益类	影视	-	166.43
北海教育城项目	固定收益类	文化商业	-	263.98
开封大宋文博区建设项目	固定收益类	文化商业	-	351.98
银亚文化新能源项目	固定收益类	科技	96.43	92.77
科海办公自动化项目	固定收益类	文化商业	-	-
方元资产惠尔北城新天地五期项目	固定收益类	文化商业	-	-
西安檀境	固定收益类	文化商业	-	-
神奇动物在高原	固定收益类	影视	-	92.79
雅诗阁大雁塔酒店公寓	固定收益类	文化商业	47.04	94.33
惠尔北城南区项目	固定收益类	文化商业	75.15	385.04
陕西文化公共服务平台项目	固定收益类	文化商业	-	23.71
合计			368.86	25,646.12

截至 2024 年末，发行人文化金融业务主要投资标的情况如下：

单位：万元

项目名称	投资类型	项目领域	累计投资收益	退出机制
曲江新鸥鹏项目	固定收益类	文化商业	96,565.86	到期退出
长泰基金	基金类	健康	12,177.97	到期退出或份额回购
雅致东方大酒店项目	固定收益类	文化商业	2,664.52	到期退出

大秦帝国之天下	固定收益类	影视	4,608.60	到期退出
阎良锦业 6 号府邸项目	固定收益类	文化商业	2,117.60	到期退出
5G 基站高性能抱杆	固定收益类	文化商业	257.01	到期退出
方元资产惠尔北城新天地项目	基金类	文化商业	447.08	到期退出或份额回购
陕旅欣源连锁酒店项目	固定收益类	文化商业	1,235.54	到期退出
开封大宋文博区建设项目	固定收益类	文化商业	852.00	到期退出
房地产金融供应链项目	固定收益类	文化商业	2,498.91	到期退出
北海教育城项目	固定收益类	文化商业	676.97	到期退出
雅诗阁大雁塔酒店公寓	固定收益类	文化商业	175.23	到期退出
惠尔北城南区项目	固定收益类	文化商业	629.37	到期退出
陕西文化公共服务平台项目	固定收益类	文化商业	24.49	到期退出

（7）文化商业

发行人文化商业模块的运营主体为曲文投旗下曲江建设集团、会展控股公司、大唐不夜城公司等进行经营，该模块展业渠道包括商业综合体运营、商业文化主题活动举办、主题文化演出、商业活动代理、街区商铺出租、文化商业物业服务等。一方面，通过结合区域历史文化背景，依托历史遗迹和对应的时代艺术风格吸引消费人群，增加整个商业的吸引力和品牌知名度；另一方面，根据曲江新区的文化产业布局，将文化领域与商业进行有机结合，更加充分地运用好文化影响力进行价值创造。曲江新区践行陕西“文化强”战略和“文化立区、旅游兴区”理念，充分依托陕西、西安大文物、大文化、大旅游的优势，开创了国内首屈一指的“曲江模式”，以“文化+旅游+城市”为核心，促进区域跨越式发展。

目前发行人已形成以芙蓉新天地、曲江创意谷、大唐不夜城为代表的城市综合商业和主题商业街区。

发行人文化旅游商业经营业务符合银监 463 号文《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、国发〔2014〕43 号文《关于加强地方政府性债务管理的意见》、财预〔2017〕50 号文《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》、国办发〔2015〕40 号文《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》等相关规定等相关政策的要求。

2023 年度，发行人文化商业板块实现营业收入 392,652.94 万元、营业成本

319,282.66 万元。2024 年度，发行人文化商业板块实现营业收入 262,276.34 万元、营业成本 193,585.43 万元。2025 年 1-9 月，发行人文化商业板块实现营业收入 124,505.10 万元、营业成本 98,755.05 万元。

（8）其他

发行人文化旅游业经营板块除以上影视领域、演出领域、会展领域、旅游领域、出版传媒领域外，还包括代理集团影视设备、演出设备、展馆建设材料、旅游设施建设材料、出版传媒工具、景区物业等。此领域主要由发行人子公司曲江建设集团、会展控股公司、大唐不夜城公司等进行经营。

2.文化产业（工程）项目

报告期内，发行人文化产业板块主要是建设集多功能于一体的新型城市综合体。其业务模式主要是：一方面，通过结合区域历史文化背景，依托历史遗迹和对应的时代艺术风格吸引消费人群，增加整个商业的吸引力和品牌知名度；另一方面，根据曲江新区的文化产业布局，开发相关孵化器、经营场所等文化产业配套设施，通过政府或入区的文化类企业的购买或租赁实现盈利。发行人文化产业（工程）项目及配套设施包括建设文化商业购物中心、时尚餐饮、星级酒店、会展、商业休闲、公园、区域文化历史展示等。

最近两年及一期，发行人文化产业（工程）项目板块收入分别为 147,593.79 万元、65,199.14 万元和 4,768.73 万元；成本分别为 114,401.99 万元、73,670.35 万元和 3,496.44 万元；毛利润分别为 33,191.80 万元、-8,471.21 万元和 1,272.30 万元，毛利率分别为 22.49%、-12.99%和 26.68%。

曲江新区践行陕西“文化强”战略和“文化立区、旅游兴区”理念，充分依托陕西、西安大文物、大文化、大旅游的优势，开创了国内首屈一指的“曲江模式”，以“文化+旅游+城市”为核心，促进区域跨越式发展。发行人根据曲江新区的区域文化特色和旅游发展规划，先后承担了大雁塔北广场、曲江戏曲大观园、贞观文化广场、音乐厅、美术馆、电影城等一批重大文化建设项目。

目前，发行人报告期内主要经营的文化产业（工程）项目是以区域历史文化为背景，依托历史遗迹和对应的时代艺术风格，建成集多功能于一体的新型城市综合体，有助于完善文化旅游产业的整体发展。此外，发行人根据曲江新区的文化产业布局，开发的相关孵化器、经营场所等文化产业配套设施，由政府或入区的文化类企业购买或租赁。

公司文化产业（工程）项目业务的运营模式包括回购以及自营两种。

（1）回购模式

回购的具体运营模式为：

发行人以建设——转让（BT）的模式承建并管理运营。公司与曲江新区管委会或其他政府机关签署回购协议，公司负责项目的立项、规划设计、报建报批、建设、管理、资金筹措等，分期确认项目进度，项目竣工验收后，移交曲江新区管委会或其他政府机关，回购款根据项目进度分阶段支付，回购总价款分为两部分，第一部分为建设总成本，第二部分为综合管理费，综合管理费一般为建设总成本（扣除相关税费、利息等）的 3%-13%左右。

发行人采用回购模式建设的文化产业（工程）项目包括大雁塔北广场、戏曲大观园、民俗大观园、音乐厅、电影厅、美术馆、艺术展廊等。截至 2024 年末，发行人主要回购模式文化产业（工程）项目已完工，发行人无在建和拟建的回购模式文化产业（工程）项目。报告期内，发行人文化产业工程板块无回购项目收入。

（2）自营模式

公司根据曲江新区的文化产业布局，开发相关孵化器、经营场所等文化产业配套设施，项目建设资金主要由公司负责筹集，项目建成后，由公司通过对外出售或出租的方式运营，客户主要面向曲江新区管委会以及入区的文化类企业。

截至2024年末发行人主要已完工自营模式文化产业（工程）项目明细表

单位：万元，平方米

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	项目总预计实现收入	已确认收入金额	总面积	预计后续可出售面积	预计后续可出租面积	项目功能
1	西安芙蓉新天地项目	2011-2015	142,800.00	130,857.28	27.40%	268,002.00	198,161.84	124,486.85	41,633.12	41,633.12	大唐芙蓉园景区周边休闲旅游、餐饮服务\生活配套等功能于一体的综合性配套项目
合计		-	142,800.00	130,857.28	-	268,002.00	198,161.84	124,486.85	41,633.12	41,633.12	-

截至2024年末西安芙蓉新天地项目后期收入计划明细表

单位：万元，平方米，万元/平方米

项目名称	已出售情况				已出租情况			是否合法合规	未来计划		
	已出售房屋面积	售价（单价）	周边售价情况	已出售面积占比	已出租面积	租金（单价）	已出租面积占比		预计出租计划	意向承租人情况	预计出售计划
西安芙蓉新天地项目	82,853.73	2.80	2.50	66.56%	30,231.08	0.01	72.72%	是	11,402.04	餐饮及娱乐	根据市场价格情况及行情，部分商铺择机对外出售

截至2024年末发行人主要在建自营模式文化产业（工程）项目情况

单位：万元，%

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	项目总预计实现收入	项目进度	项目功能	2025-2027 三年投资计划			是否合法合规
									2025	2026	2027	

1	小雁塔历史文化片区综合改造项目	2018-2026	265,199.24	83,009.67	100.00	432,895.03	31.21%	小雁塔历史文化片区综合改造	89,733.60	89,733.60	2,951.72	是
2	碑林历史文化街区项目	2020-2024	251,682.74	8,063.70	100.00	430,000.00	3.20%	碑林历史文化街区改造	20,000.00	20,000.00	6,515.42	是
3	电竞产业园	2020-2025	341,000.00	310,205.69	21.99	135,058.35	场馆区已投入使用；配套区：机电安装完成 92%；室外工程施工完成 85%；幕墙安装完成 75%；室内公区装修施工完成 45%；钢结构空调挂板施工完成 75%。	场馆区已投入使用；配套区：机电安装完成 92%；室外工程施工完成 85%；幕墙安装完成 75%；室内公区装修施工完成 45%；钢结构空调挂板施工完成。	30,794.31	-	-	是
4	曲江文创中心	2018-2024	386,200.00	282,154.85	11.19	477,160.61	64.95%	73.46%	67,139.39	23,213.25	13,692.51	是

5	曲江国际社区	2018-2026	570,000.00	372,983.16	91.23	757,273.00	1 期 2 批次 3#5#精装基层施工完成 88%； 6#地暖施工完成 99%,精装基层 60%； 2 期主体结构施工已完成； 3 期土方清表外运。	1 期 3#外立面施工完成 33%，精装施工完成 48%； 5#外立面施工完成 29%，精装施工完成 49%； 6#外立面施工完成 28%； 精装施工完成 49%。 2 期 21#二次结构施工完成 99%，室内二次配管完成 29%，幕墙完成 11%； 20#二次结构施工完成 99%，室内二次配管完成 26%，幕墙完成 11%。 3 期土方清表外运。	2,723.53	28,000.00	28,000.00	是
---	--------	-----------	------------	------------	-------	------------	--	---	----------	-----------	-----------	---

6	楚肆水街	2021-2023	92,700.00	43,067.35	30.00	115,300.00	水街截至 23 年 12 月底南区书城主体结构完成，安装工程完成，室外管网完成，幕墙工程完成 60%，南区 16 栋商业街单体主体结构完成，大区室外管网工程完成 70%。北区老宅、展馆主体及二构完成，北区酒店配套用房幕墙、室内精装、室外景观工程完成。	楚肆水街：南区第一批次书城安装工程完成，幕墙工程完成 60%，室外管网完成；第二批次 2#、6#、19# 楼砌体抹灰、屋面瓦完成，18# 楼砌体抹灰完成；6#楼钢结构完成 80%。第三批次 3#、16#、7#、8#楼砌体抹灰、屋面瓦完成，17# 楼砌体抹灰完成；14#楼主体结构完成。第四批次 4#、5#、12#楼砌体抹灰、屋面瓦完成，13# 楼砌体抹灰完成，11#楼砌体抹灰完成 50%，9#楼屋面瓦完成。大区室外管网完成 85%。北区酒店配套用房幕墙、室内精装、室外景观工程完成。	4,062.79	10,000.00	-	是
合计		-	1,906,781.98	1,016,558.43	-	2,347,686.99	-	-	214,453.62	170,946.85	51,159.65	-

由发行人采取自营模式的文化产业（工程）项目未来主要通过出售及自持物业出租获取收益，主要的文化产业（工程）项目包括：

1) 西安芙蓉新天地项目

西安芙蓉新天地项目东临曲江池西路和唐城墙遗址公园区，南临广电中心，北临芙蓉南路和大唐芙蓉园遗址公园区，西临芙蓉西路和曲江公馆高尚别墅住宅区，位于曲江旅游核心景区，环境优美。占地 165.14 亩，规划总建筑面积为 256,471.32 平方米，其中地上建筑面积为 165,036.32 平方米，酒店面积为 85,019 平方米，商业面积为 171,452 平方米。项目初步定位为集购物、休闲、娱乐、餐饮、住宿、会议等功能为一体的综合性广场。建设内容包括集中商业、情景商业、五星级酒店、顶级商务会馆、室外水景等。该项目盈利模式主要为对外租赁，收取租金收入。

2) 小雁塔历史文化片区综合改造项目

小雁塔历史文化片区综合改造项是西安市人民政府推动的重大建设项目，项目改造范围为：东起长安北路，西至朱雀大街，南起体育场北路，北至友谊西路，具体范围以规划定点图和测量成果表为准，项目占地面积约 635 亩，计划投资约 26.52 亿元。通过综合改造，提升小雁塔片区城市品质，打造西安重要的唐文化展示区、丝路文化交流基地。

3) 碑林历史文化街区项目

碑林历史文化街区项目南邻护城河，北至东木头市及东厅门，西邻南大街，东至开通巷，规划面积约 300 多亩，计划总投资约 25.17 亿元。以现碑林博物馆为中心，向北拓展，贯通文庙历史空间格局，建设大碑林文化圈和博物馆群落，形成文化旅游轴心；以关中书院为中心，对文化街区进行“针灸”和“织补”，形成三街两巷的新文化旅游街区；以卧龙寺为中心，通过资源整合和功能嫁接，重塑文化空间，形成禅宗佛教文化街区。

4) 电竞产业园

曲江电竞产业园-场馆区项目位于曲江新区新开门南路以西、裴家崆路以北。项目占地 50.35 亩，建筑面积约 77,650m²，拟建成万人综合文化活动中心场馆，主要功能包括国际电竞比赛、时尚文化发布、国际交流、品牌发布、主流文艺演出等。曲江电竞产业园-场馆区项目纳入市级重点项目管理，于 2020 年 9 月完成项目备案确认，目前已取得建设用地规划许可证，国有土地证、工程规划许

可证、施工许可证正在办理中。根据《曲江新区公共服务类重点建设项目投资审批改革试点实施方案（试行）》，该项目符合“一会四函”工作模式，并取得“一会四函”批复，因此项目已于 2020 年 7 月开工建设。

电竞产业园-配套区项目位于西安市曲江新区，春临四路以南、公田五路以西、春临五路以北。项目总占地 44.03 亩，总建筑面积约 168,990 m²。项目主要建设六座综合服务大楼，为电竞产业园区提供商务、办公配套。

5) 曲江文创中心

曲江文创中心项目位于曲江二期的核心区，金花南路以西，雁翔路以东，植物园西路以北，衔接南三环、地铁五号线，交通便利、路网发达，项目占地约 67 亩，分为曲江文化中心、双创加速器和双创孵化器，业态涵盖整个文化产业链。目前，该项目大部分楼主体施工完成。

6) 楚肆水街

楚肆水街项目位于纪南文旅区东西向主干道高阳大道南北两侧，作为荆楚文化大观园首期启动项目，已被列入湖北省重点建设文化旅游项目。该项目总用地面积约 168 亩，建筑面积约 7 万平方米。项目临近高铁站，交通条件俱佳，驱车仅 15 分钟可直达城市核心区，区位优势；临长湖而居，由庙湖、海子湖形成优美的湖景风光；同时，周边汇聚大量楚文化历史资源，包括雨台山古墓群、郢城遗址、纪南城遗址等；未来周边还将拥有园博园、方特游乐园、国宾馆以及凤凰山森林公园等休闲娱乐配套，自然资源、历史资源优势明显。楚肆水街项目已于 2021 年 5 月 12 日开工，目前南区第一批次书城安装工程完成，幕墙工程完成 60%，室外管网完成；第二批次 2#、6#、19#楼砌体抹灰、屋面瓦完成，18#楼砌体抹灰完成；6#楼钢结构完成 80%。第三批次 3#、16#、7#、8#楼砌体抹灰、屋面瓦完成，17#楼砌体抹灰完成；14#楼主体结构完成。第四批次 4#、5#、12#楼砌体抹灰、屋面瓦完成，13#楼砌体抹灰完成，11#楼砌体抹灰完成 50%，9#楼屋面瓦完成。大区室外管网完成 85%。北区酒店配套用房幕墙、室内精装、室外景观工程完成。

发行人采用自营模式开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案，所开发的项目合法合规。上述项目中，小雁塔历史文化片区综合改造项目和碑林历史文化街区项目为 PPP 项目，具体情况如下：

项目名称	签署合同名称	签署单位	签署时间	收益约定	回款模式
------	--------	------	------	------	------

小雁塔历史文化片区综合改造项目	小雁塔历史文化片区综合改造PPP项目合同	西安城墙管理委员会（甲方）、西安小雁塔景区运营管理有限公司（乙方）	2019.11	使用者付费+政府缺口性补贴-运维成本	使用者付费+政府缺口性补贴
碑林历史文化街区项目	三学街历史文化街区综合改造PPP项目合同	西安城墙管理委员会（甲方）、西安三学街建设运营管理有限公司（乙方）	2019.11	使用者付费+政府缺口性补贴-运维成本	使用者付费+政府缺口性补贴

小雁塔历史文化片区综合改造项目以及碑林历史文化街区项目均已纳入“财政部政府和社会资本合作中心项目库”，符合财金【2018】23号文的要求。

截至 2024 年末，发行人无拟建自营模式文化产业（工程）项目。

3.景区基础设施建设板块

曲江新区自 1996 年启动建设以来，为发展区域文化旅游产业经济，打造特色文化旅游示范区，曲江新区管委会先后投入大量资金用于城市及景区基础设施建设、改造和升级。发行人作为曲江新区文化旅游资源开发建设的中坚力量，承担了曲江新区内大量的文化旅游产业相关配套基础设施及公共文化服务设施建设任务。运营主体主要包括城墙文化公司（城墙景区）、大明宫投资公司（大明宫遗址区）、楼观道公司（楼观道文化展示区）、曲文投公司下属曲江建设公司（曲江新区核心区）等，不同子公司主要负责区域运作范围各自不同。

最近两年及一期末，发行人景区基础设施建设业务收入分别为 199,883.48 万元、57,485.45 万元和 23,512.55 万元，在发行人的整体收入总额中占比分别为 14.04%、3.79%和 5.63%。该板块受曲江新区整体规划和工程建设周期影响，最近两年该板块营业收入呈波动态势。

景区基础设施建设板块的运营模式主要是由政府或相关部门作为委托方，委托发行人进行区域内城市及景区基础设施及配套项目、保障房建设并签署合同。建设内容涉及到该区域内的土地整理、基础设施、城市配套、景观工程、中小学校、城中村拆迁改造及安置小区建设项目等。

自成立以来，发行人参与了雁塔南路、雁南一路、雁南二路、雁南四路、雁南五路、芙蓉东路、芙蓉西路、芙蓉中路、春临路、曲江路、曲江二路、环湖路、玄武路、太华南路等城市道路的修建，基本完成了一期 15 平方公里文化旅游区域的配套市政基础设施建设。此外，发行人还与政府及相关部门合作，积极参与文化广场建设和公共遗址公园建设，包括建成开放大明宫国家遗址公园、唐城墙遗址公园、曲江池遗址公园、秦二世陵遗址公园、大秦寺等。

业务模式分为委托代建和回购模式：

（1）委托代建项目的业务模式及盈利模式

政府机构或相关部门作为委托方，委托发行人以收取代建费的模式承担区域内城市及景区基础设施及配套项目建设并签署委托代建合同。项目工程款由委托机构支付，直接支付给施工单位，不进入代建单位，发行人作为代建单位按照项目总投资额（扣除融资成本）的一定比例收取工程代建管理费（一般为2%—8%），建设过程中，委托方进行工程计量，并由委托方按相关约定直接支付给施工单位工程款，发行人根据实际情况按月度、季度或年度与政府部门结算代建管理费，并按结算额（借：应收账款贷：主营业务收入）。收款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。建设内容涉及该区域的土地整理、基础设施、城市配套、景观工程、中小学校、城中村拆迁改造及安置小区建设项目等。公司主要负责项目组织建设、材料采购等事项，其中，代建项目公司根据合同约定按工程完工进度确认代建管理费，一般根据实际情况按月度、季度或年度权衡收入确认及回款时点。

在项目实施过程当中，根据项目实际需要，发行人会为部分委托代建业务先行垫付建设资金，对项目进行建设管理。发行人前期投入的建设资金在其他应收账款中归集，结算后应获取的综合管理费确认为代建收入。工程成本为发行人垫付的资金，该款项资金按照一定年限进行回款。

截至2024年末，景区基础设施建设板块报告期内主要已完工项目情况（代建项目）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	已确认收入金额	是否合法合规	2025-2027 三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
											2025	2026	2027	
1	联志村	2016-2018	2016-2025	27,763.19	35,550.58	是	2,488.54	1,899.01	2,015.71	是	423.18	71.29	95.06	是
2	纬二十七街	2015-2017	2016-2025	2,296.77	2,697.73	是	154.12	136.89	145.40	是	5.17	5.17	6.89	是
3	大明宫遗址公园康体运动建设	2017-2018	2017-2025	2,720.98	2,517.21	是	75.52	59.00	61.85	是	11.93	1.97	2.62	是
4	恒大地块垃圾清运工程	2016-2018	2016-2025	2,435.25	2,435.25	是	73.06	56.25	58.96	是	10.65	1.88	4.28	是
5	曹家庙地块垃圾清运工程	2016-2018	2016-2025	4,624.79	4,648.01	是	139.44	125.80	131.86	是	2.26	4.19	7.19	是
6	延安圣远垃圾山清运	2016-2018	2016-2025	3,545.39	1,630.57	是	110.89	100.63	104.92	是	0.26	3.00	7.00	是
7	先锋南北二号路（龙湖枫香庭北侧规划路—凤城五路）	2016-2018	2016-2025	4,822.65	4,609.24	是	322.65	236.51	248.19	是	60.78	25.36	0.00	是
8	珠江路垃圾清运工程	2016-2019	2016-2025	1,501.00	1,630.57	是	48.92	44.03	46.15	是	1.64	1.25	2.00	是
9	曲江悦动公园项目	2020-2021	2021-2025	11,500.00	8,532.72	是	155.00	-	-	是	104.10	50.90	0.00	是

合计	-	-	-	61,210.02	64,251.88	-	3,568.14	2,658.12	2,813.04	-	619.97	165.01	125.04	-
----	---	---	---	-----------	-----------	---	----------	----------	----------	---	--------	--------	--------	---

注：总投资额为计划投资额，已投资额为实际投资额，因此两者数据存在差异。

截至2024年末，发行人景区基础设施建设板块主要在建项目明细表（代建项目）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	已确认收入金额	是否签订合同或协议	拟回款金额	是否合法合规	2025-2027 三年投资计划		
										2025	2026	2027
1	大明宫遗址公园整体景观提升改造项目（EPC）	2020-2023	2020-2025	29,600.00	20,515.70	389.84	是	1,480.00	是	1,258.69	1,815.64	6,009.97
2	麟德一路（未央路-建强路）	2020-2023	2020-2025	6,704.00	3,613.50	206.04	是	335.20	是	-	-	3,090.50
3	开元路（纬二十七街-二府庄路）	2020-2023	2020-2023	1,632.00	987.18	3.56	是	81.60	是	225.91	-	418.91
4	建强路（龙首北路东段—麟德一路）	2019-2023	2019-2025	6,230.00	6,720.57	20.70	是	373.80	是	-	-	-
5	曲江新区架空通讯线缆落地项目	2021-2022	2021-2024	2,753.00	1,606.58	20.31	是	46.30	是	-	-	1,174.91
6	曲江新区 15 号路等 4 条市政道路建设项目	2020-2022	2021-2024	21,400.00	15,963.10	136.39	是	254.00	是	5,436.90	-	-
合计	-	-	-	68,319.00	49,406.63	776.84	-	2,570.90	-	6,921.50	1,815.64	10,694.29

（2）投资建设-回购业务的业务模式及盈利模式

政府机构或相关部门作为业主方，采用项目投资建设-回购（BT）模式委托发行人建设区域内保障房等项目并签署合同。回购业务模式主要由项目业主方以协议价（相关合同中会初步约定协议价，并约定综合管理费率，后续会依照工程实际情况，按照竣工决算价格加上合同约定的综合管理费率确定回购价格）回购整个工程项目。建设期间内发行人按一定周期向业主方报送工程量进度表，经业主方审核后，按照工程量一定比例支付进度款进行回购，（回购总价款分为两部分，第一部分为建设总成本，第二部分为综合管理费，综合管理费一般为建设总成本（扣除相关税费、利息等）的3%-13%左右）。待工程竣工验收合格并办理完交付手续及财务决算、并经双方确认后，业主方支付项目竣工决算额的大部分款项（一般为95%），并留取一定比例（一般为5%）质保金，待质保期满后按约定支付，一般回购项目，回购期为三到五年，个别建造期较长的项目根据实际情况回购期间相对较长。部分项目会采用按项目进度支付回购款，即发行人根据实际情况按月度、季度或年度与政府部门结算。

发行人采取投资建设-回购（BT）方式的项目协议签订时间较早，主要为2012年之前签订，符合财预[2012]463号《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、国发【2014】43号文《关于加强地方政府性债务管理的意见》、国办发【2015】40号文《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》、财预【2017】50号文《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》等相关规定及政策的要求。

截至2024年末，发行人景区基础设施建设板块已完工项目明细表（回购项目）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已确认收入金额	已回款金额	是否合法合规	2025-2027 三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
											2025	2026	2027	
1	南窑安置小区	2009-2012	2009-2023	53,000.00	48,097.21	是	53,000.00	51,545.29	46,001.69	是	-	-	-	是
2	瓦胡同拆迁安置小区	2010-2016	2011-2019	345,500.00	305,920.84	是	345,500.00	294,121.22	299,565.18	是	-	-	-	是
3	先锋花园	2013-2018	2016-2024	175,000.00	175,000.00	是	196,381.70	202,314.86	129,637.50	是	-	30,000.00	8,006.09	是
4	购物中心	2013-2020	2018-2024	103,800.00	102,800.00	是	97,236.17	92,605.88	92,502.79	是	-	5,000.00	8,791.49	是
5	孟村安置小区	2012-2019	2012-2023	95,000.00	90,345.32	是	95,000.00	96,875.45	96,875.45	是	-	-	-	是
6	余王碛安置小区	2015-2020	2015-2024	135,300.00	106,366.01	是	135,300.00	119,869.39	117,811.83	是	690.96	-	-	是
合计	-	-	-	907,600.00	828,529.38		922,417.87	857,332.09	782,394.44	-	690.96	35,000.00	16,797.58	-

注：1. 总投资额为项目立项时所批复的预计总投资金额；而项目实施时根据立项范围分别签订设计、勘察、施工及绿化等工程合同，合同金额是工程的造价，是立项总额的细化，原则上合同总额不超过立项总额。

截至2024年末，发行人景区基础设施建设板块在建项目明细表（回购项目）

单位：万元，%

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否合法合规	2024-2026 三年投资计划		
										2024	2025	2026
1	井上华府	2018-2024	2022-2024	190,000.00	190,564.73	40.00	已到位	是	是	-	-	-
2	东三爻北区	2020-2023	2020-2025	240,000.00	177,309.07	20.00	已到位	是	是	58,188.56	-	-
合计	-	-	-	430,000.00	367,873.80	-	-	-	-	58,188.56	-	-

截至 2024 年末，发行人景区基础设施建设板块无拟建的投资建设-回购（BT）项目。

发行人景区基础设施建设业务符合银监 463 号文《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、国发【2014】43 号文《关于加强地方政府性债务管理的意见》、国办发【2015】40 号文《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》、财预【2017】50 号文《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》等相关规定及政策的要求。

4. 房地产板块

截至报告期末，发行人尚在有效期内的房地产业务开发资质如下：

序号	公司名称	资质证书	核发机关	核发日期	到期日期	开发资质
1	荆州纪南文化产业投资有限公司	鄂房开【2024】D20013 号	荆州市住房和城乡建设局	2024 年 4 月	2027 年 4 月	二级
2	西安曲江丰欣置业有限公司	陕建房【2022】1905 号	陕西省住房和城乡建设局	2022 年 9 月	2025 年 9 月	二级
3	西安曲江明安雅居置业有限公司	陕建房【2022】1046 号	陕西省住房和城乡建设局	2022 年 7 月	2028 年 7 月	二级
4	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	陕建房【2023】8143 号	陕西省住房和城乡建设厅	2023 年 12 月	2026 年 12 月	二级
5	西安秦尚置业有限责任公司	陕建房【2022】1825 号	陕西省住房和城乡建设厅	2022 年 9 月	2025 年 9 月	四级

注：根据住房和城乡建设部房地产市场司于 2021 年 6 月 30 日发布的《住房和城乡建设部房地产市场司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》（建司局函房【2021】65 号），自 2021 年 7 月 1 日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的，仍按原条件进行审批或备案；自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。

最近两年发行人房地产板块经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2024年	2023年
开发完成投资	43.27	42.72
新开工面积	11.20	16.14
竣工面积	69.89	31.25
签约销售面积	32.99	31.59
签约销售金额	24.67	37.36

最近两年及一期，发行人房地产板块业务均为住宅收入，房地产板块收入分别为 233,141.32 万元、764,273.32 万元和 94,256.06 万元，成本分别为 202,950.06 万元、691,682.27 万元和 92,511.54 万元，毛利润分别为 30,191.26 万

元、72,591.05 万元和 1,744.51 万元。

发行人的房地产业务主要分为定向开发和公开销售两类。

（1）定向开发模式

定向开发的房地产项目，主要是曲江新坐标、金水湾、亮丽家园等项目。定向开发的房地产项目是以发行人自有的土地进行开发，销售收入计入发行人利润表。定向开发的房地产项目符合国家房地产政策的相关规定。定向开发的定价与定向开发单位的议价能力有关，在核定建设成本的基础上双方沟通协商定价，为政府机构定向开发的项目，利润空间偏小。

报告期内发行人主要已完工定向开发模式房地产项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	已回款金额	销售进度	是否合法合规	后续销售安排和资金回笼情况
1	曲江新坐标（5.6号楼）	西安曲江国际会展投资控股有限公司	定向开发	南三环以北、和谐路以南	商业、住宅	37,638.36	37,638.36	17,919.82	17,919.82	定向开发，基本已销售完毕	是	住宅销售已达100%
2	金水湾	西安曲江建设集团有限公司	定向开发	新开门南路以西、寒窑遗址公园以南、曲江池南路以北	商业、住宅	236,367.19	240,910.40	154,244.82	154,332.10	定向开发，基本已销售完毕	是	住宅销售已达100%
3	曲江亮丽家园	西安曲江建设集团有限公司	定向开发	曲江池南路南侧、曲江兰亭东侧、雁湖小区二期西侧、绕城高速北侧	商业、住宅	246,887.50	246,887.50	169,853.19	169,549.38	定向开发，商业、住宅均已销售完毕	是	商业、住宅销售均达100.00%

截至 2024 年末，公司主要定向开发房地产项目情况如下：

（1）曲江新坐标项目位于西安市曲江新区会展产业园区 N10 地块内，本项目北临曲江国际会展中心，南临西安南三环，东临汇新路，西临长安路，总用地面积 69.07 亩，总建筑面积 24 万平方米。目前开工为 5#、6#楼，5#、6#楼总建筑面积为 37,495 平方米。

（2）金水湾项目位于曲江池南路北侧，新开门路东侧，曲江池西侧。项目占地 124 亩，建筑面积 33.84 万平方米，项目总投资额 15.30 亿元，建设 16 栋 18 层住宅楼、办公楼一栋 5、四栋独立商铺 2 层。

（3）亮丽家园项目位于芙蓉南路南侧，曲江兰亭东侧，雁湖小区二期项目西侧，绕城高速北侧。项目占地面积 126.07 亩，建筑面积 36.58 万平方米，项目总投资额 17 亿元，建设 13 栋 18 层住宅楼。

（2）公开销售模式

市场公开销售的商品房项目，包括发行人独立开发运营的商品房项目，以及与其他房地产公司合作开发并向公众销售的商品房项目。发行人自主开发的商品房项目主要是“凤凰城”项目、“城市树”项目、“久境府”项目、“久雍府”项目等；合作开发模式主要是与华润集团、中海企业发展集团等公司合作，项目主要有雁翔新城、东方传奇、曲江九里、曲江大城和曲江风华等。

截至2024年末发行人主要已完工公开销售房地产项目情况

单位：平方米、万元、%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	是否合法合规	后续销售安排	已回款金额
1	永和坊项目	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	公开销售	雁展路以南	商业、住宅	640,331.58	633,370.03	594,850.88	99.05	是	尾盘清理	594,850.88
2	曲江大城A地块	西安合汇兴尚置业有限公司	共同开发	雁翔路	住宅	243,677.00	243,677.00	444,320.00	100.00	是	已完成销售	444,766.12
3	曲池里一期	荆州纪南文化产业投资有限公司	公开销售	荆州纪南文旅区	商业、住宅	173,245.77	139,749.50	128,802.55	80.67	是	持续销售	136,102.20
4	上和郡	西安曲江明安雅居置业有限公司	自主开发	西安大明宫遗址区东元西路11号	住宅	206,000.00	157,530.25	120,801.30	76.47	是	加速车位、储藏间销售	120,621.16
5	林邑	西安唐泽房地产开发有限公司	自主开发	浐灞生态区玄武东路以北	住宅	238,400.00	202,326.91	144,298.00	84.87	是	加快销售车位	143,537.55
6	瑞和·大唐府邸	西安曲江瑞和房地产开发有限公司	自主开发	凤城一路以南，凤城二路以北	住宅	194,800.00	185,827.00	137,641.84	95.39	是	加速商铺、车位销售	136,540.77

截至2024年末发行人主要在建公开销售房地产项目情况

单位：万元

序号	项目名称	业主方	施工方	收入确认	工程款支付	结算模式
1	欧森国际	西安瑞房企业管理有限公司	中建三局集团有限公司	30,982.14	22,965.64	按进度支付，完工后结算
2	雁泊台	西安曲江观骊置业有限公司	陕西建工第七建设集团有限公司	62,001.04	47,950.04	按进度支付，完工后结算
3	曲江启夏里	西安兰科实业有限责任公司	陕西建工第三建设集团有限公司	-	15,766.45	按进度支付，完工后结算

4	东方传奇	西安雁顺置业有限公司	重庆万泰建设（集团）有限公司	430,953.94	254,569.72	按进度支付，完工后结算
5	华润九里项目	西安秦尚置业有限责任公司	中建五局第三建设有限公司	498,161.97	359,025.89	按进度支付，完工后结算
6	曲江中心风华项目	西安朔坤房地产开发有限公司	长枫建设集团有限公司	458,428.58	275,228.23	按进度支付，完工后结算
7	重庆璧锦公司鸥鹏·凤凰城	重庆璧锦地产发展有限公司	泰兴一建建设集团有限公司； 江西建工机械施工有限责任公司	329,440.53	244,365.14	按进度支付，完工后结算
8	杭州·余杭·久境府	杭州曲江新鸥鹏文化发展管理有限公司	北京建工四建工程建设有限公司	253,281.64	138,710.29	按进度支付，完工后结算
9	杭州·余杭·久雍府	杭州曲江新鸥鹏企业运营管理有限公司	北京建工四建工程建设有限公司	280,331.75	88,473.39	按进度支付，完工后结算
10	重庆蕴鸥公司鸥鹏·中央公园	重庆蕴鸥地产有限公司	西安建工绿色建筑集团有限公司	196,662.61	272,120.83	按进度支付，完工后结算
11	檀境项目	西安阳光煜祯实业有限公司	名筑建筑集团有限公司	20.55	73,851.56	按进度结算
12	曲池里二期	荆州纪南文化产业投资有限公司	中建（新疆）建工集团有限公司	5,875.78	78,571.16	按进度支付，完工后结算

截至2024年末发行人主要在建公开销售房地产项目情况（续）

单位：万元

序号	项目名称	开发主体	项目类别	项目所在地	项目建设期	总投资金额	已投资金额	是否合法合规	2025-2027 三年投资计划			资金来源
									2025	2026	2027	
1	欧森国际	西安瑞房企业管理有限公司	办公	高新区软件新城云水一路	2015-2024	95,001.70	67,048.84	是	8,735.02	1,073.41	-	自筹
2	雁泊台	西安曲江观骊置业有限公司	住宅	西安市临潼区凤凰大道	2018-2024	142,070.00	130,455.88	是	5,730.05	6,945.25	-	自筹、贷款

3	曲江启夏里	西安兰科实业有限责任公司	住宅	翠华路以东，陕西地震局以南	2021-2024	79,000.00	57,364.48	是	12,198.33	21,635.52	-	自筹、贷款
4	东方传奇	西安雁顺置业有限公司	住宅、商业	金花路以东	2015-2022	290,200.00	287,332.37	是	-	-	-	自筹
5	华润九里项目	西安秦尚置业有限责任公司	住宅、商业	植物园东路南侧；金花路西侧	2018-2023	413,000.00	401,386.00	是	-	-	-	自筹
6	曲江中心风华项目	西安朔坤房地产开发有限公司	住宅	裴家崆路以南、航天大道以北、新开门南路以东、西康高速西辅路以西	2017-2022	322,990.39	309,165.95	是	-	-	-	自筹
7	重庆璧锦公司 鸥鹏·凤凰城	重庆璧锦地产发展有限公司	住宅、商业	重庆市璧山区璧泉街道湿地公园南侧	2012-2023	478,878.00	472,567.20	是	3,338.66	2,972.13	-	自筹、贷款
8	杭州·余杭·久境府	杭州曲江新鸥鹏文化发展管理有限公司	住宅商业 配套学校	杭州市余杭区	2020-2023	399,124.15	351,948.26	是	8,463.65	5,000.00	8,000.00	自筹、贷款
9	杭州·余杭·久雍府	杭州曲江新鸥鹏企业运营管理有限公司	住宅商业 配套	杭州市余杭区	2010-2024	417,029.04	342,390.36	是	31,051.78	15,000.00	8,000.00	自筹、贷款
10	重庆蕴鸥公司 鸥鹏中央公园	重庆蕴鸥地产有限公司	住宅	重庆市潼南区	2014-2022	416,033.46	505,511.32	是	5,988.94	47,040.73	851.77	自筹、贷款

11	檀境项目	西安阳光煜 祯实业有限公司	房地产	经二十二路以 东，规划十六路 以南，纬三十二 路以北，规划六 路以西	2021-2024	271,853.55	267,399.27	是	10,131.40	-	-	自筹+开 发贷
12	曲池里 二期	荆州纪南文 化产业投资 有限公司	商业、住 宅	中建（新疆）建 工集团有限公司	2021-2025	275,824.00	106,461.61	是	13,000.00	10,000.00	-	自筹
合计		-	-	-	-	3,601,004.29	3,299,031.54	-	98,637.83	109,667.04	16,851.77	-

续上表

单位：万元、%

序号	项目名称	可销售金额	已销售金额	去化率	项目简介
1	欧森国际	55,428.00	42,165.36	76.07	欧森国际项目建设期为 2015-2023 年，项目建设周期较长主要系开发计划中途发生变更。项目可销售金额 55,428.00 万元，截至 2024 年末已销售金额 42,165.36 万元，去化率 76.07%，销售进度正常。
2	雁泊台	130,996.00	104,683.50	79.91	雁泊台项目建设期为 2018-2024 年，项目建设周期较长主要受临潼机场净空保护等政策因素影响，导致开发进度较慢。项目可销售金额 130,996.00 万元，截至 2024 年末已销售金额 104,683.50 万元，去化率 79.91%，销售进度正常。
3	曲江启夏里	价格未备案	-	-	曲江启夏里项目建设期为 2021-2023 年，截至 2024 年末建设进度正常。项目暂未完成价格备案，暂未启动预售。
4	东方传奇	455,053.99	454,512.11	98.80	东方传奇项目建设期为 2015-2022 年，项目建设周期较长主要系项目投资规模较大，采取分期开发建设所致。项目可销售金额 457,310.97 万元，截至 2024 年末已销售金额 451,813.99 万元，去化率 98.80%，销售进度正常。
5	华润九里项目	547,415.05	544,764.42	99.27	华润九里项目建设期为 2018-2023 年，项目建设周期较长主要系项目投资规模较大，采取分期开发建设，且受疫情影响导致项目间断性停工所致。项目可销售金额 547,415.05 万元，截至 2024 年末已销售金额 543,422.12 万元，去化率 99.27%，销售进度正常。

6	曲江中心风华项目	506,953.59	498,735.85	98.34%	曲江中心风华项目建设期为 2017-2022 年，项目建设周期较长主要系项目投资规模较大，采取分期开发建设，且受疫情影响导致项目间断性停工所致。项目可销售金额 506,953.59 万元，截至 2024 年末已销售金额 498,451.05 万元，去化率 98.34%，销售进度正常。
7	重庆璧锦公司 鸥鹏·凤凰城	542,700.00	494,430.44	90.94%	凤凰城项目建设期为 2012-2024 年，项目建设周期较长主要系项目投资规模较大，采取分期开发建设，且受疫情影响导致项目间断性停工所致。项目可销售金额 542,700.00 万元，截至 2024 年末已销售金额 493,508.72 万元，去化率 90.94%，销售进度正常。
8	杭州·余杭·久境府	456,631.70	273,983.74	59.49%	久境府项目建设期为 2020-2024 年，截至 2024 年末建设进度正常。项目可销售金额 456,631.70 万元，截至 2024 年末已销售金额 271,638.72 万元，去化率 59.49%，项目去化率较低主要系商业办公部分占比较高且暂未启动销售。
9	杭州·余杭·久雍府	526,187.55	305,970.59	58.09%	久雍府项目建设期为 2020-2024 年，截至 2024 年末建设进度正常。项目可销售金额 526,187.55 万元，截至 2024 年末已销售金额 305,659.05 万元，去化率 58.09%，项目去化率较低主要系商业办公部分占比较高且暂未启动销售。
10	重庆蕴鸥公司 鸥鹏·中央公园	537,000.00	464,731.91	85.57%	中央公园项目建设期为 2014-2023 年，项目建设周期较长主要系项目投资规模较大，采取分期开发建设，且受疫情影响导致项目间断性停工所致。项目可销售金额 537,000.00 万元，截至 2024 年末已销售金额 459,493.00 万元，去化率 85.57%，销售进度正常。
11	檀境项目	306,600.00	246,165.94	82.74%	总户数：约 813 户总占地：约 64.86 亩容积率：约 2.8 绿化率：约 35%车位配比：1:1.8 产品：1#2#3#5#6#为 25 层高层；7#8#10#11#13#14#为 17 层小高层；9#12#为 14 层小高层。
12	曲池里二期	340,000.00	7,746.35	2.28%	曲池里二期规划总建筑面积约 50 万平方米，计容建筑面积约 38 万平方米，现已开工区域总用地面积约 106 亩，已开工计容建筑面积约 10 万平方米，包括洋房，合院产品及配套商业及幼儿园。

截至 2024 年末，公司主要公开销售房地产项目情况如下：

1) 欧森国际项目位于西安市高新区软件新城，本项目北临科技五路，南临科技六路，东临西三环，西临经二十二路，总用地面积 42.6 亩，总建筑面积 134,785.90 平方米。

2) 雁泊台项目位于西安市凤凰大道与芷阳五路交汇处，总占地面积约 209 亩。项目采用有机生活全新模式，植入传统街巷文化，依照地貌打造浅坡台地景观，更考究城山雅居形制，重现前庭后院生活。DK-1 为别墅区和会所，DK-2 为小高层，辅以商业、幼儿园。总建筑面积为 23.71 万平方米，预计总投资 14.21 亿。

3) 曲江启夏里项目为住宅项目，位于翠华路以东，陕西地震局以南。项目建设期为 2021 年-2023 年，项目总投资额 79,000.00 万元。上和郡项目位于西安市新城区，东临规划路，南临东元西路，西临规划路，北临啤酒路，总用地面积 69.86 亩，总建筑面积 227,001.00 平方米。

4) 东方传奇项目为发行人与万科集团合作开发的项目，发行人持股比例 51%，项目位于西安曲江新区金花路以东。项目总占地 165.54 亩，建设内容为住宅楼、底层商铺、幼儿园及地下车库等。

5) 华润九里项目为发行人与华润置地合作开发的地产项目，发行人持股比例 51%，项目位于曲江新区植物园东路以南，绕城高速以北，其中住宅用地 165.518 亩，商业用地 59.032 亩。

6) 曲江中心风华项目为发行人与金地集团合作开发的项目，发行人持股比例为 51%，项目总占地 196.2 亩，共分为 2 个地块。其中 A 地块位于裴家崆路以南、航天大道以北、新开门南路以东、西康高速西辅路以西，宗地面积 112 亩，建设内容为住宅；B 地块占地 84.2 亩，建设内容为住宅、商服。

7) 重庆璧锦公司鸥鹏·凤凰城为住宅、商业项目，项目位于重庆市璧山区璧泉街道湿地公园南侧，项目总占地面积 550 亩，容积率 2.5，总规划建筑面积 110 万方。

8) 杭州·余杭·久境府项目规划用地面积 135.35 亩（9.02 万平方米），容积率 2.2，总建筑面积约为 30.15 万平方米，其中地上计容建筑面积为 19.85 万平方米；地下建筑面积为 10.3 万平方米，可售总建筑面积 19.35 万平方米，项目住宅总幢数 20 幢，其中：18 层的高层 10 幢，11 层的小高层 10 幢。总居住户

数 1244 户。

9) 杭州·余杭·久雍府项目规划用地面积 130 亩（8.68 万 m²），容积率 2.5，总建筑面积约为 33.83 万平方米，其中地上计容建筑面积为 21.71 万平方米；地下建筑面积为 12.11 万平方米，可售总建筑面积 21.16 万平方米，可售货值 523,309 万元。项目住宅总幢数 18 幢，每幢 18 层。

10) 重庆蕴鸥公司鸥鹏·中央公园项目规划用地面积 900 亩，容积率 2.64，总建筑面积约为 180.43 万平方米，其中地上计容建筑面积为 156.01 万平方米；地下建筑面积为 23.97 万平方米，可售总建筑面积 176.36 万平方米。项目住宅总幢数 120 幢，其中：33 层高层 61 幢，5 层洋房 21 幢。7 层洋房 20 幢，3 层别墅 18 幢，总居住户数 15,020 户。

11) 檀境项目总户数约 813 户，总占地约 64.86 亩，容积率约 2.8，绿化率约 35%，车位配比 1:1.8 产品，1#2#3#5#6#为 25 层高层，7#8#10#11#13#14#为 17 层小高层，9#12#为 14 层小高层。

12) 曲池里二期规划总建筑面积约 50 万平方米，计容建筑面积约 38 万平方米，现已开工区域总用地面积约 106 亩，已开工计容建筑面积约 10 万平方米，包括洋房，合院产品及配套商业及幼儿园。

发行人最近两年房地产业务收入分别为 233,141.32 万元和 764,273.32 万元，在发行人的整体收入总额中占比分别为 16.38%和 50.43%。在日常经营活动中，发行人诚信合法经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等违法违规问题；也不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。

截至 2024 年末行人土地储备情况

单位：平方米、万元

地块名称	开发主体	地块所在地	土地面积	土地取得时间	应缴土地出让金金额	已交土地出让金金额	后续出让金缴纳计划及其资金来源	拟建项目类别	相关手续落实情况
QJ4-3-99	西安曲江曲建地产有限公司	位于曲江新区雁塔南路西侧，北至丝路南街西	8,165.70	2023/7	8,550.00	2,000.00	计划 2024 年将剩余部分缴纳完毕，资金来源为自有资金	商业、住宅	土地合同签订中，同步办理用地证

		至三爻路，东至雁塔南路，南至千林郡小区。							
--	--	----------------------	--	--	--	--	--	--	--

2021 年以来，发行人降低了拿地数量，2021 年仅拿地一块，为下属子公司河北曲江新鸥鹏置业开发有限公司竞拍的地块名称为“邯郸市国土局 130421101201GB00002”地块，2022 年未拿地；2023 年初至本募集说明书出具日，发行人新增拿地一处（如上表所示）。因发行人前期项目储备较多，“十四五”期间优先推进正在开发的房地产项目和储备项目，实现储备资源兑现，加快现金回流。

发行人诚信合法经营，包括但不限于：（1）不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）不存在土地权属问题；（5）不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）不存在项目用地违反闲置用地规定的情况，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等问题；（8）不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件。

发行人主要项目及业务情况符合国家相关规定，不存在增加地方政府隐性债务的情况。

（四）发行人业务发展战略及所在行业状况

1.业务发展战略

加快推动文旅融合高质量发展，扛起中国文化产业领跑者大旗。公司秉持“中国领先、世界知名的文旅融合服务商”的发展愿景，定位为“创造幸福生活的文旅融合综合服务商”；坚定文化自信，扎实加强文化建设，将文化旅游

资源挖掘、梳理、展示与城市有机更新和文旅产业要素导入有机融合；深化文商旅融合，加快推动文化旅游品牌优势和整体势能转化为文商旅融合发展的新动能。

打造现代文化产业发展引领区，有重点分层次推进产业升级。公司以文化产业和旅游产业为核心，构建“2+4+N”产业组合，形成以文化、旅游板块为核心，以教育、现代服务、金融、开发建设为重点，同步探索体育、康养、电竞等产业；以“文化+”战略为核心，围绕“文化产业经营”“金融资本经营”“产业生态经营”三个维度寻求突破，发挥上市公司拓展优质资源，加强资本运作，轻重结合实现“走出去”，与文化、教育、商业、地产等协同发展；打造文化金融产业生态圈，支持文化金融产业做大做强。

进一步繁荣发展文化事业，推动文艺创作迈向新高峰。公司立足陕西、面向全国、走向世界，充实曲江“大文化”内涵，推动“文化”与“旅游”协作发展；坚持“抓精品、抓经营、出人才、出效益”的发展战略；以西安建设丝路文化高地和具有历史文化特色的国际化大都市为引领，强化国际化、特色化的标志性公共文化载体建设，优化基层公共文化设施布局。

2.公司所在行业状况

（1）文化产业

根据国家统计局《文化及相关产业分类（2018）》，文化及相关产业是指为社会公众提供文化产品和文化相关产品的生产活动的集合。范围包括：一是以文化为核心内容，为直接满足人们的精神需要而进行的创作、制造、传播、展示等文化产品（包括货物和服务）的生产活动，具体包括新闻信息服务、内容创作生产、创意设计服务、文化传播渠道、文化投资运营和休闲娱乐休闲服务等活动；二是为实现文化产品的生产活动所需的文化辅助生产和中介服务、文化装备生产和文化消费终端生产（包括制造和销售）等活动。文化产业分为影视业、音像业、文化娱乐业、文化旅游业、网络文化业、图书报刊业、文物和艺术品业、艺术培训业等 9 大门类。

过去十年，中央政府先后出台了《文化产业发展第十个五年计划纲要》、《国家“十一五”时期文化发展规划纲要》、中国共产党《十七大报告》、国务院《文化产业振兴规划》、文化部《关于加快文化产业发展的指导意见》等政策文件，大力推动文化产业发展。2011 年 10 月 25 日，中共十七届六中全会发

布了《中共中央关于深化文化体制改革、推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》，明确提出了将把文化产业建成我国的支柱产业，确立了以深化文化体制改革、推动社会主义文化大发展大繁荣、建设社会主义文化强国的宏伟方向。文化产业被提到将在 2020 年发展成为我国支柱性产业的目标，支持文化产业发展的财税政策密集发布。在政策的大力支持下，我国文化产业加快成长速度，呈现出巨大的发展潜力，成为现代经济发展新的增长点。

国家统计局从 2004 年开始统计文化产业的数据，2004 年我国文化产业法人单位增加值是 3,100 亿元，占 GDP 的比重是 1.94%；2012 年文化产业增加值是 1.8 万亿，文化产业增加值占 GDP 的比重为 3.48%，同比增长 16.47%；2013 年文化产业增加值是 2.1 万亿，文化产业增加值占 GDP 比重为 3.77%，同比增长 16.21%。截至 2020 年全国文化及相关产业增加值为 4.5 万亿元，比上年增长 1.3%，占国内生产总值（GDP）的比重为 4.43%，同比下降 0.07%。

随着收入的增长，中国家庭的恩格尔系数将继续下降。国际经验显示，在这一阶段，人们对文化产品和服务的消费需求将呈快速增长态势。到 2020 年，按实际需求测算，中国城乡实际文化消费将达到 29,460 亿元，如果按照恩格尔系数与文化需求的关系计算，文化需求将达到 29,460 亿元。而目前文化产业的供给规模为 21,000 亿元，也就是说，到 2020 年我国文化产业的市场空间达到 8,460 亿元。

国际需求方面，随着中国的和平崛起和综合国力的不断提升，中国文化的国际影响力和感召力与日俱增，国际市场对中国文化产品的需求也会大幅增加。同时，随着中国文化产业不断发展壮大、国际竞争力不断提高，文化产品的出口将大幅度增加。

同时，我国文化产业也存在一些竞争劣势，最突出的问题是产业发展仍不成熟。从文化产业占 GDP 的比重来看，美国高达 25%，而我国还不到 4%；按照国家统计局新的统计标准，全国只有少数几个省市文化产业达到了支柱性产业的标准（即文化产业的增加值占到全市生产总值的 5%以上）。而按我国现有的人均收入和物价水平估算，目前我国文化消费支出总额应达到 4 万亿元以上，但实际供给能力还不到 1 万亿元，只满足了不到 25%的市场需求。

2014 年 3 月 14 日，国务院正式出台《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》，这是我国首次就文化创意和设计服务与相关产业

融合发展出台的系统性文件。该文件明确定位了文化产业与整体经济发展之间的关系，在今后较长一个时期内都将是中国文化产业发展的，乃至推动结构调整、产业转型的重要指导性文件。

2015 年国务院相继出台了《关于加快构建现代公共文化服务体系的意见》、《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》、《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》等，这些文件都是文化产业关键性指导政策，在很大程度上为中国文化产业的发展指引了新方向、带来了新机遇、指明了新思路。

2016 年《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中重申，到 2020 年要将“文化产业成为国民经济支柱性产业”，表明中央在“十三五”时期大力推进文化产业发展、实现文化产业发展目标的决心和信心。“十三五”是文化产业发展新的历史机遇期，且呈现出诸多新的发展趋势。抓住机遇、把握趋势、依照中央顶层规划、结合自身发展实际适时调整发展策略，对于推动文化产业提质增效、变革升级具有重要的意义。

2022 年 1 月 30 日，国家统计局发布文化产业最新数据，2021 年，全国规模以上文化及相关产业企业（以下简称“文化企业”）实现营业收入 119,064.00 亿元，比上年增长 16.0%；两年平均增长 8.9%，比 2019 年同比增速加快 1.9 个百分点。分季度看，一季度、上半年及前三季度文化企业两年平均分别增长 10.0%、10.6%和 10.0%，均高于 2019 年同期同比增速。

行业整体恢复情况良好。2021 年，9 大文化行业营业收入与上年相比均实现两位数增长；43 个行业中类中，41 个行业营业收入比上年增长，增长面达 95.3%。从两年平均增速看，8 大行业实现增长，其中，新闻信息服务、创意设计服务、文化消费终端生产、内容创作生产 4 个行业增速高于文化企业平均水平，两年平均增速分别为 16.7%、13.8%、10.5%和 9.7%；文化投资运营、文化装备生产、文化辅助生产和中介服务、文化传播渠道 4 个行业两年平均增速分别为 8.4%、7.2%、3.3%、3.2%。文化娱乐休闲服务受疫情影响较重，两年平均增速下降 9.2%。

（2）旅游行业

近年来，中国旅游业仍然保持了持续、平稳、较快发展，实现了“十二五”旅游业发展良好开局。旅游市场呈现“两高一平”格局，国内旅游和出境旅游

保持快速增长态势，入境旅游轻微增长。

自 2015 年以来，我国旅游业总体保持健康较快发展。国内旅游市场继续较快增长，入境旅游市场轻微增长，出境旅游市场持续快速增长。根据国家统计局发布《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》2021 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，比上年增长 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%。

2021 年，面对新冠疫情，陕西省文化和旅游厅积极贯彻落实党中央、国务院决策部署和陕西省委、省政府工作要求，迅速行动、紧急应对，特别是面对新冠肺炎疫情带来的巨大影响，在做好常态化疫情防控的前提下，稳步推动各项工作有序进行，助力行业快速复苏，为谱写新时代陕西追赶超越新篇章作出积极贡献。据国内旅游抽样调查，2021 年，全省接待国内旅游人数 39,057.97 万人次，比上年同期增长 9.4%；国内旅游收入 3,433.95 亿元，比上年同期增长 24.3%。

如今，国民收入实现快速增长，促进内需扩大，已成为政府促进经济发展、改善民生状况的首要任务。参照国际发展经验，收入再分配将带来消费的升级，随着服务性消费的扩张，居民部门将显著加大在旅游方面的消费比例。另外，国家已经将大力发展旅游业提升到了国家战略高度，并予以了多方面的扶持。因此，未来我国旅游行业发展和旅游消费增长有望显著高于居民消费总支出增长。

（3）商业零售

作为拉动经济的三驾马车之一，消费增长至关重要，超市零售作为消费的重要组成部分，其对经济发展的推动作用不言而喻。2020 年，因受疫情影响，上半年对相关行业产生较大影响，下半年恢复后我国经济运行总体平稳，发展质量稳步提升。但也面临着经济下行压力加大、物价水平上涨较快、投资需求不振、消费需求不稳、区域增长不平衡加剧等难题。

国家统计局发布的数据显示，2021 年 CPI 同比增长 1.50%，较上年末下降 0.60%。全年社会消费品零售总额 440,823.00 亿元，比上年增长 12.5%。按经营单位所在地分，2021 年城镇消费品零售额 381,558.00 亿元，比上年增长 12.50%；

乡村消费品零售额 59,265.00 亿元，增长 12.10%。按消费类型分，2021 年商品零售 393,928.00 亿元，比上年增长 11.80%；餐饮收入 46,895.00 亿元，增长 18.60%。按零售业态分，2021 年限额以上零售业单位中的超市、便利店、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长 6.00%、16.90%、11.70%、12.80% 和 12.00%。

随着物流配送体系的完善以及网购用户数量的增多，网上零售继续保持快速增长。2021 年，全国网上零售额 130,884.00 亿元，比上年增长 14.10%。其中，实物商品网上零售额 108,042.00 亿元，增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.50%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类和用类商品分别增长 17.80%、8.30%和 12.50%。

目前，实体零售受宏观经济环境、消费者预期、具体商品需求、季节等多重因素影响，仍然面临线下同质化竞争、成本不断上升以及网络零售消费分流的困难与挑战。在资本和市场的助推之下，线上线下日益融合，直播电商、数字零售、市场下沉、到家业务、首店经济等成为行业新热点，全渠道成为零售业的未来。

（4）曲江新区文化产业（工程）项目及基础设施行业

作为陕西省、西安市确立的文化产业发展核心区域，曲江新区主要投资建设文化产业类项目。2002年以来，该区先后建成大雁塔北广场、大唐芙蓉园、曲江池遗址公园、大唐不夜城等一批重大文化项目，形成了以文化旅游、会展创意、影视演艺、出版传媒等产业为主导的文化产业体系，成为西部最重要的文化、旅游集散地，陕西文化、旅游产业发展的标志性区域。为推动该区尽快实现既定的经济和社会发展目标，2009年西安市政府决定扩大该区建设管理区域，启动二期建设，规划建设出版传媒产业园区、会展产业园区、国际文化创意园区、动漫游戏产业园区、文化娱乐产业园区、国际文化体育休闲区、影视娱乐产业园区、艺术家村落等，打造文化产业门类最齐全、规模最大、效能最优的国家级文化产业示范区。目前，曲江新区核心区域51.5平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观台道文化展示区等区域，发展区域面积近150平方公里。随着曲江新区管理区域的扩大，区内投资规模逐年增长。

（5）房地产行业

房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。近年来，以住宅为主的房地产开发投资持续快速增长。从最近几年的统计数字看，2021年，全国房地产开发投资147,602.00亿元，比上年增长4.40%；比2019年增长11.70%，两年平均增长5.70%。其中，住宅投资111,173.00亿元，比上年增长6.40%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（五）优势及核心竞争力分析

1. 文化旅游商业经营

发行人自成立以来，践行“文化立区、旅游兴区”的发展战略，以唐文化为主题，赋予现代的旅游形态，唐乐、唐舞、唐宴、唐风建筑等历史元素的现代旅游，完美实现唐风和现代兼容和谐。2007年8月，曲江新区成为首批国家级文化产业示范园区；2008年5月，曲江新区又荣获首届中国文化产业创新奖。区内大唐芙蓉园、大雁塔文化休闲景区跻身国家5A级旅游景区。实现曲江新区从旅游区向文化产业示范区的转变。建立初具规模的文化旅游区、影视演艺区、会展广告区、创意传媒区，区内人居、绿化和教育环境全面优化。发行人承建了亚洲最大的唐文化音乐喷泉广场、中国第一个全方位展示盛唐风貌的皇家园林式文化主题公园——“大唐芙蓉园”、中国西部最大的海洋主题公园——西安曲江海洋世界以及中国唯一佛指真身舍利所在地——法门寺文化景区成为全国文化旅游的新亮点。以曲江模式开发建设，曲江团队全面担纲的唐大明宫国家遗址公园，总投资达140亿元，创造了世界大遗址保护工程的东方典范，已于2010年10月开放。

发行人在文化旅游行业的竞争对手主要为：陕西旅游集团有限责任公司、

西安旅游集团有限责任公司、陕西历史博物馆等。

2. 影视文化行业

公司凭借专业的人才优势和特有的秦、汉、唐文化内涵储备，在影视行业方面获得了快速的发展，已经成为全国影视行业一支不可忽视的新生力量。发行人投资制作电影《老港正传》荣获国家电影华表奖。《大明宫》《法门寺》等大型纪录片央视播出，全国反响强烈。电视剧《张小五的春天》在央视播出广受好评。电视连续剧《大秦帝国》在陕西、东南、河南等四家卫视播出，成为当期收视冠军。

发行人在影视文化行业的区域竞争对手主要为：西部电影集团。

3. 文化产业（工程）项目及基础设施

因发行人为国有企业，其股东曲江管委会是西安市人民政府的派出机构，在辖区范围内履行市级管理权限，具有区域内建设项目审批、规划定点、建设管理等职责。发行人在文化产业（工程）项目及基础设施建设项目承接方面优势较大。

4. 房地产行业

发行人在西安开发了翠竹园小区的房地产定向开发项目及雁鸿小区、雁湖小区、南窑村安置小区等景区拆迁改造居民安置房等楼盘，其中居民安置房采用回购模式建设。

曲江早期开发建设楼盘以高端别墅项目为主，如湖滨花园、御花园、曲江御苑、钻石王朝、曲江溪园等项目，分布在雁塔南路与芙蓉西路之间。随着大雁塔北广场的改造，自 2006 年以来大量高端、中高端产品以“雁塔南路为轴线、曲江南北湖为中心”形成区域规模，重点项目如中海国际社区、金地芙蓉世家、龙湖曲江盛景、融桥曲江观邸、鸿基紫韵等，极大带动了区域发展。目前，随着曲江行政商务中心的投入使用，绕城高速以南出现部分中端住宅产品，主要有大华公园世家和富力城等。

发行人在西安房地产市场的主要竞争对手为：西安融侨房地产有限公司、龙湖地产、西安鸿基房地产开发有限公司、中海地产、西安万业房地产开发有限公司等。

（六）发行人所在行业地位及竞争优势

1. 文化旅游商业经营

（1）行业地位

陕西是文化及旅游大省，省内从事旅游文化产业的公司较多，主要有西部电影集团、陕西旅游集团有限责任公司、西安旅游集团有限责任公司、陕西出版集团、陕西演艺集团等。根据陕西省及西安市政府的统一规划，各公司从事的旅游文化产业侧重点不同，例如华山景区主要由华山风景名胜管委会负责开发运营，华清池景区主要由陕旅集团负责运营，而以唐文化为主题的曲江景区和楼观台道文化展示区等则主要由发行人负责运营。

曲江新区是陕西省、西安市确立的以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区，是西安建设国际化大都市的重要承载区，是国家文化部授予的首个国家级文化产业示范区。曲江新区打破行政区划限制，以“文化+旅游+城市”为基本模式，辐射带动多个飞地片区，走出一条“文化立区、旅游兴区、产业强区”的文化驱动发展之路。曲江核心区规划面积约 51.5 平方公里，全部管理面积近 700 平方公里，依托西安大文化、大旅游的优势，相继建成了六大遗址公园、六大文化场馆和系列文化广场，成为西安最重要的城市公共文化休闲场所。公司是从事文化产业展览和建设、文化旅游项目的经营与管理、景区相关配套基础设施建设及房地产开发的企业。其具体工作是根据曲江新区管委会规划要求，承担文化旅游产业的规划建设、经营管理与品牌推广等责任，具体分为旅游资源的开发利用、区域文化规划建设、旅游景区的运营、维护与管理及相关配套基础设施建设。

总体来看，公司作为曲江新区管委会直属的文化旅游产业发展和建设的国有企业，拥有优质的文化旅游资源，且获得了曲江新区管委会的支持，行业优势明显。

（2）公司的竞争优势

1) 区域行业主导优势

发行人是曲江新区管委会直接投资的国有企业，主要从事文化产业展览和建设、文化旅游项目的经营与管理、景区相关配套基础设施建设及房地产开发的企业。其具体工作是根据曲江新区管委会规划要求，承担文化旅游产业的规划建设、经营管理与品牌推广等责任。公司采取“文化+旅游+城市资源”经营运作模式，可以优先获取土地资源、旅游资源、文化产业资源。目前，发行人下属共 11 个子分公司，具体执行职能分为旅游资源的开发利用、区域文化规划建

设、旅游景区的运营、维护与管理、相关配套基础设施建设及房地产开发等。

2) 政策支持优势

西安曲江新区充分发挥政府职能，持续解放文化生产力，为企业做强做大提供有力资金保障和资源支持。成立了专门职能部门——西安曲江文化产业发展中心，促进文化产业发展；成立了注册金额达 5 亿元的曲江文化产业投资担保公司，为中小文化企业发展打造投融资平台；设立了曲江新区文化产业人才创业基金、文化原创基金、中国电影电视新人新作助推基金等 5 个基金共计 5 亿元人民币。每年设立 1 亿元的曲江文化产业扶持资金，扶持重点文化产业（工程）项目和文化企业，资助文化活动；每年拿出 2,000 万元房租补贴，对入区文化企业 100 平米内的办公场所进行专项补贴；三年内对入区文化企业营业税实施全额财政补贴。曲江新区管委会这一系列举措为公司发展文化产业和旅游产业创造了良好的发展环境。

3) 资源优势

丰富的唐文化内涵与历史遗迹是发行人取之不尽、用之不竭的核心资源。唐大慈恩寺遗址公园（雁塔南苑）曾是唐朝著名的城市公园，占地约 70 亩。由于其特殊的历史及地理位置，现已改造成重现唐代风貌、展现唐代人文气息的古典皇家园林，形成西安市新的城市景观。“大唐芙蓉园”是重现盛唐皇家园林的主题公园。“曲江池遗址公园”绿水盈盈，再现唐“八水绕长安”的历史胜景。

曲江用盛唐文化破解发展命题。大气、开放、包容、和谐、青春、浪漫，是大唐曲江的文化基因，更是现代曲江的文化精髓。

4) 产业链优势

公司主营业务覆盖文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设和房地产四大板块，各板块之间相互补充、协同发展，有效增强了公司整体竞争实力。尤其围绕文化旅游与文化产业经营方面，结合曲江新区优质的旅游文化资源，公司发展了旅游、影视、演出、出版等多链条文化产业线，形成了稳定的收入来源。

2.会展产业

发行人通过旗下会展控股和会展集团两家子公司承办国内外会议展览、经营曲江国际会展中心总体规划区域的投资和开发建设。发行人会展板块自成立

以来，成功整合了陕西省内的会展资源，旗下会展企业 20 多家，并与国内 50 多家会展企业结成合作联盟。举办展会数量在本地市场占有率超过 90%；形成了周周有展会、月月有大展的繁荣局面。成功承接国家级展会“中国东西部贸易洽谈会”、“中国西部文化产业博览会”、“第二届中国诗歌节”等 20 多场。曲江会展产业已成为带动西安城市经济的重大引擎。

3. 影视文化产业

发行人通过旗下曲江影视集团进行广播电影电视节目的制作、策划和投资。公司凭借专业的人才优势和特有的秦、汉、唐文化内涵储备，在影视行业方面获得了快速的发展，已经成为全国影视行业一支不可忽视的新生力量。发行人投资制作电影《老港正传》荣获国家电影华表奖。《大明宫》、《法门寺》等大型纪录片在央视播出，全国反响强烈。电视剧《张小五的春天》在央视播出广受好评。电视连续剧《大秦帝国》在陕西、东南、河南等四家卫视播出，成为当期收视冠军。围绕丰富的秦、汉、唐文化内涵所延伸拍摄的各类影视作品是发行人影视文化板块得以快速发展的主要原因，也是发行人所独有的特色优势。

4. 出版传媒产业

发行人通过全资子公司曲江出版传媒进行各类出版物的出版及销售。围绕唐文化深度挖掘，发行人已经形成了具有自身特色的出版传媒优势。曲江出版传媒发行的重大文化典籍工程《四部文明》震撼出版界，编纂的大型诗歌集《诗韵华魂》享誉文坛。

5. 文化产业（工程）项目及基础设施

文化产业（工程）项目及基础设施业务在曲江新区内均由曲江管委会委托发行人承建，在辖区范围内履行市级管理权限，具有区域内建设项目审批、规划定点、建设管理等职责。发行人在曲江新区的文化产业（工程）项目及景区基础设施业务具有垄断优势。

6. 房地产

发行人房地产板块开发依托“曲江”地域的品牌知名度，全力打造“曲江地产”品牌。曲江的楼盘凭借着优良的工程质量、超前的人居理念得到了广大居民的认可。发行人与紫薇地产联合开发的“曲江·紫薇永和坊”，与万科地产联合开发的“东方传奇”项目均得到市民认购踊跃。“曲江地产”已经成为

西安市高端、高品质地产的代名词。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

1、负面舆情及媒体质疑事项

报告期内，发行人存在负面舆情及媒体质疑事项，涉及部分债务逾期情况。

截至本募集说明书签署日，相关舆情所涉有关债务舆情事项均已妥善处置，具体情况如下：

序号	媒体传闻事项	债权人	债务人	发行人关于负面舆情发布的公告信息（2024年4月29日、2024年5月16日、2024年5月31日、2024年11月20日）	截至本说明出具之日的债务情况
1	陕西省国际信托股份有限公司（曲江11号）2024年1月12日到期的信托本金3,000万元	陕西省国际信托股份有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	截至公告日，大明宫集团与陕西省国际信托股份有限公司已完成《曲江11号单一资金信托陕国投·债权投资合同补充协议》签署，并已按约定支付相关款项。	已按约还款
2	国药控股（中国）融资租赁有限公司2024年3月10日到期的租金731.54万元	国耀融汇融资租赁有限公司（曾用名：国药控股（中国）融资租赁有限公司融资租赁）	西安曲江大明宫建设开发有限公司	截至公告日，大明宫建设与国药控股（中国）融资租赁有限公司已签署备忘录，后续将按约定偿还。	已由陕西金融资产管理有限公司通过债权收购方式处置。
3	越秀租赁2023年12月17日到期的本金300万元	广州越秀融资租赁有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	该事项不属实。截至公告日，大明宫集团未欠付广州越秀融资租赁有限公司租金。	已按约还款
4	大明宫建设在陕西秦农农村商业银行的四笔贷款利息	陕西秦农农村商业银行股份有限公司未央支行	西安曲江大明宫建设开发有限公司	该事项不属实。截至公告日，大明宫建设未欠付陕西秦农农村商业银行贷款利息。	已按约还款
5	曲文控、大明宫投资及其子公司存在未按贷款协议或和解协议足额偿付信托贷款的情况	中信信托有限责任公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	截至公告日，大明宫集团与中信信托有限责任公司已签署备忘录，并已按协议约定支付相关款项。	已召开受益人大会并表决通过《备忘录》相关事项，该笔债务已结清。
6	曲文控、大明宫投资及其子公司存在未按贷款协议或和解协议足额偿付信托贷款的情况	五矿国际信托有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	截至公告日，大明宫集团与五矿国际信托有限公司已签署备忘录，并已按协议约定支付相关款项。	已召开受益人大会并表决通过《备忘录》相关事项，该笔债务已结清。
7	江苏银行股份有限公司杭州分行	曲江文化产业发展（杭州）有限公司	曲江文化产业发展（杭州）有限公司	截至公告日，不存在逾期的情况	目前不存在逾期的情况。根据杭州市萧山区人民法院出具的民事裁定书（（2024）浙0109民初2552号之二），原告江苏银行股份有限公司杭州分行已撤诉。
8	交银金融租赁有限责任公司起诉	交银金融租赁有限责任公司	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	截至公告日，不存在逾期的情况。	已结清

9	曲文控、大明宫投资及其子公司存在未按贷款协议或和解协议足额偿付信托贷款的情况	山东信托有限责任公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	截至公告日，大明宫集团已向山东省国际信托股份有限公司支付利息，不存在欠息情况。	已召开受益人大会并表决通过《备忘录》相关事项，该笔债务已结清。
10	会展公司与债权人存在实质性逾期 5131.38 万元	长城国兴金融租赁有限公司	西安曲江国际会展投资控股有限公司	截至公告日，西安曲江国际会展投资控股有限公司与长城国兴金融租赁有限公司达成初步和解方案，近期签署和解协议	已签署和解协议并按约还款 2,000 万元，剩余借款约定 2025 年 12 月 31 日偿还。
11	未披露对中铁信托的债务逾期情况、对银行贷款 0.25 亿元的债务逾期情况	中铁信托有限责任公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	截至公告日，曲文投与中铁信托有限责任公司已经签署展期协议	已签署谅解备忘录并按约还款
12		北京银行股份有限公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	已重新约定还款计划。	已签署补充协议并按约还款

数据来源：发行人公告、公开资料查询、发行人提供

上述负面新闻或将对公司生产经营活动产生不利影响，请投资者关注。

2、报告期内，发行人子公司被采取行政监管措施的情况

2023 年 11 月，发行人子公司西安曲江浹陂湖投资建设有限公司收到中国证券监督管理委员会陕西证监局（以下简称“陕西局”）出具的《关于西安曲江浹陂湖投资建设有限公司、韩彬、王莹采取出具警示函措施的决定》（陕证监措施字〔2023〕49 号）（以下简称“浹陂湖公司行政处罚决定书”）。根据浹陂湖公司行政处罚决定书，浹陂湖公司存在以下违规行为：一、2023 年 1 月浹陂湖公司新增借款 15.54 亿元，占 2022 年末净资产 2.54 亿元的 611.81%，未进行信息披露；二、2023 年 3 月浹陂湖公司控股股东发生变更、2022 年 4 月新增借款 6,000 万元，占 2021 年末净资产 2.63 亿元的 22.78%、2022 年 5 月新增借款 1 亿元，占 2021 年末净资产 2.63 亿元的 37.96%等。以上重大事件未及时进行信息披露。三、2022 年 12 月浹陂湖公司使用债券募集资金 1,750.09 万元用于支付本期债券利息，与约定用途不一致。上述行为违反了《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 180 号）第十三条、第五十条、第五十四条的规定。韩彬作为公司执行董事、王莹作为公司时任财务负责人、信息披露事务负责人，应对上述违规行为承担责任。根据《公司债券发行与交易管理办法》第六十八条的规定，陕西局决定对浹陂湖公司及韩彬、王莹采取出具警示函的监督管理措施。

收到浹陂湖公司行政处罚决定书后，浹陂湖公司已整改完毕并向陕西局递交整改报告。浹陂湖公司高度重视认真排查并采取相应整改措施。浹陂湖公司已于 2023 年 7 月 27 日对 2023 年 1 月新增借款 15.54 亿元，占 2022 年末净资产 2.54 亿元的 611.81%事项进行了信息披露；浹陂湖公司均已对 2023 年 3 月公司

控股股东发生变更;2022 年 4 月新增借款 6,000 万元,占 2021 年末净资产 2.63 亿元的 22.78%;2022 年 5 月新增借款 1 亿元,占 2021 年末净资产 2.63 亿元的 37.96%等事项进行了信息披露;涇陂湖公司已于 2023 年 12 月 25 日将 1,750.09 万元归还至募集专户,并确保后续资金使用符合约定用途。针对公司存在的相关问题,涇陂湖公司承诺将采取下一步整改措施:一是加强学习,提高思想认识,全面认识重大事项披露的重要性,切实提高公司披露重大事项的责任心;二是强化意识,树立法治理念。公司管理层要不断强化对《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的学习和贯彻,严格按照相关规定要求做好信息披露工作,及时准确公平公正地履行信息披露义务;三是完善制度,规范运作。公司将进一步完善《信息披露管理制度》等相关制度,严格按照有关规定和要求及时、准确地进行信息披露工作;同时将进一步建立健全信息披露内部控制机制,规范运作、强化管理,确保公司各项业务、决策严格按照相关规定进行。

2024 年 9 月,发行人子公司西安曲江大明宫投资(集团)有限公司(以下简称“大明宫集团”)收到中国证券监督管理委员会陕西证监局(以下简称“陕西局”)出具的《关于对西安曲江大明宫投资(集团)有限公司及臧博、高歌采取出具警示函措施的决定》(陕证监措施字〔2024〕35 号)(以下简称“大明宫集团行政处罚决定书”)。根据大明宫集团行政处罚决定书,大明宫集团存在非市场化发行,违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 180 号)第四十五条第一款的规定;未及时履行重大事项的信息披露义务,违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 222 号)第五十四条第二款第三项、第四项的规定以及《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 180 号)第五十四条第二款第四项的规定。臧博作为公司总经理,高歌作为公司财务负责人兼信息披露负责人,应对上述违规行为承担责任。根据《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 180 号)第六十八条、《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 222 号)第六十九条的规定,陕西局决定对大明宫集团及臧博、高歌采取出具警示函的监督管理措施。

收到大明宫集团行政处罚决定书后,大明宫集团已整改完毕并向陕西局递交整改报告。大明宫集团高度重视,积极采取措施,开展整改工作。一是履行兑付义务,强化制度约束。针对存量债券,大明宫集团将严格履行发行人义务,

同时确保 2025 年按时完成本息兑付工作，确保不发生逾期、舆情风险。二是规范融资行为，切实引以为鉴。大明宫集团将深刻汲取此类教训，加强对《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的学习，对存续期债券将严格按照有关规定，进一步做好信息披露工作，坚决杜绝此类事件发生。大明宫集团作为政府融资平台公司，按照 2023 年《国务院办公厅关于金融支持融资平台债务风险化解的指导意见》（“35 号文”）中关于“除重点省份外，其他省份的融资平台可与金融机构按市场化、法制化原则协商开展债务重组和债务置换”精神，正利用政策性工具（如专项债）逐步化解债务问题，大明宫集团将以此次整改为契机，进一步强化内部管理，不断提升合规意识，确保大明宫集团今后不再发生类似问题。

3、报告期内，发行人及子公司收到其他监管函件的情况

2023 年以来，发行人及子公司收到上海证券交易所书面警示情况如下：

2025 年 3 月，发行人子公司西安曲江国际会展投资控股有限公司（以下简称“会展公司”）收到上海证券交易所出具的关于对西安曲江国际会展投资控股有限公司予以书面警示的决定。西安曲江国际会展投资控股有限公司于 2020 年 9 月发行了公司债券 20 会展 01，该债券在上海证券交易所（以下简称上交所）挂牌转让。经查明，2024 年 1 月至 6 月期间，会展公司发生债务逾期事项，其中达到临时信息披露标准的逾期金额合计 5000 万元，占会展公司 2024 年 6 月末合并报表口径净资产的 2.50%，但会展公司未及时就相关事项披露临时报告。会展公司的上述行为违反了《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》（以下简称《挂牌规则（2023 年修订）》）第 1.6 条、第 3.2.4 条等相关规定。鉴于上述违规事实和情节，根据《挂牌规则（2023 年修订）》第 1.8 条、第 7.2 条、第 7.3 条等相关规定，债券业务中心做出如下监管措施决定：对西安曲江国际会展投资控股有限公司予以书面警示。会展公司应当引以为戒，严格遵守法律法规和上交所业务规则，切实提高信息披露意识，保护债券持有人合法权益。

会展公司就以上情形分别于 2024 年 5 月 28 日披露了《西安曲江国际会展投资控股有限公司关于未能清偿到期债务的公告》、于 2024 年 8 月 6 日披露了《西安曲江国际会展投资控股有限公司关于未能清偿到期债务的处置进展公告》。截至募集说明书签署日，会展公司已完成信息披露纠正整改。在以上债

务问题出现以后，会展公司积极与相关金融机构磋商和解方案，并履行信息披露义务，提示投资人关注相关风险。会展公司后续将在西安市及曲江新区的指导下，妥善解决到期债务积极履行偿债义务，保障投资者合法权益。

2025 年 3 月，发行人子公司西安曲江大明宫投资（集团）有限公司（以下简称“大明宫集团”）收到上海证券交易所出具的关于对西安曲江大明宫投资（集团）有限公司予以书面警示的决定。西安曲江大明宫投资（集团）有限公司于 2023 年 8 月至 9 月期间发行了公司债券 23 明宫 01、23 明宫 02，相关债券均在上海证券交易所（以下简称上交所）挂牌转让。经查明，2024 年 1 月至 6 月期间，大明宫集团发生债务逾期事项，其中达到临时信息披露标准的逾期金额合计 1.01 亿元，占大明宫集团 2024 年 6 月末合并报表口径净资产的 2.18%，但大明宫集团未及时就相关事项披露临时报告，大明宫集团的上述行为违反了《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》（以下简称《挂牌规则（2023 年修订）》）第 1.6 条、第 3.2.4 条等相关规定。鉴于上述违规事实和情节，根据《挂牌规则（2023 年修订）》第 1.8 条、第 7.2 条、第 7.3 条等相关规定，债券业务中心做出如下监管措施决定：对西安曲江大明宫投资（集团）有限公司予以书面警示。大明宫集团应当引以为戒，严格遵守法律法规和上交所业务规则，切实提高信息披露意识，保护债券持有人合法权益。

大明宫集团已就收到上海证券交易所出具的关于对西安曲江大明宫投资（集团）有限公司予以书面警示的决定发布临时信息披露公告，就上述警示函中提到的临时信息披露问题于 2024 年 5 月发布《西安曲江大明宫投资（集团）有限公司关于近期舆情、诉讼相关事项的公告》进行整改，大明宫集团对上述监管措施高度重视，已认真完成整改工作。同时，大明宫集团将汲取本次教训，在后续工作中严格遵守相关法律法规，及时做好信息披露和管理工作，保护债券持有人合法权益，避免同类违规行为再次发生。

综上，会展公司和大明宫集团收到上交所出具的书面警示监管措施事项已完成整改，未触发《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引（2024 修订）》之“（三）公司被中国证监会行政处罚，或作为公司债券发债主体，因违反公司债券相关规定被中国证监会采取行政监管措施、被证券交易所等自律组织采取纪律处分措施，涉及整改事项且尚未完成整改的”情形，对本期债券的发行不构成实质性障碍，对发行人偿债能力未构成重大不利影响。

2023 年以来，发行人及子公司收到监管问询函情况如下：

发行人及子公司西安曲江大明宫投资（集团）有限公司（以下简称“大明宫集团”）收到问询函的情况

序号	主体	收函情况	收函时间	所涉事项	回复情况
1	西安曲江文化控股有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）93 号	2024 年 3 月 28 日	关于对西安曲江文化控股有限公司媒体传闻相关事项的问询函	发行人已落实问询函要求并按期完成回复。
2	西安曲江文化控股有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）329 号	2024 年 6 月 12 日	关于对西安曲江文化控股有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告相关事项的问询函	发行人及大明宫集团已落实问询函要求并按期完成回复。
3	西安曲江文化控股有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）527 号	2024 年 9 月 10 日	关于西安曲江文化控股有限公司信息披露的监管问询函	发行人已落实问询函要求并按期完成回复。
4	西安曲江文化控股有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）590 号	2024 年 10 月 25 日	关于西安曲江文化控股有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司信息披露的监管问询函	发行人及大明宫集团已落实问询函要求并按期完成回复。
5	西安曲江文化控股有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）614 号	2024 年 11 月 7 日	关于对西安曲江文化控股有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司公司债券 2024 年中期报告相关事项的问询函	发行人及大明宫集团已落实问询函要求并按期完成回复。

发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司（以下简称“曲江文投”）收到问询函的情况

序号	主体	收函情况	收函时间	所涉事项	回复情况
1	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	上海证券交易所，上证债函（2023）66 号	2023 年 3 月 27 日	关于 23 曲文 01 上市后出现显著高于票面利率的二级成交的监管问询函	曲江文投已落实问询函要求并按期完成回复。
2	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	上海证券交易所，上证债函（2023）298 号	2023 年 8 月 1 日	关于对西安曲江文化产业投资（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告相关事项的问询函	曲江文投已落实问询函要求并按期完成回复。
3	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）589 号	2024 年 10 月 25 日	关于西安曲江文化产业投资（集团）有限公司信息披露的监管问询函	曲江文投已落实问询函要求并按期完成回复。

发行人子公司西安曲江国际会展投资控股有限公司（以下简称“会展公司”）收到问询函的情况

序号	主体	收函情况	收函时间	所涉事项	回复情况
----	----	------	------	------	------

1	西安曲江国际会展投资控股有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）388号	2024年7月11日	关于西安曲江国际会展投资控股有限公司相关债务情况的监管问询函	会展公司已落实问询函要求并按期完成回复。
2	西安曲江国际会展投资控股有限公司	上海证券交易所，上证债函（2024）558号	2024年9月26日	关于对西安曲江国际会展投资控股有限公司 20 会展 01 偿债资金落实情况的监管督促函	会展公司已如期完成 20 会展 01 的资金兑付。

综上，报告期内，就发行人及子公司收到监管问询函相关事项均已落实，并如期完成回复。上述问询函所涉事项对本期债券的发行不构成实质性障碍，对发行人偿债能力未构成重大不利影响。

第五节 发行人财务状况

本募集说明书中披露的财务数据均来源于发行人 2023-2024 年度经审计的审计报告以及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表。本募集说明书中引用的 2023 年期末数据以 2024 年审计报告期初数据为准。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对西安曲江文化控股有限公司 2023 年度财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告（希会审字（2024）4121 号）。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对西安曲江文化控股有限公司 2024 年度财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告（希会审字（2025）1849 号）。

发行人执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南（即新会计准则），因此最近两年财务报表按照新会计准则编制。

在阅读下面财务报表中的信息时，应当参阅审计报告全文（包括发行人的其他的报表、注释），以及本募集说明书中其他部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）报告期重要会计政策、会计估计和会计差错变更

1. 会计政策变更

（1）2023 年会计政策变更及影响

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》，规定了“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。同时，《企业会计准则解释第 16 号》要求：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行。

公司按照财政部发布的《企业会计准则解释第 16 号》进行会计政策变更。

会计政策变更对母公司报表期初数无影响，对合并报表的期初数影响如下：

单位：元

项目	期初/上期调整前	同一控制企业合并调整	会计政策变更调整	期初/上期调整后
货币资金	7,528,996,377.74	6,656,041.66	-	7,535,652,419.40
其他应收款	57,945,844,827.36	3,140,314.48	-	57,948,985,141.84
存货	48,037,238,759.43	106.00	-	48,037,238,865.43
其他流动资产	1,687,860,509.31	20,537.54	-	1,687,881,046.85
投资性房地产	9,955,936,450.57	44,886,843.05	-	10,000,823,293.62
固定资产	16,132,705,641.87	2,994,753.54	-	16,135,700,395.41
长期待摊费用	764,869,044.67	232,335.78	-	765,101,380.45
递延所得税资产	1,406,970,550.09	35,208.89	61,152,782.28	1,468,158,541.26
应付账款	16,294,308,787.84	403,559.74	-	16,294,712,347.58
预收款项	118,783,035.56	66,000.00	-	118,849,035.56
应付职工薪酬	317,195,741.35	3,350,464.78	-	320,546,206.13
应交税费	2,579,590,057.17	312,130.97	-	2,579,902,188.14
其他应付款	39,990,628,444.27	15,081,154.84	-	40,005,709,599.11
长期应付职工薪酬	365,884,514.63	12,751,315.00	-	378,635,829.63
递延所得税负债	1,959,440,945.29	6,732,622.79	52,926,624.55	2,019,100,192.63
资本公积	10,983,016,622.60	36,804,431.61	-	11,019,821,054.21
未分配利润	758,107,891.67	-17,535,538.79	6,903,155.46	747,475,508.34
少数股东权益	8,293,991,487.08	-	1,323,002.27	8,295,314,489.35
营业收入	24,118,643,500.72	3,554,298.76	-	24,122,197,799.48
营业成本	19,036,951,778.14	470,677.32	-	19,037,422,455.46
税金及附加	668,137,944.93	212,442.73	-	668,350,387.66
销售费用	1,693,935,135.54	92,027.10	-	1,694,027,162.64
管理费用	1,725,767,766.01	20,629,756.32	-	1,746,397,522.33
财务费用	2,002,707,284.26	32,095.51	-	2,002,739,379.77
加：其他收益	273,581,979.94	164,787.10	-	273,746,767.04
信用减值损失	-433,542,923.08	-11,320,674.02	-	-444,863,597.10
营业外收入	693,990,211.12	67,810.41	-	694,058,021.53
营业外支出	46,911,930.61	3.26	-	46,911,933.87
所得税费用	683,482,490.88	6,697,413.90	-4,473,349.83	685,706,554.95
少数股东损益	43,994,662.10	-	807,218.45	44,801,880.55

(2) 2024 年会计政策变更及影响

1) 财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，自

2024 年 1 月 1 日起施行，其中“关于流动负债与非流动负债的划分”规定首次执行时对可比期间信息进行调整、“关于供应商融资安排的披露”规定采用未来适用法、“关于售后租回交易的会计处理”在首次执行时应进行追溯调整。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述准则解释相关规定，执行上述规定对公司财务报表无重大影响。

2) 财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》，自印发之日起施行，规定“对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入主营业务成本、其他业务成本等科目”，并在首次执行时作为会计政策变更进行追溯调整。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述准则解释相关规定，本次会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

(3) 2025 年 1-9 月会计政策变更及影响

无。

2. 会计估计变更

发行人近两年及一期无会计估计变更。

3. 会计差错变更

发行人近两年及一期无会计差错变更。

(三) 审计报告为带强调事项段无保留意见的情况

1. 2023 审计报告强调事项段情况

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对西安曲江文化控股有限公司 2023 年度财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告（希会审字（2024）4121 号）。

强调事项为：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十八（二）子公司重要事项所述：子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司 2023 年度归属于母公司所有者的净利润为-4.98 亿元，截至 2023 年 12 月 31 日累计未分配利润-34.69 亿元，归属于母公司股东权益-3.86 亿元，资产负债率为 109.90%。针对这些情况，人人乐连锁商业集团股份有限公司已采取改善措施。这些情况表明存在可能导致对该公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。”

预计上述事项不会对发行人生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

2. 2024 年审计报告强调事项段情况

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对西安曲江文化控股有限公司 2024 年度财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告（希会审字（2025）1849 号）。

强调事项为：“截至 2024 年 12 月 31 日，子公司人人乐连锁商业集团股份有限公司合并报表股东权益合计-403,926,738.35 元，资产负债率 121.08%。人人乐 2024 年度经审计的净资产为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.12 条第二项规定的情形，该公司股票可能被深圳证券交易所终止上市。以上情况表明可能存在导致子公司人人乐持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。”

发行人 2024 年度同比出现较大亏损，主要系报告期内营业毛利润下降、利息费用增加、投资收益降低、公允价值变动损失增加等原因所致。未来随着旅游业和大消费行业的好转，发行人前期已投资建设项目逐步投入运营，发行人文化旅游经营等业务模块收入预计将有所增长，发行人将进一步对核心区域旅游资源进行整合和赋能提升，聚焦主责主业，加强亏损企业治理，处置出清非主业和非竞争优势业务，加快资产盘活，提高资产运营效率，同时用好用足国家相关化债政策，通过压降债务规模、调整债务结构、降低资金成本等多种手段缩减财务费用规模，最大化挖潜增效，预计营业利润及净利润未来将逐步好转。

预计上述事项不会对发行人生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（四）报告期公司合并财务报表范围变化情况

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

报告期合并范围变化情况			
2023 年新纳入合并的公司			
1	西安明雅置业有限公司	房地产业	+100.00%
2	西安盛典自在城影城有限公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%

3	西安盛典时代影视文化有限公司	文化、体育和娱乐业	+48.00%
4	西安长安乐运营管理有限公司	文化、体育和娱乐业	+51.00%
5	西安市儿童影剧院有限责任公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
6	西安市大明宫影剧院有限责任公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
7	西安市解放剧场有限责任公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
8	西安秦韵茶艺有限公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
9	西安市五四剧院有限责任公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
10	西安文化艺术服务中心有限责任公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
2023 年不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	西安鑫正实业有限公司	商务服务业	-96.53%
2	西安曲江大明宫房地产开发有限公司	房地产业	-100.00%
3	西安盛典长安影城有限公司	商务服务业	-100.00%
2024 年新纳入合并的公司			
1	西安市青少年活动中心运营管理有限公司	商务服务业	+100.00%
2	西安市长安书院运营管理有限公司	商务服务业	+100.00%
3	西安曲江文商产业投资合伙企业（有限合伙）	商务服务业	+78.95%
4	西安城墙开发管理有限公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
5	西安城墙景区园林绿化景观有限公司	建筑业	+100.00%
6	西安城墙禾景园林绿化工程有限责任公司	水利、环境和公共设施管理业	+100.00%
7	西安楼观农旅产业发展有限公司	农、林、牧、渔业	+80.00%
8	西安曲江楼观现代农业发展有限公司	农、林、牧、渔业	+80.00%
9	西安曲江楼观生态农业有限公司	文化、体育和娱乐业	+80.00%
10	陕西仙都实业有限公司	建筑业	+80.00%
11	西安曲江斯迈特农业博览园有限公司	农、林、牧、渔业	+80.00%
2024 年不再纳入合并的公司			
1	北京合力创作影业股份有限公司	文化、体育和娱乐业	-45.00%
2	西安城桓文化创意有限公司	租赁和商务服务业	-100.00%
2025 年 1-9 月新纳入合并的公司			
1	西安文化发展（集团）有限公司	文化、体育和娱乐业	+100.00%
2025 年 1-9 月不再纳入合并的公司			

1	西安曲江玉山投资发展集团有限公司	水利、环境和公共设施管理业	-100.00%
---	------------------	---------------	----------

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

截至募集说明书签署之日，发行人已披露 2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月合并资产负债表、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	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	557,871.75	390,286.51	811,382.20
交易性金融资产	200.00	100.00	300.00
应收票据	10.00	1,281.22	999.95
应收账款	2,129,484.29	2,091,693.58	2,164,961.82
预付款项	532,997.00	492,901.33	723,693.59
其他应收款	5,347,000.20	5,472,421.05	6,112,184.87
存货	5,434,929.85	5,243,765.17	5,438,993.03
合同资产	63,327.74	62,301.64	61,075.97
持有待售的资产	3,374.35	3,374.35	3,374.35
一年内到期的非流动资产	-	1,547.09	522.79
其他流动资产	168,826.89	147,897.82	204,433.38
流动资产合计	14,238,022.08	13,907,569.75	15,521,921.94
非流动资产：			
债权投资	345,829.31	361,575.06	286,091.53
长期应收款	48,259.23	51,766.69	53,171.59
长期股权投资	911,099.01	947,476.45	1,014,093.69
其他权益工具投资	38,777.07	38,776.85	95,791.03
其他非流动金融资产	168,519.22	169,083.18	175,834.94
投资性房地产	1,246,063.23	1,255,844.46	1,238,758.20
固定资产	1,323,123.53	1,409,412.61	1,497,099.41
在建工程	595,384.66	594,620.86	599,732.30
生产性生物资产	5,869.56	5,380.43	5,424.29
使用权资产	61,577.15	79,239.77	184,417.47
无形资产	89,567.70	99,823.44	105,824.75

开发支出	702.52	702.52	702.52
商誉	12,113.28	12,113.28	12,202.44
长期待摊费用	56,937.85	67,484.58	64,466.29
递延所得税资产	153,178.90	151,499.92	157,722.08
其他非流动资产	199,924.33	203,485.98	230,429.49
非流动资产合计	5,256,926.53	5,448,286.08	5,721,762.01
资产总计	19,494,948.61	19,355,855.83	21,243,683.96
流动负债：			
短期借款	1,644,123.22	1,649,588.88	1,516,815.54
应付票据	14,185.43	1,280.16	26,147.10
应付账款	1,636,444.60	1,731,492.84	1,707,095.59
预收款项	36,688.38	59,297.07	26,081.51
合同负债	670,283.04	692,232.16	1,320,278.53
应付职工薪酬	47,783.40	43,666.39	38,310.69
应交税费	249,130.98	242,407.43	282,278.94
其他应付款	5,519,479.92	5,404,833.03	4,843,576.18
一年内到期的非流动负债	1,534,163.47	2,127,791.33	2,662,187.12
其他流动负债	177,120.62	436,478.04	720,965.08
流动负债合计	11,529,403.06	12,389,067.32	13,143,736.27
非流动负债：		-	-
长期借款	3,098,778.22	3,076,007.13	3,341,013.18
应付债券	1,175,972.76	582,391.04	985,811.90
租赁负债	60,227.14	77,307.35	180,763.97
长期应付款	1,224,410.82	602,074.78	311,855.52
长期应付职工薪酬	34,960.58	35,509.74	36,320.01
预计负债	3,634.37	4,533.18	664.04
递延收益	23,484.59	16,166.73	22,032.91
递延所得税负债	209,569.98	209,102.17	218,783.94
其他非流动负债	234,698.13	234,698.13	270,806.56
非流动负债合计	6,065,736.59	4,837,790.24	5,368,052.02
负债合计	17,595,139.66	17,226,857.56	18,511,788.29
股东权益：		-	-
实收资本（股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	1,034,906.25	1,034,906.25	1,062,213.34

其他综合收益	-25,691.72	-25,691.72	-15,731.01
盈余公积	22,644.47	22,644.47	22,644.47
未分配利润	-736,866.41	-541,316.29	-49,424.66
归属于母公司股东权益合计	1,294,992.60	1,490,542.72	2,019,702.14
少数股东权益	604,816.35	638,455.55	712,193.53
股东权益合计	1,899,808.96	2,128,998.27	2,731,895.67
负债和股东权益总计	19,494,948.61	19,355,855.83	21,243,683.96

2.合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业总收入	417,911.00	1,515,385.82	1,423,458.72
其中：营业收入	417,911.00	1,515,385.82	1,423,458.72
二、营业总成本	704,503.02	1,975,022.74	1,571,453.81
其中：营业成本	365,263.44	1,311,550.71	1,138,261.59
税金及附加	10,562.54	37,715.54	16,510.75
销售费用	50,184.59	122,117.71	155,756.60
管理费用	82,329.99	156,125.64	160,163.65
研发费用	-	-	-
财务费用	196,162.45	347,513.13	100,761.22
加：其他收益	11,152.22	19,746.20	22,894.33
投资收益（损失以“-”号填列）	52,583.06	-28,028.70	35,114.79
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1.93	-10,620.75	22,037.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-141.77	-48,596.08	-81,587.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,699.15	-47,210.47	-58,602.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,873.58	9,344.04	12,719.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-218,423.85	-565,002.69	-195,418.62
加：营业外收入	720.01	2,881.67	51,460.10
减：营业外支出	4,259.61	24,269.77	9,520.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-221,963.45	-586,390.79	-153,478.67
减：所得税费用	758.87	-5,273.81	11,296.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-222,722.32	-581,116.98	-164,774.96
归属于母公司股东的净利润	-195,550.12	-493,237.30	-96,834.93
少数股东损益	-27,172.20	-87,879.68	-67,940.03
六、其他综合收益的税后净额	-	-9,968.81	-14,732.59

归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-9,960.71	-15,900.53
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-8.11	1,167.93
七、综合收益总额	-222,722.32	-591,085.79	-179,507.55

3.合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023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	460,249.29	900,938.61	1,791,091.19
收到的税费返还	2,155.11	6,271.34	3,094.66
收到其他与经营活动有关的现金	1,957,735.35	719,907.93	1,372,985.41
经营活动现金流入小计	2,420,139.75	1,627,117.88	3,167,171.26
购买商品、接受劳务支付的现金	448,151.93	809,488.29	1,518,133.73
支付给职工以及为职工支付的现金	97,324.61	181,715.71	197,227.88
支付的各项税费	32,732.18	60,321.16	113,653.50
支付其他与经营活动有关的现金	2,376,874.68	1,169,875.46	1,600,992.37
经营活动现金流出小计	2,955,083.40	2,221,400.62	3,430,007.49
经营活动产生的现金流量净额	-534,943.65	-594,282.74	-262,836.23
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金	16,060.33	32,634.76	-
取得投资收益收到的现金	925.96	6,766.85	9,357.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,646.63	566.80	1,024.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	113.00	15,763.81	-
投资活动现金流入小计	18,745.92	55,732.22	10,381.93
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,727.96	48,811.89	75,201.13
投资支付的现金	1,638.67	6,515.82	181,789.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	195.81
支付其他与投资活动有关的现金	51,453.16	86,290.12	-
投资活动现金流出小计	63,819.79	141,617.84	257,186.73
投资活动产生的现金流量净额	-45,073.87	-85,885.62	-246,804.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	118.00	53,029.24	2,472.10

取得借款收到的现金	2,447,490.22	2,778,715.09	5,796,230.19
收到其他与筹资活动有关的现金	245,627.09	1,458,319.08	1,234,676.29
筹资活动现金流入小计	2,693,235.31	4,290,063.41	7,033,378.58
偿还债务支付的现金	1,608,343.88	3,066,745.04	5,078,221.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	189,162.39	395,404.13	516,171.78
支付其他与筹资活动有关的现金	30,533.94	453,436.07	1,174,363.08
筹资活动现金流出小计	1,828,040.21	3,915,585.23	6,768,756.53
筹资活动产生的现金流量净额	865,195.10	374,478.18	264,622.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-10.81
五、现金及现金等价物净增加额	285,177.58	-305,690.18	-245,029.79
加：期初现金及现金等价物余额	198,596.60	504,286.79	749,316.58
六、期末现金及现金等价物余额	483,774.18	198,596.60	504,286.79

4. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	68.36	155,452.81	332,554.82
应收账款	44,994.36	37,863.47	30,257.18
其他应收款	2,101,009.79	1,724,934.44	2,024,790.54
流动资产合计	2,146,072.52	1,918,250.71	2,387,602.54
非流动资产：			
债权投资	786.86	990.40	923.10
长期股权投资	2,313,420.44	2,352,155.51	2,381,101.24
其他权益工具投资	19,348.57	19,348.57	55,321.10
固定资产	256,403.94	261,761.57	269,169.91
在建工程	4,355.87	3,574.37	2,455.57
无形资产	1.07	1.26	1.51
递延所得税资产	7,485.31	7,485.31	5,781.50
非流动资产合计	2,601,802.06	2,645,316.99	2,714,753.93
资产总计	4,747,874.58	4,563,567.70	5,102,356.47
流动负债：			
短期借款	402,263.20	421,130.00	459,900.00
应付账款	299.12	570.95	71.40
应交税费	4,109.46	3,483.04	1,931.80

其他应付款	252,539.12	343,177.25	505,855.32
一年内到期的非流动负债	542,455.15	591,896.62	540,242.73
流动负债合计	1,201,666.05	1,360,257.86	1,508,001.25
非流动负债：			
长期借款	1,299,755.99	1,217,528.79	1,218,067.00
应付债券	413,000.00	139,500.00	403,450.00
长期应付款	52,446.86	13,507.90	31,810.11
递延收益	2,196.00	2,196.00	2,196.00
非流动负债合计	1,767,398.84	1,372,732.68	1,655,523.11
负债合计	2,969,064.90	2,732,990.54	3,163,524.36
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	877,783.02	877,783.02	877,783.02
其他综合收益	-41,035.35	-41,035.35	-35,062.81
盈余公积	22,644.47	22,644.47	22,644.47
未分配利润	-80,582.46	-28,814.99	73,467.42
所有者权益（或股东权益）合计	1,778,809.69	1,830,577.16	1,938,832.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,747,874.58	4,563,567.70	5,102,356.47

5. 母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业收入	6,542.11	8,722.81	8,722.81
二、营业总成本	77,198.60	69,891.83	21,351.58
其中：营业成本	5,354.95	7,143.49	7,147.06
税金及附加	902.81	1,347.20	1,293.91
销售费用	-	-	-
管理费用	423.94	1,191.35	1,220.33
研发费用	-	-	-
财务费用	70,516.91	60,209.79	11,690.28
加：其他收益	0.08	0.15	0.18
投资收益（损失以“-”号填列）	18,987.72	-36,684.91	10,112.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-37,445.73	10,112.66

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-6,719.24	-8,369.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-51,668.69	-104,573.02	-10,885.81
加：营业外收入	-	7.64	-
减：营业外支出	98.79	366.31	16.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-51,767.48	-104,931.69	-10,902.00
减：所得税费用	-	-1,301.44	-2,068.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-51,767.48	-103,630.26	-8,833.54
六、其他综合收益的税后净额	-	-5,972.54	-19,901.62
七、综合收益总额	-51,767.48	-109,602.79	-28,735.15

6. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023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	-	-	-
收到的税费返还	-	-	0.19
收到其他与经营活动有关的现金	349,796.57	722,970.43	1,436,647.36
经营活动现金流入小计	349,796.57	722,970.43	1,436,647.55
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	234.32	350.81	393.43
支付的各项税费	863.28	1,344.39	1,768.67
支付其他与经营活动有关的现金	778,899.22	776,710.21	2,006,702.87
经营活动现金流出小计	779,996.82	778,405.41	2,008,864.97
经营活动产生的现金流量净额	-430,200.24	-55,434.97	-572,217.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	2,500.00	2,590.89
取得投资收益收到的现金	-	-	2,239.23

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	17.88	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	2,517.88	4,830.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	2.98
投资支付的现金	1,030.77	45.00	14,479.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,030.77	45.00	14,482.48
投资活动产生的现金流量净额	-1,030.77	2,472.88	-9,652.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	461,548.00	482,624.80	2,234,550.00
收到其他与筹资活动有关的现金	154,800.00	121,400.00	-
筹资活动现金流入小计	616,348.00	604,024.80	2,234,550.00
偿还债务支付的现金	140,694.84	513,415.67	1,211,128.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,421.12	93,417.02	128,414.88
支付其他与筹资活动有关的现金	-	201.97	280,184.27
筹资活动现金流出小计	185,115.96	607,034.66	1,619,727.58
筹资活动产生的现金流量净额	431,232.04	-3,009.86	614,822.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-10.81
五、现金及现金等价物净增加额	1.02	-55,971.95	32,941.83
加：期初现金及现金等价物余额	6.39	55,978.34	23,036.52
六、期末现金及现金等价物余额	7.41	6.39	55,978.34

（二）财务数据和财务指标情况

发行人合并报表口径下基本财务数据和财务指标

项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年末/年度	2023 年末/年度
总资产（亿元）	1,949.49	1,935.59	2,124.37
总负债（亿元）	1,759.51	1,722.69	1,851.18
全部债务（亿元）	746.72	743.71	853.20

所有者权益（亿元）	189.98	212.90	273.19
营业总收入（亿元）	41.79	151.54	142.35
利润总额（亿元）	-22.20	-58.64	-15.35
净利润（亿元）	-22.27	-58.11	-16.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-28.74	-45.44	-15.93
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-19.56	-49.32	-9.68
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-53.49	-59.43	-26.28
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.51	-8.59	-24.68
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	86.52	37.45	26.46
流动比率	1.23	1.12	1.18
速动比率	0.76	0.70	0.77
资产负债率（%）	90.25	89.00	87.14
债务资本比率（%）	79.72	77.74	75.75
营业毛利率（%）	12.60	13.45	20.04
平均总资产回报率（%）	-0.10	-0.94	-0.19
加权平均净资产收益率（%）	-0.11	-23.91	-5.67
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.14	-18.69	-5.48
EBITDA（亿元）	-	-5.18	7.25
EBITDA 全部债务比（%）	-	-0.70	0.85
EBITDA 利息保障倍数	-	-0.10	0.30
应收账款周转率	0.20	0.71	0.69
存货周转率	0.07	0.25	0.22

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及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=净利润或扣除非经常性损益后净利润/平均净资产；

(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；

(13) 发行人最新一期数据未经年化

三、发行人财务状况分析

为完整反映发行人的实际情况和财务实力，发行人管理层主要以公司最近两年及一期的财务报表数据对财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。如无特别说明，本部分财务数据均采用合并报表口径。

(一) 资产结构分析

发行人最近两年及一期末资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	557,871.75	2.86	390,286.51	2.02	811,382.20	3.82
交易性金融资产	200.00	0.00	100.00	0.00	300.00	0.00
应收票据	10.00	0.00	1,281.22	0.01	999.95	0.00
应收账款	2,129,484.29	10.92	2,091,693.58	10.81	2,164,961.82	10.19
预付款项	532,997.00	2.73	492,901.33	2.55	723,693.59	3.41
其他应收款	5,347,000.20	27.43	5,472,421.05	28.27	6,112,184.87	28.77
存货	5,434,929.85	27.88	5,243,765.17	27.09	5,438,993.03	25.60
合同资产	63,327.74	0.32	62,301.64	0.32	61,075.97	0.29
持有待售资产	3,374.35	0.02	3,374.35	0.02	3,374.35	0.02
一年内到期的非流动资产	-	-	1,547.09	0.01	522.79	0.00
其他流动资产	168,826.89	0.87	147,897.82	0.76	204,433.38	0.96
流动资产合计	14,238,022.08	73.03	13,907,569.75	71.85	15,521,921.94	73.07
非流动资产：		-		-		-
债权投资	345,829.31	1.77	361,575.06	1.87	286,091.53	1.35
长期应收款	48,259.23	0.25	51,766.69	0.27	53,171.59	0.25

长期股权投资	911,099.01	4.67	947,476.45	4.90	1,014,093.69	4.77
其他权益工具投资	38,777.07	0.20	38,776.85	0.20	95,791.03	0.45
其他非流动金融资产	168,519.22	0.86	169,083.18	0.87	175,834.94	0.83
投资性房地产	1,246,063.23	6.39	1,255,844.46	6.49	1,238,758.20	5.83
固定资产	1,323,123.53	6.79	1,409,412.61	7.28	1,497,099.41	7.05
在建工程	595,384.66	3.05	594,620.86	3.07	599,732.30	2.82
生产性生物资产	5,869.56	0.03	5,380.43	0.03	5,424.29	0.03
使用权资产	61,577.15	0.32	79,239.77	0.41	184,417.47	0.87
无形资产	89,567.70	0.46	99,823.44	0.52	105,824.75	0.50
开发支出	702.52	0.00	702.52	0.00	702.52	0.00
商誉	12,113.28	0.06	12,113.28	0.06	12,202.44	0.06
长期待摊费用	56,937.85	0.29	67,484.58	0.35	64,466.29	0.30
递延所得税资产	153,178.90	0.79	151,499.92	0.78	157,722.08	0.74
其他非流动资产	199,924.33	1.03	203,485.98	1.05	230,429.49	1.08
非流动资产合计	5,256,926.53	26.97	5,448,286.08	28.15	5,721,762.01	26.93
资产总计	19,494,948.61	100.00	19,355,855.83	100.00	21,243,683.96	100.00

最近两年及一期，发行人资产总额分别为 21,243,683.96 万元、19,355,855.83 万元和 19,494,948.61 万元，流动资产分别为 15,521,921.94 万元、13,907,569.75 万元和 14,238,022.08 万元，占总资产的比重分别为 73.07%、71.85% 和 73.03%，非流动资产分别 5,721,762.01 万元、5,448,286.08 万元和 5,256,926.53 万元，占总资产的比重分别为 26.93%、28.15%和 26.97%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

1. 货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人货币资金期末余额分别为 811,382.20 万元、390,286.51 万元和 557,871.75 万元，占资产总额的比重分别为 3.82%、2.02%和 2.86%。2024 年末发行人货币资金较 2023 年末减少 421,095.70 万元，降幅为 51.90%，主要系偿还借款所致。2025 年 9 月末发行人货币资金较 2024 年末增加 167,585.25 万元，增幅为 42.94%，主要系发行人子公司西安开元中央文化区投资发展有限公司归集区域内棚改项目专项资金所致。

最近两年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	79.34	0.02	324.98	0.04
银行存款	230,076.49	58.95	512,722.06	63.19
其他货币资金	160,130.67	41.03	298,335.17	36.77
合计	390,286.51	100.00	811,382.20	100.00

2. 应收账款

发行人应收账款主要是来自政府部门的代建费、回购款以及相关工程款。截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应收账款分别为 2,164,961.82 万元、2,091,693.58 万元和 2,129,484.29 万元，占资产总额的比重分别为 10.19%、10.81%和 10.92%。2024 年末应收账款较 2023 年末减少 73,268.24 万元，降幅为 3.38%，变动较小。2025 年 9 月末应收账款较 2024 年末增加 37,790.71 万元，增幅为 1.81%，变动相对不大。

截至最近两年及一期末，发行人应收账款期末余额前五名欠款单位情况如下：

截至 2023 年末应收账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款的比例	坏账准备	款项性质	账龄
西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	802,455.46	34.19	802.46	项目回购款、代建费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年及以上
西安曲江新区土地储备中心	495,656.93	21.12	98,797.84	代建管理费、回购款、代建费、绿化工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年及以上
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	454,889.70	19.38	8,962.26	回购款、代建费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	169,564.15	7.22	8,218.44	回购款、管理费、资金利息等	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
西安曲江新区事业资产管理中心	139,041.44	5.92	34,045.04	代建费、房租、管理酬金、服务费、物业费、代建管理费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
合计	2,061,607.68	87.83	150,826.02	-	-

注：西安曲江新区事业资产管理中心曾用名西安曲江新区社会事业管理服务中心

在发行人 2023 年末应收账款中，前五大客户应收账款合计为 2,061,607.68 万元，占比达到 87.83%。发行人来自政府的应收账款均与其经营业务相关，不涉及替政府垫资或者是替政府融资的情形，未涉及资金占用，不存在增加地方

政府隐性债务的情况，不存在违反地方政府债务管理有关规定的情形。

截至 2024 年末应收账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款的比例	坏账准备	款项性质	账龄
西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	802,189.11	35.09	802.19	项目回购款、代建费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年及以上
西安曲江新区土地储备中心	448,942.33	19.64	91,582.06	代建管理费、回购款、代建费、绿化工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年及以上
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	423,706.38	18.53	8,927.01	回购款、代建费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
西安曲江新区事业资产管理中心	232,853.07	10.18	59,722.89	代建费、房租、管理酬金、服务费、物业费、代建管理费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	129,656.04	5.67	189.01	回购款、管理费、资金利息等	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
合计	2,037,346.92	89.11	161,223.16	-	-

注：西安曲江新区事业资产管理中心曾用名为西安曲江新区社会事业管理服务中心

在发行人 2024 年末应收账款中，前五大客户应收账款合计为 2,037,346.92 万元，占比达到 89.11%。发行人来自政府的应收账款均与其经营业务相关，不涉及替政府垫资或者是替政府融资的情形，未涉及资金占用，不存在增加地方政府隐性债务的情况，不存在违反地方政府债务管理有关规定的情形。

截至 2025 年 9 月末应收账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款的比例	坏账准备	款项性质	账龄
西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	759,944.77	32.90	765.21	项目回购款、代建费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年及以上
西安曲江新区土地储备中心	485,759.17	21.03	91,808.59	代建管理费、回购款、代建费、绿化工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年及以上
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	413,943.93	17.92	8,933.73	回购款、代建费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
西安曲江新区事业资产管理中心	133,590.40	5.78	27,021.61	代建费、房租、管理酬金、服务费、物业费、代建管理费	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	171,149.00	7.41	8,047.22	回购款、管理费、资金利息等	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
合计	1,964,387.27	85.05	136,576.36	-	-

注：西安曲江新区事业资产管理中心曾用名为西安曲江新区社会事业管理服务中心

在发行人 2025 年 9 月末应收账款中，前五大客户应收账款合计为 1,964,387.27 万元，占比达到 85.05%。发行人来自政府的应收账款均与其经营业务相关，不涉及替政府垫资或者是替政府融资的情形，未涉及资金占用，不存在增加地方政府隐性债务的情况，不存在违反地方政府债务管理有关规定的情形。

截至报告期末，发行人与应收账款主要对手方回款情况及坏账计提情况如下：

单位：万元

单位名称	截至 2025 年 9 月末账面余额	款项性质	回款安排	报告期内回款情况	坏账计提依据
西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	759,944.77	项目回购款、代建费	按照项目建设和结算进度及政府资金安排逐年回款	报告期内累计回款 98,404.20 万元	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。
西安曲江新区土地储备中心	485,759.17	代建管理费、回购款、代建费、绿化工程款	按照项目建设和结算进度及政府资金安排逐年回款	报告期内累计回款 127,543.98 万元	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	413,943.93	回购款、代建费、消费款、绿化工程款	按照项目建设和结算进度及政府资金安排逐年回款	报告期内累计回款 106,671.90 万元	主要按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。
西安曲江新区事业资产管理中心	133,590.40	代建费、房租、管理酬金、服务费、物业费、代建管理费	按照项目建设和结算进度及政府资金安排逐年回款	报告期内累计回款 38,490.24 万元	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。
西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	171,149.00	回购款、管理费、资金利息等	按照项目建设和结算进度及政府资金安排逐年回款	报告期内累计回款 831.97 万元	根据实际情况部分按照账龄比例计提；部分按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。
合计	1,964,387.27	-	-	报告期内累计回款 371,942.28 万元	-

截至报告期末，发行人应收账款前五名对手方为政府部门，资信状况良好，不存在失信情况。按照项目建设和结算进度及政府资金安排逐年回款，报告期内累计回款 371,942.28 万元，回款情况正常，不存在未回款或回款显著不及预期的情况。发行人应收账款坏账计提的依据主要考虑到对手方属于政府部门，按照 0.10%的比例计提坏账；部分依据实际账龄结构进行计提，具备一定合理

性。发行人应收账款回款正常，回款不确定性较低，对发行人偿债能力无重大不利影响。

3. 预付款项

发行人预付款项主要为项目预付款。最近两年及一期末，发行人预付款项分别为 723,693.59 万元、492,901.33 万元和 532,997.00 万元，占资产总额的比重分别为 3.41%、2.55%和 2.73%。2024 年末发行人预付账款较 2023 年末减少 230,792.26 万元，降幅为 31.89%，主要系部分业务收缩所致。2025 年 9 月末发行人预付账款较 2024 年末增加 40,095.67 万元，增幅为 8.13%，变动相对不大。

最近两年末预付款项账龄分布情况

单位：万元、%

项目	2024 年末			2023 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	28,114.30	5.69	-	110,002.97	15.20	-
1—2 年（含 2 年）	59,877.91	12.13	-	208,052.92	28.75	-
2—3 年（含 3 年）	61,017.63	12.36	224.87	161,737.96	22.35	-
3 年以上	344,721.95	69.82	605.60	243,899.74	33.70	-
合计	493,731.80	100.00	830.47	723,693.59	100.00	-

从账龄分布情况来看，发行人预付款项的账龄以 3 年以上为主，2023 年末和 2024 年末，发行人一年以内的预付款项占当期预付款项的比例分别为 15.20%和 5.69%。

2024 年末，账龄超过一年的大额预付款项情况如下表所示：

2024 年末发行人账龄超过一年的大额预付款项情况

单位：万元

债务单位	账面余额	超过一年账龄金额
西安曲江新区土地储备中心	194,952.31	194,952.31
西安中央文化商务区管理办公室	89,684.95	89,684.95
西安高新技术产业开发区雁塔科技产业管理办公室	61,297.00	51,671.52
西安市新城区住房和城乡建设局	41,545.03	41,545.03
西安曲江楼观道文化展示区管理办公室	40,281.63	40,281.63
合计	427,760.92	418,135.44

发行人 2024 年末预付款项余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付款项合计的比例
西安曲江新区土地储备中心	194,952.31	39.55
西安中央文化商务区管理办公室	89,684.95	18.20
西安高新技术产业开发区雁塔科技产业管理办公室	61,297.00	12.44
西安市新城区住房和城乡建设局	41,545.03	8.43
西安曲江楼观道文化展示区管理办公室	40,281.63	8.17
合计	427,760.92	86.78

发行人 2024 年末预付账款中，前五大客户预付款项合计为 427,760.92 万元，占比达到 86.78%。

4.其他应收款

发行人其他应收款主要由保证金、备用金、往来款及其他组成。最近两年及一期末，发行人其他应收款（含应收利息、应收股利和其他应收款）分别为 6,112,184.87 万元、5,472,421.05 万元和 5,347,000.20 万元，占资产总额的比重分别为 28.77%、28.27%和 27.43%。2024 年末发行人其他应收款较 2023 年末减少 639,763.82 万元，降幅为 10.47%，主要系往来款收回所致。2025 年 9 月末发行人其他应收款较 2024 年末减少 125,420.85 万元，降幅为 2.29%，变动相对不大。报告期内，发行人主要其他应收款对手方为西安城墙景区管理委员会、西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司和西安曲江新区土地储备中心等地方政府相关职能部门，为发行人工程与地方政府相关职能部门的工程往来款。发行人应收政府的其他应收款主要为项目往来款，符合国家相关规定，不涉及违规替政府垫资或替政府融资的情形，不存在增加地方政府隐性债务的情况。

最近两年末，发行人按账龄分类的其他应收款情况如下：

最近两年末发行人其他应收款（剔除应收股利）按账龄分类情况

单位：万元

账龄	2024 年末	2023 年末
1 年以内	653,987.50	1,075,970.70
1-2 年	1,016,607.69	893,534.97
2-3 年	840,232.07	1,662,881.81
3 年以上	3,027,680.62	2,520,091.33
小计	5,538,507.88	6,152,478.82

坏账准备	91,185.89	66,212.62
合计	5,447,321.99	6,086,266.20

最近两年末，发行人其他应收款前五名余额情况如下：

发行人2023年末其他应收款余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占期末其他 应收款余额 的比例	坏账准备	款项性质	是否 为关 联方
西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	2,125,691.47	34.93	2,125.69	往来款、押金保证金	否
西安曲江新区土地储备中心	728,366.20	11.97	1,529.65	往来款、押金保证金	否
西安城墙景区管理委员会	601,381.93	9.88	601.38	往来款、押金保证金	否
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	463,495.49	7.62	1,134.24	往来款、押金保证金	否
西安市鄠邑区涝河泔陂湖水系生态修复工程管理委员会	269,567.56	4.43	269.57	往来款	否
合计	4,188,502.65	68.82	5,660.53	-	-

发行人 2023 年末其他应收款（不包含应收股利）中，前五大客户其他应收款合计为 4,188,502.65 万元，占比达到 68.82%。

发行人2024年末其他应收款余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占期末其他 应收款余额 的比例	坏账准备	款项性质	是否 为关 联方
西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	1,634,640.45	29.51	1,634.64	往来款、押金保证金	否
西安城墙景区管理委员会	537,921.22	9.71	537.92	往来款、押金保证金	否
西安曲江新区土地储备中心	454,969.84	8.21	1,247.08	往来款、押金保证金	否
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	398,010.65	7.19	6,373.83	往来款、押金保证金	否
西安曲江新区财政局	313,289.98	5.66	3,463.83	往来款、押金保证金	否
合计	3,338,832.14	60.28	13,257.30	-	-

发行人其他应收款按照是否与主营业务直接相关划分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，其中：经营性其他应收款主要为开展景区基础设施建设业务、文化产业（工程）项目业务形成的对政府单位的其他应收款，以及开展房地产业务形成的对合作方、项目公司的其他应收款，非经营性其他应收款主要为与主营业务无直接关联的资金拆借款。截至最近两年及一期末，发行人

其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

分类	2025 年 9 月末			2024 年末			2023 年末		
	账面价值	占其他 应收款 比重	占总 资产 比重	账面价值	占其他 应收款 比重	占总 资产 比重	账面价值	占其他 应收款 比重	占总 资产 比重
经营性其他 应收款	4,928,108.33	92.17	25.28	4,973,700.588	90.89	25.70	5,692,589.33	93.14	26.80
非经营性其 他应收款	418,891.87	7.83	2.15	498,720.47	9.11	2.58	419,595.54	6.86	1.98
合计	5,347,000.20	100.00	27.43	5,472,421.05	100.00	28.27	6,112,184.87	100.00	28.77

（1）经营性其他应收款

1) 与景区基础设施建设业务、文化产业（工程）项目业务相关的经营性其他应收款

经营性其他应收款认定依据：根据发行人子公司与相关政府单位签署的《回购协议》、《委托建设合同》等，发行人景区基础设施建设项目类型主要包括市政基础设施、景观工程、棚户区改造、安置房等，文化产业（工程）项目类型主要包括文化旅游、商业街区、产业办公等项目，项目代建单位或建设主体为发行人子公司，其中部分项目涉及前期征拆、安置等工作。为保障区域内重点工程项目按期开工，发行人子公司垫付了部分项目前期征拆、安置相关费用，该类支出记为对相关政府单位的其他应收款。上述费用支出为对应项目的前置性工作，与发行人主营业务直接相关，因此划分为经营性其他应收款。

截至最近两年及一期末，发行人与景区基础设施建设业务、文化产业（工程）项目业务相关的经营性其他应收款主要情况如下：

单位：万元

序号	债务单位	债权单位	截至 2025 年 9 月 末余额	截至 2024 年末余 额	截至 2023 年末余 额
1	西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	大明宫集团及其子公司	1,487,651.53	1,634,640.45	2,125,691.47
2	西安曲江新区土地储备中心	曲江文投及其子公司、西安曲江建设集团有限公司及其子公司	494,387.20	454,969.84	728,366.20
3	西安城墙景区管理委员会	城墙集团及其子公司	561,856.33	537,921.22	601,381.93
4	西安市鄠邑区涝河汉陂湖水系生态修复工程管理委员会	汉陂湖公司及其子公司	269,567.55	269,567.56	269,567.56

5	西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	楼观公司及其子公司	200,954.36	199,321.35	188,609.76
合计			3,014,416.97	3,096,420.42	3,913,616.92

注：西安市鄠邑区河湖生态管理服务中心曾用名西安市鄠邑区涝河汉陂湖水系生态

修复工程管理委员会

续前表：

序号	项目名称	发行人职责、划分依据	回款安排	回款情况及未回款原因	账龄	坏账计提依据	对手方是否承担资金占用成本
1	大明宫遗址区基础设施工程项目、大明宫遗址公园整体景观提升改造项目、购物中心项目、先锋花园项目、联志村、珠江新城、小滩村、先锋花园项目	大明宫集团及其子公司为项目建设主体，系开展大明宫遗址区及配套基础设施建设的征拆款、工程款、工程质保金等的前期垫款。	按照项目建设和结算进度及政府资金安排	报告期内回款 866,018.09 万元，回款情况正常	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。	否
2	曲文投及其子公司作为代建单位或建设主体： 1.国家产业聚集区项目 2.大唐不夜城、唐城墙遗址公园、唐慈恩寺遗址公园项目、陕西大剧院项目 3.曲江宾馆项目 4.雁鸿小区、新开门小区、岳家寨、金水园项目、羊头镇等保障房安置房项目 5.西安文化商务区项目	曲文投及其子公司、西安曲江城市建设发展有限公司作为项目建设主体，系开展曲江新区范围内的基建项目建设资金、土地征拆款、工程款及保障房、安置房项目前期垫款。	按照项目建设和结算进度及政府资金安排	报告期内回款 170,549 万元，回款情况正常。	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。	否
	按照项目建设和结算进度及政府资金安排		西安曲江城市建设发展有限公司：东三爻村、东三爻堡村改造项目（一期）、裴家控村、五典坡村项目				
3	小雁塔历史文化片区综合改造项目、碑林历史文化街区项目、南门广场综合改造工程、小雁塔周边棚户区改造项目	城墙集团及其子公司为项目建设主体，系开展小雁塔历史文化片区综合改造项目产生的工程款等	按照项目建设和结算进度及政府资金安排	报告期内暂未回款，主要由于上述项目仍处于建设初期，后续将根据建设进度及财务决算情况回款。	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。	否

4	灞陂湖水系生态文化旅游区区域开发建设项目	灞陂湖公司为灞陂湖水系生态文化旅游区区域开发建设项目的建设主体，系开展自身经营性业务产生的征地拆迁、安置款等前期垫款。	按照项目建设和结算进度及政府资金安排	报告期内暂未回款，后续将根据财务决算情况及政府资金安排回款。	3-4 年、4-5 年、5 年以上	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。	否
5	楼观生态文化旅游度假区区域开发建设项目	楼观公司为项目建设主体，系开展楼观生态文化旅游度假区区域开发建设项目产生的征地拆迁、安置款等前期垫款。	按照项目建设和结算进度及政府资金安排	报告期内回款 10,415.23 万元，回款情况正常。	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	该款项按照单项计提，对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提。	否

发行人经营性其他应收款前五单位为政府部门，资信状况良好，无失信情况。发行人经营性其他应收款主要依据项目建设和结算进度以及政府资金安排进行回款，报告期内发行人经营性其他应收款前五单位累计实现回款 1,046,982.32 万元。西安城墙景区管理委员会和西安市鄠邑区河湖生态管理服务中心报告期内暂未实现回款，主要是由于部分项目仍处于建设初期，后续将根据建设进度及财务决算情况回款，回款情况存在一定不确定性，但对发行人偿债能力无重大不利影响。上述经营性其他应收款按照单项计提，由于对手方属于政府部门，故按照 0.1%的比例计提，相关坏账计提具备一定合理性。

2) 与房地产业务相关的经营性其他应收款

经营性其他应收款认定依据：发行人在房地产业务经营过程中，因项目公司沉淀资金用于向股东各方预先分配、转让项目公司股权等事项形成了部分其他应收款，上述款项与发行人主营业务直接相关，因此划分为经营性其他应收款。

截至最近两年及一期末，发行人与房地产业务相关的经营性其他应收款主要情况如下：

单位：万元

序号	债务单位	债权单位	截至 2025 年 9 月末余额	截至 2024 年末余额	截至 2023 年末余额
1	深圳威新软件科技有限公司	曲文投及其子公司	129,678.66	129,717.09	124,995.25
2	西安融创晶南置业有限公司	曲文投及其子公司	107,954.01	107,954.01	107,954.01
3	西安万科共筑房地产开发有限公司	曲文投及其子公司	29,234.88	30,165.88	30,165.88

续前表：

序号	项目名称	发行人职责、划分依据	账龄	坏账计提依据	报告期内回款情况	回款安排	对手方是否承担资金占用成本
1	西安曲江中心风华项目	曲文投及其子公司系合作开发的房地产项目参与方，前期因成立项目公司、转让股权等事项产生资金拆借款项	4-5 年	该款项按照单项计提，按照 1% 的比例计提。	报告期内回款 1,899.28 万元	预分红款，待项目完工交付确认收入后将直接冲抵应付分红款	否
2	曲江国际社区		2-3 年、3-4 年、4-5 年	该款项按照单项计提，按照 1% 的比例计提。	报告期内暂未回款，主要系合作项目尚未实现部分交付。	预分红款，待项目完工交付确认收入后将直接冲抵应付分红款	否
3	万科东方传奇		3-4 年、4-5 年	前期按照 5% 计提过，2021 年开始该款项按照单项计提，按照 1% 的比例计提。	报告期内回款 931.00 万元	预分红款，待项目完工交付确认收入后将直接冲抵应付分红款	否

发行人经营性其他应收款不涉及资金违规占用，不存在违反地方政府债务管理有关规定的情形。报告期内，发行人与景区基础设施建设业务、文化产业（工程）项目业务相关的经营性其他应收款对手方为政府单位，报告期内回款情况正常；发行人与房地产业务相关的经营性其他应收款的对手方均为合作开发项目的房地产公司，截至目前按照协议约定、项目进度逐步回款，报告期内回款正常。综上，发行人经营性其他应收款回款风险较小，对发行人偿债能力不存在重大不利影响。

上述欠款方基本情况如下：

1) 深圳威新软件科技有限公司：发行人二级子公司西安曲江建设集团有限公司出资 51%，深圳威新软件科技有限公司出资 49%，设立西安朔坤房地产开发有限公司（以下简称“朔坤公司”），作为合作开发曲江风华项目的房地产项目公司，纳入发行人合并报表范围。截至 2025 年 9 月末，朔坤公司向股东深圳威新软件科技有限公司支付了部分预分红款项，截至 2025 年 9 月末余额为 129,678.66 万元，暂记其他应收款，待项目完工交付确认收入后，上述其他应收款将直接冲抵应付分红款。经公司管理层判断，该项其他应收款对公司造成损失的风险很小。截至 2025 年 9 月末，发行人已计提坏账准备 1,297.17 万元，

计提比例约 1.00%。经发行人审计机构确认，该项其他应收款坏账准备计提充分，符合企业会计准则相关规定。

2) 西安融创晶南置业有限公司：发行人二级子公司西安曲江建设集团有限公司与融创集团子公司西安融创晶南置业有限公司（以下简称“融创晶南置业”）、西安利旭商业运营管理合伙企业（有限合伙）分别出资 51%、48%、1%，设立西安华欣荣盛置业有限公司（以下简称“华欣荣盛置业”），作为合作开发曲江国际社区项目的房地产项目公司，纳入发行人合并报表范围。截至 2024 年末，曲江国际社区项目总投资金额 570,000.00 万元，截至 2024 年末已投资 357,522.07 万元，最近两年实现回款 61,847.01 万元。华欣荣盛置业向股东融创晶南置业支付了部分预分红款项，截至 2025 年 9 月末余额为 107,954.01 万元，暂记其他应收款，待项目完工交付确认收入后，上述其他应收款将直接冲抵应付分红款。经公司管理层判断，该项其他应收款对公司造成损失的风险很小。截至 2025 年 9 月末，发行人已计提坏账准备 1,079.54 万元，计提比例约 1.00%。经发行人审计机构确认，该项其他应收款坏账准备计提充分，符合企业会计准则相关规定。

3) 西安万科共筑房地产开发有限公司：发行人二级子公司西安曲江建设集团有限公司与万科集团子公司西安万科共筑房地产开发有限公司（以下简称“万科共筑”）分别出资 51%、49%，设立西安雁顺置业有限公司（以下简称“雁顺置业”），作为合作开发东方传奇项目的房地产项目公司，纳入发行人合并报表范围。截至 2024 年末，东方传奇项目已签约销售金额为 451,374.93 万元，雁顺置业向股东万科共筑支付了部分预分红款项。截至 2025 年 9 月末余额为 29,234.88 万元，暂记其他应收款，待项目完工交付确认收入后，上述其他应收款将直接冲抵应付分红款。经公司管理层判断，该项其他应收款对公司造成损失的风险很小。截至 2025 年 9 月末，发行人已计提坏账准备 430.29 万元，计提比例约 1.47%。经发行人审计机构确认，该项其他应收款坏账准备计提充分，符合企业会计准则相关规定。

综上分析，发行人经营性其他应收款对手方主要为政府单位，资信状况良好。发行人经营性其他应收款均具备市场化经营业务背景，相关款项的支出有利于发行人经营规模扩张和长期发展，符合发行人现阶段经营特征。随着发行人在建项目逐步完工确认收入，前期支出款项将逐步回收，预计发行人经营性

现金流将得到进一步改善。最近两年末，发行人有息债务规模较为稳定，且发行人针对有息债务已制定具体可行的偿还安排。因此，发行人上述其他应收款暂未收回的情况预计不会对其偿债能力造成重大不利影响。

（2）非经营性其他应收款

发行人非经营性其他应收款主要为与主营业务无直接关联的资金拆借款。截至最近两年及一期末，发行人非经营性其他应收款分别为 419,595.54 万元、498,720.47 万元和 418,891.87 万元，占总资产的比重分别为 1.98%、2.58%和 2.15%，未超过 3%，具体明细情况如下：

单位：万元

债务单位	是否关联方	2025年9月末账面价值	2024年末账面价值	2023年末账面价值	形成原因	报告期内回款情况	回款安排
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	是	301,164.70	382,197.05	295,102.91	借款	2023年回款29,403.21万元，2024年回款48,033.50万元。2025年1-9月回款100,550.13万元。	按约回款
西安开元临潼投资发展有限公司	是	58,592.11	57,083.80	51,100.00	借款	2024年回款1,311.50万元	按约回款
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	是	-	1,000.00	1,000.00	借款	2023年回款30,000.00万元	按约回款
西安曲江复地文化商业管理有限公司	是	30,923.37	30,227.93	29,636.14	借款	报告期内暂未回款	无明确回款安排
西安朝阳信息科技有限公司	否	25,970.61	25,970.61	25,970.61	借款	报告期内暂未回款	无明确回款安排
西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	是	2,241.08	2,241.08	12,985.88	借款	2024年回款10,000.00万元	按约回款
西安楼观农旅产业发展有限公司（曾用名：西安曲江楼观旅游农业开发有限公司）	否	-	-	3,800.00	借款	-	-
合计	-	418,891.87	498,720.47	419,595.54	-	-	-

注：2024年，西安楼观农旅产业发展有限公司已纳入发行人合并范围内，故发行人与西安曲江楼观旅游农业开发有限公司的非经营性往来款已内部合并抵消。

截至最近两年及一期末，发行人非经营性其他应收款欠款方为曲江新区国有企业的款项金额分别为 389,959.40 万元、468,492.54 万元和 387,968.50 万元，占全部非经营性其他应收款的比例分别为 92.94%、93.94%和 92.62%，相关款项

回收的保障性强；欠款方为民营企业的款项金额分别为 29,636.14 万元、30,227.93 万元和 30,923.37 万元，占全部非经营性其他应收款的比例分别为 7.06%、和 6.06%和 7.38%。

截至募集说明书签署日，西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司存在被列为被执行人记录，西安开元临潼投资发展有限公司和西安曲江临潼文化旅游发展有限公司存在被列为失信被执行人记录。西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司、西安开元临潼投资发展有限公司、西安曲江临潼文化旅游发展有限公司均为西安临潼国家旅游休闲度假区内国有企业，西安曲江楼观旅游农业开发有限公司为西安楼观生态文化旅游度假区内国有企业。上述企业主要从事旅游类项目投资建设及运营业务，因近年宏观形势导致上述企业现阶段经营情况不及预期，无法按期偿还借款，因此经与发行人协商后将部分借款进行了展期。报告期内，发行人与上述其他应收款欠款方回款情况正常，回收风险相对较低，上述其他应收款欠款方均与发行人同受曲江新区管委会实际控制，曲江新区相关政府部门正逐步制定措施改善上述欠款方经营现状，预计上述情况对发行人偿债能力无重大不利影响。经公司管理层判断，上述其他应收款未计提减值准备部分可回收，上述其他应收款对公司造成损失的风险较小，截至 2024 年末，发行人对上述企业的非经营性其他应收款共计回款 118,748.21 万元，回款情况良好。截至 2024 年末，发行人对上述企业的其他应收款的坏账计提 6,457.87 万元。经发行人审计机构确认，上述其他应收款坏账准备计提处理符合企业会计准则相关规定。

根据曲江新区管委会对区属企业债务化解的相关规定，按照“谁使用、谁负责”原则，由实际用款人切实负担还款责任，同时曲江新区管委会将加强对相关借款的管控力度，协助曲江文控进行相关款项的催收工作，保障公司借出款项的及时回收。

1) 西安曲江文化金融控股（集团）有限公司（以下简称“曲江金控”）是曲江新区管委会设立的国有金融控股类集团公司，主营业务包括投资管理、金融服务，并通过控股公司开展医药、商业、文化传媒等业务，经营情况良好。因曲江金控近年来经营规模迅速扩张，资金周转需求较大，因此经与发行人协商后对相关借款进行了展期。曲江金控与发行人同受曲江新区管委会实际控制，经公司管理层判断，该项其他应收款未计提减值准备部分可回收，该项其他应

收款对公司造成损失的风险较小，截至 2024 年末，发行人对上述其他应收款的坏账计提 25.28 万元。经发行人审计机构确认，该项其他应收款坏账准备计提处理符合企业会计准则相关规定。

2) 西安曲江复地文化商业管理有限公司（以下简称“曲江复地”）是由复地集团子公司西安复赢文化传播有限公司与发行人子公司大明宫集团共同出资设立的房地产项目公司，发行人向其提供借款用于项目开发建设，报告期内回款情况正常。发行人为曲江复地重要股东，能够对其实施重大影响。基于此，经公司管理层判断，该项其他应收款未计提减值准备部分可回收，该项其他应收款对公司造成损失的风险较小，截至 2024 年末，发行人对上述其他应收款未计提坏账。经发行人审计机构确认，该项其他应收款坏账准备计提处理符合企业会计准则相关规定。

截至报告期末，发行人其他应收款中与西安曲江复地文化商业管理有限公司存在非经营性资金拆借余额 3.09 亿元，西安曲江复地文化商业管理有限公司存在失信被执行记录。上述款项的形成主要系为强化联营合作生态稳定性，支持其核心业务拓展与经营规模提升，发行人基于战略合作框架提供财务支持，该款项系与联营企业经营发展相关的临时性资金拆借，符合双方业务协同发展需求。后续，发行人将同联营企业制定回款计划，保障有关款项的回收。该款项暂无明确的回款安排，已按照 28.16%的比例计提坏账损失，预计上述情况对发行人偿债能力无重大不利影响。

3) 发行人子公司曲文投于 2012 年与陕西法门寺文化发展有限公司签署借款协议，并经股东批准，将同陕西法门寺景区文化产业集团有限公司应收款项转让给西安朝阳信息科技有限公司。公司管理层认为该笔款项可在未来 3-5 年内可陆续收回，对公司造成损失的风险较小。朝阳科技是由西安曲江新区事业资产管理中心控股的国有独资企业，目前，曲江新区政府正在对朝阳科技制定改革重组计划。截至 2024 年末，发行人对上述其他应收款计提坏账 259.71 万元。经发行人审计机构确认，该项其他应收款坏账准备计提充分，符合企业会计准则相关规定。

报告期内，发行人非经营性其他应收款的支出均已按照公司相关规定履行了内部决策程序，不存在资金被违规占用的情况，不存在违反地方政府债务管理有关规定的情形。在本期债券存续期内，发行人将加大对现有非经营性其他

应收款的催收力度，并严格控制非经营性其他应收款余额的新增。若因实际情况需要新增，将严格履行公司内部决策程序，并按相关规定进行信息披露。综上，发行人非经营性其他应收款预计回款风险较小，对发行人偿债能力不存在重大不利影响。

5. 存货

发行人存货主要为原材料、库存商品、在产品及委托加工物资等。最近两年及一期末，发行人存货分别为 5,438,993.03 万元、5,243,765.17 万元和 5,434,929.85 万元，占资产总额的比重分别为 25.60%、27.09%和 27.88%。2024 年末发行人存货账面价值较 2023 年末减少 195,227.86 万元，降幅为 3.59%，变动相对不大。2025 年 9 月末发行人存货账面价值较 2024 年末增加 191,164.69 万元，增幅为 3.65%，变动相对不大。

最近两年末，发行人存货明细如下：

发行人最近两年末存货构成情况表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	3,096.86	0.06	3,905.91	0.07
自制半成品及在产品	2,886.90	0.06	696.14	0.01
库存商品（产成品）	40,300.54	0.77	63,735.21	1.17
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,950.54	0.06	2,986.42	0.05
消耗性生物资产	893.89	0.02	1,365.71	0.03
合同履约成本	142,740.91	2.72	135,003.79	2.48
开发产品	793,456.56	15.13	913,108.89	16.79
开发成本	4,244,589.12	80.95	4,314,683.55	79.33
其他	12,849.86	0.25	3,507.40	0.06
合计	5,243,765.17	100.00	5,438,993.03	100.00

发行人2024年末开发产品前十名情况

单位：万元

项目名称	竣工时间	期末金额
久境府	2022 年	170,130.85
楼观道教景区	2014 年	68,734.07
凤凰城项目	2023 年	60,553.90

北海曲江新鸥鹏教育产业城项目	2024 年	60,450.93
曲池里一期项目	2022 年	56,948.68
高川广场商铺	2019 年	55,113.04
泊雅湾项目	2020 年	49,510.80
阳光城檀境	2024 年	39,629.49
御府项目	2023 年	29,622.98
曲江九里	2023 年	28,164.03
合计	-	618,858.77

发行人2024年末房屋开发成本前十名情况

单位：万元

名称	项目建设周期	计划总投资	期末金额
鸥鹏·央著天域项目	2018 年起陆续竣工	278,782.19	355,395.20
久雍府	2020 年-2026 年	417,029.04	327,983.90
五典坡项目	2021 年 11 月-2025 年 12 月	610,000.00	278,788.44
阳光城·檀境	2020 年 9 月-2024 年 12 月	310,000.00	245,052.02
五里店项目	2019 年至 2025 年	380,000.00	223,797.94
曲江文创中心	2018 年 7 月-2024 年 12 月	386,200.00	195,003.36
北海曲江新鸥鹏教育产业城项目	2020 年至 2026 年	1,200,000.00	190,862.21
曲江国际社区	2017 年至 2021 年	520,000.00	174,703.57
陂头村棚户区改造项目	-	346,000.00	137,986.69
雁泊台项目	2018.01-2024.12	122,126.52	124,653.61
合计	-	4,570,137.75	2,254,226.94

6. 长期股权投资

最近两年及一期末，发行人长期股权投资分别为 1,014,093.69 万元、947,476.45 万元和 911,099.01 万元，占资产总额的比重分别为 4.77%、4.90%和 4.67%。截至 2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末减少 66,617.24 万元，降幅为 6.57%。2025 年 9 月末发行人长期股权投资较 2024 年末减少 36,377.44 万元，降幅为 3.84%，变动相对不大。

最近两年末发行人主要长期股权投资分类情况

单位：万元

项目	2023 年末	本期增加	本期减少	2024 年末
对子公司投资	-	-	-	-

对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	1,018,780.64	-11,393.18	55,147.86	952,239.60
小计	1,018,780.64	-11,393.18	55,147.86	952,239.60
减：长期投资减值准备	4,686.95	76.21		4,763.16
合计	1,014,093.69	-11,469.38	55,147.86	947,476.45

7.投资性房地产

最近两年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,238,758.20 万元、1,255,844.46 万元和 1,246,063.23 万元，占资产总额的比重分别为 5.83%、6.49% 和 6.39%。2024 年末，发行人的投资性房地产账面价值较 2023 年末增加 17,086.26 万元，增幅为 1.38%，变动相对不大。2025 年 9 月末发行人的投资性房地产账面价值较 2024 年末减少 9,781.23 万元，降幅为 0.78%，变动相对不大。截至 2024 年末，发行人投资性房地产项目明细情况如下：

截至2024年末发行人投资性房地产项目情况表

单位：万元

项目	期末公允价值
楼观服务基地	39,061.43
光明综合楼 C 座	4,136.13
光明东关门面房	46.72
德辉房屋建筑物	2,374.77
长安片库土地	70.80
西关综合楼房产	320.11
阿房宫房产	1,199.42
阿房宫土地	4,685.90
红光房产	3,972.81
群星房产	304.29
群星土地	4,885.38
马坊门前楼	47.00
冷饮厂房产	53.35
剧院大楼及艺苑饭店	1,520.81
剧院大楼	1,741.33
综合楼	1,438.37
大华林邑房产	9,921.32
皇城坊 21 号楼	13,834.78

皇城坊 20 号楼	12,604.46
粉巷 3 号房产	5,130.65
咸宁西路 23 号房产	994.94
行政商务区会所三期及地下车库	4,672.80
拿铁城 1-4 层	6,658.74
拿铁城地下车位	1,584.00
翠竹园会所	2,304.50
政务中心（曲江商务大厦）	68,726.29
海洋馆	22,810.31
福田幼儿园	1,573.77
白鹿仓	73,985.16
崇业-大雁塔北广场 1 幢 1 单元 1F101~1F105 室、10108 室、大雁塔北广场 1 幢、2 幢	80,207.15
华平-大雁塔南广场东南角 20 幢 1F102 号、21 幢 1F201 号、10101 号	175,083.18
华城-大雁塔南广场东南角 22 幢 1 单元 10101 室、10301 室	145,200.36
追光-阳光荟项目	73,081.07
金悦隆-希尔顿酒店底商、潮空间项目、锦圣邸项目	157,937.34
西安赛高房产	54,554.56
广州配销仓库	35,971.43
芙蓉新天地 2#、4#、5#、6#、7#、8#	104,716.54
雁翔广场 2#办公楼	21,147.01
芙蓉新天地地下车库	15,539.56
曲江太平洋影院	30,440.07
影视大厦 1 幢 11001 室，11002 室，11003 室，11004 室	1,801.68
巴川江北嘴学校及幼儿园	56,529.99
杭州市临平区临平街道永丰社区土地	9,497.24
集中商业和独立商铺	3,476.94
合计	1,255,844.46

8. 固定资产

最近两年及一期末，发行人固定资产分别为 1,497,099.41 万元、1,409,412.61 万元和 1,323,123.53 万元，占资产总额的比重分别为 7.05%、7.28% 和 6.79%。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 87,686.79 万元，降幅为 5.86%。2025 年 9 月末发行人固定资产较 2024 年末减少 86,289.09 万元，降幅为 6.12%，变动相对不大。

发行人固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、酒店业家具、办公设备及其他等。发行人最近两年末固定资产构成情况如下表所示：

发行人最近两年末固定资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
固定资产	1,404,519.55	1,497,041.25
固定资产清理	4,893.06	58.16
合计	1,409,412.61	1,497,099.41

发行人最近两年末固定资产分布情况

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	1,345,091.19	95.77	1,423,809.77	95.11
机器设备	36,279.05	2.58	39,105.89	2.61
运输工具	1,767.62	0.13	2,794.10	0.19
电子设备	3,579.80	0.25	4,966.13	0.33
办公设备	2,607.72	0.19	4,067.55	0.27
酒店业家具	293.69	0.02	307.84	0.02
其他	14,900.47	1.06	21,989.97	1.47
合计	1,404,519.55	100.00	1,497,041.25	100.00

9. 在建工程

最近两年及一期末，发行人在建工程分别为 599,732.30 万元、594,620.86 万元和 595,384.66 万元，占资产总额的比重分别为 2.82%、3.07%和 3.05%，发行人在建工程包括公园酒店改造、扩建项目等。截至 2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 5,111.44 万元，降幅 0.85%。2025 年 9 月末发行人在建工程较 2024 年末增加 763.80 万元，增幅为 0.13%，变动较小。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						

短期借款	1,644,123.22	9.34	1,649,588.88	9.58	1,516,815.54	8.19
应付票据	14,185.43	0.08	1,280.16	0.01	26,147.10	0.14
应付账款	1,636,444.60	9.30	1,731,492.84	10.05	1,707,095.59	9.22
预收款项	36,688.38	0.21	59,297.07	0.34	26,081.51	0.14
合同负债	670,283.04	3.81	692,232.16	4.02	1,320,278.53	7.13
应付职工薪酬	47,783.40	0.27	43,666.39	0.25	38,310.69	0.21
应交税费	249,130.98	1.42	242,407.43	1.41	282,278.94	1.52
其他应付款	5,519,479.92	31.37	5,404,833.03	31.37	4,843,576.18	26.16
一年内到期的非流动负债	1,534,163.47	8.72	2,127,791.33	12.35	2,662,187.12	14.38
其他流动负债	177,120.62	1.01	436,478.04	2.53	720,965.08	3.89
流动负债合计	11,529,403.06	65.53	12,389,067.32	71.92	13,143,736.27	71.00
非流动负债：		-				
长期借款	3,098,778.22	17.61	3,076,007.13	17.86	3,341,013.18	18.05
应付债券	1,175,972.76	6.68	582,391.04	3.38	985,811.90	5.33
租赁负债	60,227.14	0.34	77,307.35	0.45	180,763.97	0.98
长期应付款	1,224,410.82	6.96	602,074.78	3.49	311,855.52	1.68
长期应付职工薪酬	34,960.58	0.20	35,509.74	0.21	36,320.01	0.20
预计负债	3,634.37	0.02	4,533.18	0.03	664.04	0.00
递延收益	23,484.59	0.13	16,166.73	0.09	22,032.91	0.12
递延所得税负债	209,569.98	1.19	209,102.17	1.21	218,783.94	1.18
其他非流动负债	234,698.13	1.33	234,698.13	1.36	270,806.56	1.46
非流动负债合计	6,065,736.59	34.47	4,837,790.24	28.08	5,368,052.02	29.00
负债合计	17,595,139.66	100.00	17,226,857.56	100.00	18,511,788.29	100.00

最近两年及一期末，发行人负债总规模分别为 18,511,788.29 万元、17,226,857.56 万元和 17,595,139.66 万元，呈波动上升趋势。

最近两年及一期末，发行人流动负债总额分别为 13,143,736.27 万元、12,389,067.32 万元和 11,529,403.06 万元，占负债总额的比重分别为 71.00%、71.92% 和 65.53%；发行人非流动负债总额分别为 5,368,052.02 万元、4,837,790.24 万元和 6,065,736.59 万元，占负债总额的比重分别为 29.00%、28.08% 和 34.47%。

1.短期借款

最近两年及一期末，发行人短期借款分别为 1,516,815.54 万元、1,649,588.88 万元和 1,644,123.22 万元，占负债总额的比重分别为 8.19%、9.58% 和 9.34%。截至 2024 年末发行人短期借款期末余额较 2023 年末增加 132,773.33 万元，增幅为 8.75%，变动相对不大。2025 年 9 月末发行人短期借款期末余额较 2024 年末减少-5,465.65 万元，降幅为 0.33%，变动相对不大。

最近两年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

借款类别	2024年末	2023年末
质押借款	448,798.00	163,464.00
抵押借款	252,201.51	99,192.19
保证借款	784,606.34	667,251.77
信用借款	156,940.00	583,427.78
短期借款应付利息	7,043.03	3,479.80
合计	1,649,588.88	1,516,815.54

2. 应付账款

最近两年及一期末，发行人应付账款分别为 1,707,095.59 万元、1,731,492.84 万元和 1,636,444.60 万元，占负债总额的比重分别为 9.22%、10.05% 和 9.30%。2024 年末发行人应付账款期末余额较 2023 年末增加 24,397.26 万元，增幅为 1.43%，基本保持不变。2025 年 9 月末发行人应付账款期末余额较 2024 年末减少 95,048.25 万元，降幅为 5.49%，变动相对不大。

发行人最近两年末应付账款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

应付账款账龄	2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比
1 年以内	616,391.05	35.60	736,680.00	43.15
1-2 年	380,530.97	21.98	559,793.99	32.79
2-3 年	394,763.06	22.80	216,082.88	12.66
3 年以上	339,807.76	19.63	194,538.72	11.40
合计	1,731,492.84	100.00	1,707,095.59	100.00

3. 合同负债

最近两年及一期末，发行人合同负债期末余额分别为 1,320,278.53 万元、692,232.16 万元和 670,283.04 万元，占负债总额的比重分别为 7.13%、4.02% 和

3.81%。2024 年末较 2023 年末合同负债期末余额减少 628,046.37 万元，降幅为 47.57%，主要系预收商品销售款项减少所致。2025 年 9 月末较 2024 年末合同负债期末余额减少 21,949.11 万元，降幅为 3.17%，变动相对不大。

发行人最近两年末的合同负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比
预收商品销售	618,070.07	89.29	1,284,820.91	97.31
预收服务费	17,204.48	2.49	25,517.09	1.93
预收广告费	1,032.87	0.15	6,780.90	0.51
预售其他	55,924.74	8.08	3,159.62	0.24
合计	692,232.16	100.00	1,320,278.53	100.00

4.其他应付款

最近两年及一期末，发行人其他应付款期末余额分别为 4,843,576.18 万元、5,404,833.03 万元和 5,519,479.92 万元，占负债总额的比重分别为 26.16%、31.37% 和 31.37%。2024 年末发行人其他应付款合计期末余额较 2023 年末增加 561,256.85 万元，增幅为 11.59%，主要系新增 1 年内项目往来款所致。2025 年 9 月末发行人其他应付款合计期末余额较 2024 年末增加 114,646.89 万元，增幅为 2.12%，变动相对不大。

最近两年末其他应付款（不含应付利息、应付股利）账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2024 年末	2023 年末
1 年以内	1,744,514.63	1,444,299.46
1-2 年	978,619.01	1,026,517.44
2-3 年	789,018.24	780,903.05
3 年以上	1,854,743.35	1,542,397.88
合计	5,366,895.23	4,794,117.82

5.一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 2,662,187.12 万元、2,127,791.33 万元和 1,534,163.47 万元，占负债总额的比例分别为 14.38%、12.35%和 8.72%。

2024 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2023 年末减少

534,395.79 万元，降幅为 20.07%，主要系一年内到期长期借款减少所致。2025 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2024 年末减少 593,627.85 万元，降幅为 27.9%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

发行人最近两年末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2024年末	2023年末
一年内到期的长期借款	963,778.48	1,650,135.36
一年内到期的应付债券	900,492.08	756,292.75
一年内到期的长期应付款	169,332.92	184,338.71
一年内到期的应付利息	64,264.18	40,558.49
一年内到期的租赁负债	20,129.77	30,725.26
一年内到期的其他长期负债	9,793.90	136.55
合计	2,127,791.33	2,662,187.12

6.其他流动负债

最近两年及一期末，发行人其他流动负债分别为 720,965.08 万元、436,478.04 万元和 177,120.62 万元，占负债总额的比例分别为 3.89%、2.53%和 1.01%，占比较小。2024 年末发行人其他流动负债期末余额较 2023 年末减少 284,487.04 万元，降幅为 39.46%，主要系待转销项税、应付短期债券减少所致。

7.长期借款

最近两年及一期末，发行人长期借款期末余额分别为 3,341,013.18 万元、3,076,007.13 万元和 3,098,778.22 万元，占负债总额的比例分别为 18.05%、17.86%和 17.61%。

2024 年末，公司的长期借款较 2023 年末减少 265,006.05 万元，降幅为 7.93%，主要系部分借款偿还所致。2025 年 9 月末公司长期借款较 2024 年末增加 22,771.09 万元，增幅为 0.74%，变动相对不大。

发行人最近两年末长期借款情况

单位：万元

项目	2024年末	2023年末
质押借款	322,801.43	296,451.45
抵押借款	766,992.48	875,113.29
保证借款	1,897,043.22	1,997,608.43
信用借款	89,170.00	171,840.00

合计	3,076,007.13	3,341,013.18
----	--------------	--------------

8.应付债券

最近两年及一期末，发行人应付债券分别为 985,811.90 万元、582,391.04 万元和 1,175,972.76 万元，占负债总额的比例分别为 5.33%、3.38%和 6.68%。截至 2024 年末，公司的应付债券较 2023 年末减少 403,420.86 万元，降幅为 40.92%。2025 年 9 月末，公司应付债券较 2024 年末增加 593,581.72 万元，增幅 101.92%，主要系公司新增中长期债券融资所致。

9.长期应付款

最近两年及一期末，公司长期应付款余额分别为 311,855.52 万元、602,074.78 万元和 1,224,410.82 万元，分别占当期末总负债的 1.68%、3.49%和 6.96%。截至 2024 年末，公司的长期应付款较 2023 年末增加 290,219.26 万元，增幅为 93.06%，主要系专项应付款增加所致。2025 年 9 月末公司的长期应付款较 2024 年末增加 622,336.04 万元，增幅为 103.07%，主要系专项应付款增加，系发行人子公司西安开元中央文化区投资发展有限公司归集区域内棚改项目专项资金所致。

发行人最近两年末长期应付款分类情况

单位：万元

项目	2023 年末余额	本期增加	本期减少	2024 年末余额
长期应付款	309,475.75	109,756.00	200,545.60	218,686.15
专项应付款	2,379.77	381,324.26	315.40	383,388.64
合计	311,855.52	491,080.26	200,861.00	602,074.78

10.有息负债情况

最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 903.16 亿元、784.07 亿元和 769.44 亿元，占同期末总负债的比例分别为 48.79%、45.51%和 43.73%。截至 2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 360.93 亿元，占有息负债余额的比例为 46.91%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和 486.23 亿元，占有息负债余额的比例为 63.19%。

最近两年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	177.14	55.42	360.93	46.91	381.43	48.65	426.67	47.24
其中：担保贷款	150.75	47.17	334.24	43.44	352.02	44.90	403.91	44.72
其中：政策性银行	2.22	0.69	14.94	1.94	24.49	3.12	66.62	7.38
国有六大行	14.27	4.46	57.15	7.43	59.21	7.55	63.45	7.03
股份制银行	80.10	25.06	132.10	17.17	154.67	19.73	150.14	16.62
地方城商行	79.27	24.80	139.20	18.09	125.91	16.06	128.13	14.19
地方农商行	1.30	0.41	17.54	2.28	17.16	2.19	17.76	1.97
其他银行	-	-	-	-	-	-	0.56	0.06
债券融资	50.24	15.72	167.84	21.81	173.90	22.18	219.01	24.25
其中：公司债券	6.24	1.95	42.54	5.53	46.12	5.88	87.92	9.73
企业债券	10.00	3.13	10.00	1.30	10.08	1.29	14.24	1.58
债务融资工具	34.00	10.64	115.30	14.98	117.70	15.01	116.85	12.94
非标融资	73.57	23.02	197.72	25.70	201.29	25.67	210.15	23.27
其中：信托融资	57.63	18.03	79.92	10.39	80.32	10.24	71.13	7.88
融资租赁	15.94	4.99	27.70	3.60	30.88	3.94	39.02	4.32
区域股权市场融资	-	-	-	-	0.00	0.00	-	-
保险融资计划	-	-	90.09	11.71	90.09	11.49	100.00	11.07
其他融资	18.66	5.84	42.96	5.58	27.44	3.50	47.33	5.24
其中：债权融资计划	-	-	-	-	11.44	1.46	6.00	0.66
保理	5.70	1.78	5.70	0.74	7.26	0.93	15.08	1.67
委托贷款及其他	12.96	4.05	37.25	4.84	8.75	1.12	26.25	2.91
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	319.60	100.00	769.44	100.00	784.07	100.00	903.16	100.00

截至报告期末，发行人有息债务规模为 769.44 亿元，一年内到期的有息债务规模为 319.60 亿元，占比为 41.54%，存在短期债务占比较高的情况。发行人一年内到期的有息债务主要为 177.14 亿元银行贷款、50.24 亿元债券融资、92.23 亿元非标融资及其他融资。

发行人主要经营文旅相关产业，具有前期投资金额大、投资回收期长、现金流不稳定等行业特点，在项目初期依赖债务融资，叠加基础设施项目回款不及时，导致短期偿债压力相对集中。报告期内发行人积极通过优化债务结构、延长贷款期限等方式压降短期债务占比，同时依托文化旅游经营收入、资产盘

活及政府专项支持等多渠道资金回笼，保障上述短期债务本息兑付。因此，发行人短期债务占比较高具备一定合理性。

发行人短期债务的偿付资金来源如下：

（1）银行借款：177.14 亿元，流动资金贷款可续贷，剩余贷款将通过调整还款计划、贷款置换和自有资金等方式偿还。发行人与银行保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。截至目前，在省、市、区三级金融监管部门大力支持下，发行人与属地银行机构长安银行、秦农银行、西安银行等银行已基本实现当前银行贷款规模全额续贷和展期，融资成本以 LPR 为指导逐步下降。

（2）债券融资：50.24 亿元，通过发行“借新还旧”债券置换、银行贷款置换等方式偿还。

（3）非标融资及其他融资：92.23 亿元（包括信托、租赁、保理、委托贷款及其他）。发行人的非标或其他融资中不存在对本期债券偿付顺序产生重大不利影响的约定条款。发行人非标债务主要有以下化解方案：一是通过地方政府专项债券置换，截至目前曲江新区已累计获得专项债支持共计约 228 亿元，受到政府的支持力度较大；二是根据省、市总体部署，与陕金资合作设立化债基金，专项对非标债务进行债权收购，目前首期规模 15 亿元，已储备项目约 10 亿元，国耀融资租赁等项目率先落地；三是申请政策性银行或国有大行组成银团贷款置换，目前银团贷款额度正在沟通中，暂未落地；四是通过经营性回款、盘活存量资产等偿还和金融机构续发等方式化解。

本期债券的偿付资金来源如下：

（1）日常运营收入

发行人本次偿债资金主要源于公司营业收入和经营活动产生的现金流入。公司业务稳步发展，经营规模最近两年较为稳定，经营活动现金流入呈下降趋势。公司营业收入包括文化旅游商业经营和房地产业务收入，最近两年，公司营业收入分别为 142.35 亿元和 151.54 亿元；最近两年，公司经营活动现金流入分别为 316.72 亿元和 162.71 亿元。

随着业务的不断发展，公司营业收入和利润水平有望进一步提升，经营性现金流也将继续保持充裕的水平，为本期债券本息偿付提供可靠保障。

（2）地方政府的支持

公司作为曲江新区管委会直属的文化旅游产业发展和建设的国有企业，主体评级为 AAA，受到曲江新区管委会的支持力度较强。2024 年公司无偿取得两子公司股权，资本公积增加 5.49 亿元；取得政府补助资金 2.03 亿元和贴息资金 8.78 亿元，一定程度缩小了亏损规模、缓解了付息压力。此外，政府在债务化解方面对公司支持力度较大。截至 2024 年末，发行人有息负债规模 784.07 亿元，较去年较少 119.09 亿元，降幅为-13.19%。发行人债务体量已大幅减少，债务化解工作取得阶段性进展。2024 年度，西安曲江新区专项债置换额度约 178 亿元，2025 年西安曲江新区已累计获得专项债支持 50 亿元。此外，曲江新区可供出出让的土地约 1 万亩，预计可未来实现收入 600 亿元。

（3）省内各类金融、非金融资源的支持

发行人与省内多家金融机构建立了良好合作关系与沟通经验，具备较强的融资能力。省内金融机构对发行人的支持力度较强，如陕西金融资产管理有限责任公司通过债权收购方式为发行人处置非标债务，省内金融机构也如长安银行、秦农银行、长安信托、长安汇通等也通过续贷、展期、置换以及压降利率等方式提供金融资源支持。其中，西安银行、秦农银行、长安银行、陕国投、陕金资、长安汇通、开源租赁等省属金融机构通过纾困贷款、补充流动性等方式累计提供增量贷款 232 亿元。在省、市政府的大力支持下，省属、市属企业给曲江新区下辖各类企业通过委托贷款、拆借、担保等各种方式提供支持约 70 亿元。

（4）流动资产变现的偿债应急保障方案

截至 2024 年末，发行人流动资产余额为 1,390.76 亿元，具有较好的变现能力。在现金流量不足且无法及时获得外部融资的情况下，发行人可通过及时变现部分流动资产作为偿债资金的补充来源。

（三）所有者权益分析

最近两年及一期末，发行人所有者权益分别为 2,731,895.67 万元、2,128,998.27 万元和 1,899,808.96 万元。发行人所有者权益的增长主要是未分配利润的增加以及新纳入合并范围的下属控股子公司增加所致。在发行人归属于母公司股东权益合计中，占比较高的是实收资本和资本公积。

发行人最近两年及一期末所有者权益结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	1,000,000.00	52.64	1,000,000.00	46.97	1,000,000.00	36.60
资本公积	1,034,906.25	54.47	1,034,906.25	48.61	1,062,213.34	38.88
其他综合收益	-25,691.72	-1.35	-25,691.72	-1.21	-15,731.01	-0.58
盈余公积	22,644.47	1.19	22,644.47	1.06	22,644.47	0.83
未分配利润	-736,866.41	-38.79	-541,316.29	-25.43	-49,424.66	-1.81
归属于母公司股东权益合计	1,294,992.60	68.16	1,490,542.72	70.01	2,019,702.14	73.93
少数股东权益	604,816.35	31.84	638,455.55	29.99	712,193.53	26.07
股东权益合计	1,899,808.96	100.00	2,128,998.27	100.00	2,731,895.67	100.00

1. 实收资本

最近两年及一期末，发行人实收资本期末余额分别为 1,000,000.00 万元、1,000,000.00 万元和 1,000,000.00 万元，占所有者权益总额的比重分别为 36.60%、46.97%和 52.64%。其中，西安曲江新区管理委员会出资 999,000.00 万元，控股比例 99.90%，西安曲江文化产业发展中心以货币形式 1,000.00 万元，控股比例 0.10%。报告期内，发行人股本无变化。

发行人历次增资及实收资本明细

单位：万元

出资人	出资时间	出资方式	金额
西安曲江新区管理委员会	2012 年 10 月	货币	19,000.00
西安曲江文化产业发展中心	2012 年 10 月	货币	1,000.00
西安曲江新区管理委员会	2012 年 10 月	货币	80,000.00
西安曲江新区管理委员会	2012 年 10 月	货币	80,000.00
西安曲江新区管理委员会	2012 年 10 月	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司股权	400,234.11
西安曲江新区管理委员会	2012 年 10 月	西安曲江楼观道文化展示区开发建设有限公司股权	19,765.89

西安曲江新区管理委员会	2013 年 5 月	货币	120,000.00
西安曲江新区管理委员会	2013 年 5 月	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司股权	196,991.65
西安曲江新区管理委员会	2013 年 5 月	西安曲江城市建设发展有限公司股权	83,008.35
合计			1,000,000.00

2. 资本公积

截至报告期各期末，发行人资本公积期末余额分别为 1,062,213.34 万元、1,034,906.25 万元和 1,034,906.25 万元，占所有者权益总额的比重分别为 38.88%、48.61%和 54.47%。2024 年末相较 2023 年末减少 27,307.08 万元，降幅为 2.57%，发行人资本公积在报告期内变化不大。

3. 未分配利润

截至报告期各期末，发行人未分配利润期末余额分别为-49,424.66 万元、-541,316.29 万元和-736,866.41 万元，占所有者权益总额的比重分别为-1.81%、-25.43%和-38.79%。

2024 年末，发行人未分配利润较 2023 年末减少 491,891.63 万元，降幅 995.24%，主要系发行人报告期内营业毛利润下降、利息费用增加、投资收益降低、公允价值变动损失增加等原因导致 2024 年度出现较大亏损。

（四）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	2,420,139.75	1,627,117.88	3,167,171.26
经营活动现金流出小计	2,955,083.40	2,221,400.62	3,430,007.49
经营活动产生的现金流量净额	-534,943.65	-594,282.74	-262,836.23
投资活动现金流入小计	18,745.92	55,732.22	10,381.93
投资活动现金流出小计	63,819.79	141,617.84	257,186.73
投资活动产生的现金流量净额	-45,073.87	-85,885.62	-246,804.80
筹资活动现金流入小计	2,693,235.31	4,290,063.41	7,033,378.58
筹资活动现金流出小计	1,828,040.21	3,915,585.23	6,768,756.53
筹资活动产生的现金流量净额	865,195.10	374,478.18	264,622.05
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-10.81
现金及现金等价物净增加额	285,177.58	-305,690.18	-245,029.79

期末现金及现金等价物余额	483,774.18	198,596.60	504,286.79
--------------	------------	------------	------------

1.经营活动现金流量

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-262,836.23万元、-594,282.74万元和-534,943.65万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金流量分别为1,791,091.19万元、900,938.61万元和460,249.29万元，分别占当期末经营活动现金流入的56.55%、55.37%和19.02%；发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为1,372,985.41万元、719,907.93万元和1,957,735.35万元，分别占当期末经营活动现金流入的43.35%、44.24%和80.89%。同期购买商品、接受劳务支付的现金分别为1,518,133.73万元、809,488.29万元和448,151.93万元，分别占当期末经营活动现金流出的44.26%、36.44%和15.17%。最近两年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为1,600,992.37万元、1,169,875.46万元和2,376,874.68万元，主要是景区基础设施建设板块中委托代建业务中对西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室及西安曲江新区土地储备中心等政府相关部门代垫的项目建设资金及往来款项，具有经营业务背景并签署了协议，不存在替政府融资等行为。

报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额持续大额为负，原因主要系发行人尚处于经营发展上升期，其主营的景区基础设施建设、房地产等业务均处于前期投资阶段，因项目投资规模普遍较大，大规模的开发投入计入经营性支出，导致发行人经营性现金流出规模较大。同时，因项目建设周期较长，发行人经营性现金流入和流出存在阶段性的不匹配，最终导致发行人经营活动产生的现金流量净额为负。总体而言，上述情况符合发行人现阶段发展需要及其行业特征，具备一定合理性。未来，随着发行人前期投资项目逐步完工确认收入和实现回款，发行人经营活动产生的现金流量将得到改善，预计不会对发行人偿债能力造成不利影响。

2.投资活动现金流量

最近两年及一期，发行人投资活动产生的现金净流量分别为-246,804.80万元、-85,885.62万元和-45,073.87万元，报告期内持续大额为负。最近两年，投资活动现金流形成原因、具体投向、预计收益实现方式及回收周期如下：

单位：万元

现金流量表科目	2024年度	2023年度	主要投入项目	预计收益实现方式	回收周期
---------	--------	--------	--------	----------	------

购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,811.89	75,201.13	车位经营权、轻轨项目工程、芳林苑和唐华提升改造项目、电竞产业园项目工程款、购买办公用房、小雁塔历史文化片区综合改造项目、碑林历史文化街区综合改造项目支付的现金	项目完工后销售、出租、运营实现收益	2-3年
投资支付的现金	6,515.82	181,789.80	西安瑞鹏资产管理有限公司基金投资、投资西安丰易文旅发展合伙企业（有限公司）“小六饮食”项目、投资陕西空天翱翔私募基金管理公司、对西安明澜丰邑商业运营管理合伙企业（有限合伙）出资、陕国投信托计划认购金、财信区域合作发展合伙企业投资款、认购秦创投长秦170号曲文控专项债权投资集合资金信托计划	分红或股权转让	长期
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	195.81	无锡汇跑收购款	分红或股权转让	长期
支付其他与投资活动有关的现金	86,290.12	-	主要系购买理财产品支付的现金	按约获取投资收益	长期

（1）发行人文化产业（工程）项目主要为公司自建的自营性项目，相关项目在报告期内开发建设支出规模较大，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大。上述投资将通过文化产业（工程）项目完工后的销售、出租、运营等实现收益，回收周期通常在2-3年，具体视项目情况而定。

（2）发行人收购子公司、对联营企业追加投资、与联营房地产项目公司发生往来款等规模较大，导致投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额、支付其他与投资活动有关的现金流出规模较大。上述投资将通过相关子公司、联营企业持续盈利获得投资收益，回收周期为长期。

综上分析，发行人投资活动现金流情况符合其主营业务及其投资控股型企业定位，相关投资收益的可实现性较强，预计不会对发行人本期债券偿付能力造成不利影响。

3.筹资活动现金流量

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金净流量分别为 264,622.05 万元、374,478.18 万元和 865,195.10 万元。报告期内，发行人筹资活动现金流入分

别为 7,033,378.58 万元、4,290,063.41 万元和 2,693,235.31 万元，最近两年及一期发行人筹资活动现金流入有所下降，主要系控制债务融资规模所致。但发行人筹资渠道丰富，不存在筹资受限情形。报告期内，发行人筹资活动现金流出分别 6,768,756.53 万元、3,915,585.23 万元和 1,828,040.21 万元。综上，报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额保持总体上升趋势。发行人在多年经营的过程中积累了较大规模的有息负债，每年偿还债务需支付的现金规模较大，发行人在通过新增借款满足偿债需求的基础之上，也通过经营收入、政府补助收入等完成了部分债务兑付。后续，发行人将控制债务融资规模、调整融资结构，标准化的债券融资以借新还旧为主，使得筹资活动现金流入与流出相匹配，保障筹资活动的稳定。总体来看，发行人融资能力较强，筹资性现金流量基本能够满足其经营及偿债资金需求，预计不会对其偿债能力造成不利影响。

（五）偿债能力分析

发行人最近两年及一期偿债能力表

指标	2025年1-9月/ 9月末	2024年度/末	2023年度/末
流动比率	1.23	1.12	1.18
速动比率	0.76	0.70	0.77
资产负债率（%）	90.25	89.00	87.14
EBITDA（亿元）	-	-5.18	7.25
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	-0.10	0.30

最近两年及一期末，发行人流动比率分别为 1.18 倍和 1.12 倍和 1.23 倍，速动比率分别为 0.77 倍和 0.70 倍和 0.76 倍，整体来看，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强，发行人具有较强的短期偿债能力。

最近两年及一期末，发行人资产负债率分别为 87.14%和 89.00%和 90.25%，报告期内发行人资产负债率呈小幅上升趋势。

最近两年末，发行人 EBTIDA 利息保障倍数分别为 0.30 倍和-0.10 倍，持续为负，主要系报告期内发行人营业毛利润下降、利息费用增加、投资收益降低、公允价值变动损失增加等原因导致利润总额下降且持续为负。未来随着旅游业和大消费行业的好转，发行人前期已投资建设项目逐步投入运营，发行人文化旅游经营等业务模块收入预计将有所增长，发行人将进一步对核心区域旅游资源进行整合和赋能提升，聚焦主责主业，加强亏损企业治理，处置出清非主业

和非竞争优势业务，加快资产盘活，提高资产运营效率，同时用好用足国家相关化债政策，通过压降债务规模、调整债务结构、降低资金成本等多种手段缩减财务费用规模，最大化挖潜增效，预计营业利润及净利润未来将逐步好转。

（六）盈利能力分析

1.营业收入

发行人最近两年及一期营业收入分别为 1,423,458.72 万元、1,515,385.82 万元和 417,911.00 万元。2024 年度发行人营业收入较 2023 年度同期增加 91,927.09 万元，增幅为 6.46%，主要系房地产业务收入增加较多所致。

2.期间费用

发行人最近两年及一期期间费用结构

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售费用	50,184.59	122,117.71	155,756.60
管理费用	82,329.99	156,125.64	160,163.65
财务费用	196,162.45	347,513.13	100,761.22
合计	328,677.04	625,756.48	416,681.47

最近两年及一期，发行人期间费用分别为 416,681.47 万元、625,756.48 万元和 328,677.04 万元。2024 年度期间费用较 2023 年度同期增加了 209,075.01 万元，主要系财务费用增加所致。

（1）销售费用

最近两年及一期，发行人的销售费用分别为 155,756.60 万元、122,117.71 万元和 50,184.59 万元，2024 年较 2023 年度同期销售费用减少了 33,638.88 万元，降幅 21.60%。发行人销售费用主要包括职工薪酬、办公费、差旅费、车辆费、折旧费、租赁费、咨询费、广告宣传费等。

发行人最近两年销售费用明细

单位：万元，%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	51,619.56	42.27	65,294.99	41.92
日常办公费	1,650.94	1.35	3,961.97	2.54
物业水电费	9,497.66	7.78	14,195.38	9.11
车辆交通差旅费	618.60	0.51	727.30	0.47

其他长期资产摊销	2,368.72	1.94	4,637.59	2.98
无形资产摊销	36.55	0.03	32.37	0.02
折旧费	23,220.80	19.02	30,171.61	19.37
租赁费	9,344.75	7.65	11,641.06	7.47
印刷包装展览费	914.59	0.75	1,319.12	0.85
代理费	10,181.58	8.34	4,327.23	2.78
咨询培训费	200.71	0.16	1,437.78	0.92
广告宣传费	2,755.55	2.26	6,155.14	3.95
其他	9,707.69	7.95	11,855.07	7.61
合计	122,117.71	100.00	155,756.60	100.00

（2）管理费用

最近两年及一期，发行人的管理费用分别为 160,163.65 万元、156,125.64 万元和 82,329.99 万元，2024 年度管理费用较 2023 年同期减少了 4,038.01 万元。发行人管理费用主要包括职工薪酬、办公费、折旧费、租赁费及咨询费等。

发行人最近两年管理费用明细

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	83,584.03	53.54	81,871.46	51.12
日常办公费	3,227.34	2.07	3,957.07	2.47
物业水电费	3,290.32	2.11	4,183.39	2.61
车辆交通差旅费	1,223.14	0.78	1,914.30	1.20
其他长期资产摊销	4,742.11	3.04	3,998.13	2.50
无形资产摊销	2,409.24	1.54	2,236.33	1.40
折旧费	29,669.51	19.00	27,508.82	17.18
租赁费	820.28	0.53	2,171.02	1.36
缴费等	827.08	0.53	739.77	0.46
商品损耗费	3,970.83	2.54	8,295.88	5.18
咨询培训费	10,102.89	6.47	10,497.20	6.55
广告宣传费	650.97	0.42	479.80	0.30
其他	11,607.90	7.43	12,310.48	7.69
合计	156,125.64	100.00	160,163.65	100.00

（3）财务费用

最近两年及一期，发行人的财务费用分别为 100,761.22 万元、347,513.13 万

元和 196,162.45 万元。2024 年度财务费用较 2023 年度增加 246,751.91 万元，一方面是公司文化产业工程项目、房地产项目进入销售阶段，已实际达到预定可使用或者可销售状态，另一方面是主要在建项目建设周期较长，投资进度有所放缓，使得部分项目不符合费用资本化条件，导致 2024 年度财务费用大幅增长。

发行人最近两年财务费用明细

单位：万元

项目	2024年度	2023年度
利息支出	396,280.72	113,519.17
减：利息收入	61,174.80	38,580.68
汇兑损失	749.27	5,570.68
手续费支出	2,413.34	4,810.77
借款担保费用	45.58	203.50
其他	9,199.02	15,237.79
合计	347,513.13	100,761.22

3.其他收益

最近两年及一期，公司其他收益分别为 22,894.33 万元和 19,746.20 万元和 11,152.22 万元，主要是收到的与经营相关的政府补助。

4.投资收益

最近两年及一期，发行人投资收益分别为 35,114.79 万元、-28,028.70 和 52,583.06 万元。发行人投资收益主要是处置长期股权投资产生的投资收益和权益法核算的长期股权投资收益。

发行人最近两年投资收益明细如下：

发行人最近两年投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2024年度	2023年度
权益法核算的长期股权投资收益	-22,051.39	11,240.52
成本法核算的长期股权投资收益	758.70	7,122.26
处置长期股权投资产生的投资收益	-13,611.08	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	36.01	41.69
其他权益工具投资持有期间的投资收益	-449.29	6,924.57
债权投资处置收益（新准则适用）	5,044.37	3,412.76
其他债券投资持有期间的投资收益	156.80	812.50
取得控制权按公允价值重新计量产生的利得	439.16	-

丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-56.06	-
债务重组产生的投资收益	929.50	0.51
其他	774.59	5,559.98
合计	-28,028.70	35,114.79

5.营业外收入

最近两年及一期，发行人营业外收入分别为 51,460.10 万元、2,881.67 万元和 720.01 万元。2024 年度营业外收入较同期减少了 48,578.43 万元，主要系发行人取得与企业日常活动无关的政府补助减少。

6.利润总额及净利润

最近两年及一期，发行人实现利润总额分别为-153,478.67 万元、-586,390.79 万元和-221,963.45 万元；同期净利润分别为-164,774.96 万元、-581,116.98 万元和-222,722.32 万元。

2023 年度发行人净利润大额为负，主要原因一是发行人房地产业务板块收入出现下滑，但相关成本费用正常产生；二是当期投资收益较同期减少。发行人 2024 年度同比出现较大亏损，主要系报告期内营业毛利润下降、利息费用增加、投资收益降低、公允价值变动损失增加等原因所致。未来随着旅游业和大消费行业的好转，发行人前期已投资建设项目逐步投入运营，发行人文化旅游经营等业务模块收入预计将有所增长，发行人将进一步对核心区域旅游资源进行整合和赋能提升，聚焦主责主业，加强亏损企业治理，处置出清非主业和非竞争优势业务，加快资产盘活，提高资产运营效率，同时用好用足国家相关化债政策，通过压降债务规模、调整债务结构、降低资金成本等多种手段缩减财务费用规模，最大化挖潜增效，预计营业利润及净利润未来将逐步好转。

7.最近两年盈利指标

最近两年及一期，发行人毛利率分别为 20.04%、13.45%和 12.60%；同期净利润率分别为-11.58%、-38.35%和-53.29%。最近两年，总资产报酬率分别为-0.80%和-2.86%，净资产收益率分别为-5.67%和-23.91%。

8.非经常性损益情况

最近两年及一期，发行人非经常性损益的具体构成情况如下：

单位：亿元

报告期	科目	形成原因	属于非经常性损益的金额
-----	----	------	-------------

2025 年 1-9 月	投资收益	权益法下的长期股权投资收益	5.26
	公允价值变动损益	交易性金融资产	-
	资产减值损失	存货跌价损失	-0.01
	营业外收入	与企业日常活动无关的政府补助、其他利得	0.07
	营业外支出	非流动资产毁损报废损失、其他支出	0.43
	其他收益	政府补助	1.12
	信用减值损失	坏账损失	0.17
	资产处置收益	固定资产处置损失、其他利得	0.29
	合计	-	6.46
2024 年 度	投资收益	权益法下的长期股权投资收益	-2.80
	公允价值变动损益	按公允价值计量的投资性房地产、其他非流动金融资产、交易性金融资产	-1.06
	资产减值损失	存货跌价损失、固定资产减值损失	-4.86
	营业外收入	与企业日常活动无关的政府补助、其他利得	0.29
	营业外支出	非流动资产毁损报废损失、其他支出	2.43
	其他收益	政府补助	1.97
	信用减值损失	坏账损失	-4.72
	资产处置收益	固定资产处置利得，持有待售的非流动资产或处置组时确认的处置利得	0.93
	合计	-	-12.68
2023 年 度	投资收益	处置长期股权投资产生的投资收益、丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	3.51
	公允价值变动损益	按公允价值计量的投资性房地产、其他非流动金融资产、交易性金融资产	2.20
	资产减值损失	存货跌价损失、商誉减值损失	-8.16
	营业外收入	与企业日常活动无关的政府补助、其他利得	5.15
	营业外支出	非流动资产毁损报废损失、其他支出	0.95
	其他收益	政府补助	2.29
	信用减值损失	坏账损失	-5.86
	资产处置收益	固定资产处置利得	1.27
	合计	-	-0.55

发行人非经常性损益主要由投资收益、营业外收入和其他收益中的政府补助、公允价值变动损益、资产减值损失等构成。

最近两年及一期，发行人非经常性损益分别为-0.55 亿元、-12.68 亿元和 6.46 亿元，报告期内存在一定波动。发行人非经常性损益占净利润的比重分别为 3.33%、21.81%和-29.02%，对发行人净利润造成了一定影响。

2024 年，发行人非经常性损益金额大额为负，主要系 2024 年发行人收到的政府补贴较少，同期房地产项目存货受市场环境的影响计提减值较多，以及应收类款项计提坏账较多所致。

（七）关联交易情况

1.关联方关系

发行人关联方的认定标准：由发行人控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对发行人实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为发行人的关联方。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

（1）发行人的控股股东及实际控制人

发行人的控股股东和实际控制人为西安曲江新区管理委员会。

（2）发行人的子公司

发行人的子公司详见本募集说明书“第四节”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业详见本募集说明书“第四节”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

（4）发行人的其他关联方

截至 2024 年末，发行人的其他关联方如下：

序号	单位名称
1	陕西法门寺文化发展有限公司
2	西安旅游集团有限责任公司
3	陕西金色西部广告传媒股份有限公司
4	西安曲江城乡统筹项目投资中心（有限合伙）
5	西安曲江文商物业有限公司
6	陕西青途文化旅游有限公司
7	西安现代服务业发展基金合伙企业（有限合伙）

注：其他关联方与公司关联关系为同一母公司、关联单位子公司及关联单位的参股子公司。

2.关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况

发行人最近两年关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	管理费	-	110.00
西安曲江文商商业运营管理有限公司	招商运营费	286.37	533.50
西安曲江文商物业有限公司	物业管理费	1,007.09	466.64
西安曲江文商商业运营管理有限公司	物业管理费	1,154.43	802.52
陕西青途文化旅游有限公司	管理费	11.64	-
西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	物业水电费	-	19.89

(2) 出售商品及提供劳务的关联交易

发行人近两年关联方出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易	2024 年	2023 年
陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	物业管理	-	173.63
西安曲江文商物业有限公司	物业水电费	497.07	2,105.06
西安爱乐剧院管理有限公司	酒店餐饮	-	11.38
西安爱乐剧院管理有限公司	水电费	55.16	-
西安开元临潼投资发展有限公司	物业管理	7.23	39.62
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	物业管理	147.04	116.88
西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	物业管理	8.69	9.94
西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	租赁收入	17.92	35.17
陕西青途文化旅游有限公司	门票收入	3,780.04	-
西安曲江基础设施投资建设有限公司	车位及房屋租赁收入	107.62	-
西安曲江基础设施投资建设有限公司	服务费收入	103.40	-
西安曲江恒创文化产业发展有限公司	物业费	6.16	-
西安曲江绿恒置业有限公司	物业费	7.61	-
西安曲江文化园区建设开发有限公司	物业费	3.57	-

陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	住宿餐饮消费款	44.15	-
西安战士战旗杂技团有限责任公司	物业费	13.70	-
西安爱乐剧院管理有限公司	景区运营管理	-	56.03

(3) 关联方资金拆借

发行人最近两年关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年	2023 年
西安开元临潼投资发展有限公司	资金拆借利息收入	3,243.71	271.03
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	资金拆借利息收入	8,034.60	5,719.43
西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	资金拆借利息收入	3.43	581.55
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	资金拆借利息支出	6,431.05	1,515.09
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	资金拆借利息收入	3,205.84	1,743.40
西安中央文化商务区控股有限公司	资金拆借利息支出	-	791.46
西安曲江城市开发投资发展有限公司	资金拆借利息收入	358.75	-
西安曲江城市开发投资发展有限公司	资金拆借利息支出	388.54	-
西安曲江文商商业运营管理有限公司	资金拆借利息支出	63.95	-
西安中央文化商务区控股有限公司	资金拆借利息支出	730.79	-

(4) 关联方应收应付款项

发行人两年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年		2023 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	西安曲江文商物业有限公司	4.06	-	-	-
	西安美霖文化发展有限公司	89.15	-	-	-
应收账款	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	3.29	3.29	-	-
	西安开元临潼投资发展有限公司	1,427.90	613.31	444.41	125.56
	西安曲江华侨城投资发展有限公司	3.87	3.87	3.87	1.94
	西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	15.42	-	11,318.24	658.91

	西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	84.47	-	65.56	-
	西安曲江文商商业运营管理有限公司	-	-	22.43	2.13
	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	590.44	70.10	558.77	42.33
	西安曲江文商物业有限公司	343.09	12.14	348.09	1.57
	西安曲江城市开发投资发展有限公司	98.00	65.30	-	-
	西安曲江恒创文化产业发展有限公司	29.10	8.73	-	-
	西安曲江绿恒置业有限公司	64.90	19.47	-	-
	西安曲江文化园区建设开发有限公司	8.18	-	-	-
其他应收款	西安曲江城市开发投资发展有限公司	36,490.31	31.91	-	-
	西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	1,206.54	12.07	-	-
	西安曲江文化园区建设开发有限公司	13,969.05	-	-	-
	西安悦唐商业运营管理有限公司	-	-	63,153.72	63.15
	西安曲江文商商业运营管理有限公司	946.36	2.17	419.18	14.36
	西安曲江文商物业有限公司	142.48	-	505.94	5.06
	西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	-	-	33,554.94	709.41
	西安开元临潼投资发展有限公司	167,745.38	4,796.90	168,493.83	4,508.79
	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	394,203.18	1,660.97	463,495.49	1,134.24
	西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	25,284.70	25.28	68,310.20	6,038.31
	西安曲江复地文化商业管理有限公司	-	-	29,636.14	5,908.60
	应收股利	西安曲江文化金融控股有限公司	3,834.59	-	3,834.59
西安曲江新区英雄量子股权投资合伙企业（有限合伙）		-	-	903.34	-
西安曲江文商商业运营管理有限公司		30.24	-	30.24	-
西安开元临潼投资发展有限公司		17,738.00	-	17,738.00	-

发行人最近两年年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末 账面余额	2023 年末 账面余额
------	-----	-----------------	-----------------

应付账款	西安曲江文商商业运营管理有限公司	1,886.91	1,426.21
	西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	-	22.35
	陕西青途文化旅游有限公司	4.29	-
	西安曲江文商物业有限公司	268.54	559.38
合同负债	西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	0.22	-
	陕西青途文化旅游有限公司	56.78	-
	西安爱乐剧院管理有限公司	0.79	-
	陕西文化产业投资控股（集团）有限公司	2.60	2.60
其他应付款	西安鼎盛东越置业有限公司	6,000.00	54,796.36
	西安曲江华侨城投资发展有限公司	27,355.80	34,057.34
	西安明澜商业运营管理合伙企业（有限合伙）	3.01	3.01
	西安中央文化商务区控股有限公司	-	19,196.25
	西安曲江文商商业运营管理有限公司	2,186.66	914.87
	西安曲江文商物业有限公司	243.21	573.88
	西安开元临潼投资发展有限公司	18,411.74	10,000.00
	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	72,767.93	1,412.92
	西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	33,794.86	30,000.00
	陕西天宝资产管理有限公司	169,924.18	-
	西安城墙护城河建设有限公司	1,800.00	-
	西安曲江城市开发投资发展有限公司	5,564.58	-
	西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司	180.82	-
	西安爱乐剧院管理有限公司	1,200.00	-
	西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	10.00	-
	西安曲江文化商务区投资发展有限公司	79,700.00	-

（5）关联担保

关于发行人为关联方提供担保情况，详见本募集说明书之“第五节”之“三、发行人财务状况分析”之“（八）对外担保情况”。

（6）其他关联交易

发行人除上述披露的关联交易外，不存在其他未披露的关联交易事项。

（八）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保金额为 1,569,005.47 万元，占发行人期末净资产的 82.59%，具体情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保单位	债权单位	担保余额	被担保债务到期时间	担保类型	被担保单位资信状况
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	民生银行	47,991.55	2027/6/19	保证担保	存在被执行记录，但不属于失信被执行
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	民生金租	15,000.00	2026/3/5	保证担保	
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	越秀租赁	5,107.95	2027/1/17	保证担保	
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	五矿信托	11,110.00	2026/9/18	保证担保	
西安宏兴置业有限责任公司	西安曲江文化控股有限公司	重庆鈰渝	4,000.00	2034/12/23	保证担保	良好
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	工商银行	10,000.00	2026/9/19	保证担保	良好
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	北京银行	38,500.00	2026/8/29	保证担保	
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行	70,000.00	2025/10/21	保证担保、质押担保	
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	北金所债融	30,000.00	2025/12/28	保证担保	
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行	40,000.00	2026/2/18	保证担保	
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行	40,000.00	2030/7/30	保证担保	
西安曲江华清文教有限公司	西安曲江文化控股有限公司	交通银行	5,950.00	2028/10/21	保证担保	良好
西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行	169,500.00	2027/10/22	保证担保、质押担保	良好
西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行	96,500.00	2028/3/5	保证担保	
西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司	西安曲江文化控股有限公司	秦农银行	100,000.00	2026/3/20	保证担保	
西安曲江基础设施投资建设有限公司	西安曲江文化控股有限公司	国家开发银行	75,000.00	2025/10/20	保证担保	良好
西安曲江基础设施投资建设有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行曲江文创支行	33,000.00	2030/9/14	保证担保	
西安曲江基础设施投资建设有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行曲江文创支行	120,000.00	2026/7/3	保证担保	
西安曲江基础设施投资建设有限公司	西安曲江文化控股有限公司	西安银行曲江文创支行	80,000.00	2028/8/17	保证担保	
陕西天宝资产管理有限 公司	西安曲江文化控股 有限公司	西安银行曲 江文创支行	47,500.00	2028/3/20	保证担保、 质押担保	良好

被担保单位	担保单位	债权单位	担保余额	被担保债务到期时间	担保类型	被担保单位资信状况
陕西天宝资产管理有限 公司	西安曲江文化控股 有限公司	西安银行曲 江文创支行	100,000.00	2028/2/27	保证担保	
陕西天宝资产管理有限 公司	西安曲江文化控股 有限公司、西安曲 江文化产业投资 （集团）有限公司	秦农银行经 开支行	110,000.00	2026/2/25	保证担保	
陕西天宝资产管理有限 公司	西安曲江文化控股 有限公司	秦农银行经 开支行	30,000.00	2026/8/13	保证担保	
陕西天宝资产管理公司	西安曲江文化控股 有限公司、西安曲 江文化产业投资 （集团）有限公司	西安银行文 创支行	100,000.00	2027/3/30	保证担保、 质押担保	
陕西天宝资产管理公司	西安曲江文化控股 有限公司	北京银行西 安分行	1,000.00	2026/9/22	保证担保	
西安曲江临潼文化旅游 发展有限公司	西安曲江文化产业 投资（集团）有限 公司	洛银金租	14,445.64	2028/1/26	保证担保	存在失信被 执行记录
西安曲江临潼旅游投资 （集团）有限公司	西安曲江建设集团 有限公司	秦农银行	46,100.00	2027/6/19	保证担保	存在被执行 记录，但不 属于失信被 执行
西安曲江临潼旅游投资 （集团）有限公司	西安曲江文化产业 投资（集团）有限 公司	光大银行	13,940.00	2026/3/5	保证担保	
重庆北鹏教育科技有限 公司	重庆创盈锦玺置业 有限公司	交通银行	47,400.00	2026/12/3	保证担保	良好
深圳市中集产城发展集 团有限公司	西安曲江文化产业 投资（集团）有限 公司	农业银行、 中国银行	10,144.83	2027/1/7	保证担保	良好
西安曲江文化金融控股 （集团）有限公司	西安曲江文化产业 投资（集团）有限 公司	西安银行	30,000.00	2030/7/30	保证担保	良好
西安曲江临潼旅游投资 （集团）有限公司	西安曲江大明宫投 资（集团）有限公 司	广发银行	6,550.00	2027/1/17	保证担保	存在被执行 记录，但不 属于失信被 执行
西安曲江临潼旅游投资 （集团）有限公司	西安曲江大明宫投 资（集团）有限公 司	齐商银行	4,710.00	2026/9/18	保证担保	
西安曲江恒创文化产业 发展有限公司	西安曲江大明宫投 资（集团）有限公 司	建设银行	2,350.00	2030/3/1	保证担保	良好
西安曲江复地文化商业 管理有限公司	西安曲江大明宫投 资（集团）有限公 司	秦农银行	12,936.00	2026/4/26	保证担保	存在被执行 记录，但不

被担保单位	担保单位	债权单位	担保余额	被担保债务到期时间	担保类型	被担保单位资信状况
西安曲江复地文化商业管理有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	重庆银行	269.50	2028/8/18	保证担保	属于失信被执行
合计			1,569,005.47	-	-	-

主要被担保方基本情况及财务情况如下：

1、陕西天宝资产管理有限公司（以下简称“天宝资管”）

陕西天宝资产管理有限公司成立于 2018 年 11 月 13 日，注册资本 30.00 亿元，为西安曲江新区管理委员会控股国有企业，经营范围为：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；法律咨询（不包括律师事务所业务）；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至报告期末，发行人为陕西天宝资产管理有限公司提供的担保余额合计 388,500.00 万元，占期末对外担保余额的比例为 24.76%。

截至 2024 年末，天宝资管总资产 57.58 亿元，净资产 5.69 亿元。2024 年，天宝资管实现营业收入 44.76 万元，净利润 132.74 万元。

经核查，天宝资管资信状况良好，未发生历史代偿事项。

2、西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司（以下简称“杜邑文旅”）

西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司成立于 2022 年 6 月 28 日，注册资本 30.00 亿元，为西安曲江新区管理委员会控股国有企业，经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；组织文化艺术交流活动；名胜风景区管理；游览景区管理；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；森林公园管理；公园、景区小型设施娱乐活动；市政设施管理；规划设计管理；城市公园管理；城市绿化管理；城乡市容管理；停车场服务；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；商业综合体管理服务；文化场馆管理服务；创业空间服务；工程管理服务；科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；文化产业投资、科技行业投资；文化产业、旅游景区的开发、运营、管理；城市综合开发；土地整理开发经营；城市基础设施与配套设施、公园及配套设施的建设运营。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；文物保护工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

截至报告期末，发行人为西安曲江杜邑文旅科技投资（集团）有限公司提供的担保余额合计 366,000.00 万元，占期末对外担保余额的比例为 23.33%。

经核查，杜邑文旅资信状况良好，未发生历史代偿事项。

3、西安曲江文化金融控股（集团）有限公司（以下简称“曲金控”）

西安曲江文化金融控股（集团）有限公司成立于 2018 年 8 月 8 日，注册资本 100.00 亿元，为西安曲江新区管理委员会控股国有企业，经营范围为：对金融及金融服务性机构进行投资；股权投资及管理；资产管理；资产处置、并购与重组；投资策划与咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至报告期末，发行人为曲金控提供的担保余额合计 228,500.00 万元，占期末对外担保余额的比例为 14.56%。

截至 2024 年末，曲金控总资产 362.43 亿元，净资产 89.63 亿元。2024 年，曲金控实现营业收入 40.84 亿元，净利润-19.89 亿元。

经核查，曲金控资信状况良好，未发生历史代偿事项。

4、西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司

西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司成立于 2009 年 12 月 31 日，注册资本 15.20 亿元，经营范围为：一般项目：文化场馆管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；游览景区管理；游乐园服务；公园、景区小型设施娱乐活动；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；酒店管理；企业管理；会议及展览服务；土地使用权租赁；停车场服务；住房租赁；日用品销售；针纺织品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；健身休闲活动；棋牌室服务；食品销售（仅销售预包装食品）；票务代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；旅游业务；住宿服务；餐饮服务；洗浴服务；歌舞娱乐活动；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；生活美容服务；理发服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）。（依法须经

批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至报告期末，发行人为西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司及子公司提供的担保余额合计 150,509.50 万元，占期末对外担保余额的比例为 9.59%。报告期内发行人对西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司及子公司提供的担保余额累积压降 445,942.60 万元，目前被担保人所在区域已逐步成为西安周边的热门旅游区，吸引大量游客前来购物、休闲旅游，被担保人作为区域内重大文化商业项目的运营主体，未来收益可期。

截至报告期末，发行人与对外担保企业存在如下互相担保情况：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保余额	被担保债务到期时间	担保类型	担保单位资信状况
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	西安曲江文化控股有限公司	32,000.00	2028/3/9	保证担保、质押担保	良好
		4,750.00	2025/11/14	保证担保	
		19,850.00	2027/6/25	保证担保	
		39,850.00	2027/12/18	保证担保	
		14,950.00	2027/12/24	保证担保	
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	30,000.00	2025/10/2	差额补足担保	良好
		58,000.00	2025/12/30	差额补足担保	
陕西天宝资产管理有限公司	西安曲江文化控股有限公司	37,500.00	2026/3/30	保证担保	良好
		25,000.00	2026/1/28	保证担保	
		65,000.00	2026/3/16	保证担保	
西安曲江杜邑文旅科技投资(集团)有限公司	西安楼观文教旅游产业发展有限公司	2,922.16	2025/12/19	保证担保	良好
		2,929.48	2025/12/19	保证担保	
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	1,345.00	2035/5/14	保证担保	存在被执行记录，但不属于失信被执行。
	西安曲江文化控股有限公司	40,000.00	2026/10/6	保证担保、抵押担保	
	西安曲江文化控股有限公司	10,000.00	2025/12/27	保证担保	
西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	80,000.00	2030/6/18	抵押担保	存在失信被执行记录

担保单位	被担保单位	担保余额	被担保债务到期时间	担保类型	担保单位资信状况
合计		464,096.64	-	-	-

发行人对外担保对手方西安曲江临潼文化旅游发展有限公司存在被列为失信被执行人的情况，西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司和西安曲江复地文化商业管理有限公司存在被列为被执行人的情况。总体看，根据曲江新区管委会对区属企业债务化解的相关规定，按照“谁使用、谁负责”原则，由实际用款人切实负担还款责任，同时曲江新区管委会将加强对相关借款的管控力度，协助曲江文控进行相关款项的催收工作，保障公司借出款项的及时回收。发行人与上述对外担保对手方未发生过历史代偿事项，发行人对外担保的代偿风险预计可控，发行人对外担保对手方被列为被执行人和失信被执行人情况对发行人偿债能力无重大不利影响。

（九）未决诉讼、仲裁情况

1、发行人及重要子公司重大未决诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人及合并报表范围内的重要子公司（指近一年资产、净资产、营业收入任一指标占比超过 30%的子公司）西安曲江文化产业投资（集团）有限公司，标的额在人民币 5,000.00 万元以上且对发行人有重大影响的未决案件如下：

涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置 计划	发行人或重 要子公司是 否被列为被 执行人	对发行人经营和偿 债能力的影响	是否存在被列为失信被执 行人的风险及原因
中铁城建集团第一工程有限公司与西安曲江丰欣置业有限公司、西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司、西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	工程代偿款支付纠纷	(2024)陕01民初272号	6,000.00	案件正在审理中	拟沟通以达成新项目合作或以项目资产冲抵等方式达成和解	否	主要为日常生产经营活动产生的工程类纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系工程类纠纷产生，截至募集说明书签署日尚未判决，在现有处置计划下，发行重要子公司不会被列为失信被执行人。

注：数据来源：发行人提供、公开资料查询

除上述案件之外，发行人及其重要子公司不存在其他涉及标的金额 5,000.00 万以上未决的诉讼、仲裁、执行事项。相对于发行人的总资产、净资产、营业收入、净利润，上述案件对发行人生产经营、财务状况及偿债能力均不产生重大不利影响，对本期债券发行不构成重大实质性影响。

2、其他诉讼事项

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
1	深圳市浩明投资控股集团有限公司、深圳市人人乐咨询服务有限公司、何金明、张政与西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江文化产业资本运营管理有限公司、西安通济永乐商业运营管理有限公司	股权投资纠纷	(2024)粤03执1536号 (2026)粤03执恢68号	66,754.70	发行人子公司正在与申请人沟通和解	拟沟通以项目资产冲抵等方式达成和解	是	主要为收购人人乐连锁商业集团股份有限公司产生的股权纠纷，不属于借贷债务，系日常生产经营活动产生的股权投资纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系股权投资纠纷诉讼产生，在现有处置计划下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。
		(2024)粤03执1537号(2026)粤03执恢69号	46,245.39						
2	中交雄安融资租赁有限公司、西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江文化产业资本运营管理有限公司、河北曲江新鸥鹏地产开发有限公司	金融借款合同纠纷	(2024)冀96执49号(2025)冀96执恢2号	12,638.82	同发行人非重要子公司债务逾期事项第15项，已签订和解协议，剩余未偿还租金展期至2026年11月27日。		是	同发行人非重要子公司债务逾期事项第15项，已签署和解协议，不处于逾期状态，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	截至募集说明书签署日，在现有和解协议约定下，发行人子公司按约还款，发行人或重要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
3	绍兴柯桥汇金小额贷款股份有限公司与西安曲江城市产业供应链管理有限公司、西安曲江旅游投资（集团）有限公司、西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	金融借款合同纠纷	(2025)浙06执恢111号	16,376.10	同发行人非重要子公司债务逾期事项第40项，已签署和解备忘录，就剩余债权展期至2026年9月26日		是	同发行人非重要子公司债务逾期事项第40项，已签署和解备忘录，不处于逾期状态，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	截至募集说明书签署日，在现有和解协议约定下，发行人子公司按约还款，发行人或重要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。
4	青岛康祥投资合伙企业（有限合伙）与西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江文化产业资本运营管理有限公司、西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司	项目投资合同纠纷	(2025)鲁01执1176号	31,907.32	目前正在沟通和解	拟沟通以达成新项目合作等方式达成和解	是	主要为“大唐不夜城升级改造项目”之言几又升级改造项目投资纠纷，不属于借贷债务，系日常生产经营活动产生的项目投资纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系项目投资纠纷产生，在现有处置计划下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
5	杭州城景实业有限公司与曲江文化产业发展（杭州）有限公司，西安曲江文化产业投资（集团）有限公司作为曲江文化产业发展（杭州）有限公司担保方	工程项目合作纠纷	(2025)浙 0102 执 6779 号	2,985.80	目前正在沟通和解	拟以达成新项目合作方式或以当前已抵质押资产冲抵	否	主要为日常生产经营活动产生的工程项目合作纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系工程项目合作纠纷产生，在现有处置计划下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。
6	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司与中国环球租赁有限公司、发行人作为担保人	金融借款担保合同纠纷	(2025)京 0102 执 6158 号	3,226.70	发行人及西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司正在沟通和解	借款人拟达成和解后按约还款	否	发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）担保产生的担保合同纠纷，发行人对外担保未出现过代偿事项，根据曲江新区管委会对区属企业债务化解的相关规定，按照“谁使用、谁负责”原则，由实际用款人切实负担还款责任，担保合同纠纷	系发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）担保产生，在现有处置计划和管委会对区属企业化债安排下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
								对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	
7	青岛海源同盛商贸有限公司（青岛小汤石酒业有限公司母公司），西安曲江文化产业投资（集团）有限公司，	商票纠纷	（2025）鲁 0213 执恢 543 号	400.00	同发行人重要子公司商票逾期记录。西安市公安局雁塔分局因合同诈骗，有犯罪事实发生，需追究刑事责任，故对该案件进行立案侦查。		是	同发行人重要子公司商票逾期记录，曲文投因涉及合同诈骗已在公安机关立案，曲文投将与收票人沟通收回票据，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	截至募集说明书签署日，曲文投因涉及合同诈骗已在公安机关立案，曲文投将与收票人沟通收回票据，在此情况下，曲文投无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。
8	保亿置业集团有限公司与西安曲江建强建设开发有限公司、西安曲江大明宫建设开发有限公	房地产项目合作纠纷	（2025）陕 01 执恢 260 号	33,903.28	该执行案件尚未达成执行和解，仍在执行程序中	拟沟通以达成新项目合作等方式达成和解	否	主要为日常生产经营活动产生的房地产项目纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系房地产项目纠纷产生，在现有处置计划下，发行人或重要子公

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
	司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司								司不会被列为失信被执行人。
9	中天西北建设投资集团有限公司与西安曲江瑞和房地产开发有限公司、西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	建设工程施工合同纠纷	(2024)陕 0112 执 1415 号	5,835.99	该执行案件尚未达成执行和解，仍在执行程序中	拟沟通以达成新项目合作等方式达成和解	否	主要为日常生产经营活动产生的工程类纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系工程类诉讼纠纷产生，在现有处置计划下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。
10	西安中马国际置业有限公司、西安莱瀚置业有限公司与西安曲江旅游投资(集团)有限公司	工程项目纠纷	(2024)陕 0113 执恢 611 号	8,970.21	目前正在执行中	拟沟通以达成新项目合作等方式达成和解	否	主要为日常生产经营活动产生的工程类诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系工程类诉讼纠纷产生，在现有处置计划下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
11	府谷县泰硕能源有限责任公司，西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司，发行人子公司西安曲江建设集团有限公司为担保人	工程项目担保纠纷	(2025)陕 0822 执 484 号	24,491.91	截至目前被申请执行人正在与申请人沟通和解	借款人拟达成和解后按约还款	否	主要为发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）担保产生的工程项目担保纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）工程项目担保产生，在现有处置计划和管委会对区属企业化债安排下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。
12	五矿国际信托有限公司、西安曲江临潼投资（集团）有限公司，发行人为担保人	金融借款担保合同纠纷	(2025)青 01 执 320 号	1.47 亿元	目前西安曲江临潼投资（集团）有限公司正在沟通和解事宜，已形成初步和解意向	借款人拟达成和解后按约还款	否	主要为发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）担保产生的担保合同纠纷，发行人对外担保未出现过代偿事项，根据曲江新区管委会对区属企业债务化解	系发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）担保产生，在现有处置计划和管委会对区属企业化债安排下，发行人或重

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
								的相关规定，按照“谁使用、谁负责”原则，由实际用款人切实负担还款责任，担保合同纠纷对发行人经营和偿债能力无重大不利影响	要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。
13	平安国际融资租赁有限公司、平安国际融资租赁（天津）有限公司诉西安曲江浹陂湖投资建设有限公司，发行人为担保人	金融借款合同纠纷	(2025)沪74执949号	1.06 亿元	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 23 项，已签署和解协议并按约还款 200 万元，达成和解方案约定于 2026 年 12 月 31 日前完成债务清偿。		否	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 23 项，已签署和解协议，不处于逾期状态，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	截至募集说明书签署日，在现有和解协议约定下，发行人子公司按约还款，发行人或重要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
14	洛银金融租赁股份有限公司与西安曲江秦汉唐文化商业有限公司、西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司、西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	金融借款合同纠纷	(2025) 豫 0311 执 3972 号	6,700.00	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 38 项，已出具民事调解书并按约还款，最近一次还款日为 2026 年 7 月 18 日		是	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 38 项，已按照民事调解书约定还款，不处于逾期状态，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	截至募集说明书签署日，在现有民事调解书约定下，发行人子公司按约还款，则发行人或重要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
15	洛银金融租赁股份有限公司诉西安曲江陂湖投资建设有限公司、西安曲江文化控股有限公司（保证人）、西安楼观文教旅产业发展有限公司（原名称：西安曲江楼观生态文化旅游度假区开发有限公司）、西安楼观农旅产业发展有限公司（原名称：西安曲江楼观旅游农业开发有限公司）	金融借款合同纠纷	(2025)豫 0311 执 4208 号	7,300.00	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 35 项，已出具民事调解书并与债权人确认已展期，截至目前按约还款，最近一次还款日为 2026 年 5 月 18 日		是	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 35 项，已出具民事调解书并与债权人确认已展期，不处于逾期状态，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	截至募集说明书签署日，在现有民事调解书约定下，发行人子公司按约还款，发行人或重要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。
16	民生金融租赁股份有限公司、西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司、西安曲江新鸥	金融借款合同纠纷	(2025)津 0116 执 24114 号	10,370.81	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 41 项，已签署和解协议，对全部租金偿还进行重组安排，展期至 2026 年 7 月 15 日。		是	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 41 项，已签署和解协议，不处于逾期状态，对发行人经营和	截至募集说明书签署日，在现有和解协议约定下，发行人子公司按约还款，发行人或重要子公
			(2025)津 0116 执 24126 号、	3,158.34					

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
	鹏文化教育控股集团有限公司、西安曲江雁翔广场开发建设有限公司、西安曲江秦汉唐文化商业有限公司		(2025)津 0319 执 16 号	3,401.19				偿债能力无重大不利影响。	司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。
			(2025)津 0116 执 24115 号、 (2025)津 0319 执 17 号						
17	浙江浙银金融租赁股份有限公司与西安曲江旅游投资（集团）有限公司、西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	金融借款合同纠纷	(2025)浙 0102 执 15672 号	6,944.39	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 42 项，已签署和解协议，重新约定还款计划，最近一次还款展期至 2026 年 3 月 30 日		是	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 42 项，已签署和解协议，不处于逾期状态，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	截至募集说明书签署日，在现有和解协议约定下，发行人子公司按约还款，发行人或重要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。
		(2025)浙 0102 执 15655 号	6,692.87						
18	长城国兴金融租赁有限公司、西安曲江国际会展投资控股有限公司、	金融借款合同纠纷	(2024)新 0102 执 6003 号	2,195.31	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 21 项，已签署和解协议并		是	同发行人非重要子公司债务逾期事项第 21 项，已签署和解	截至募集说明书签署日，在现有和解协议约定

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
	西安曲江文化控股有限公司		(2025)新 0102 执恢 1356 号		按约还款 2,000 万元，剩余借款约定 2026 年 3 月 20 日偿还。			协议，不处于逾期状态，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	下，发行人子公司按约还款，发行人或重要子公司无债务违约风险，不会被列为失信被执行人。
19	陕西嘉璞天成商贸有限公司、西安开元临潼投资发展有限公司,西安曲江临潼文化旅游发展有限公司,西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	工程项目担保纠纷	(2025)陕 0124 执 2332 号	6,049.58	曲文投为外部公司与陕西嘉璞天成商贸有限公司商业合作提供担保，截至募集说明书签署日，双方正在沟通进一步和解。	拟沟通以达成新项目合作等方式达成和解	是	主要为发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）担保产生的工程项目担保纠纷诉讼，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系发行人为同一实控人下属国有企业（合并范围外）工程项目担保产生，在现有处置计划和管委会对区属企业化债安排下，发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。

序号	涉案主体	案由	案号	涉案金额 (万元)	最新进展	后续处置计划	发行人或重要子公司是否被列为被执行人	对发行人经营和偿债能力的影响	是否存在债务违约风险（金融借款纠纷）、是否存在被列为失信被执行人的风险及原因
20	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司,西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	项目合作合同纠纷	(2026)陕 0113 执 602 号	252.15	因涉及项目合作纠纷,西安汉长安城文化发展（集团）有限公司（市属国有企业）申请执行,目前正在沟通和解中。	拟沟通以达成新项目合作等方式达成和解	是	主要为日常生产经营活动产生的项目合作合同纠纷,对发行人经营和偿债能力无重大不利影响。	系项目合作纠纷产生,在现有处置计划下,发行人或重要子公司不会被列为失信被执行人。

注：数据来源：发行人提供、公开资料查询

截至募集说明书签署日，上述案件不属于《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》之“第一条 被执行人未履行生效法律文书确定的义务，人民法院应当将其纳入失信被执行人名单，依法对其进行信用惩戒”的情形：

- （一）有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务的；
- （二）以伪造证据、暴力、威胁等方法妨碍、抗拒执行的；
- （三）以虚假诉讼、虚假仲裁或者以隐匿、转移财产等方法规避执行的；
- （四）违反财产报告制度的；
- （五）违反限制消费令的；
- （六）无正当理由拒不履行执行和解协议的。

截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司因上述未决诉讼被列为失信被执行人的风险较小。

截至募集说明书签署日，相对于发行人的总资产、净资产、营业收入、净利润，上述案件对发行人生产经营、财务状况及偿债能力均不产生重大不利影响，对发行本期债券不构成重大实质性影响，发行人不存在对本期债券发行构成实质性影响的潜在法律风险。

（十）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产规模 4,279,859.77 万元，主要为受限的存货和投资性房地产。发行人所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

截至2025年9月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	期末账面价值	受限原因
货币资金	78,210.51	担保/抵质押
应收账款	56,488.23	担保/抵质押
存货	1,821,227.29	担保/抵质押
固定资产	627,519.51	担保/抵质押
在建工程	217,283.87	担保/抵质押
投资性房地产	1,201,587.36	担保/抵质押
长期股权投资	235,077.42	担保/抵质押
其他非流动金融资产	22,127.01	担保/抵质押
其他权益工具投资	20,148.57	担保/抵质押

其他应收款	190.00	担保/抵质押
合计	4,279,859.77	-

截至报告期末，发行人受限货币资金余额 78,210.51 万元，主要因保证金、押金、司法冻结等原因受限，目前处于受限状态中，对公司偿债能力无重大不利影响。

截至报告期末，发行人应收账款、其他应收款受限主要为融资担保使得未来收益权受限，合计 56,678.23 万元，对公司偿债能力无重大不利影响。发行人长期股权投资和其他权益工具投资主要系发行人将持有子公司股权进行抵、质押融资导致的受限，合计 255,225.98 万元，对公司偿债能力无重大不利影响。发行人其他非流动金融资产系融资担保和司法冻结所致，合计 22,127.01 万元，对公司偿债能力无重大不利影响。

截至报告期末，发行人存货、固定资产、在建工程、投资性房地产受限规模分别为 1,821,227.29 万元、627,519.51 万元、217,283.87 万元和 1,201,587.36 万元，主要系融资担保导致受限，需关注相关资产受限解除的进展情况，对发行人偿债能力无重大不利影响。

截至 2025 年 9 月末发行人应收账款、其他应收款、长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产受限情况

单位：万元

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	抵/质押权人（债权人）	受限原因	抵质押资产账面价值	当前状态
西安曲江文化控股有限公司	西安旅游集团有限责任公司 15.8957%	其他权益工具投资	融资担保物	西安城市基础设施建设投资集团有限公司	19,348.57	持续受限
西安曲江文化控股有限公司	西安曲江文化金融控股（集团）有限公司 19.95%	长期股权投资	融资担保物	陕西长安汇通商业保理有限公司	225,592.66	持续受限
西安曲江文化控股有限公司	应收“三场馆一中心”租金	应收账款	应收账款保理标的	陕西长安汇通商业保理有限公司	22,977.33	持续受限
西安小雁塔景区运营管理有限公司	小雁塔历史文化片区项目应收款	应收账款	国开行	融资担保物	39.29	持续受限

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	抵/质押权人（债权人）	受限原因	抵质押资产账面价值	当前状态
西安大华纺织有限责任公司	应收西安大华纱厂生活区棚户区改造项目款	应收账款	公航旅商业保理（深圳）有限公司	融资担保物	4,389.00	持续受限
西安曲江大唐城市运营服务有限公司	应收大明宫遗址区道路保洁、绿化、设施维护款项	应收账款	中国建设银行曲江支行	融资担保物	2,858.34	持续受限
西安曲江大明宫建设开发有限公司	中电建(西安)建设投资有限公司股权	长期股权投资	司法冻结	司法冻结	296.68	持续受限
西安曲江大明宫投资(集团)有限公司	西安万科大明宫房地产开发有限公司股权	其他非流动金融资产	保亿置业集团	司法冻结	600.00	持续受限
西安楼观文教旅产业发展有限公司	应收账款	应收账款	西安曲江文化商业保理有限公司	应收账款保理标的	1,958.35	持续受限
西安楼观文教旅产业发展有限公司	存单质押	其他应收款	齐商银行西安明德门支行	融资担保物	190.00	持续受限
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	西安企业资本服务中心有限公司 6.95%股权	其他权益工具投资	西安城市基础设施建设投资集团有限公司	融资担保物	800.00	持续受限
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	文化集团持有的西安曲江城市开发投资发展有限公司 20%股权	长期股权投资	陕西秦农农村商业银行股份有限公司产灞支行	融资担保物	9,188.08	持续受限
西安曲江德聖照明工程管理有限公司	应收账款	应收账款	国开行	融资担保物	13,231.59	持续受限
西安曲江圣境城市发展服务有限公司	应收账款	应收账款	建设银行	融资担保物	484.52	持续受限
西安曲江圣境城市发展服务有限公司	应收账款	应收账款	中国建设银行西安曲江支行	融资担保物	2,046.48	持续受限

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	抵/质押权人（债权人）	受限原因	抵质押资产账面价值	当前状态
西安曲江文化产业风险投资有限公司	西安银行 5000 万股票	其他非流动金融资产	上海海通证券资产管理有限公司	融资担保物	21,527.01	持续受限
西安曲江华平置业有限公司	应收账款	应收账款	民生银行	融资担保物	888.89	持续受限
西安华城置业有限公司	应收账款	应收账款	民生银行	融资担保物	1,212.77	持续受限
西安大通崇业商业运营管理有限公司	应收账款	应收账款	民生银行	融资担保物	2,020.27	持续受限
西安追光置业有限公司	应收账款	应收账款	民生银行	融资担保物	2,847.16	持续受限
西安金悦隆旅游开发有限责任公司	应收账款	应收账款	民生银行	融资担保物	1,502.55	持续受限
广州市人人乐商品配销有限公司	应收账款	应收账款	中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司 (杭州光曜致新宜渊股权投资合伙企业(有限合伙))	融资担保物	31.68	持续受限

截至 2025 年 9 月末发行人在建工程受限情况

单位：万元

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	受限原因	抵/质押人（债权人）	受限资产账面价值	目前状态
西安电竞产业园发展有限公司	电竞产业园-配套区项目土地及在建工程	在建工程	融资担保物	工商银行	161,553.62	持续受限
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	观光轻轨及其配套设备	在建工程	融资租赁标的	浙江浙银金融租赁股份有限公司	48,704.91	持续受限
西安曲江丰欣置业有限公司	西安曲江文创中心项目 5 号楼 1 单元 10-14 层整层及 15 层 11501-11510 号房，共计 7006.82 m ² 商业	在建工程	司法冻结	神木市明锐恒实业有限公司	7,025.34	持续受限

截至 2025 年 9 月末发行人固定资产受限情况

单位：万元

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	受限原因	抵/质押人（债权人）	受限资产账面价值	目前状态
西安曲江文化控股有限公司	陕西大剧院场馆内电子设备	固定资产	融资租赁标的	融资租赁标的	20,543.29	持续受限
西安曲江文化控股有限公司	西安音乐厅场馆内电子设备	固定资产	融资租赁标的	融资租赁标的	13,711.43	持续受限
西安曲江文化控股有限公司	西安曲江国际会议中心场馆内设备	固定资产	融资租赁标的	融资租赁标的	9,044.27	持续受限
西安曲江文化控股有限公司	陕西大剧院场馆内电子设备	固定资产	融资租赁标的	融资租赁标的	4,734.01	持续受限
西安曲江文化控股有限公司	西安音乐厅场馆内电子设备	固定资产	融资租赁标的	融资租赁标的	1,826.21	持续受限
西安曲江文化控股有限公司	西安美术馆场馆内设备	固定资产	融资租赁标的	融资租赁标的	1,621.41	持续受限
西安楼观文教旅产业发展有限公司	办公电器等	固定资产	融资租赁标的	平安国际融资租赁有限公司	34.31	持续受限
西安楼观文教旅产业发展有限公司	周至县猕猴桃基地冷库	固定资产	融资租赁标的	平安国际融资租赁有限公司	6,523.46	持续受限
西安市电影有限责任公司	西安市莲湖区北大街 175 号 24 幢商业房地产	固定资产	融资担保物	兴业银行股份有限公司西安分行	223.41	持续受限
西安出版社有限责任公司	高尔夫花园	固定资产	融资担保物	光大银行西安分行	135.70	持续受限
西安出版社有限责任公司	曲江影视大厦 11 楼	固定资产	融资担保物	招商银行西安分行	1,661.47	持续受限
西安市新华书店有限公司	曲江书城房屋（曲江芙蓉新天地商品房）	固定资产	融资担保物	兴业银行	31,227.20	持续受限
西安曲江丫丫影视文化股份有限公司	曲江新区雁南五路曲江影视大厦 8 层	固定资产	融资担保物	重庆银行	1,016.94	持续受限

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	受限原因	抵/质押人（债权人）	受限资产账面价值	目前状态
西安电竞产业园发展有限公司	电竞产业园-场馆区	固定资产	融资担保物	工商银行	138,434.42	持续受限
西安曲江文化旅游股份有限公司	曲江海洋极地公园房屋建筑物	固定资产	融资担保物	工商银行	32,088.97	持续受限
西安曲江文化旅游股份有限公司	御宴宫、唐市、芳林苑房屋建筑物	固定资产	融资担保物	工商银行	37,256.73	持续受限
西安金悦隆旅游开发有限责任公司	金悦隆-希尔顿酒店底商、潮空间项目、锦圣邸项目	固定资产	融资担保物	民生银行	257,280.67	持续受限
西安追光置业有限公司	阳光荟（雁塔南路 4066 号 1 幢 10000 室）	固定资产	融资担保物	民生银行	21,369.58	持续受限
广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	S1 地块在建工程	固定资产	融资担保物	宁波梅山保税港区祺赢投资中心（有限合伙）	31,177.72	持续受限
广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	抵押担保： s2 地块在建工程 28903.8 平米	固定资产	融资担保物	桂林银行北海分行	17,608.32	持续受限

截至 2025 年 9 月末发行人存货受限情况

单位：万元

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	受限原因	抵/质押人（债权人）	受限资产账面价值	目前状态
西安城墙文化投资发展有限公司	尚德·映巷	存货	融资担保物	建信资管	42,067.10	持续受限
西安城墙文化投资发展有限公司	皇城坊 22#10101 室	存货	融资担保物	民生银行	1,016.77	持续受限
西安城墙文化投资发展有限公司	皇城坊停车楼	存货	融资担保物	民生银行	3,395.22	持续受限
西安曲江大明宫置业有限公司	文景小区西区 5-20111、7-10102 商铺	存货	融资租赁标的	国泰租赁（安徽）有限公司	2,515.92	持续受限
西安曲江观骊置业有限公司	雁泊台项目	存货	融资担保物	长安国际信托股份有限公司	32,177.14	持续受限

西安曲江荣苑置业有限公司	林越项目土地	存货	融资担保物	长安国际信托股份有限公司	60,232.34	持续受限
西安曲江瑞和房地产开发有限公司	欧森国际 B 栋 8 间商铺、34 间写字楼、8 间储藏室、37 个车位	存货	融资担保物	长安国际信托股份有限公司	11,752.09	持续受限
西安曲江瑞和房地产开发有限公司	大唐府邸一间 924.96 m ² 商铺：西安市未央区永明路 101 号 11 幢 10000 室，陕（2023）西安市不动产权第 0030942 号，	存货	融资担保物	公航旅商业保理（深圳）有限公司	1,849.00	持续受限
西安唐泽房地产开发有限公司	临邑小区 5 间 1002.07 m ² 五间商铺：西安市沪渝生态区北辰东路 518 号 11 幢 10102 室。	存货	融资担保物	公航旅商业保理（深圳）有限公司	2,004.00	持续受限
西安兰科实业有限责任公司	曲江启夏里项目在建工程及土地使用权	存货	融资担保物	长安银行西安雁塔区支行	25,000.00	持续受限
西安唐泽房地产开发有限公司	西安市沪灞生态区北辰东路 518 号(房产证号:市房预售字第 2019182 号)的 411 套房产	存货	司法冻结	司法冻结	5,008.93	持续受限
西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	楼观台商业街区室外设施、展示区高低压配电设备	存货	融资租赁标的	陕西长安汇通融资租赁有限公司	36,022.79	持续受限
西安瑞房企业管理有限公司	5898.37 平米房产	存货	其他原因	陕西建工第三建设集团有限公司	5,360.73	持续受限
西安楼观文教旅产业发展有限公司	污水处理厂	存货	融资租赁标的	平安国际融资租赁有限公司	1,496.90	持续受限
西安楼观文教旅产业发展有限公司	楼观新镇	存货	融资租赁标的	久实融资租赁（上海）有限公司	29,365.90	持续受限

西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	西安浹陂湖水系生态修复工程	存货	融资租赁标的	洛银金融租赁股份有限公司	13,406.79	持续受限
西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	西安浹陂湖水系生态修复工程	存货	融资租赁标的	平安国际融资租赁有限公司	31,172.82	持续受限
西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	西安浹陂湖水系生态修复工程	存货	融资租赁标的	陕西开源融资租赁有限责任公司	50,939.42	持续受限
西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	西安浹陂湖水系生态修复工程	存货	融资租赁标的	上海越秀融资租赁有限公司	5,712.45	持续受限
西安曲江国际会展投资控股有限公司	十六小	存货	融资担保物	中国银行	16,506.37	持续受限
西安曲江国际会展投资控股有限公司	亮丽花园商铺	存货	融资担保物	光大银行	1,449.30	持续受限
西安曲江新宿置业有限公司	曲江城市树	存货	融资担保物	西安崇高企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	15,519.00	持续受限
西安曲江二期配套建设有限公司	杜陵邑项目	存货	融资租赁标的	长江金租	25,570.53	持续受限
西安曲江建设集团有限公司	清水湾 112 套房产	存货	融资担保物	西安城市发展服务有限公司	16,103.34	持续受限
西安曲江建设集团有限公司	曲江文化创意大厦 1 栋 11402 室等 17 套办公用房	存货	融资担保物	光大银行	4,719.37	持续受限
西安华欣荣盛置业有限公司	曲江国际社区一期售楼部、二三期在建工程抵押	存货	融资担保物	陕金资	92,768.53	持续受限
西安曲江曲建地产有限公司	正和中心	存货	融资担保物	恒丰银行	35,726.41	持续受限
荆州纪南文化产业投资有限公司	纪南·曲池里项目鄂（2021）荆州市不动产权第 0041611 号；在建工程 31914.15 m ²	存货	融资担保物	湖北银行	68,262.03	持续受限
荆州纪南文化产业投资有限公司	纪南·曲池里项目	存货	融资担保物	荆州农商行	455.91	持续受限
荆州纪南文化旅游有限责任公司	纪南·楚肆水街项目鄂（2021）荆州市不动产权	存货	融资担保物	中国银行	39,219.61	持续受限

	第 0006080 号、鄂（2021）荆州市不动产权第 0036750 号					
西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	大雁塔北广场商铺	存货	融资担保物	陕西申润建筑工程有限公司	1,562.65	持续受限
西安曲江丰欣置业有限公司	曲江文创中心 1 号楼在建工程	存货	融资担保物	西部信托有限公司	149,441.24	持续受限
高陵幸福田园实业有限公司	高川广场 36 套房产	存货	其他原因	海通恒信国际融资租赁股份有限公司（共同借款省实业发展集团）	39,629.49	持续受限
重庆璧升地产有限公司	御府项目车位 245 个	存货	其他原因	中核华泰建设有限公司	629.08	持续受限
重庆璧升地产有限公司	御府项目车位 700 个	存货	其他原因	重庆建工住宅建设有限公司	5,415.93	持续受限
重庆璧升地产有限公司	御府项目 G50 商业 9 套、G51 商业 1 套	存货	其他原因	江西建工机械施工有限责任公司	300.71	持续受限
重庆璧升地产发展有限公司	御府项目商业 62 套	存货	其他原因	中核华泰建设有限公司等施工方	10,116.08	持续受限
重庆璧升地产发展有限公司	御府项目车位 104 个	存货	其他原因	中核华泰建设有限公司等施工方	869.50	持续受限
重庆璧升地产发展有限公司	御府项目集中商业 4 套	存货	其他原因	璧山区税务局	272.59	持续受限
重庆璧升地产发展有限公司	御府项目车位 188 个	存货	其他原因	璧山区税务局	1,571.10	持续受限
重庆璧锦地产发展有限公司	商铺 64 套合计面积 3503.78 m ²	存货	其他原因	重庆市璧山建筑工程质量检测有限公司	5,201.47	持续受限
重庆璧锦地产发展有限公司	商铺 4104.37 m ² ，及车库 21066.88 m ² ，共计 25171.25 m ²	存货	融资担保物	重庆绿发资产经营管理有限公司	9,249.95	持续受限
重庆璧锦地产发展有限公司	商铺 9 套 839.68 m ²	存货	其他原因	贵州建工集团第五建筑工程有限责任公司	586.02	持续受限
重庆璧锦地产发展有限公司	商铺 3 套 136.19 m ²	存货	其他原因	重庆市渝山水资源开发有限公司	304.33	持续受限
重庆璧锦地产发展有限公司	凤凰城车位 141 个网签	存货	其他原因	重庆市璧山建筑工程质量检测有限公司	1,021.24	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	11--1	存货	融资担保物	宁波梅山保税港区祺赢投资中心（有限合伙）	6,903.41	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	11-2、11-3	存货	融资担保物	宁波梅山保税港区祺赢投资中心（有限合伙）	8,777.27	持续受限

重庆创盈锦玺置业有限公司	一期车位 405 个	存货	融资担保物	工行南岸支行	3,539.70	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	CD 商业土地 38.22 亩	存货	融资担保物	中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司	42,011.68	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	二期 F 组团商业土地 12.19 亩	存货	融资担保物	苏州资产	16,224.13	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	8 号楼土地 8.74 亩	存货	融资担保物	重庆山青企业经营管理有限公司	14,344.59	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	3#商业土地	存货	融资担保物	陕西省国际信托股份有限公司	26,370.85	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	二期车位 143 个	存货	融资担保物	重庆亮行典当有限公司	1,229.19	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	二期车位 69 个	存货	融资担保物	重庆银吉典当有限公司	652.27	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	商业 3 个，车位 50 个	存货	融资担保物	重庆拓凯典当有限公司	765.05	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	幼儿园	存货	融资担保物	重庆公浩科技发展有限公司	4,116.16	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	B13 酒店 2-1 至 4-25 共 70 套商业 10499.73 平方米	存货	融资担保物	青岛康祥投资合伙企业（有限合伙）（山东高速）	19,143.82	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	鸥鹏书院剩余 74931.9 平方米土地	存货	融资担保物	青岛康祥投资合伙企业（有限合伙）（山东高速）	36,410.29	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	高层一期二号楼商业-210 号 1 套（成都旺小宝科技有限公司查封）	存货	其他原因	成都旺小宝科技有限公司查封	69.24	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	一期北区负二层 482 号至一期北区负二层 913 号车位 432 个（网签建委）	存货	其他原因	重庆科学城高新产业发展有限公司	4,001.56	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	平墅 B1C-109、B1C-113 商业 2 套（重庆新元消防工程有限公司查封）	存货	其他原因	重庆新元消防工程有限公司	92.00	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	书院 22 号楼-07、22 号楼-08 别墅 2 套（重庆	存货	其他原因	重庆建工第二建设有限公司	823.96	持续受限

	建工第二建设有限公司查封)					
重庆远鸥地产发展有限公司	远鸥项目商业 1 套	存货	其他原因	重庆市安泰建筑工程有限公司	439.48	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	远鸥项目 B12 商业 20 套	存货	其他原因	贵州建工集团第五建筑工程有限责任公司	3,919.60	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	远鸥项目别墅 4 套	存货	其他原因	青岛康祥投资合伙企业（有限合伙）（山东高速）	1,354.63	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	远鸥项目商业 3 套	存货	其他原因	重庆百君律师事务所	559.81	持续受限
重庆远鸥地产发展有限公司	远鸥项目车位 2 个	存货	其他原因	施工方欠款查封	13.60	持续受限
重庆创盈宏泰置业有限公司	五里店项目土地【证号：渝（2018）江北区不动产权第 000993929 号】抵押，面积 28257.9 平米；	存货	融资担保物	宁波梅山保税港区祺赢投资中心（有限合伙）（华融资产）	232,066.75	持续受限
重庆蕴鸥地产有限公司	潼南项目车库 10669.3 及商业 494.2 平米，共计 11163.5 平米	存货	其他原因	潼南城乡建委	2,885.81	持续受限
重庆蕴鸥地产有限公司	潼南项目车库 22141.99 及商业 710.53 平米，共计 22852.52 平米	存货	其他原因	重庆建工住宅建设有限公司	6,136.80	持续受限
重庆蕴鸥地产有限公司	潼南项目车库 14033.65 平米	存货	其他原因	重庆潼南区城市建设投资（集团）有限公司	2,001.50	持续受限
重庆蕴鸥地产有限公司	潼南项目商业 5405.01 平米	存货	其他原因	重庆卓霖建材有限公司	2,428.20	持续受限
广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	S4 地块、781 套住宅及 27 套商铺抵押给华融	存货	融资担保物	宁波梅山保税港区祺赢投资中心（有限合伙）	21,773.64	持续受限
广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	S1 地块在建工程，S1 地块曲江新鸥鹏北海教育城学境府 169 套住宅（现房）及 211 套住宅、22 间商铺（在建工程）	存货	融资担保物	中国银行股份有限公司北海分行	16,490.52	持续受限

广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	S6 地块	存货	融资担保物	物产中大（浙江）小额贷款有限公司	29,044.10	持续受限
杭州曲江新鸥鹏文化发展管理有限公司	杭州 24 号地块上 64993.08 平方米商业抵押，商业车位抵押 1004 个	存货	融资担保物	杭州哈咯企业管理有限公司、杭州原益企业管理有限公司	160,456.31	持续受限
杭州曲江新鸥鹏文化发展管理有限公司	久境府 18#部分房产（33 套合计 2008.23 m ² ）	存货	融资担保物	上海银行临平支行	10,776.00	持续受限
杭州曲江新鸥鹏企业运营管理有限公司	23#土地商办部分（土地面积 28601 m ² ）	存货	融资担保物	浙江稠州商业银行股份有限公司杭州临平支行	93,580.84	持续受限
天津北辰曲江城市发展有限公司	芙蓉苑 18#、19#、24#、25#、26#、27# 楼在建筑物（该宗地上其余建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权（其中不包括该宗土地上已销售和法律法规规定的不得抵押房产占用范围内的土地使用权）	存货	融资担保物	浦发银行天津分行	80,269.63	持续受限
天津北辰曲江城市发展有限公司	贞观序项目	存货	融资担保物	天津津辰仕佳投资发展有限公司	31,387.26	持续受限
河南曲江新鸥鹏文化教育发展有限公司	开封曲江雅集三号地	存货	融资担保物	物产中大（浙江）小额贷款有限公司	6,729.08	持续受限
河南曲江新鸥鹏文化教育发展有限公司	开封曲江雅集四号地	存货	融资担保物	物产中大（浙江）小额贷款有限公司	14,461.29	持续受限
河北曲江新鸥鹏房地产开发有限公司	文化港商业土地	存货	融资担保物	天津中财商业保理有限公司	16,009.19	持续受限

截至 2025 年 9 月末发行人投资性房地产受限情况

单位：万元

资产所有人	抵质押名称	抵押资产类型	受限原因	抵/质押人（债权人）	受限资产账面价值	目前状态
西安楼观文教旅产业发展有限公司	楼观服务基地-发点机组、采暖系统等	投资性房地产	融资租赁标的	浦发银行	39,401.55	持续受限
西安楼观文教旅产业发展有限公司	西安楼观中国道文化展示区管理服务基地项目土地使用权及地上房产	投资性房地产	融资担保物	平安银行	39,061.43	持续受限
西安市电影有限责任公司	西安市碑林区东关正街 1 幢 1F101 室、10101 室、10201 室、0301 室	投资性房地产	融资担保物	光大银行	3,972.81	持续受限
西安市光明电影院有限责任公司	碑林区南大街 28 号房产	投资性房地产	融资担保物	交通银行	4,136.14	持续受限
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	西安市雁南一路南侧太平洋影城	投资性房地产	融资担保物	民生银行	30,440.07	持续受限
西安曲江国际会展投资控股有限公司	银座酒店	投资性房地产	融资租赁标的	民生银行	26,132.74	持续受限
西安曲江建设集团有限公司	政务中心和曲江行政商务区会所三期及地下车库	投资性房地产	融资担保物	民生银行	68,726.29	持续受限
西安曲江建设集团有限公司	拿铁城 1-4 层	投资性房地产	融资担保物	民生银行	6,658.74	持续受限
西安曲江建设智慧科技有限公司	翠竹园会所	投资性房地产	融资担保物	民生银行	2,304.50	持续受限
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	黄金海岸（海洋馆）商铺	投资性房地产	融资担保物	中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（杭州光曜致新宜渊股权投资合伙企业（有限合伙））	22,810.31	持续受限
陕西锋双实业有限公司	白鹿仓景区小民居	投资性房地产	融资担保物	重庆市西源电力安装工程有限公司	73,985.16	持续受限
西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	芙蓉新天地地库	投资性房地产	融资担保物	重庆市璧山建筑工程质量检测有限公司	15,539.56	持续受限

西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	芙蓉新天地 7 号楼	投资性房地产	融资担保物	交行九龙坡支行	18,590.91	已解除
西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	芙蓉新天地 5 号楼三户	投资性房地产	融资担保物	浦发银行	7,939.48	持续受限
西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	芙蓉新天地 2 号楼	投资性房地产	融资担保物	平安银行	13,389.16	持续受限
西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	芙蓉新天地 4 号楼	投资性房地产	融资担保物	光大银行	18,118.37	持续受限
西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	芙蓉新天地 8 号楼	投资性房地产	融资担保物	交通银行	26,742.97	持续受限
西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	芙蓉新天地 5 号、6 号楼	投资性房地产	融资担保物	民生银行	19,935.65	持续受限
西安追光置业有限公司	陕（2023）西安市不动产权第 0761469 号对应房产	投资性房地产	融资担保物	民生银行	73,081.07	持续受限
西安金悦隆旅游开发有限责任公司	“陕（2021）西安市不动产证明第 0044757 号”不动产登记证明项下 344 个不动产权证	投资性房地产	融资担保物	民生银行	157,937.34	持续受限
西安大通崇业商业运营管理有限公司	“陕（2021）西安市不动产证明第 0051586 号”不动产登记证明项下 9 个不动产权证	投资性房地产	融资担保物	民生银行	80,207.15	持续受限
西安曲江华平商业运营管理有限公司	“陕（2021）西安市不动产证明第 0288077 号”不动产登记证明项下 3 个不动产权证	投资性房地产	融资担保物	民生银行	176,506.41	持续受限
西安华城置业有限公司	“陕（2021）西安市不动产证明第 0066690 号”不动产登记证明项下 2 个不动产权证	投资性房地产	融资担保物	中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（杭州光曜致新宜渊股权投资合伙企业（有限合伙））	145,200.36	持续受限

广州市人人乐商品配销有限公司	粤房地产权证字第 10023687、10023698、10023697、10023690、10023952、10023699、10023700 号	投资性房地产	融资担保物	重庆市西源电力安装工程有限公司	35,971.43	持续受限
重庆璧锦地产发展有限公司	二期一组团 17 号楼 6 套商业（凤凰城项目商业 287.2 平方米）	投资性房地产	其他原因	重庆市璧山建筑工程质量检测有限公司	529.43	持续受限
重庆璧锦地产发展有限公司	二期一组团 18 号楼超市 4114.45 m ²	投资性房地产	其他原因（欠配套费等）	交行九龙坡支行	1,600.00	持续受限
重庆创盈锦玺置业有限公司	巴川中学土地：渝 2018 江北区不动产权第 000911412 号，面积 94.4 亩；4-6 号楼在建工程，面积 39543.3 平方米	投资性房地产	融资担保物	浦发银行	92,668.32	持续受限

截至 2024 年末，发行人以其持有的子公司股权质押借款情况：

单位：万元/万股

出质人	质权人	股权质押标的企业	出质股权数额
西安曲江大明宫置业有限公司	陕西长安汇通融资租赁有限公司	西安明雅置业有限公司	100.00
西安曲江大明宫置业有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	西安曲江玖誉置业有限公司	1,020.00
西安曲江大明宫置业有限公司	长安国际信托股份有限公司	西安曲江荣苑置业有限公司	1,020.00
西安曲江大明宫文化商业发展有限公司	咸爱军	西安兰科实业有限责任公司	5,204.08
西安曲江文化控股有限公司	陕西开源融资租赁有限责任公司	西安城墙投资（集团）有限公司	17,274.00
西安曲江文化控股有限公司	中国光大银行股份有限公司西安分行	西安城墙投资（集团）有限公司	56,000.00
西安曲江文化控股有限公司	中国农业银行股份有限公司西安兴庆路支行	西安市新华书店有限公司	53,385.00
西安曲江文化控股有限公司	中国农业银行股份有限公司西安兴庆路支行	西安市电影有限责任公司	9,852.00
西安曲江文化控股有限公司	中国农业银行股份有限公司西安兴庆路支行	西安出版社有限责任公司	1,118.00
西安曲江文化控股有限公司	西安银行股份有限公司西安曲江文创支行	西安演艺集团有限公司	50,490.00

西安曲江文化控股有限公司	西安投融资担保有限公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	60,000.70
西安曲江文化控股有限公司	西安投融资担保有限公司	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	124,500.00
西安曲江文化控股有限公司	西安银行股份有限公司西安曲江文创支行	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	312,151.48
西安曲江文化控股有限公司	西安银行股份有限公司雁塔支行	西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	49,000.00
西安曲江文化控股有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	西安曲江城市建设发展有限公司	80,000.00
西安曲江城市建设发展有限公司	华侨城西部投资有限公司	西安开元中央文化区投资发展有限公司	75,000.00
西安曲江文化控股有限公司	西安银行股份有限公司雁塔支行	西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	49,000.00
西安市电影有限责任公司	陕西秦农农村商业银行股份有限公司曲江支行	西安盛典优影荟影城有限公司	2,560.00
西安曲江建设集团有限公司	西安市雁塔区未来城市更新投资集团有限责任公司	陕西东方加德实业有限公司	6,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	西安国信小额贷款有限公司	西安曲江建设集团有限公司	94,900.00
西安曲江国际会展投资控股有限公司	陕西省地方电力航天置业有限公司	西安汇茂置业有限公司	7,370.00
西安曲江国际会展投资控股有限公司	陕西省地方电力航天置业有限公司	西安汇茂置业有限公司	6,030.00
西安曲江国际会展投资控股有限公司	陕西省地方电力航天置业有限公司	西安曲江佩世嘉置业有限公司	8,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西省地方电力航天置业有限公司	西安曲江国际会展投资控股有限公司	59,891.29
陕西高川置业有限公司	吴**	高陵幸福田园实业有限公司	2,100.00
西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	交通银行股份有限公司陕西省分行	西安曲江雁翔广场开发建设有限公司	12,500.00
西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	西安恒盛广安商业运营管理有限公司	西安曲江丰欣置业有限公司	1,800.00
西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	三亚森恒达投资有限公司	西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	47,000.00
西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	渤海银行股份有限公司西安分行	西安曲江文商煜祯置业有限公司	3,000.00
西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	华侨城西部投资有限公司	西安城恒文化投资发展有限公司	55,650.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	华侨城西部投资有限公司	西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	88,000.00
西安开元中央文化区投资发展有限公司	西安恒盛广安商业运营管理有限公司	西安曲江丰欣置业有限公司	750.00
西安悦唐商业运营管理有限公司	三亚森恒达投资有限公司	西安悦唐商业运营管理有限公司	51.00
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	中国工商银行西安南关支行	陕西锋双实业有限公司	30,408.21

西安大通务本商业运营管理有限公司	中国民生银行股份有限公司西安分行	西安金悦隆旅游开发有限责任公司	131,000.00
西安大通务本商业运营管理有限公司	中国民生银行股份有限公司西安分行	西安华城置业有限公司	8,900.00
西安大通务本商业运营管理有限公司	中国民生银行股份有限公司西安分行	西安大通崇业商业运营管理有限公司	21,000.00
西安大通务本商业运营管理有限公司	中国民生银行股份有限公司西安分行	西安曲江华平置业有限公司	39,297.40
西安大通务本商业运营管理有限公司	中国民生银行股份有限公司西安分行	西安追光置业有限公司	44,158.00
西安曲江影视投资（集团）有限公司	西安银行股份有限公司	西安美霖文化发展有限公司	1,860.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	西安聚华网络小额贷款有限公司	西安曲江文化产业风险投资有限公司	50,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	交通银行股份有限公司陕西省分行	西安曲江出版传媒投资集团有限公司	10,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	长安银行股份有限公司西安曲江新区支行	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	104,400.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西省地方电力航天置业有限公司	西安曲江文化商务区投资发展有限公司	20,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西省地方电力航天置业有限公司	西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	50,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西晟基衡远实业有限责任公司	西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	100,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西汇通达融资租赁有限公司	西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	25,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西晟基衡远实业有限责任公司	西安曲江文化产业风险投资有限公司	49,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	西安城市基础设施建设投资集团有限公司	西安企业资本服务中心有限公司	800.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	长安国际信托股份有限公司	西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	250,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西秦农农村商业银行股份有限公司浐灞支行	西安曲江城市开发投资发展有限公司	10,000.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	华侨城西部投资有限公司	西安开元中央文化区投资发展有限公司	30,000.00
陕西瑞鹏同新股权投资合伙企业（有限合伙）	陕西汇通达融资租赁有限公司	西安通济永乐商业运营管理有限公司	39,926.60
陕西瑞鹏同新股权投资合伙企业（有限合伙）	陕西汇通达融资租赁有限公司	西安通济永乐商业运营管理有限公司	90,060.00
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	魏云章	西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	25,000.00
西安明澜文盛商业运营管理合伙企业（有限合伙）	西安聚华网络小额贷款有限公司	西安大通务本商业运营管理有限公司	81,000.00
西安明澜文盛商业运营管理合伙企业（有限合伙）	陕西汇通达融资租赁有限公司	西安大通务本商业运营管理有限公司	40,500.00
西安明澜文盛商业运营管理合伙企业（有限合伙）	陕西汇通达融资租赁有限公司	西安大通务本商业运营管理有限公司	13,500.00
重庆曲江新鸥鹏置业有限公司	宁波梅山保税港区祺赢投资中心（有限合伙）	重庆创盈宏泰置业有限公司	5,000.00

重庆新鸥鹏文化产业投资（集团）有限公司	青岛康祥投资合伙企业（有限合伙）	重庆远鸥地产发展有限公司	5,000.00
西安曲江资本文化运营管理有限公司	深圳市浩明投资控股集团有限公司	西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司	250,000.00
西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	天津北宸曲江城市发展有限公司	3,500.00
西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	天津北宸曲江城市发展有限公司	1,500.00

数据来源：审计报告

截至 2024 年末，公司下属公司股权冻结情况如下：

1、公司子公司西安曲江大明宫投资（集团）有限公司及其子公司与保亿置业集团有限公司因合同纠纷，经西安市中级人民法院审理后判决并生效，目前正在执行过程中。本案冻结子公司西安曲江大明宫投资（集团）有限公司及其子公司持有的以下股权：

单位：万元

序号	被冻结公司名称	被执行人	股权数额	类型
1	陕西大明宫投资发展有限责任公司	西安曲江大明宫建设开发有限公司	4,000.00	股权冻结
2	陕西大明宫投资发展有限责任公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	6,000.00	股权冻结
3	半岛海力士(大连)供应链管理（集团）有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	5,100.00	股权冻结
4	西安万科大明宫房地产开发有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	600.00	股权冻结
5	西安唐泽房地产开发有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	600.00	股权冻结
6	西安大华纺织有限责任公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	1,000.00	股权冻结
7	西安曲江大明宫基础设施建设有限公司	西安曲江大明宫建设开发有限公司	2,000.00	股权冻结
8	西安曲江文化园林有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	3,000.00	股权冻结
9	西安曲江明安雅居置业有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	3,000.00	股权冻结
10	西安曲江瑞和房地产开发有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	600.00	股权冻结
11	西安曲江观骊置业有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	600.00	股权冻结
12	中电建（西安）建设投资有限公司	西安曲江大明宫建设开发有限公司	3,000.00	股权冻结
13	西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	3,000.00	股权冻结
14	西安曲江复地文化商业管理有限公司	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	13,496.00	股权冻结

合计	45,996.00	-
----	-----------	---

2、发行人向西安曲江国际会展投资控股有限公司提供担保，因长城国兴金融租赁事项，于 2024 年 6 月 6 日冻结文控持有子公司城墙集团的股权数额 7,500.00 万元，目前双方已达成和解。

3、因西安曲江旅游投资（集团）有限公司与浙江浙银金融租赁股份有限公司债务纠纷事宜，浙江浙银金融租赁股份有限公司向杭州市上城区人民法院申请诉前保全，目前已开庭未判决。本案冻结西安曲江旅游投资（集团）有限公司持有的西安曲江文化旅游股份有限公司股票，冻结股票 1,758.5141 万股，目前双方已达成和解。

4、因西安曲江旅游投资（集团）有限公司与陕西至高诺人力资源有限公司合同纠纷事宜，经西安市中级人民法院审理后判决并生效，目前正在执行过程中。本案冻结西安曲江旅游投资（集团）有限公司持有的西安曲江文化旅游股份有限公司股票，冻结股票 74.2732 万股。

5、因西安曲江文化产业投资（集团）有限公司、西安曲江旅游投资（集团）有限公司与绍兴柯桥汇金小额贷款股份有限公司等主体的保证合同纠纷事宜，浙江省绍兴市中级人民法院冻结西安曲江文化产业投资（集团）有限公司及其子公司持有的西安曲江文化旅游股份有限公司股票 1,200.00 万股、人人乐连锁商业集团股份有限公司 3,200.00 万股，目前双方已达成和解。

6、因西安曲江旅游投资（集团）有限公司与富邦华一银行西安分行的债务纠纷事宜，上海市浦东新区人民法院冻结西安曲江旅游投资（集团）有限公司持有的西安曲江文化旅游股份有限公司股票，冻结股票 836.50 万股，目前双方已达成和解。

7、因西安曲江旅游投资（集团）有限公司与西安中马国际置业有限公司债务纠纷事宜，经西安市中级人民法院审理后判决并生效，目前该案已达成和解。本案冻结西安曲江旅游投资（集团）有限公司持有的西安曲江文化旅游股份有限公司股票，冻结股票 1,835.8215 万股，冻结期限为两年，冻结期间产生的孳息一并冻结。

8、因西安曲江文化产业资本运营管理有限公司与深圳市浩明投资控股集团等主体涉及商业合同纠纷，西安曲江文化产业投资（集团）有限公司及西安通济永乐商业运营管理有限公司持有的人人乐连锁商业集团股份有限公

司股权被广东省深圳市中级人民法院冻结，冻结股权数量为 23,394.30 万股。

截至报告期末，除以上披露的所有权受到限制的资产之外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

（十一）承诺事项

截至 2024 年末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

（十二）城建类资产、收入和净利润情况

1、2023 年末和 2024 年末，发行人拟开发土地、待结算的基础设施项目、公益性住房项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额合计分别为 789.49 亿元和 767.83 亿元，占期末总资产的比例分别为 37.16%和 39.67%。

2、2023 年度和 2024 年度，发行人城建类收入分别为 34.75 亿元和 12.27 亿元，包括文化产业（工程）项目收入和景区基础设施建设收入，占当期营业收入的比例分别为 24.41%和 8.09%。

3、2023 年度和 2024 年度，发行人政府补贴的金额为 6.57 亿元和 2.03 亿元，占净利润的比例分别为-39.87%和-3.49%。

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

本期债券不进行评级。

报告期初至今，发行人历次主体评级情况如下：

报告期内发行人历次主体评级情况表

评级时间	主体信用评级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2025-10-13	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2025-09-03	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2025-06-27	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2025-05-13	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2024-12-27	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2024-09-20	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2024-09-09	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2024-06-28	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2024-06-06	AAA	-	中证鹏元	列入信用评级观察名单
2023-07-11	AA+	稳定	中诚信国际	无变动
2023-06-28	AAA	稳定	中证鹏元	无变动
2023-6-28	AA+	稳定	中诚信国际	无变动

报告期内，发行人主体评级差异主要系不同评级公司评级结果差异，同一评级公司对发行人的主体评级结果在报告期内未发生变化。

报告期内，中证鹏元将西安曲江文化控股有限公司主体信用等级列入信用评级观察名单，主要原因为：2023 年公司各主要板块经营状况明显下滑，出现了自成立以来的首次亏损，零售超市业务和房地产业务面临较大经营风险；受累于经营亏损等影响，2023 年公司资本实力进一步削弱，当期负债规模却仍保持增长，财务杠杆高企，公司总债务规模大、结构较差，还本付息对外部融资依赖较大，2023 年以来，公司及子公司涉及多起债务兑付舆情，公司本部及主要子公司多次被纳入被执行人名单，给公司再融资能力造成一定负面影响；公司较多子公司股权因融资而质押受限、主要资产抵质押比率较高，融资弹性有限；此外，公司因对外担保存在较大或有负债风险。

近期，公司通过积极争取金融信贷资源、盘活资产、与债权人协商展期和解等方式缓解偿债压力；此外，随着化债政策逐步落地，公司亦取得一定规模

化债资金等外部支持，一定程度缓解了公司流动性压力。

综合考虑上述因素及公司现状，中证鹏元决定将公司主体信用等级维持为 AAA，将公司主体信用等级列入信用评级观察名单，同时中证鹏元将密切关注公司业务经营状况、债务偿付安排以及后续获得的外部支持情况，及其对公司主体信用等级、评级展望的影响，及时做出调整。

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

发行人与多家金融机构拥有良好的合作关系，已与多家银行签署了综合授信协议。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 585.62 亿元，其中，已用授信额度总额为 357.41 亿元，未用授信额度总额为 228.21 亿元。

截至报告期末，发行人具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

授信机构	授信总额	已使用授信总额	未使用授信
国家开发银行	75.20	17.02	58.18
西安银行	60.64	49.90	10.74
北京银行	51.85	39.99	11.86
建设银行	33.97	13.04	20.93
中信银行	37.00	14.56	22.44
秦农银行	36.34	29.72	6.62
民生银行	31.60	17.59	14.01
工商银行	53.16	29.17	23.99
中国银行	22.45	10.87	11.58
光大银行	18.00	16.99	1.01
浙商银行	16.40	16.34	0.06
长安银行	49.96	28.35	21.61
成都银行	13.97	7.67	6.30
平安银行	9.85	9.80	0.05
兴业银行	18.00	7.71	10.29
交通银行	7.35	6.74	0.61
浦发银行	6.93	6.44	0.49
重庆银行	6.88	6.53	0.35
渤海银行	6.82	4.97	1.85

华夏银行	5.56	3.89	1.67
湖北银行	6.00	4.80	1.20
恒丰银行	3.59	3.59	0.00
农业银行	3.20	3.20	0.00
广发银行	3.30	2.40	0.90
稠州银行	0.00	0.00	0.00
富邦华一	1.40	0.57	0.83
上海银行	0.00	0.00	0.00
农发行	0.85	0.58	0.27
招商银行	0.00	0.00	0.00
齐商银行	0.42	0.42	0.00
桂林银行	0.40	0.39	0.01
南京银行	0.10	0.10	0.00
周至农商行	0.23	0.23	0.00
昆仑银行	4.00	3.64	0.36
宁波银行	0.10	0.10	0.00
荆州农商银行	0.10	0.10	0.00
合计	585.62	357.41	228.21

（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

1、截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司征信报告核查情况

截至募集说明书签署日，征信报告等途径查询发行人本部及重要子公司存在如下逾期记录，债务处置情况如下：

（1）经查询发行人于 2026 年 1 月 21 日出具的征信报告（编号 NO.2026012114131219082399），发行人本部未结清的债务无逾期余额。

发行人作为保证人/反担保人为承担还款责任相关债务无逾期余额。

综上，发行人本部不存在处于继续状态的债务逾期事项。

（2）经查询发行人重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司（以下简称“曲文投”）于 2026 年 1 月 4 日出具的征信报告（编号 NO.2026010409355508083659），重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司本部未结清的债务无逾期余额。

曲文投作为保证人/反担保人为承担还款责任相关债务无逾期余额。

综上，发行人及重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司不存在处于继续状态的债务逾期事项。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司商票据逾期记录

截至本募集说明书签署日，发行人及重要子公司不存在处于继续状态的票据逾期情况。

截至本募集说明书签署日，发行人重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司（以下简称“曲文投”）存在如下商票逾期记录，主要系曲文投因拓展融资渠道需要，与收票人上海鑫拓恒供应链有限公司（以下简称“鑫拓恒供应链”）和成都佳欣机械设备租赁有限公司（以下简称“成都佳欣”）分别开展了电子商业承兑汇票质押融资业务，签署《电子商业承兑汇票质押借款协议》。根据协议约定，收票人不得将商票在公开市场背书转让，需于商票到期时完成退票。成都佳欣和鑫拓恒供应链均违反合同约定背书转让上述商票，非法占有和违法转让谋取私利的行为明确，且自票据开立至到期日，曲文投未收到票据质押借款，不具有真实的交易关系和债权债务关系，案涉票据已因涉刑事犯罪冻结，故而曲文投对商票作出拒付处理。截至募集说明书签署日，公安机关认定成都佳欣和鑫拓恒供应链实控人有犯罪事实发生，需要追究刑事责任，并对其涉嫌合同诈骗立案侦查，上述情况不构成违约或延期支付本息且处于继续状态的情形。具体情况如下：

表：发行人重要子公司商票逾期记录情况

序号	收票人	开票金额	最终持票人	承兑余额	当前票交所记录逾期金额	产生原因	合同诈骗依据	立案情况	当前进展
1	上海鑫拓恒供应链有限公司	500.00	浙江京牧建设工程有限公司	500.00	500.00	<p>2022 年 12 月 14 日，曲文投开立给鑫拓恒供应链合计 2,000 万元电子商票，鑫拓恒供应链违反合同约定将商票背书转让给尚都里（宁海）置业有限公司，尚都里（宁海）置业有限公司后又将其其中 500 万元商票背书转让给浙江京牧建设工程有限公司。</p> <p>上述商票到期后，最终持票人提示付款，曲文投才发现鑫拓恒供应链非</p>	<p>根据《电子商业承兑汇票质押借款协议》约定，收票人不得将商票在公开市场背书转让，需于商票到期时完成退票。鑫拓恒供应链违反合同约定背书转让商票，且曲文投未收到与票据转让有关的价款，鑫拓恒供应链非法占有和违法转让谋取私利的行为明确，涉及票据诈骗。</p>	<p>2024 年 1 月 22 日，西安市公安局雁塔分局经济犯罪侦查大队受理上海鑫拓恒供应链有限公司陈昕涉嫌合同诈骗一案，出具《受案回执》。</p> <p>2024 年 3 月 20 日，西安市雁塔分局因上述合同诈骗，有犯罪事实发生，需追究刑事责任，故对该案件进行立案侦查，出具《立案告知书》</p>	<p>根据宁海县人民法院执行裁定书，鑫拓恒供应链存在票据犯罪嫌疑，刑事案件处理结果可能影响案件法律事实的认定，根据先刑后民原则，原执行（2024）浙 0226 执 2230 号执行案件终结执行。</p> <p>公安机关正在侦破中，同时曲文投正在通过司法渠道或协商方式要求收票人退回上述商票。</p>

序号	收票人	开票金额	最终持票人	承兑余额	当前票交所记录逾期金额	产生原因	合同诈骗依据	立案情况	当前进展
2		1,500.00	尚都里（宁海）置业有限公司	1,500.00	1,500.00	法占有和违法转让谋取私利的行为，故而拒付。			<p>根据西安市雁塔区人民法院民（2024）陕 0113 民初 7762 号，鑫拓恒供应链存在票据犯罪嫌疑，刑事案件结果有可能影响案件法律事实，根据先刑后民原则，法院已驳回持票人申请执行。</p> <p>公安机关正在侦破中，同时曲文投正在通过司法渠道或协商方式要求收票人退回上述商票。</p>
3	成都佳欣机械设备租	400.00	青岛小汤石酒业有限公司	400.00	-	2023 年 7 月，曲文投开立给成都佳欣合计 1,000 万元电子商票，成	根据《电子商业承兑汇票质押借款协议》约定，收票人不得将商票在公开市场	2024 年 11 月 26 日，西安市公安局雁塔分局经济犯罪侦查	公安机关正在侦破中，同时曲文投正在通过司法途径或协

序号	收票人	开票金额	最终持票人	承兑余额	当前票交所记录逾期金额	产生原因	合同诈骗依据	立案情况	当前进展
4	赁有限公司	383.00	清江浦区千家装饰服务中心	383.00	-	都佳欣违反合同约定将上述商票进行多手背书转让至 4 家最终持票人。 上述商票到期后，最终持票人提示付款，曲文投才发现成都佳欣非法占有和违法转让谋取私利的行为，故而拒付。	背书转让，需于商票到期时完成退票。成都佳欣违反合同约定背书转让商票，且曲文投未收到与票据转让有关的价款，成都佳欣非法占有和违法转让谋取私利的行为明确，涉及票据诈骗。	大队受理成都佳欣机械设备租赁有限公司华宏胜涉嫌合同诈骗一案，出具《受案回执》。 2025 年 1 月 12 日，西安市公安局雁塔分局因上述合同诈骗，有犯罪事实发生，需追究刑事责任，故对该案件进行立案侦查，出具《立案告知书》。	商要求收票人退回上述商票。
5		200.00	淮安盛力达建材有限公司	200.00	200.00				
6		17.00	深圳市七正和商务服务有限公司	17.00	17.00				
小计		3,000.00	-	3,000.00	2,217.00	-	-	-	-

综上，发行人重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司的商票逾期主要系票据背书过程中相关方之间存在法律纠纷或涉嫌犯罪所致，上述票据逾期记录均非发行人子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司自身原因产生的信用风险，存在未决纠纷，该逾期事项不构成违约或延期支付本息且处于继续状态的情形。发行人目前正在积极协商处理中，后续拟与持票人及相关方协商收回相关票据。上述事项金额较小，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响，仍需关注后续进展。

此外，截至本募集说明书签署日，发行人子公司广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司、重庆璧锦地产发展有限公司、重庆远鸥地产发展有限公司和重庆创盈锦玺置业有限公司存在商票逾期记录，但上述子公司均不属于发行人重要子公司（总资产、净资产、营业收入占合并口径的比例超过 30%），主要由于短期流动性压力导致未如期兑付上述票据，票交所显示逾期余额分别为 130.00 万元、60.00 万元、100.00 万元和 1,295 万元，上述事项金额较小，对发行人经营和偿债能力无重大不利影响，具体情况如下，仍需关注后续进展。

表：发行人非重要子公司商票逾期记录情况

开票人	收票人	开票金额	承兑余额	当前票交所记录逾期金额	开票日	到期日	产生原因	是否已兑付	票据状态	后续处置计划
重庆远鸥地产发展有限公司	重庆金山园建设工程有限公司	100.00	100.00	100.00	2023/1/19	2023/7/10	工程款结算开具商票，涉及项目纠纷暂未兑付	存在项目纠纷，尚未兑付	处于逾期状态	计划沟通持票人以项目资产抵偿
重庆璧锦地产发展有限公司	泰兴一建建设集团有限公司	140.00	140.00	60.00	2023/1/20	2023/6/30	工程款结算开具商票，涉及项目纠纷暂未兑付	存在项目纠纷，尚未兑付	处于逾期状态	计划沟通持票人以项目资产抵偿

广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	合浦源通混凝土有限公司	100.00	100.00	100.00	2022/09/21	2022/12/21	工程款结算开具商票，因涉及部分工程项目合作纠纷，未按承兑时限付款。	截至目前，已完成兑付	已不存在逾期，正在沟通持票人配合消除票交所逾期记录	-
	广西建工大都租赁有限公司	30.00	30.00	30.00	2022/09/29	2022/12/29	工程款结算，因涉及部分工程项目合作纠纷，未按承兑时限付款。	截至目前，已完成兑付	已不存在逾期，正在沟通持票人配合消除票交所逾期记录	-
重庆创盈锦玺置业有限公司	重庆黄金建设（集团）有限公司	700.00	700.00	700.00	2023/1/20	2023/6/30	工程款结算开具商票，涉及项目纠纷暂未兑付	存在项目纠纷，尚未兑付	处于逾期状态	发行人子公司已向重庆创盈锦玺置业有限公司提供足额兑付资金，待与持票人就纠纷情形达成一
	重庆科其园林景观工程设计有限公司	50.00	50.00	50.00	2023/1/20	2023/6/30				
	重庆瑞众商贸有限公司	162.88	162.88	162.88	2023/1/20	2023/7/10				
	重庆广道建设工程有限公司	17.12	17.12	17.12	2023/1/20	2023/7/10				

重庆心和 科技有限 公司	30.00	30.00	30.00	2023/1/20	2023/7/10					致后逐 步兑付
兰州盖博 园林景观 有限公司	20.00	20.00	20.00	2023/1/20	2023/7/10					
重庆希喆 防水工程 有限公司	5.00	5.00	5.00	2023/1/20	2023/7/10					
重庆象领 装饰工程 有限公司	5.00	5.00	5.00	2023/1/20	2023/7/10					
重庆英特 建筑装饰 设计工程 有限公司	5.00	5.00	5.00	2023/1/20	2023/7/10					
重庆黄金 建设（集 团）有限 公司	150.00	150.00	150.00	2023/2/21	2023/6/30					
重庆景林 园林景观 工程有限 公司	100.00	100.00	100.00	2023/3/15	2023/9/14					
江西建工 机械施工 有限责任 公司	50.00	50.00	50.00	2023/3/22	2023/9/21					

数据来源：公开资料查询、发行人提供。

3、截至募集说明书签署日，发行人及子公司债务违约记录及有关情况

（1）发行人和重要子公司的历史债务逾期记录

截至募集说明书签署日，经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<https://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），发行人及重要子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司不存在被列为失信被执行人的情况。

截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司的逾期债务均通过签署和解协议或展期的方式得到妥善解决，发行人及重要子公司不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的情形，具体情况如下：

表：发行人及重要子公司历史债务逾期情况

序号	借款主体	债权人	解决方式	截至募集说明书签署日，债务处置进展
1	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	清江浦千家装饰服务中心	详见前文发行人重要子公司商票逾期记录情况第四项	
2	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西长安汇通融资租赁有限公司（曾用名：秦川国际融资租赁有限公司）	已签署和解协议，最近一次还款日 2026 年 3 月 18 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
3	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	中铁信托有限责任公司	已签署谅解备忘录展期，最近一次还款日 2026 年 3 月 31 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
4	西安曲江文化控股有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
5	西安曲江文化控股有限公司	浦银金融租赁股份有限公司	已签署调解协议，并按约还款，展期至 2026 年 4 月 21 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
6	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	北京银行股份有限公司	已签署补充协议并按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
7	西安曲江文化控股有限公司	恒丰银行股份有限公司西安曲江文创支行	原合同项下债务已结清	-
8	西安曲江文化控股有限公司	北京银行股份有限公司西安分行	已签署展期协议	按约正常还款中，不存在逾期状态
9	西安曲江文化控股有限公司	陕西长安汇通商业保理有限公司	已签署展期协议，展期至 2026 年 12 月 20 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
10	西安曲江文化控股有限公司	西安国信小额贷款有限公司	原合同项下债务已结清	-
11	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西省国际信托股份有限公司（星石 2319051 号大西安文化发展集合资金信托计划）	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态

（2）发行人非重要子公司债务逾期记录

1）非重要子公司的历史债务逾期记录

报告期内，发行人非重要子公司存在如下历史债务逾期事项已通过还款、展期、债务置换、债权收购等方式偿还，具体情况如下：

表：发行人非重要子公司历史债务逾期情况

序号	借款主体	债权人	解决方式	截至募集说明书签署日，债务处置进展
1	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	已结清	-
2	西安曲江大明宫建设开发有限公司	国耀融汇融资租赁有限公司（曾用名：国药控股（中国）融资租赁有限公司融资租赁）	已结清	-
3	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	已签署调解协议书，最近一期还款至 2026 年 4 月 15 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
4	西安曲江大明宫建设开发有限公司	陕西秦农农村商业银行股份有限公司未央支行	已结清	-
5	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	中信信托有限责任公司	已结清	-
6	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	五矿国际信托有限公司	已结清	-
7	曲江文化产业发展（杭州）有限公司	江苏银行股份有限公司杭州分行	已结清	-
8	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	交银金融租赁有限责任公司	已结清	-
9	西安曲江大明宫建设开发有限公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	已结清	-
10	西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	天津信托有限责任公司	已结清	-
11	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	山东信托有限责任公司	已结清	-
12	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	浦银金融租赁股份有限公司	已结清	-
13	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	本金已全额偿还，剩余利息偿还已签署和解协议，展期至 2026 年 6 月 30 日。	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
14	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	中电建商业保理有限公司	已结清	-
15	西安曲江资本运营有限公司	中交雄安融资租赁有限公司	双方已签订和解协议，剩余未偿还租金展期至 2026 年 11 月 27 日。	未到协议约定还款日，不处于逾期状态

序号	借款主体	债权人	解决方式	截至募集说明书签署日，债务处置进展
16	西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	已结清	-
17	陕西锋双实业有限公司	重庆银行股份有限公司西安分行	已按时还款	按时正常还款中，不存在逾期状态
18	西安金悦隆旅游开发有限责任公司	中国银行股份有限公司西安科技路西段支行	已按时还款	按时正常还款中，不存在逾期状态
19	西安唐悦里商业运营管理有限公司	中国建设银行股份有限公司西安曲江支行	已结清	-
20	西安曲江国际会展投资控股有限公司	华夏金融租赁有限公司	已出具民事调解书按时还款	按时正常还款中，不存在逾期状态
21	西安曲江国际会展投资控股有限公司	长城国兴金融租赁有限公司	已签署和解协议并按时还款 2,000 万元，剩余借款约定 2026 年 3 月 20 日偿还。	按时正常还款中，不存在逾期状态
22	西安曲江易俗文化投资有限公司	中电建商业保理有限公司	<p>水电建设集团十五工程局有限公司（以下简称“水电十五工程局”）作为承包人参与易俗公司工程项目施工中，形成应收账款。2021 年，水电十五工程局、中电建商业保理有限公司与易俗公司签署商业保理合同，易俗公司向中电建商业保理有限公司申请保理借款。</p> <p>后续，易俗公司与水电十五工程局在其所承包的工程项目存在纠纷，因货物、服务、发票或其他基础交易合同相关事项出现争议，非因财务或资信原因导致对保理合同项下还款提出异议。易俗公司主张中电建商业保理有限公司应通知中国水电建设集团十五工程局有限公司回购标的应收账款，解除保理合同。</p>	主要由存在未决纠纷而导致未偿付债务，不属于对其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态的情况。
23	西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	平安国际融资租赁有限公司、平安国际融资租赁（天津）有限公司	已签署和解协议并按时还款 200 万元，达成和解方案约定于 2026 年 12 月 31 日前完成债务清偿。	按时正常还款中，不存在逾期状态

序号	借款主体	债权人	解决方式	截至募集说明书签署日，债务处置进展
24	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	22 陕曲江大明宫 zr001	已结清	-
25	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	招银金融租赁有限公司	已结清	-
26	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	北京银行股份有限公司西安分行	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
27	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	中国工商银行股份有限公司西安太华路支行	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
28	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	中铁信托有限责任公司	已结清	-
29	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	交通银行股份有限公司陕西省分行	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
30	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	中国光大银行股份有限公司西安分行	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
31	西安城墙投资（集团）有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	已签署补充协议并按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
32	西安曲江楼观生态文化旅游度假区开发有限公司	北京银行股份有限公司西安分行	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
33	西安曲江楼观生态文化旅游度假区开发有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	已结清	-
34	西安曲江楼观生态文化旅游度假区开发有限公司	中国民生银行股份有限公司西安雁翔路支行	已按约还款	按约正常还款中，不存在逾期状态
35	西安曲江浹陂湖投资建设有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	已出具民事调解书并与债权人确认已展期，截至目前按约还款，最近一次还款日为 2026 年 5 月 18 日	按约正常还款中，不存在逾期状态
36	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	青岛启信资产管理有限公司	已结清	-
37	西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	已签署调解协议并按约还款，展期至 2026 年 4 月 15 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态

序号	借款主体	债权人	解决方式	截至募集说明书签署日，债务处置进展
38	西安曲江秦汉唐文化商业有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	已出具民事调解书并按约还款，最近一次还款日为 2026 年 7 月 18 日	按约正常还款中，不存在逾期状态
39	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	富邦华一银行有限公司西安分行	已签署延期还款协议，展期至 2026 年 5 月 4 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
40	西安曲江城市产业供应链管理有限公司	绍兴柯桥汇金小额贷款股份有限公司	已签署和解备忘录，就剩余债权展期至 2026 年 9 月 26 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
41	西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司、西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司	民生金融租赁股份有限公司	已签署和解协议，对全部租金偿还进行重组安排，展期至 2026 年 7 月 15 日。	未到协议约定还款日，不处于逾期状态
42	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	已签署和解协议，重新约定还款计划，最近一次还款展期至 2026 年 3 月 30 日	未到协议约定还款日，不处于逾期状态

2) 非重要子公司尚处于逾期状态的债务情况

截至募集说明书签署日，发行人非重要子公司重庆创盈锦玺置业有限公司（以下简称“创盈锦玺”，发行人穿透持股 51%，重庆新鸥鹏教育产业发展（集团）有限公司穿透持股 49%。）与东方资产管理有限公司存在借款合同逾期事项。2017 年创盈锦玺向中国东方资产管理股份有限公司开展借款融资，经过调整还款计划及协商和解，各方于 2025 年 4 月签订《和解协议》，协议约定在 2025 年 10 月 15 日前偿还利息 1,444.58 万元，并在 2025 年 11 月 30 日前清偿本金 7,650 万元。因创盈锦玺未能在 2025 年 10 月 15 日前清偿对应利息，因此该笔债权处于逾期状态，截至募集说明书签署日，该笔债务本金余额 7,650 万元，该项逾期债务拟通过陕西金融资产管理有限公司（简称“陕金资”）对东方资产存量债务进行资产重组，在 2025 年 11 月底已通过陕金资立项，目前正就还款来源、增信措施等问题进行磋商，预计 2026 年 6 月底前可实现整体债权转让及重组。

表：发行人非重要子公司债务逾期情况

单位：万元

借款主体	债权人	担保主体	逾期金额	逾期时间	逾期原因	债务处置进展	后续处理安排
重庆创盈锦玺置业有限公司	东方资产管理有限公司	西安曲江文化产业资本运营管理有限公司提供差额补足承诺；西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司、重庆新鸥鹏地产（集团）有限公司、周永勇提供连带责任保证	截至募集说明书签署日，逾期本金 7,650 万元，逾期利息 1,444.58 万元。	2025 年 10 月 15 日	债务人资金面临短期流动性压力导致未能按期偿还上述借款	正在沟通债务重组具体方案。	拟于 2026 年 6 月由陕金资进行债务重组处置。

数据来源：公开查询、发行人提供、审计报告、征信报告等资料

（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 35 只/262.95 亿元，累计偿还债券 354.90 亿元。

2.截至本募集说明书签署日，发行人及子公司境内外已发行尚未兑付的境内债券余额为 162.40 亿元，无存量境外债券，具体明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
公募公司债券小计									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	25 曲控 02	曲文控	2025-02-10	2028-02-12	2030-02-12	5	13.50	3.90	13.50
2	25 曲控 01	曲文控	2025-02-10	-	2030-02-12	5	6.50	4.00	6.50
3	23 曲风投	曲风投	2023-12-26	2025-12-29, 2027-12-29	2028-12-27	5	3.30	6.50	3.30
4	25 曲文 01	曲文投	2025/12/16	2028/12/16	2030/12/16	5	3.90	3.77	3.90
5	23 城墙 F1	城墙集团	2023-08-16	2025-08-18	2026-08-17	3	3.00	3.50	3.00
6	23 曲文 01	曲文投	2023-01-17	2027-01-18	2028-01-18	5	10.00	4.10	10.00
私募公司债券小计									
-	-	-	-	-	-	-	40.20	-	40.20
公司债券小计									
-	-	-	-	-	-	-	40.20	-	40.20
7	25 曲文控 MTN001	曲文控	2025-08-15	-	2030-08-18	5	9.35	3.90	9.35
8	25 曲文投 MTN003	曲文投	2025-07-28	-	2030-07-29	5	7.10	4.00	7.10
9	25 曲文投 MTN002A	曲文投	2025-06-27	2028-07-01	2030-07-01	5	17.00	3.18	17.00
10	25 曲文投 MTN001	曲文投	2025-06-17	2028-06-18	2030-06-18	5	15.90	2.90	15.90
11	24 曲文控 MTN001	曲文控	2024-03-25	2027-03-26	2029-03-26	5	2.95	4.25	2.95

12	24 曲文投 MTN001B	曲文投	2024-03-22	-	2029-03-25	5	3.00	5.30	3.00
13	24 曲文投 MTN001A	曲文投	2024-03-22	2027-03-25	2029-03-25	5	7.00	4.30	7.00
14	23 曲文控 MTN003	曲文控	2023-12-27	2025-12-29, 2027-12-29	2028-12-28	5	5.00	4.84	5.00
15	23 曲文控 MTN002	曲文控	2023-12-25	2025-12-26, 2027-12-26	2028-12-26	5	8.00	4.90	8.00
16	23 曲文控 MTN001	曲文控	2023-12-19	2025-12-22, 2027-12-22	2028-12-20	5	10.00	5.33	10.00
17	22 曲文投 MTN002	曲文投	2022-10-21	2026-10-25	2027-10-25	5	10.00	3.80	10.00
18	22 曲文投 MTN001	曲文投	2022-07-20	2026-07-22	2027-07-22	5	11.00	3.50	11.00
19	22 曲文控 PPN001	曲文控	2022-04-19	2025-04-21	2027-04-20	5	3.00	3.80	3.00
20	21 曲文控 PPN001	曲文控	2021-11-16	-	2026-11-18	5	6.00	4.00	6.00
21	25 曲文投 PPN001	曲文投	2025-11-18	2028-11-19	2030-11-19	5	1.90	3.30	1.90
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	117.20	-	117.20
22	21 曲文控债 01	曲文控	2021/7/26	2024/7/29	2026/7/29	5	5.00	3.50	5.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	5.00	-	5.00
其他小计		-	-	-	-	-	-	-	-
境内债券合计		-	-	-	-	-	162.40	-	162.40

3.截至本募集说明书签署日，发行人无存续可续期债。

4.截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已注册尚未发行的债券情况

如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	批文到期日	注册规模	截至封卷日募集资金用途	已发行金额	已发行债券募集资金用途	尚未发行金额	尚未发行额度计划用途
1	西安曲江文化控股有限公司	中期票据	交易商协会	2024-03-19	2026-03-19	31.81	募集资金用于偿还有息债务。	12.30	拟用于偿还有息债务。	19.51	拟用于偿还有息债务。

2	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	PPN	交易商协会	2025-11-06	2027-11-06	20	偿还债务融资工具本金以及接续前期已到期债务融资工具本金的专项借款	1.90	拟接续发行人前期已到期债务融资工具本金的专项借款（23 曲文投 MTN0 02）	18.10	拟偿还债务融资工具本金以及接续前期已到期债务融资工具本金的专项借款
---	--------------------	-----	-------	------------	------------	----	----------------------------------	------	--	-------	-----------------------------------

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章有关税项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，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。下列应缴纳税项不与本期债券的各项支付构成抵销。投资者如果准备购买本期债券，本公司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

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例等相关法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》，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，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。

发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本次公司债券投资者所应缴纳的税项与公司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。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

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，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1.发行文件披露：发行文件由投融资管理部编制完成后，提交公司董事会审议，审议通过后由法务风控部对外披露。

2.定期报告披露：定期报告由财务部编制完成后，提交公司董事会审议，审议通过后由法务风控部对外披露。

3.重大事项披露：触发重大事项信息披露任一时点时，由直接责任部门第一时间编制披露文件，提交公司总经理、董事长审批后，由法务风控部对外披露。

4.其他特殊事项披露：其他特殊事项由直接责任部门在规定的时间内编制披露文件，提交公司总经理、董事长审批后，由法务风控部对外披露。

5.信息披露完成后，将公司董事及高级管理人员履行职责情况及相关资料统一交由法务风控部保管，并建立信息披露管理台账。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

法务风控部是信息披露事务管理部门，履行以下职责：

- 1.负责拟订、制定、修订公司信息披露管理内控制度和流程；
- 2.负责组织、协调公司信息披露事务，对拟披露信息进行审核；
- 3.负责对接券商和其他中介机构，协调办理信息披露发布事宜；
- 4.负责信息保密工作；
- 5.负责已披露信息档案的管理。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1.董事、董事会责任：董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

董事会全体成员应及时、公平地披露信息，所披露信息内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对于发行文件和定期报告，董事应当签署书面确认意见。

2.高级管理人员责任：公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息，对于发行文件和定期报告，高级管理人员应当签署书面确认意见。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

相关业务部门是信息披露直接责任部门，负责披露文件的编制，并履行相关审批程序后，由法务风控部统一对外披露。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

各子公司出现、发生或即将发生可能属于《西安曲江文化控股有限公司信息披露管理办法》规定的重大事项时，应及时将有关信息和资料报送公司信息披露事务管理部门和信息披露事务负责人，并确保信息披露内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，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、本期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、本期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，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期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

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

1. 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2. 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。上述重要子公司指发生上述事件时最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一指标占发行人合并报表相应指标比例超过 30%的子公司。

当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺、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。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

违反资信维持承诺的救济措施：

发行人违反上述资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，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。救济措施可以为以下其中的一项或多项：

1. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2. 在 30 自然日内发布公告，提高本期债券下一个计息年度的票面利率，具体提高比例以本期债券持有人会议决议为准。

3. 在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

4. 在 30 自然日内向本期债券持有人支付补偿金，补偿金自违反承诺行为发生之日起计算至与本期债券持有人达成和解为止（但不晚于债券违约时），补偿金具体支付金额以本期债券持有人会议决议为准。

5. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。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。

二、偿债计划

（一）利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

1.本期债券存续期内，2027 年至 2031 年每年 3 月 11 日为上一个计息年度的付息日期。（如遇法定节假日和/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利息）。

2.债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。

3.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1.本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日期为 2031 年 3 月 11 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2.本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在指定信息披露平台上发布的兑付公告中加以说明。

（三）偿债资金的主要来源

本期债券偿债资金主要源于公司营业收入和经营活动产生的现金流入。公司业务稳步发展，经营规模最近两年较为稳定，经营活动现金流入呈下降趋势。公司营业收入包括文化旅游商业经营和房地产业务收入，最近两年，公司营业收入分别为 142.35 亿元和 151.54 亿元；最近两年，公司经营活动现金流入分别为 316.72 亿元和 162.71 亿元。

随着业务的不断发展，公司营业收入和利润水平有望进一步提升，经营性现金流也将继续保持充裕的水平，为本期债券本息偿付提供可靠保障。

（四）偿债应急保障方案

1.流动资产变现

一直以来，发行人财务政策稳健，注重资产的流动性管理，资产流动性良

好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2024 年末，发行人流动资产余额为 1,390.76 亿元，具有较好的变现能力。在现金流量不足且无法及时获得外部融资的情况下，发行人可通过及时变现部分流动资产作为偿债资金的补充来源。

2.外部融资渠道畅通

发行人经营状况良好，在国内银行间具有良好的信用记录，与各家贷款银行均保持着良好的长期合作关系。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 585.62 亿元，其中，已用授信额度总额为 357.41 亿元，未用授信额度总额为 228.21 亿元。公司外部融资渠道畅通，公司良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本期债券的还本付息提供有力支持。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠，保障措施安排合理，可以充分保证本期债券本金和利息得到足额偿还。

三、偿债保障措施

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保本期债券安全兑付的保障措施。包括设立募集资金和偿债资金专户、制定《债券持有人会议规则》、设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金和偿债资金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将针对本期债券设立募集资金及偿债资金专户。

1.开立募集资金及偿债资金专项账户

发行人开立募集资金及偿债资金专项账户用于募集资金款项的接收、存储、划转以及归集偿付本期债券本息的资金，除以上用途，募集资金及偿债资金专户不得用于其他用途。

2.专项账户偿债资金来源

专项账户偿债资金来源主要来自发行人的经营性现金流入。

3.偿债资金的划入方式及提取的相关事宜

（1）发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前三个工作日内，专项账

户的资金余额不少于应偿还本期债券的利息金额。

（2）发行人应确保在不迟于本期债券每个兑付日前三个工作日内，专项账户的资金余额不少于当期应付债券本金与当期应付利息之和。

4.管理方式

（1）发行人指定资产财务部负责专项账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合资产财务部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

5.监督安排

发行人将在监管银行开立募集资金和偿债资金专项账户用于募集资金款项的接收、存储、划转以及归集偿付本期债券本息的资金，除以上用途，募集资金及偿债资金专户不得用于其他用途。

本期债券受托管理人将在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议，债券受托管理人应对专项偿债账户中偿债资金的归集情况进行检查。

由监管银行和债券受托管理人对专项账户进行共同监管。

（二）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《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“第十节 投资者保护机制”之“六、《债券持有人会议规则》主要内容”。

（三）聘请债券受托管理人

公司已按照《管理办法》的规定，聘请恒泰长财证券担任本期债券的债券受托管理人，并与恒泰长财证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由恒泰长财证券依照《债券受托管理协议》的约定代表债券持有人

对公司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，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《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公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人依据《债券受托管理协议》采取必要的相关措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书之“第十节 投资者保护机制”之“八、《债券受托管理协议》主要事项”。

（四）严格执行资金管理计划

本次公司债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理和自有资金资金管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障债券持有人的利益。同时，公司将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金运用不影响公司债券本息偿付。

（五）设立专门的偿付工作小组

公司将由财务负责人牵头组成偿付工作小组，负责本息的偿付，组成人员包括公司资产财务部等相关部门职员。公司在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（六）严格的信息披露

公司将遵循真实、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、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- （1）发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。
- （2）发行人主体或债券信用评级发生变化。
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结。
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%。

（6）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失。

（7）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序。

（8）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分。

（9）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如出现保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

（10）发行人或其董事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动。

（11）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更。

（12）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组。

（13）发行人发生可能导致不符合债券挂牌条件的重大变化。

（14）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

（15）发行人分配股利。

（16）发行人拟变更募集说明书的约定。

（17）发行人不能按期支付本息。

（18）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

（19）发行人提出债务重组方案的。

（20）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

（21）发行人公开发行企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

（22）发行人发生重大亏损。

（23）发行人发生被媒体质疑的重大事项。

（24）发行人聘请的会计师事务所发生变更的以及发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构（如有）发生变更。

（25）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的。

（26）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（27）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

（28）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

（七）发行人承诺

经公司董事会审批和公司股东审议通过，公司股东授权董事会及董事会授权人士在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 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.暂缓新增债务或为第三方提供担保；
- 4.调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5.公司主要负责人不得调离。

四、违约责任及争议解决机制

（一）构成债券违约的情形

1.发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（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/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体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，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3.本期债券未到期，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（如有）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（如有，包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）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，或被解散、注销。

7. 发行人不履行本期债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本期债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

8. 发行人及本期债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

9. 其他对本期债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如适用）/增信主体、增信措施及其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适用）等。

10. 任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本期债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

（二）违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

1. 继续履行。如发生本节“（一）构成债券违约的情形”第（6）项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2. 协商变更履行方式。如发生本节“（一）构成债券违约的情形”第（6）项以外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3. 支付逾期利息。如发生本节“（一）构成债券违约的情形”第（1）至第（3）项、第（7）至第（8）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本期债券票面利率计算。

4. 支付违约金。如发生本节“（一）构成债券违约的情形”第（1）至第（5）项、第（7）至第（8）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本期债券持有人支付

违约金，违约金具体计算方式为第（2）项：

（1）就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本期债券当前票面利率的 1.5 倍。

（2）就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05% 计算违约金。

5. 发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，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，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

6. 为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 45 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

发行人的违约责任可因如下事项免除：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。

发行人未按照本协议约定按时足额承担恒泰长财证券为履行责任而支出的合理费用的，应当向恒泰长财证券承担违约责任，每逾期一日，就应付未付的部分按照 0.01% 支付违约金。

违约情形发生或恒泰长财证券预计违约情形将发生的，恒泰长财证券有权依法或依据债券持有人会议决议向债券持有人公告、向证监机构及交易所报告、处置担保物、与发行人谈判、提起诉前财产保全措施、提起诉讼（仲裁）等。

因发行人违反法律、法规、规则以及债券受托管理协议、募集说明书等（包括作为与不作为），导致恒泰长财证券及其股东、董事、监事、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。法律规则或经法院判决或仲裁机构仲裁要求恒泰长财证券先行承担赔偿责任、补偿责任的，恒泰长财证券有权向发行人追偿。

如因发行人或本期债券募集资金存放银行的原因，导致本期债券募集资金到达专项账户前未能完成监管协议订立的，发行人应按照本款内容向恒泰长财证券及其相关方承担赔偿责任。

恒泰长财证券违反债券受托管理协议、募集说明书或者法律规则的行为（包括不作为），应当依法承担相关责任。

发行人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。

（三）争议解决机制

1. 发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行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，各方约定通过如下方式解决争议：向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

2. 如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或本期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，以本期债券募集说明书相关约定为准。

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《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

五、《债券持有人会议规则》制定

为保证债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定《债券持有人会议规则》。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。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，对所有本次未偿还债券持有人（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债券持有人）均有同等约束力。

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，

债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。债券持有人会议原则上由债券受托管理人负责召集。

六、《债券持有人会议规则》主要内容

以下仅列示本次公司债券之《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1.1 为规范西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（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、规范性文件及上海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《债券持有人会议规则》。

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《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 《债券持有人会议规则》中使用的已在《西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“债券受托管理协议”）中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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.新增发行人或者投资者（债券持有人）特殊发行条款所涉其他权利的；
- g.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 发行人拟实施募集说明书投资者保护机制部分约定的“行为限制承诺”事项”，应召开债券持有人会议并经持有人会议同意。

2.2.5 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.发行人已经预计不能按期支付除本期债券以外的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 10,000 万元且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）西安曲江文化产业投资（集团）有限公司已经或预计不能按期支付公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 10,000 万元且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）西安曲江文化产业投资（集团）有限公司发生减资、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）西安曲江文化产业投资（集团）有限公司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. 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的；

i. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.6 发行人提出重大债务重组方案（包括但不限于展期、延期付息、部分偿还本金和/或利息等）的；

2.2.7 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形。

2.2.8 发行人触发违约情形，或募集说明书、受托管理协议约定需经持有人会议决议全额提前清偿的情形。

2.2.9 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、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

3.1 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《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

3.2 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《债券持有人会议规则》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。

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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚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，应最晚于现场会议（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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1 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，《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

4.2 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。

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《债券持有人会议规则》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。

4.3 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属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，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，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，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、《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

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《债券持有人会议规则》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。

（五）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《债券持有人会议规则》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 5 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《债券持有人会议规则》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进行回复或予以落实。

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《债券持有人会议规则》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。

（六）特别约定

6.1 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。

6.2 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》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，《债券持有人会议规则》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、《债券持有人会议规则》、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议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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：

向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

七、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订

发行人与本次债券受托管理人签订《西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》，投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》。

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：恒泰长财证券有限责任公司

住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

办公地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层

法定代表人：张景顺

联系人：周锴、余泽溢

联系电话：010-56175800

传真：010-56175801

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

恒泰长财证券已被发行人聘任为本次债券的受托管理人。截至本募集说明书出具之日，发行人与恒泰长财证券及其法定代表人、项目负责人及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系。

八、《债券受托管理协议》主要事项

以下仅列示本次公司债券之《受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《受托管理协议》全文。

（一）定义及解释

1.1 除《受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《受托管理协议》。

1.2 除非《受托管理协议》其他条款另有说明，以下词语在《受托管理协议》中具有如下含义：

（1）本次债券：指《受托管理协议》项下总额不超过人民币 10.00 亿元的西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（如分期发行则包括分期发行的各期）。

（2）各期债券：指发行人分期发行本次债券过程中的任何一期债券或多期债券，各期债券的发行内容最终以各期债券募集说明书为准。

（3）中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

（4）交易场所：指本次债券挂牌转让场所，即上海证券交易所。

（5）兑付代理人：指中国证券登记结算有限责任公司，或任何替代兑付代理人。

（6）发行首日：指本次债券发行期限的起始日；如本次债券分期发行，指各期债券的发行期限起始日。

（7）工作日：指除周六、周日或中国法定节假日之外中国商业银行与中国证券登记结算有限责任公司同时营业的任何一天。

（8）募集说明书：指《西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书》。

（9）证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

（10）债券持有人：指在证券登记公司托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

（11）债券持有人会议规则：指发行人和恒泰长财证券共同制定的《西安曲江文化控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》。

（12）专项账户：指发行人依据《公司债券发行与交易管理办法》设立的专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划付与本息偿还的银行账户。

（13）元：如无特别说明，指人民币元。

（14）还本付息：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）和/或应计利息。

（二）受托管理事项及费用

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任恒泰长财证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受恒泰长财证券的监督。恒泰长财证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，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，恒泰长财证券应当勤勉尽责，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、《受托管理协议》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。

恒泰长财证券依据《受托管理协议》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。恒泰长财证券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《受托管理协议》、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、《受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 债券受托管理人受托管理事项

（1）本次债券发行及存续期内的常规受托管理事项：

- ①按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。
- ②追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。

③定期和不定期出具债券受托管理事务报告。

④代表债券持有人与发行人保持日常的联络。

⑤根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项。

⑥按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

⑦在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

⑧持续关注发行人的资信状况和信用风险状况。

⑨对发行人募集资金专项账户进行监督，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况。

（2）本次债券发行及存续期内的特别受托管理事项：

①本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）。

②根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

2.4 前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于《受托管理协议》的代理事项范围。

2.5 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次债券，即视为同意恒泰长财证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《受托管理协议》项下的相关约定，并受《受托管理协议》之约束。

2.6 除《受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，恒泰长财证券为履行本次受托管理人责任，向发行人收取每年 30 万元的受托管理费用（总计为 30 万元*发行期限），具体费用支付方式为：若本次债券为不含权期限的，每期债券发行结束后，由牵头主承销商将受托管理费用从当期债券募集资金中扣除，并于每期债券发行期限结束后十个工作日内将归属于乙方的受托管理费用一次性划至乙方指定账户；若本次债券为含权期限的，如 A+B 年期，即附第 A 年末发行人享有调整票面利率选择权和投资者回售选择权，则受托管理费用分段收取，首段受托管理费用=30 万元/年×A 年，由牵头主

承销商于每期债券发行期限结束后十个工作日内一次性划至乙方指定账户；第二段受托管理费用=30 万元/年×B 年，发行人应在本次债券存续期的第 A 个付息日后十个工作日内将受托管理费用另行一次性支付给乙方指定账户。

2.7 发行人应承担恒泰长财证券在履行《受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的合理费用，如恒泰长财证券为履行职责垫付的，有权向发行人进行追偿。上述合理费用包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

（2）恒泰长财证券为履行受托管理职责或《受托管理协议》约定聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等）提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，甲乙双方同意执行该专门规定。

（3）恒泰长财证券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。

（4）恒泰长财证券选择专业担保公司提供信用担保，由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用。

（5）因发行人未履行《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致恒泰长财证券额外支出的费用。

（三）发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、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。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人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恒泰长财证券。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与恒泰长财证券以及存放募

集资金的银行订立监管协议。募集资金专项账户由恒泰长财证券与监管银行进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券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。在本次债券项下的每期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 发行人应当为本次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，如发行人拟变更募集资金的用途，应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或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人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 发行人使用募集资金时，应当书面告知恒泰长财证券。

发行人应当根据恒泰长财证券的核查要求，每月及时向恒泰长财证券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。

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。

3.6 本次债券存续期内，发行人应当根据法律、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 本次债券存续期内，发行人应当按照以下规定披露定期报告。

（1）应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（2）应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露本年度中期报告；

（3）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流

量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表；

（4）除上述定期披露义务外，发行人应按照国家法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行其他信息披露义务。

发行人无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。发行人披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

3.8 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知恒泰长财证券，并根据恒泰长财证券要求持续书面通知事件进展和结果：

发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

发行人三分之一以上董事、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；

发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

发行人控股股东或实际控制人变更；

发行人发生重大资产抵押、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；

发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

发行人股权、经营权涉及被委托管理；

发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更（包括但不限于保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低、差额补偿人或担保人（如有）发生重大变化等情形）；

发行人转移债券清偿义务；

发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

发行人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；

发行人法定代表人、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；

发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

发行人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；

发行人分配股利，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；

发行人涉及需要说明的市场传闻；

发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

发行人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；

发行人拟修改债券持有人会议规则；

发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

发行人拟变更债券募集说明书的约定；

其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知恒泰长财证券同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向恒泰长财证券作出书面说明，配合恒泰长财证券要求提供相关证据、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，发行人应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人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，发行人知晓后应当及时书面告知恒泰长财证券，并配合恒泰长财证券履行相应职责。

3.9 发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，不超过两个工作日（交易日）内，履行前款重大事项的信息披露义务。

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

3.10 发行人应当协助恒泰长财证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.11 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人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。发行人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。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、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持有人披露相关安排。

3.12 发行人在本次债券存续期间，应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，不得逃废债务；

(三) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知恒泰长财证券；

(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。

3.13 预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知恒泰长财证券，按照恒泰长财证券要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。由此产生的相关费用，由发行人承担。

具体偿债保障措施包括：

① 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

② 出售发行人名下资产筹集还款资金。

③ 届时发行人与恒泰长财证券商定的其他偿债措施。

恒泰长财证券依法申请法定机关采取的财产保全措施的，发行人应当配合恒泰长财证券办理。

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。

3.14 因前款财产保全措施产生的财产保全费及申请费等相关费用由发行人承担。

3.15 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知恒泰长财证券和债券持有人。

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、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人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。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。恒泰长财证券将依据《受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

3.16 发行人无法按时偿付本次债券本息时，恒泰长财证券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，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.17 本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更，应及时告知恒泰长财证券，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。

3.18 发行人成立金融机构债权人委员会且恒泰长财证券被授权加入的，应当协助恒泰长财证券加入其中，并及时向恒泰长财证券告知有关信息。

3.19 发行人应当对恒泰长财证券履行《受托管理协议》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。发行人应指定专人【张璐、董事长、总经理 13991839198】负责与本次债券相关的事务，并确保与恒泰长财证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知恒泰长财证券。

3.20 受托管理人变更时，发行人应当配合恒泰长财证券及新任受托管理人完成恒泰长财证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向恒泰长财证券履行的各项义务。

3.21 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。如本次债券被暂停上市交易，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复挂牌转让的，必须事先经恒泰长财证券书面同意。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知恒泰长财证券。

3.22 发行人应当根据《受托管理协议》第二条的规定向恒泰长财证券支付本次债券受托管理费用和恒泰长财证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

恒泰长财证券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发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由其他相关方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.23 发行人发生本次债券募集说明书约定的债券持有人有权要求调研事项的（如有），发行人应当积极配合并提供与调研相关的必要信息，并承诺及时做好以下相关工作：

发行人发生导致债券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恒泰长财证券。

发行人应与本次债券持有人及恒泰长财证券就调研事宜充分协商，至迟将于收到

恒泰长财证券调研通知后的___10___个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

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。

对于有权调研主体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。

（5）募集说明书要求发行人配合调研的其他事项。

3.24 发行人应当履行《受托管理协议》、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，发行人应当及时采取救济措施并书面告知恒泰长财证券。

（四）恒泰长财证券的职责、权利和义务

4.1 恒泰长财证券应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》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，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。恒泰长财证券为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，每月查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，募集资金按约定使用完毕的除外。

4.2 恒泰长财证券应当督促发行人及其董事、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。恒泰长财证券应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 恒泰长财证券应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、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：

（1）就《受托管理协议》第 3.8 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）每年调取发行人、增信主体银行征信记录。

（4）每年对发行人和增信主体进行现场检查。

（5）每年约见发行人或者增信主体进行谈话。

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况。

（7）每月查询相关网站系统或每年进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容。

（8）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，恒泰长财证券可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予恒泰长财证券必要的支持。

4.4 恒泰长财证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督。并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

恒泰长财证券应当监督本次债券项下的每期债券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。在本次债券项下的每期债券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，恒泰长财证券应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，恒泰长财证券应当每月检查发行人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。

恒泰长财证券应当每月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。

募集资金用于偿还有息债务的，恒泰长财证券应定期核查的募集资金的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。

募集资金使用存在变更的，恒泰长财证券应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

恒泰长财证券发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 恒泰长财证券应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过交易所信息披露系统等方式向债券投资者披露受托管理事务报告、本次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 恒泰长财证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约

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《受托管理协议》第 3.8 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，恒泰长财证券应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《公司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，恒泰长财证券应当召集债券持有人会议。

4.9 恒泰长财证券应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》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 恒泰长财证券应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，恒泰长财证券应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。恒泰长财证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

4.11 恒泰长财证券预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，因财产保全措施产生的保全费用、申请费等相关费用等，由发行人承担。

4.12 本次债券存续期内，恒泰长财证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 发行人为本次债券设定担保的，恒泰长财证券应当在本次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，并在增信措施有效期内妥善保管。

如发行人违反募集说明书投资者保护机制之相关承诺要求，且未能在募集说明书约定期限内恢复承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求发行人采取相应救济措施的，发行人应于收到救济措施要求后的 2 个交易日内告知恒泰长财证券，恒泰长财证券有权对发行人救济措施的采取情况进行监督。

4.14 恒泰长财证券应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。恒泰长财证券应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 发行人不能偿还本次债券时，恒泰长财证券应当督促发行人、增信主体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。发行人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，恒泰长财证券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。

恒泰长财证券要求发行人追加担保的，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，恒泰长财证券可以要求再次追加担保。因追加担保产生的相关费用，由发行人承担。

4.16 发行人成立金融机构债权人委员会的，恒泰长财证券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，维护本次债券持有人权益。

4.17 恒泰长财证券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发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次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 恒泰长财证券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《受托管理协议》、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），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，恒泰长财证券还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责。
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

恒泰长财证券应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。履约保障机制如下：

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

1. 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责

令停产停业的情形。

2. 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。上述重要子公司指发生上述事件时最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一指标占发行人合并报表相应指标比例超过 30% 的子公司。

当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺、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。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

违反资信维持承诺的救济措施：

发行人违反上述资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本次债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，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。救济措施可以为以下其中的一项或多项：

1. 在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

2. 在 30 自然日内发布公告，提高本次债券下一个计息年度的票面利率，具体提高比例以本次债券持有人会议决议为准。

3. 在 15 自然日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，并于 30 自然日内落实相关方案。

4. 在 30 自然日内向本次债券持有人支付补偿金，补偿金自违反承诺行为发生之日起计算至与本次债券持有人达成和解为止（但不晚于债券违约时），补偿金具体支付金额以本次债券持有人会议决议为准。

5. 在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。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。

4.20 在本次债券存续期内，恒泰长财证券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。

恒泰长财证券在履行《受托管理协议》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 恒泰长财证券有权按照《受托管理协议》第 2.6 条约定的受托管理报酬的具体金额或者计算方法、支付方式、支付时间收取受托管理报酬，并有权要求发行人按照《受托管理协议》第 2.7 条的约定承担恒泰长财证券为履行受托管理职责发生的相关费用。

（五）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 恒泰长财证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人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：

- （1）恒泰长财证券履行职责情况。
- （2）发行人的经营与财务状况。
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况。
- （4）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。
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况。
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）。
- （7）债券持有人会议召开的情况。
- （8）偿债能力和意愿分析。
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及恒泰长财证券采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，恒泰长财证券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）恒泰长财证券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）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.8 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

恒泰长财证券发现发行人提供材料不真实、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，导致恒泰长财证券无法履行受托管理职责，恒泰长财证券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说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、恒泰长财证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（六）利益冲突的风险防范机制

6.1 下列事项构成《受托管理协议》所述利益冲突情形：

（1）恒泰长财证券持有发行人股权或发行人持有恒泰长财证券股权；

（2）恒泰长财证券董事、高级管理人员担任发行人的董事或高级管理人员，或发行人董事、高级管理人员担任恒泰长财证券的董事或高级管理人员；

（3）除恒泰长财证券《受托管理协议》项下的业务外，恒泰长财证券还同时从事其他投资银行业务，乙方的关联方还同时经营其他证券业务（恒泰长财证券关联方经营业务包括：证券经纪、证券自营、证券资产管理等），并且恒泰长财证券及其关联方开展各类业务时，可能会为发行人的关联方、竞争对手、合作伙伴或客户等存在利益冲突的客户提供各类证券业务服务，由此可能产生利益冲突；

（4）法律、法规和规则规定的其他利益冲突情形。

为防范上述可能产生的利益冲突，恒泰长财证券应当在开展各项证券业务过程中严格遵守相关法律法规规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过信息隔离等措施防范《受托管理协议》项下利益冲突情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

当恒泰长财证券按照法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《受托管理协议》项下职责，发行人以及本次债券的持有人认可恒泰长财证券在为履行《受托管理协议》服务之目的而行事，并确认恒泰长财证券及其关联方可以同时提供依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动，并豁免恒泰长财证券及其关联方因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与恒泰长财证券发生利益冲突的，应当及时书面告知恒泰长财证券。

6.2 恒泰长财证券不得为本次债券提供担保，且恒泰长财证券承诺，其与发

行人发生的任何交易或者其对发行人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应当按照相关法律法规、募集说明书和《受托管理协议》的规定及时进行改正。

（七）受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，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：

- （1）恒泰长财证券未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责。
- （2）恒泰长财证券停业、解散、破产或依法被撤销。
- （3）恒泰长财证券提出书面辞职。
- （4）恒泰长财证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在恒泰长财证券应当召集而未召集债券持有人会议时，单独和/或合计持有本次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恒泰长财证券的，自新任债券受托管理人被正式、有效地聘任之日，新任受托管理人承接恒泰长财证券在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 恒泰长财证券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 恒泰长财证券在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除恒泰长财证券在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- （1）发行人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。
- （2）发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 恒泰长财证券保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 恒泰长财证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司。

(2) 恒泰长财证券具备担任本次债券受托管理人的资格，且就恒泰长财证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致恒泰长财证券丧失该资格。

(3) 恒泰长财证券签署和履行《受托管理协议》已经得到恒泰长财证券内部必要的授权，并且没有违反适用于恒泰长财证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反恒泰长财证券的公司章程的规定以及恒泰长财证券与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

(九) 保密

9.1 《受托管理协议》各方同意：

(1) 对其中一方或其代表提供给《受托管理协议》他方的有关《受托管理协议》项下交易的所有重要方面的信息及/或《受托管理协议》所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密。

(2) 未经《受托管理协议》他方书面同意，不向任何其他方披露此类信息（不包括与《受托管理协议》拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事）。

9.2 发生以下情形时，披露方可对外披露，并应同时通知《受托管理协议》他方其拟进行披露及拟披露的内容：

(1) 为进行《受托管理协议》拟议之交易而向投资者披露。

(2) 向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、评估师、咨询人员及其他中介机构及其与本次债券相关雇员等披露。

(3) 根据适用的中国法律的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露。

(4) 根据适用的法律法规的要求所做的披露。

9.3 未经《受托管理协议》他方的事先书面同意，任何一方不得将《受托管理协议》拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

(十) 不可抗力

10.1 不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》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。

10.2 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《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

（十一）违约责任

11.1 《受托管理协议》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、《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

11.2 违约情形及认定

以下情形构成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/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体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，但增信主体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（如有）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（如有，包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）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，或被解散、注销。

（7）发行人不履行本次债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本次债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠

正的。

（8）发行人及本次债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

（9）其他对本次债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如适用）/增信主体、增信措施及其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适用）等。

（10）任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本次债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

11.3 违约责任及免除

11.3.1. 本次债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

（1）继续履行。如发生第 11.2 条第（6）项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。如发生第 11.2 条第（6）项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。

（3）支付逾期利息。如发生第 11.2 条第（1）至第（3）项、第（7）至第（8）项情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本次债券票面利率计算。

（4）支付违约金。如发生第 11.2 条第（1）至第（5）项、第（7）至第（8）项情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第②项：

①就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，□就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本次债券当前票面利率的 1.5 倍。

②就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05% 计算违约金。

（5）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，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，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

（6）为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

11.3.2.当发行人发生募集说明书条约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 45 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

11.3.3 发行人的违约责任可因如下事项免除：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。

11.4 发行人未按照《受托管理协议》约定按时足额支付受托管理费、承担恒泰长财证券为履行责任而支出的合理费用的，应当向恒泰长财证券承担违约责任，每逾期一日，就应付未付的部分按照 0.01%支付违约金。

11.5 违约情形发生或恒泰长财证券预计违约情形的将发生的，恒泰长财证券有权依法或依据债券持有人会议决议向债券持有人公告、向证监机构及交易所报告、处置担保物、与发行人谈判、提起诉前财产保全措施、提起诉讼（仲裁）等。

11.6 因发行人违反法律、法规、规则以及《受托管理协议》、募集说明书等（包括作为与不作为），导致恒泰长财证券及其股东、董事、监事、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。法律规则或经法院判决或仲裁机构仲裁要求恒泰长财证券先行承担赔偿责任、补偿责任的，恒泰长财证券有权向发行人追偿。

如因发行人或本次债券募集资金存放银行的原因，导致本次债券募集资金到达专项账户前未能完成监管协议订立的，发行人应按照本款内容向恒泰长财证券及其相关方承担赔偿责任。

11.7 恒泰长财证券违反《受托管理协议》、募集说明书或者法律规则的行为（包括不作为），应当依法承担相关责任。

11.8 发行人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。

（十二）法律适用和争议解决

12.1 《受托管理协议》适用中国法律并根据中国法律解释。为《受托管理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

12.2 《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决，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。如果协商不成的，按照各方约定通过如下方式解决纠纷：
向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

12.3 如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或本次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，以本次债券募集说明书相关约定为准。

12.4 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《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

（十三）协议的生效、变更及终止

13.1 《受托管理协议》于双方法定代表人或其授权代表签字并加盖双方单位公章之日生效，至《受托管理协议》约定事项终结之日终止。

13.2 除非法律、法规和规则另有规定，《受托管理协议》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。《受托管理协议》于本次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《受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《受托管理协议》具有同等效力。

13.3 发生以下情形之一的，《受托管理协议》终止：

- （1）发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务。
- （2）按照《受托管理协议》约定变更受托管理人；
- （3）本次债券发行未能完成；

（4）双方协商终止《受托管理协议》，或根据法律、法规和规则规定应当终止《受托管理协议》的情形。

第十一节 本次债券发行的有关机构

一、发行人

名称：西安曲江文化控股有限公司
住所：西安曲江新区杜陵邑南路 6 号 3 号楼 2 层
法定代表人：张璐
信息披露事务联系人/经办人员/联系人：张璐
联系地址：西安曲江新区杜陵邑南路 6 号 3 号楼 2 层
电话号码：029-68660285
传真号码：029-68660284
邮政编码：710061

二、牵头主承销商、簿记管理人

名称：天风证券股份有限公司
住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层
法定代表人：庞介民
联系人：李春雨、曲陶然
联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 2 层
电话号码：010-56833861
传真号码：010-56833861
邮政编码：100088

三、联席主承销商、受托管理人

名称：恒泰长财证券有限责任公司
住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室
法定代表人：张景顺
联系人：周锴、余泽溢
联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层
电话号码：010-56175800
传真号码：010-56175801

邮政编码：100088

四、律师事务所

名称：陕西丰瑞律师事务所

住所：陕西省西安市曲江新区雁翔路 3369 号曲江创意谷 F 座

法定代表人：窦醒亚

联系人：马晓谦、俸吉存

联系地址：陕西省西安市曲江新区雁翔路 3369 号曲江创意谷 F 座

电话号码：029-62625555

传真号码：029-62625555

邮编：710061

五、会计师事务所

名称：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

执行事务合伙人：曹爱民

联系人：朱洪雄、白晓

联系地址：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

电话号码：029-88275921

传真号码：029-88275912

邮政编码：710075

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

负责人：周宁

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200122

七、公司债券申请挂牌的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

负责人：邱勇

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

八、募集资金账户监管银行

名称：中国农业银行股份有限公司西安兴庆路支行

住所：西安市碑林区兴庆北路 38 号

法定代表人：李旭

电话号码：029-89857078

传真号码：/

邮政编码：710032

九、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

发行人根据本次发行有关中介机构和相关人员的书面确认及在作出合理及必要的查询后确认，截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十二节 发行人、中介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》及《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》的有关规定，本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



张璐

西安曲江文化控股有限公司（公章）

2026年3月6日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董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。

全体董事签字：


张璐

西安曲江文化控股有限公司（公章）

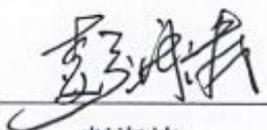
2026年3月6日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董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。

全体董事签字：


彭海涛

西安曲江文化控股有限公司（公章）

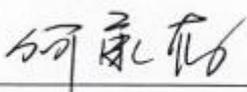
2026年3月6日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董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。

全体董事签字：


何康存

西安曲江文化控股有限公司（公章）

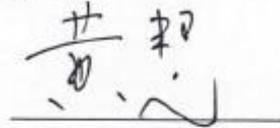
2026年3月6日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董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。

全体非董事高级管理人员签字：


黄慧

西安曲江文化控股有限公司（公章）

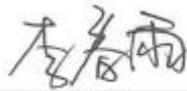
2026年3月6日



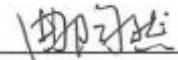
主承销商声明

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。

项目负责人（签字）：



李春雨



曲陶然

法定代表人（或授权代表）
（签字）：



庞介民

天风证券股份有限公司

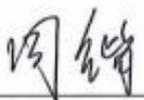
2026 年 3 月 6 日

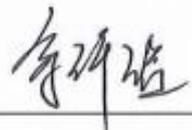


主承销商声明

主承销商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。

项目负责人签字：


周锴


余泽溢

法定代表人签字：


张景顺

恒泰长财证券有限责任公司

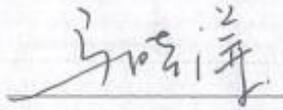
2026年3月6日



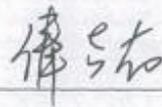
发行人律师声明

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：



马晓谦



俸吉存

律师事务所负责人：



宴醒亚



陕西丰瑞律师事务所

2026年3月6日

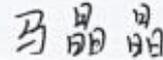
审计机构声明

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，我们提醒投资人关注审计报告日至本确认函出具期间的重大事项。

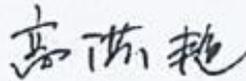
签字注册会计师：



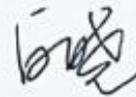
朱洪雄



马晶晶

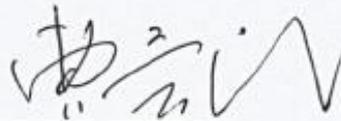


高洪艳



白晓

会计师事务所负责人：



曹爱民

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2026年3月6日

第十三节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年及一期的审计报告/财务报表；
- （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）上海证券交易所对本次债券出具的无异议函；

在本次债券发行期内，投资者可至本公司、主承销商处查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本次债券募集说明书。

投资者若对本次债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、备查文件的查阅

在本次债券发行期限内，投资者可至本公司及承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件。

查阅时间：工作日上午 9：00-12：00，下午 14：00-17：00。

查阅地点：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专区查阅部分相关文件。