

西安莲湖文化旅游集团有限公司  
2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券  
(第一期) (高成长产业债)  
募集说明书

注册金额	2.00 亿元
本期发行金额	不超过人民币 2.00 亿元 (含 2.00 亿元)
增信情况	陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	本期债券无评级
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：

财达证券股份有限公司



财达证券股份有限公司  
CAIDA SECURITIES CO., LTD.

(住所：河北省石家庄市自强路 35 号)

联席主承销商、受托管理人：



(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：



(住所：陕西省西安市新城区东新街 319 号 8 幢 10000 室)



(住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼)

签署日期： 2026 年 3 月 13 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

上海证券交易所对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

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）截至2025年9月末，发行人有息债务总规模为58,701.24万元，占发行人负债总额的比例为62.11%。发行人拓展主营业务需大量资金投入，对于有息负债，发行人将通过自身经营现金流筹集还款资金，同时通过银行借款、发行债券筹集资金偿还到期有息债务。若未来受宏观环境的变化，发行人自身的融资能力受到限制，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

（二）截至2023年末、2024年末及2025年9月末，发行人应收账款分别为1,685.91万元、2,949.81万元和4,262.20万元，占总资产的比重分别为1.14%、0.76%和1.08%，主要为应收的劳务派遣服务费、物业费等。发行人其他应收款分别为2,932.33万元、21,187.16万元和15,791.63万元，占同期末总资产的比重分别为1.96%、5.44%和4.00%。发行人应收款项债务方主要为国有企业。但若未来相关应收款项无法及时收回，将导致发行人应收款的坏账准备金额增加，从而对发行人盈利能力和偿债能力产生一定不利影响。

（三）2023年度、2024年度及2025年1-9月，发行人经营活动产生的现金流净额分别为8,008.41万元、-686.29万元及4,974.27万元。报告期内，发行人经营活动现金流量净额存在大幅度的波动，主要系发行人是立足西安市莲湖区核心文旅资源、经政府批准设立的综合性国有文化旅游产业投资运营平台，肩负着整合、盘活、提升莲湖区丰厚历史文化旅游资源的重要使命，主营业务持续扩张所致。发行人未来经营性现金流净额的波动可能仍将持续，可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

（四）2023年度、2024年度及2025年1-9月，发行人投资活动现金净流量分别为-28,187.24万元、-36,864.82万元和-6,820.14万元。报告期内，发行人投资活动现金流呈现持续净流出状态，主要系发行人购置莲湖区停车位的特许经营权、莲湖数字出海项目建设等支出规模较大，导致购建固定资产、无形资产和其他长

期资产支付的现金较大。如部分项目预计收益不及预期，可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

（五）最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为53,711.81万元、202,207.08万元和202,207.08万元，占各期末总资产的比重分别为36.24%、51.92%和51.24%，占比较大。发行人采取公允价值模式计量投资性房地产，如果未来公司持有的投资性房地产价格出现大幅下滑，不排除在一定时期内对发行人的财务状况产生影响，公司将面临投资性房地产公允价值变动的风险。

（六）截至2025年9月末，发行人共获得各银行授信额度共计人民币66,625.00万元，已使用额度为59,614.99万元，可使用额度为7,010.01万元。发行人可用授信余额较低。若发行人未来发展面临较大的融资需求，或出现市场流动性紧张的情况，将可能面临一定资金压力，从而对发行人的正常经营和业务发展产生不利影响。

（七）发行人为投资控股型企业，具体业务主要由发行人子公司负责经营，经营业绩主要来自于子公司。目前发行人主要子公司有明确分红政策，且发行人建立的综合管理制度对下属子公司在人事、财务和生产经营等方面做出了明确规定，对子公司经营策略有着较强的控制力。如果未来下属子公司的经营状况发生变动，或分红政策发生变化，可能会对发行人的财务状况及偿债能力产生一定影响。

（八）截至2025年9月末，发行人持有莲湖区政府2024年划拨的莲湖区内账面价值1.77亿元的安置房，划拨和发行人持有的账面价值18.83亿元投资性房地产，合计账面价值20.60亿元的房产、土地等尚未完成办理产权证书，若未来产权无法顺利办理，未来划拨资产权利发生变化，将对发行人资产控制权产生重大不利影响并存在无法获得资产收益的风险。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行总额不超过人民币 2.00 亿元（含 2.00 亿元）。本期债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人票面利率调整选择权、投资者回售选择权和赎回选择权，本期债券采用单利计息，按年付息，到期一次性偿还本金。本期债券

的具体条款详见“第二节 发行条款”。

（二）本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于西安市大兴文体中心提升改造项目。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人根据募集资金投向项目执行进度，在不影响投资的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（三）本期债券由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

1、本期债券发行前，若发生下列情形之一的，担保机构有权自主进行风险判断后单方解除《信用增进服务协议》，担保机构信用增进责任自担保机构单方发出解除通知之日起解除。《信用增进服务协议》解除后，担保机构有权撤回已经出具的《信用增进函》及《发行通知书》，且不承担任何违约责任：

（1）发行人主要经营或财务指标发生重大不利变化，包括但不限于发生《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 3 号——信用风险管理》中所规定的生产经营状况、财务状况、偿债保障能力指标等出现重要不利变化的情形；

（2）反担保措施（如有）发生重大不利变化，包括但不限于保证反担保方（如有）主要经营或财务指标出现《信用增进服务协议》7.2.1 款约定的相关情形，或担保物（如有）价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低；

（3）发行人控股股东、实际控制人、法定代表人、董事长、总经理、关键管理人员无法履行职责、异常变动、涉案、被传讯、失踪、被有权的国家机关依法调查或通报处罚或被采取刑事强制措施、出现严重负面新闻报道等担保机构认为已经或者可能影响到发行人履行《信用增进服务协议》项下义务的；

（4）发行人或其主要子公司终止经营、清算、申请或被申请解散、破产、进入破产程序、被撤销、被责令关闭；发行人或其主要子公司主要资产被查封、冻结、扣押、执行、征收、没收或被采取其他强制措施等；发行人或其主要子公司受到处罚，对发行人偿债能力产生不利影响；

（5）发行人或保证反担保方（如有）被列为失信被执行人、环保或安全生产领域失信单位等信用惩戒对象或发生其他可能影响偿债能力的情况；

（6）发行人主体评级下调或展望调为负面；发行人其他债务发生违约、出

现负面舆情或由第三方代偿等信用风险事件，对发行人偿债能力产生重大不利影响；

(7) 发行人向监管/审批/备案部门或社会公众、主承销商、债券受托管理人提供的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(8) 发生其他担保机构认为对发行人或保证反担保方（如有）履约能力产生重要不利影响的事项。

2、如《信用增进服务协议》签订之日起 12 个月内本期债券仍未发行，则担保机构有权单方解除《信用增进服务协议》，撤回已经出具的《信用增进函》并不承担任何信用增进责任或违约责任。

3、担保机构出具的《信用增进函》为《信用增进服务协议》附件，在本期债券正式发行前，如发行人未触发《信用增进服务协议》第 7.2 条约定的相关情形且未违反《信用增进服务协议》其他约定的，担保机构可出具《发行通知书》。《信用增进函》自发行人取得《发行通知书》且本期债券发行之日起生效。如本期债券分期发行，则发行人应于每一期债券发行前取得《发行通知书》；每一期《发行通知书》仅针对当期发行债券有效。

经本期债券持有人会议批准，本期债券金额、利率、期限、还本付息方式发生变更时，经担保机构书面同意后，担保机构继续承担信用增信函项下的相应责任；未经担保机构书面同意，担保机构不对该项变更承担信用增信函下任何责任。

(四) 本期债券采用固定利率方式计息，在债券存续期内保持不变。受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，市场利率的波动将会给投资者实际投资收益水平带来一定程度的不确定性。

(五) 本期债券发行后将申请在上海证券交易所挂牌和转让。本期债券为非公开发行，认购本期债券的投资者应符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》对专业投资者的要求。发行人在本期债券发行结束后将尽快申请在交易所挂牌转让，由于具体申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能按照预期在交易所转让流通。此外，由于债券交易市场的交易活跃程度会受到宏观经济环境、投资者分布及投资者交易意愿等因素的影响，且鉴于本期债券采取面向不超过200名的专业投资者非公开方式发

行，发行人亦无法保证本期债券的持有人能够随时并足额转让其所持有的债券。

（六）根据《中华人民共和国证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（七）发行人设立了本期债券的投资者保护机制，包括救济措施、偿债保障措施，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。在本期债券发行时，发行人将根据现时情况安排偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

（八）发行人承诺，募集资金用于项目建设的用途不可实现，且无可变更的新项目用途时，变更宽限期为六个月，如宽限期后仍未实现变更，发行人可以：

（1）经公司董事会或者内有权机构批准，将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，直至债券到期。或者（2）经债券持有人会议审议通过，本期债券提前到期/分期偿还/债券赎回/债券回售/调整票面利率。

（九）本次公司债券设定违约事项及纠纷解决机制，除法定免除及约定免除事项外，发行人满足违约情形的需按照募集说明书约定继续履行相关承诺或给付义务；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；或根据持有人会议要求提前清偿。

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（十）凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《持有人会议规则》和《受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、

反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

### 三、高成长产业债重大事项

本期公司债券系高成长产业债项目，出于保护投资者权益、促进债券交易目的，本期公司债券在信息披露、投资者保护条款、流动性支持条款等方面包含如下安排。

（1）信息披露：发行人在合规履行现行债券规则规定信息披露义务的基础上，增加按照季度披露财务报表的信息披露安排，相关内容详见“第九节 信息披露安排”。

（2）投资者保护条款：本期公司债券投资者保护条款主要包含偿债保障措施承诺、行为限制承诺、财务承诺、控制权承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人条款，相关内容详见“第十节 投资者保护机制”。

（3）流动性支持条款。本期债券发行结束后，主承销商将于上海证券交易所市场，为本期债券持续提供场内询报价、场外撮合等流动性服务。

## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、与发行人相关的重大事项 .....	3
二、与本期债券相关的重大事项 .....	4
三、高成长产业债重大事项 .....	8
释义 .....	13
第一节 风险提示及说明 .....	15
一、与发行人相关的风险 .....	15
二、本期债券的投资风险 .....	21
第二节 发行条款 .....	23
一、本期债券的基本发行条款 .....	23
二、本期债券的特殊发行条款 .....	25
三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排 .....	26
四、认购人承诺 .....	27
第三节 募集资金运用 .....	28
一、本期债券的募集资金规模 .....	28
二、本期债券募集资金使用计划 .....	28
三、募集资金的现金管理 .....	40
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	40
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	41
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	42
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	43
八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况 .....	44

第四节 发行人基本情况 .....	45
一、发行人基本情况 .....	45
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况 .....	45
三、发行人的股权结构 .....	63
四、发行人的重要权益投资情况 .....	64
五、发行人的治理结构等情况 .....	70
六、发行人的董监高情况 .....	79
七、发行人主营业务情况 .....	82
八、媒体质疑事项 .....	110
九、发行人违法违规及受处罚情况 .....	110
第五节 发行人主要财务情况 .....	111
一、发行人财务报告总体情况 .....	111
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	112
三、发行人财务状况分析 .....	122
四、关联方及关联交易 .....	148
五、发行人的重大或有事项或承诺事项 .....	150
六、发行人资产的权利限制安排 .....	151
第六节 发行人信用状况 .....	152
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	152
二、发行人其他信用情况 .....	152
第七节 增信情况 .....	155
一、增信机制 .....	155
二、担保人基本情况 .....	155
三、信用增进函 .....	156

四、发行人承诺 .....	157
第八节 税项 .....	159
一、增值税 .....	159
二、所得税 .....	159
三、印花税 .....	160
四、税项抵销 .....	160
第九节 信息披露安排 .....	161
一、发行人承诺 .....	161
二、发行人的信息披露制度 .....	161
三、本期债券存续期内定期信息披露安排 .....	163
四、本期债券存续期内重大事项披露 .....	163
五、本期债券还本付息信息披露 .....	164
六、高成长产业债存续期信息披露安排 .....	164
七、本期债券投资者联络方式 .....	164
第十节 投资者保护机制 .....	165
一、投资者保护条款 .....	165
二、偿债计划 .....	167
三、偿债保障措施 .....	168
四、行为限制承诺 .....	170
五、财务承诺 .....	170
六、控制权承诺 .....	171
七、资信维持承诺 .....	171
八、调研发行人 .....	171
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....	174

一、发行人的违约情形及认定 .....	174
二、违约责任及其免除 .....	174
第十二节 持有人会议规则 .....	177
一、债券持有人行使权利的形式 .....	177
二、《债券持有人会议规则》的内容 .....	177
第十三节 债券受托管理人 .....	193
一、债券受托管理人的名称及基本情况 .....	193
二、受托管理协议签订情况 .....	193
三、债券受托管理人与发行人是否有利害关系 .....	193
四、《受托管理协议》条款 .....	194
第十四节 发行有关机构 .....	221
一、本期债券发行的有关机构 .....	221
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	223
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	224
第十六节 备查文件 .....	235
一、备查文件内容 .....	235
二、备查文件查阅地址 .....	235

## 释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人/公司/本公司/莲湖文旅	指	西安莲湖文化旅游集团有限公司
本次债券	指	西安莲湖文化旅游集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	西安莲湖文化旅游集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（高成长产业债）
募集说明书	指	发行人为本次公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（高成长产业债）募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人/财达证券	指	财达证券股份有限公司
联席主承销商/西部证券	指	西部证券股份有限公司
联席主承销商/债券受托管理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
联席主承销商/湘财证券	指	湘财证券股份有限公司
律师	指	陕西稼轩律师事务所
会计师	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
担保人/担保机构	指	陕西信用增进投资股份有限公司
莲湖区财政局/区财政局	指	西安市莲湖区财政局
城管公司	指	西安莲湖城市管理服务有限公司
人力公司	指	西安莲湖人力资源服务有限公司
旅游公司	指	西安莲湖旅游产业投资发展有限公司
陕西省小天鹅艺术团/小天鹅艺术团	指	陕西省小天鹅艺术团有限公司
小天鹅培训公司/小天鹅培训中心	指	陕西省小天鹅艺术团培训中心有限公司
教育公司	指	西安莲湖教育产业有限公司
大兴物业	指	西安大兴物业发展有限公司
文化产投公司/文投公司	指	西安莲湖文化产业投资有限公司
大兴建设	指	西安大兴新区建设有限公司
莲湖城服	指	西安莲湖城市服务集团有限公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
专业投资者	指	《证券期货投资者适当性管理办法》规定的专业投资者

余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；承销团各成员依据承销团协议的规定承销本期债券，并对主承销商承担相应的责任
《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》
《公司章程》	指	《西安莲湖文化旅游集团有限公司章程》
《承销协议》	指	发行人和主承销商为本期债券发行签订的《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券承销协议》
《受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行签订的《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
《持有人会议规则》	指	《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》
《信用增进服务协议》	指	《陕西信用增进投资股份有限公司与西安莲湖文化旅游集团有限公司信用增进服务协议》
债券持有人	指	持有本期债券的专业投资者
上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）	指	《3 号指引》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
近两年及一期/报告期	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月
近两年及一期末/报告期各期末	指	2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末
近一年	指	2024 年
元、万元、亿元	指	指人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎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、应收款项回收风险

截至2023年末、2024年末及2025年9月末，发行人应收账款分别为1,685.91万元、2,949.81万元和4,262.20万元，占总资产的比重分别为1.14%、0.76%和1.08%，主要为应收的劳务派遣服务费、物业费等。发行人其他应收款分别为2,932.33万元、21,187.16万元和15,791.63万元，占同期末总资产的比重分别为1.96%、5.44%和4.00%。发行人应收款项债务方主要为国有企业，但若未来相关应收款项无法及时收回，将导致发行人应收款的坏账准备金额增加，从而对发行人盈利能力和偿债能力产生一定不利影响。

##### 2、有息负债规模持续增加的风险

截至2025年9月末，发行人有息债务总规模为58,701.24万元，占发行人负债总额的比例为62.11%。发行人主营业务扩展需大量资金投入，有息负债规模呈持续增加态势，对于有息负债，发行人将通过自身经营现金流筹集还款资金，同时通过银行借款、发行债券筹集资金偿还到期有息债务。若未来受宏观环境的变化，发行人自身的融资能力受到限制，可能对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

##### 3、经营性现金流波动风险

2023年度、2024年度及2025年1-9月，发行人经营活动产生的现金流净额分别为8,008.41万元、-686.29万元及4,974.27万元。报告期内，发行人经营活动现金流量净额存在大幅度的波动，主要系发行人是立足西安市莲湖区核心文旅资源、经政府批准设立的综合性国有文化旅游产业投资运营平台，肩负着整合、盘活、提升莲湖区丰厚历史文化旅游资源的重要使命，主营业务持续扩张所致。发行人未来经营性现金流净额的波动可能仍将持续，可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

##### 4、投资性活动现金流持续为负的风险

2023年度、2024年度及2025年1-9月，发行人投资活动现金净流量分别为-28,187.24万元、-36,864.82万元和-6,820.14万元。报告期内，发行人投资活动现金流呈现持续净流出状态，主要系发行人购置莲湖区停车位的特许经营权、莲湖数字出海项目建设等支出规模较大，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大。如部分项目预计收益不及预期，可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

#### 5、未使用银行授信额度较低的风险

截至2025年9月末，发行人共获得各银行授信额度共计人民币66,625.00万元，已使用额度为59,614.99万元，可使用额度为7,010.01万元。发行人可用授信余额较低。若发行人未来发展面临较大的融资需求，或出现市场流动性紧张的情况，将可能面临一定资金压力，从而对发行人的正常经营和业务发展产生不利影响。

#### 6、对外担保的代偿风险

截至2025年9月末，发行人对外担保的金额为22,100.00万元，占发行人净资产的比例为7.36%，虽然发行人对外担保的企业目前经营状况良好，但如果未来被担保方由于宏观经济环境变化、行业周期性、区域政策变化等一系列不确定的因素对其经营业务产生重大影响而丧失偿债能力。发行人面临一定的代偿风险，可能会对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

#### 7、发行人为投资控股型企业

发行人为投资控股型企业，具体业务主要由发行人子公司负责经营，经营业绩主要来自于子公司。目前发行人主要子公司有明确分红政策，且发行人建立的综合管理制度对下属子公司在人事、财务和生产经营等方面做出了明确规定，对子公司经营策略有着较强的控制力。如果未来下属子公司的经营状况发生变动，或分红政策发生变化，可能会对发行人的财务状况及偿债能力产生一定影响。

#### 8、投资性房地产公允价值变动的风险

最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为53,711.81万元、202,207.08万元和202,207.08万元，占各期末总资产的比重分别为36.24%、51.92%和51.24%，占比较大。发行人采取公允价值模式计量投资性房地产，如果未来公司持有的投资性房地产价格出现大幅下滑，不排除在一定时期内对发行人的财务状况产生影

响，公司将面临投资性房地产公允价值变动的风险。

## 9、资产受限的风险

截至2025年9月末，受限资产总额合计5,622.79万元，占净资产的比重为1.87%。报告期末，发行人受限资产主要公司向金融机构获取项目贷款提供的抵质押担保，其中受限的投资性房地产规模为5,622.79万元，用于银行借款抵押；发行人子公司西安莲湖城市管理服务有限公司将《西安市莲湖区智慧停车及提升项目（盘活存量资产）》下全部收益质押至国家开发银行陕西省分行。若未来公司未能按时、足付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

### （二）经营风险

#### 1、宏观经济风险

发行人主要围绕西安市莲湖区开展劳务派遣、租赁及物业服务和停车场收费等业务，所在行业受宏观经济周期变动和国家宏观经济政策及产业政策调整的影响，可能会对发行人的经营活动和经营业绩产生不利影响。未来如果经济出现增长放缓或衰退或国家出现相关不利于发行人所处行业的调整政策，可能对发行人所从事的业务产生负面影响。

#### 2、经济周期风险

发行人主营业务包含劳务派遣和租赁及物业服务，宏观经济的波动会直接影响劳动力市场的活跃程度，进而影响到劳动力价格和劳动力市场供需变化。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主营业务的收入及现金流量下降。

#### 3、主营业务升级转型风险

报告期内，发行人劳务派遣收入分别占主营业务收入的47.45%、43.18%和41.31%，为发行人的主要营业收入之一。当前我国劳务派遣行业正处于政策规范与技术升级的双重驱动期，劳务派遣行业既受政策深度整顿影响，需应对岗位与比例合规、“假外包真派遣”查处、同工同酬及转正机制落实等问题；同时面临市场收缩压力，若不进行高附加值服务转型和企业数字化转型，可能会对公司收

人和盈利产生一定影响。

#### 4、突发事件引发的经营风险

若发行人遭遇各类突发事件，包括但不限于自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件及公司管理层履职受阻等情况，可能导致公司社会声誉受损、人员及财产安全面临威胁、公司治理机制运行不畅等后果，进而对发行人的经营活动产生不利影响。

#### 5、多元化经营风险

发行人及其下属子公司业务范围较多，涉及劳务派遣、租赁及物业、旅游及文创产品销售和文化艺术培训等多个行业。鉴于不同行业在经营特性与市场环境方面存在显著异质性，企业对多元化市场风险的适配与管控面临固有挑战，由此导致发行人的多元化经营存在潜在风险敞口。

#### 6、发行人安置房资产、部分投资性房地产尚未办理产权证书的风险

截至2025年9月末，发行人持有莲湖区政府2024年划拨的莲湖区内账面价值1.77亿元的安置房，划拨和发行人持有的账面价值18.83亿元投资性房地产，合计账面价值20.60亿元的房产、土地等尚未完成办理产权证书，若未来产权无法顺利办理，未来划拨资产权利发生变化，将对发行人资产控制权产生重大不利影响并存在无法获得资产收益的风险。

#### 7、劳务派遣业务毛利率较低的风险

报告期内，发行人劳务派遣业务收入为第一大收入来源，占营业收入的比例分别为47.45%、43.18%、40.72%，毛利率分别为0.72%、0.70%、0.82%，毛利率较低。若未来发行人劳务派遣业务的盈利水平持续较低或出现下滑趋势，则会对发行人的盈利及偿债能力产生负面影响。

#### 8、特许使用权资产权利的风险

近两年及一期末，发行人无形资产-特许经营使用权账面余额分别为0.00万元、86,196.26万元和86,196.26万元，占同期末总资产的比重分别为0.00%、22.13%和21.84%。报告期内增幅较大，主要系发行人购买和莲湖区财政局划拨的莲湖区路

内停车泊位特许经营权规模较大所致。其中截至报告期末，划拨的34,896.26万元停车泊位特许经营权尚未签署经营协议，若未来划拨资产权利发生变化，将对发行人资产控制权产生重大不利影响并存在无法获得资产收益的风险。

### 9、划拨的租赁资产控制权及收益的风险

截至报告期末，发行人于2024年完成划拨的投资性房地产存在房产尚未取得租赁收益的情况，相关资产收益的承接手续、协调沟通工作仍在进行中，若未来划拨资产权利发生变化，将对发行人资产控制权产生重大不利影响并存在无法获得资产收益的风险。

### 10、存货去化的风险

2024年根据莲湖区委区政府安排，将莲湖区内223套安置房划拨至发行人名下运营，安置房预计将根据政府安排全部进行市场化销售。受区域市场环境、产品属性、政策约束等多重因素影响，面临一定去化压力。若后续出台限购、限售等政策，将影响销售节奏，为安置房的去化带来不确定性，对发行人未来收益产生不利影响。

### 11、募投项目收益不达预期的风险

本期债券拟将2.00亿元用于西安市大兴文体中心提升改造项目，本项目运营期30年，收入主要由出租收入、体育场馆运营收入、物业收入、儿童乐园收入、停车收入、充电桩收入、广告位收入及活动场地租赁收入构成，预计在本期债券存续期内累计营业收入19,404.53万元，可实现净收益12,029.27万元，能够覆盖债券存续期内项目建设部分债券利息4,200.00万元（年利率按3%假设）覆盖倍数为2.86，但是无法覆盖项目建设部分的债券本息。若未来本项目运营情况不达预期，则会对发行人盈利能力及偿债能力产生影响。

#### （三）管理风险

##### 1、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东、董事会、审计委员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, 组织机构不能顺利运行, 对发行人的经营可能造成不利影响。因此, 发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

## 2、资金管理风险

公司为拓展主营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地调整和完善, 确保资金安全, 则可能给公司带来一定的资金管理风险。

### (四) 政策风险

#### 1、国家政策变动的风险

发行人主营业务发展与国家宏观经济政策和产业政策紧密相关。近年来, 国家颁布的多项积极宏观经济政策和产业政策, 为社会层面和产业层面的可持续发展营造了良好环境, 发行人也因此受益于经济整体增长的红利。然而, 在国民经济发展的不同阶段, 国家产业政策会根据实际情况进行调整。若未来国家对相关政策进行调整, 进而对发行人的经营管理活动产生冲击, 不排除在一定时期内导致其经营业绩出现下滑的情况。

#### 2、区域经济政策变化风险

发行人的业务主要集中在西安市莲湖区及周边, 区域经济发展状况将对其产生重大影响。近年来, 西安市的发展主要受益于关中平原城市群建设、西安国家中心城市培育、“一带一路”倡议等国家及区域战略的持续推进, 大量政策支持与投资落地, 带动了西安在产业升级、城市建设、文化旅游等领域的快速发展。发行人主营业务, 同时受益于周边咸阳、宝鸡等城市的协同发展, 以及“西安都市圈”内交通网络完善、产业互补带来的红利, 区域经济活力与行业联动效应共同影响着西安相关业务的开展。若未来区域政策出现较大波动, 如战略支持力度调整、投资规划变动等, 可能影响区域经济的持续增长动力, 进而对发行人的经营业绩和盈利能力产生不利影响。

#### 3、地方政府政策变化风险

发行人作为地方政府批准设立的综合性国有文化旅游产业投资运营平台, 肩负着整合、盘活、提升莲湖区丰厚历史文化旅游资源的重要使命, 政府支持政策对发行人的影响较大, 如果政府支持政策出现调整, 将对发行人的生产经营产生一定影响。

#### 4、核心业务受政策变化风险

发行人主要从事劳务派遣、租赁及物业服务、旅游和文化产品销售等业务，发行人受国家产业政策、区域经济政策和地方政府政策影响较大，国家的产业转型升级、文旅融合、知识产权保护政策等方面的变化将会对发行人经营活动产生一定影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券为固定利率品种且期限可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所非公开挂牌转让。由于具体挂牌转让事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体挂牌转让进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所挂牌转让后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌转让流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，导致不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按约定支付本期债券本息，

从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行前，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

#### （五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在近两年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，进而影响本期债券的本息偿还，将可能使本期债券投资者受到不利影响。

#### （六）评级风险

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA级，虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，公司无法保证发行人主体信用等级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用等级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：西安莲湖文化旅游集团有限公司。

（二）债券全称：西安莲湖文化旅游集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（高成长产业债）。

（三）注册文件：发行人于 2026 年 2 月 9 日获上海证券交易所出具的《关于对西安莲湖文化旅游集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕572 号），注册规模为不超过 2.00 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 2.00 亿元（含 2.00 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 7 年期。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。票面利率调整选择权及投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）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。

（七）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。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 18 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2033 年间每年的 3 月 18 日。若债券持有人或发行人在本期债券存续期的第 5 年末行权，则行权部分的本期债券付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2033 年 3 月 18 日。若债券持有人或发行人在本期债券存续期的第 5 年末行权，则行权部分的本期债券兑付日期为 2031 年 3 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十一）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评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于西安市大兴文体中心提升改造项目。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

（二十四）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

### （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本期回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本期回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本期回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### 三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026年3月13日。
- 2、发行首日：2026年3月17日。
- 3、发行期限：2026年3月17日至2026年3月18日。

#### （二）登记结算安排

本次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，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### （三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌转让场所：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、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

## 四、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受该变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东批准、董事会审议通过，上海证券交易所于2026年2月9日出具的《关于西安莲湖文化旅游集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕572号），本次债券注册总额不超过2.00亿元，本期债券发行规模为不超过2亿元（含2亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过2亿元（含2亿元），募集资金扣除发行费用后，全部用于西安市大兴文体中心提升改造项目。

本次募集资金2.00亿元拟用于西安市大兴文体中心提升改造项目建设支出。根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。2019年11月8日，西安市莲湖区财政局出具《关于批复大兴新区文体中心产权划转至西安莲湖文化旅游集团有限公司的函》（莲财函〔2019〕130号），同意将西安市大兴文体中心项目作为政府投资注入区文旅集团公司，西安市大兴文体中心项目产权由西安大兴新区（土门地区）管委会统建办无偿划转至发行人。该项目的法人主体及建设单位为发行人自身，即西安莲湖文化旅游集团有限公司。

本期债券募集资金拟投向的固定资产投资项目情况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例	占募集资金总额比例
西安市大兴文体中心提升改造项目	西安莲湖文化旅游集团有限公司	-	32,520.85	20,000.00	61.50	100.00
<b>合计</b>			<b>32,520.85</b>	<b>20,000.00</b>		<b>100.00</b>

#### （一）公司债券功能定位核查

1、募集资金用途是否重点用于国家及地方重大战略支持的重大项目建设

本期债券募集资金用途系属用于体育强国与文化强国战略支持的重大项目

建设。近年来，国家政策持续推动文体产业融合发展。《全民健身计划（2021-2025）》明确提出，到2025年全国体育产业总规模将达到5万亿元，并强调推动场馆智慧化改造，提高利用率。《“十四五”体育发展规划》进一步鼓励“体育+文化+商业”融合发展模式，支持社会资本参与场馆运营，探索市场化运营路径。在地方层面，西安市“十四五”文旅规划提出打造“赛事名城”目标，重点支持体育综合体、文化休闲空间建设。2023年，西安市政府发布《关于促进体育消费加快体育产业发展的实施意见》，明确提出鼓励现有体育场馆改造升级，提升运营效益。

## 2、募集资金用途及用于固定资产投资项目的比例是否符合规定

本次募集资金2.00亿元拟用于西安市大兴文体中心提升改造项目建设支出，募集资金使用额度为2.00亿元，占项目总投资比例为61.50%，符合《3号指引》规定的公司债券募集资金原则上用于募投项目的规模不得超过该项目总投资额的70%的要求。西安市大兴文体中心提升改造项目建设资金用途不存在重复申报企业债券的情形。

### （二）项目建设背景

#### （1）项目建设背景

西安市大兴文体中心始建于2014年，位于莲湖区桃园北路与梨园路交汇处，作为政府投资建设的公共文体设施，其初衷是服务于周边高密度居民区，满足群众日益增长的体育健身与文化休闲需求。建成初期，该中心配备游泳馆、健身房等基础体育设施，旨在打造区域性全民健身示范点，然而在实际运营过程中，却面临多重困境：一方面，随着城市发展，周边同类商业场馆增多，市场竞争加剧，客源被严重分流；另一方面，原运营方缺乏科学管理与市场化运作经验，导致场馆使用率低下、经营效益不佳，甚至出现国有资产闲置和流失风险。为扭转这一局面，2019年莲湖区财政局通过资产划拨方式，将该中心交由西安莲湖文化旅游集团有限公司接管，并启动综合改造工程，旨在通过功能升级与运营模式创新，盘活存量资产，提升公共服务效能。

此次改造基于“全民健身+文化休闲+商业配套”的复合定位，旨在突破传统文体场馆单一功能的局限性，构建集体育赛事、大众健身、文化体验与消费服务于一体的综合性文体综合体。改造方案涵盖多功能运动场馆（篮球、羽毛球、游

泳、攀岩、击剑等）、户外儿童活动区及社区图书馆，并配套引入运动零售、轻食餐饮、亲子教育等商业业态，形成“运动+文化+消费”的生态闭环。同时，项目采用智慧化管理体系，通过线上预约、分时运营、会员联动等数字化手段优化资源配置，并融入绿色建筑技术以降低能耗，实现可持续发展。在运营策略上，采取公益性与市场化并重的模式，一方面保障基础体育服务的普惠性，另一方面通过商业合作与活动策划增强盈利能力，确保长期运营活力。

从宏观政策层面看，该项目的实施响应了国家“全民健身”战略与“文体旅融合”的发展导向，契合西安市“十四五”规划中关于完善公共文化服务体系、促进体育产业高质量发展的要求。从区域需求角度而言，莲湖区作为西安主城区之一，人口密集且文体设施供需矛盾突出，改造后的文体中心将有效填补高品质综合性场馆的空白，满足居民多元化需求，同时通过赛事举办与文化活动拉动周边消费，助推区域经济升级。此外，项目通过国有资产盘活与市场化运作，探索公共设施“公益性+商业化”的创新路径，为同类场馆的转型提供参考范例，具有显著的示范价值与社会效益。

综上，大兴文体中心改造项目既是破解原有运营困局的必然选择，也是顺应政策趋势、回应民生需求的战略性举措。通过功能重构、技术赋能与模式创新，该项目有望重塑区域文体服务格局，成为集运动健康、文化传播、商业活力于一体的城市新地标，同时为公共资产的可持续运营提供实践样本。

## **(2) 项目建设必要性**

西安市大兴文体中心改造项目高度契合国家及地方经济社会发展规划，在多个层面体现其战略符合性及建设必要性：

首先，项目积极响应国务院《全民健身计划（2021-2025年）》关于构建更高水平全民健身公共服务体系的政策要求，通过增设多功能运动场馆（篮球、羽毛球、攀岩等）及智慧化管理手段，有效解决莲湖区人均体育场地面积不足的痛点，助力实现“15分钟健身圈”建设目标，与《“健康中国2030”规划纲要》中“促进全民健身与全民健康深度融合”的核心思想形成联动。

其次，项目“文体商旅融合”的定位精准对接国家发改委《“十四五”时期文化产业发展规划》提出的“推动文化体育与旅游、商业等产业跨界融合”方向，通过引入运动零售、轻食餐饮等消费业态，构建“运动+文化+商业”生态链，既

弥补传统公共文体设施运营资金缺口，又培育新的消费增长点，与西安市“十四五”规划“建设国际消费中心城市”的战略形成协同。

项目采用“公益性+市场化”双轨运营模式，通过分时收费、会员联名等创新机制，既保障基础体育服务的普惠性（如社区图书馆、惠民健身时段），又通过商业活动策划提升造血能力，完美诠释了国务院《关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》中“推动公共体育场馆社会化、专业化运营”的改革路径，为破解全国公共场馆“重建轻管”难题提供实践样本。

从区域发展维度看，项目深度融入《莲湖区国民经济和社会发展第十四个五年规划》“优化公共文化服务供给”的重点任务，通过改造老旧场馆盘活闲置资产，不仅避免重复建设造成的财政浪费，更以“一馆多用”模式（日常健身+赛事承办+文化展览）提升空间复合利用率，预计年接待量将突破50万人次，直接拉动周边餐饮、零售等第三产业增长，推动梨园路商圈能级提升，与西安“北跨”发展战略中“强化主城区公共服务核心功能”的部署形成呼应。

在绿色发展方面，项目采用的太阳能光伏系统、雨水回收装置等绿色建筑技术，符合《陕西省“十四五”节能减排综合工作方案》对公共建筑单位面积能耗下降7%的硬性指标，其智慧化管理平台（线上预约+能耗监测）更是落实《西安市新型智慧城市建设纲要》“数字化赋能城市更新”的具体实践。此外，项目针对青少年群体设计的击剑、攀岩等新兴体育项目，与教育部“双减”政策后素质教育需求激增的市场变化精准对接，而户外儿童活动区的设置则体现了对《中国儿童发展纲要（2021-2030年）》“增加儿童校外活动场所”要求的主动贯彻。

从更宏观视角看，该项目通过文体IP打造（如承办市级羽毛球联赛）、商业品牌联名（与运动装备商合作快闪店）等创新手段，培育“体育+”新经济形态，与陕西省“十四五”体育产业发展规划中“打造体育服务综合体”的产业升级路径高度一致，其运营数据还将为西安市正在制定的《公共文化设施社会化运营指导意见》提供关键案例支撑。

综合而言，该项目以存量改造替代新建扩张的轻资产模式，既减轻政府财政压力又提升公共服务效率，其“功能复合化、运营智慧化、服务精准化”的改造理念，不仅符合国家发改委《“十四五”公共服务规划》关于“推动公共服务提质增效”的根本要求，更通过市场化机制创新实现了社会效益与经济效益的平衡，

成为新时代公共文体设施转型升级的示范性工程，对西安建设国家中心城市、谱写高质量发展新篇章具有多重助推效应。

### （三）项目建设内容

#### （1）项目建设内容

本项目拟对大兴新区文体中心进行综合改造，以“全民健身+文化休闲+商业配套”为核心定位，打造集体育赛事、大众健身、文化活动和消费体验于一体的综合性场馆。项目包含多功能运动场馆（篮球、羽毛球、游泳、攀岩、击剑等）、综合健身馆、户外儿童运动区及社区图书馆，配套引入运动零售、轻食餐饮和亲子业态，并采用智慧化管理系统、绿色建筑技术。通过分时运营、会员联名和商业活动联动，兼顾公益性与盈利性，服务周边居民、青少年及赛事观众，成为区域文体新地标。

#### （2）项目实施主体及其与发行人的关系

项目实施主体为发行人。

#### （3）项目建设期间

本项目建设期为18个月，即2025年10月-2027年3月。

#### （4）建设进度

本项目总投资为32,520.85万元，截至本募集说明书签署日项目尚未开工。

### （四）项目资金来源

本项目总投资为32,520.85万元，其中工程费用26,045.70万元，工程建设其他费2,484.62万元，预备费2,853.03万元，建设期利息1,137.50万元。资金来源为发行人自有资金及外部融资，其中建设单位自有资金6,520.85万元，外部融资26,000.00万元，拟使用债券资金20,000.00万元，本期债券募集资金用于固定资产投资项目的金额未超过募投项目资金缺口。本期债券募集资金用于募投项目的规模占该项目总投资额的61.50%。

### （五）项目用地情况

项目总用地面积9,794.86 m<sup>2</sup>，改造建筑面积31,725.60 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积22,700.00 m<sup>2</sup>，地上6层，主要功能包括多功能运动场馆（篮球、羽毛球、游泳、攀岩、击剑等）、综合健身馆、社区图书馆，配套引入运动零售、轻食餐饮和亲子业态等；地下建筑面积9,025.60 m<sup>2</sup>，设置地下停车位360个，充电桩100个。改

造内容涉及各楼层平面功能布局改造、安装工程改造、外立面改造及室外改造工程等。

### （六）项目合规情况

项目已取得合法性文件支持情况，具体文件情况如下：

合法性文件名称	文号 (备案证号/批复文号/协议合同文号)	发文机关 (备案机关/批复机关/协议签署方)	印发时间 (备案/批复/协议签署时间)	主要内容
陕西省企业投资项目备案确认书	2509-610104-04-01-318454	西安市莲湖区数据和行政审批服务局	2025 年 9 月 10 日	项目符合国家产业政策，填报信息真实、合法和完整。审核通过。
不动产权证书	陕 (2025) 西安市不动产权第 0453375 号	西安市自然资源和规划局	2025 年 9 月 19 日	不动产权登记

### （七）项目盈利性分析

#### （1）项目收入分析

本项目运营期30年。本项目收入主要由出租收入、体育场馆运营收入、物业收入、儿童乐园收入、停车收入、充电桩收入、广告位收入及活动场地租赁收入构成。

##### 1) 游泳馆收入

本项目游泳馆设计使用人数为300人/日，参考西安市周边游泳馆门票价格，本项目门票价格按60元/人/次，使用率按70%考虑。游泳馆运营期内预计可实现收入13,494.60万元，年均449.82万元。

表：项目周边游泳馆门票调研

项目	门票	备注
陕西省游泳跳水馆	50元	全年开放，暑期增配救生员。50米标准泳池，分浅水区（1.4米）与深水区（2米），配备恒温系统及专业救生员。
西安奥体中心游泳馆	80-100元（节假日略高）	50米国际标准泳池，恒温28℃，设亲子浅水区及专业救生员。
南山温泉游泳馆	80元	温泉水质，适合休闲与家庭游玩。
平均价格为70元		

##### 2) 篮球馆收入

本项目篮球馆设计使用人数为200人/日，参考西安市周边篮球门票价格，本项目门票价格按35元/人/次，使用率按70%考虑。篮球馆运营期内预计可实现收

入5,247.90万元，年均174.93万元。

表：项目周边篮球馆门票调研

项目	门票	备注
西安奥体中心	35元	-
西安市人民体育场	35元	-
西安市体育馆	35元	-
平均价格为35元		

### 3) 羽毛球馆收入

本项目羽毛球馆设计使用人数为150人/日，参考西安市周边羽毛球门票价格，本项目门票价格按80元/人/次，使用率按70%考虑。羽毛球馆运营期内预计可实现收入8,996.40万元，年均299.88万元。

表：项目周边羽毛球馆门票调研

项目	门票	备注
西安奥体中心羽毛球馆	100元	-
曲江新区惠宾苑青橙羽毛球中心	70元	-
李宁新瞳/威克多·东庆等连锁场馆	周中白天80元，晚间及周末120-130元	-
平均价格为80元		

### 4) 攀岩馆收入

本项目攀岩馆设计使用人数为200人/日，参考西安市周边攀岩馆门票价格，本项目门票价格按100元/人/次，使用率按70%考虑。攀岩馆运营期内预计可实现收入14,994.00万元，年均499.80万元。

表：项目周边攀岩馆门票调研

项目	门票	备注
老陕攀登	89元	-
红点攀岩	99元	-
攀岩梦工厂	118元	-
平均价格为100元		

### 5) 击剑馆收入

本项目击剑馆设计使用人数为100人/日，参考西安市周边击剑馆门票价格，本项目门票价格按200元/人/次，使用率按70%考虑。击剑馆运营期内预计可实现收入14,994.00万元，年均499.80万元。

表：项目周边击剑馆门票调研

项目	门票	备注
----	----	----

西安秦剑击剑俱乐部	200-300元/节	含装备使用，专业教练指导
陕西锐星击剑中心	150-250元/节	适合初学者，含基础装备
盛力人击剑学院	200-300元/节	含场地使用、团体课程
平均价格为200元		

#### 6) 综合健身馆收入

本项目综合健身馆设计使用人数为100人/日，参考西安市周边综合健身馆门票价格，本项目门票价格按150元/人/次，使用率按70%考虑。综合健身馆运营期内预计可实现收入11,245.50万元，年均374.85万元。

表：项目周边综合健身馆门票调研

项目	门票	备注
蓝积木健身	150元	-
乐刻、超级猩猩	180元	-
动岚健身	120元	-
平均价格为150元		

#### 7) 儿童乐园收入

本项目拟建设室外儿童游乐园，预计日游玩人数100人，年游玩人数3.5万人。门票价格暂按40元/人考虑，每3年上涨5%。儿童乐园运营期内预计可实现收入5,907.05万元，年均196.90万元。

#### 8) 出租收入

本项目可出租面积为5,500 m<sup>2</sup>，参考周边大型商业综合体租金标准，本项目起始租金暂按105元/m<sup>2</sup>/月考虑，租金每3年上涨5%，首年出租率按80%考虑，每年上涨5%，上涨至95%后不再上涨。商业出租运营期内预计可实现收入24,912.45万元，年均830.42万元。

表：项目周边大型商业租金调研

项目	地理位置	物业类型	开业年份	市场租金 (元/m <sup>2</sup> )	出租率
老城根 GPark	莲湖 - 丰禾路星火路22号	商业	2016年	115	90%
龙湖星悦荟	西安市莲湖区大兴东路2号	商业	2014年	95	95%
鑫苑大都汇	西安市莲湖区丰禾路与桃园北路交汇处	商业/办公	2016年	105	90%
平均市场租金为 105 元/m <sup>2</sup> /月					

### 9) 物业收入

本项目物业收费标准暂按5元/㎡/月考虑。商业物业运营期内预计可实现收入3,813.60万元，年均127.12万元。

表：项目周边物业费调研

项目	地理位置	物业类型	开业年份	物业费 (元/㎡)
老城根GPark	莲湖 - 丰禾路星火路22号	商业	2016年	5
龙湖星悦荟	西安市莲湖区大兴东路2号	商业	2014年	5
鑫苑大都汇	西安市莲湖区丰禾路与桃园北路交汇处	商业/办公	2016年	5

### 10) 停车收入

本项目新增停车位360个，收费标准按3元/小时。考虑项目建成后餐饮、商业等业态客流量大，暂定日均停车时长10小时，停车率按90%考虑。停车位运营期内预计可实现收入10,410.12万元，年均347.00万元。

### 11) 充电桩服务费

充电费用一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费1元，每度电收取服务费0.5元。本项目充电桩收入只计入服务费，每度电收取服务费0.5元。本项目总充电桩100个，保守估算，每个充电桩每天使用率平均按2次测算，利用率按5%考虑。充电桩服务运营期内预计可实现收入1,042.08万元，年均34.74万元。

### 12) 广告位收入

本项目拟在商城设置广告招商位，广告位运营期内预计可实现收入11,432.52万元，年均381.08万元。

表：项目广告位收入表

项目	尺寸	数量 (个)	租金 (万元/年)
小型广告位	90cm×120cm、 120cm×180cm	100	0.8
中型广告位	150cm×300cm、 180cm×360cm	25	5
大型广告位	6m×3m、8m×4m	10	10
<b>合计</b>			

### 13) 活动场地收入

本项目提供举办亲子活动，赛事活动、文创活动等演绎场地，预计年活动次数15次，每次收费10万元。活动场地运营期内预计可实现收入5,622.55万元，年均187.42万元。

综上所述，本项目运营期内可实现自营收入132,112.78万元，年均4,403.76万元。

(2) 项目成本分析

1) 人员工资及福利费

本项目建成后劳动定员108人，年工资及福利费合计876万元。

表：项目人员工资及福利费

单位：万元

序号	部门设置	职务	人数	人均年工资及福利费	小计
1	经营班子	总经理	1	18	18
		副总经理	1	16	16
2	综合管理部	经理	1	12	12
		员工	3	8	24
3	市场部	经理	1	12	12
		员工	3	8	24
4	游泳管理部	经理	1	12	12
		领班	2	10	20
		员工	8	8	64
4	篮球管理部	经理	1	12	12
		领班	2	10	20
		员工	6	8	48
5	羽毛球管理部	经理	1	12	12
		领班	2	10	20
		员工	6	8	48
6	攀岩管理部	经理	1	12	12
		领班	2	10	20
		员工	5	8	40
7	击剑管理部	经理	1	12	12
		领班	2	10	20
		员工	5	8	40
8	健身管理部	经理	1	12	12
		领班	2	10	20
		员工	8	8	64
9	财务部	经理	1	12	12
		员工	4	8	32
10	保安部	经理	1	10	10
		员工	20	6	120
11	工程部	经理	1	10	10

	员工	15	6	90
合计		108		876

## 2) 燃料动力费

本项目区域年耗电量90万度，电价为1元/度；耗水量8.5万立方米，水价为5元/立方米。年均支出99.06万元。

## 3) 体育场馆运营成本

本项目体育场馆运营成本包括水电费、设备维护、营销费用及保险支出，根据项目周边体育场馆调研，运营成本占收入的15%左右。本项目体育场馆运营成本按体育场馆收入的15%考虑。年均支出347.76万元。

表：项目周边体育场馆运营成本调研

项目	门票	备注
陕西省体育馆	水电费、设备维护、营销费用及保险支出	13%
西安市体育馆	水电费、设备维护、营销费用及保险支出	15%
西安奥体中心游泳馆	水电费、设备维护、营销费用及保险支出	17%
南山温泉游泳馆	水电费、设备维护、营销费用及保险支出	16%
平均运营成本占销售收入比例为15%		

## 4) 物业管理成本

本项目物业管理成本包括人员工资、日常维护费等，根据项目周边物业管理成本调研，项目物业管理成本占收入的60%左右，本项目物业管理成本按物业收入的60%考虑。年均支出76.27万元。

表：项目周边物业运营成本调研

项目	地理位置	开业年份	物业费 (元/m <sup>2</sup> )	物业管理成本内容	物业管理成本占物业收入比例
老城根 G Park	莲湖 - 丰禾路星火路 22 号	2016 年	5	包括人员工资、日常维护费等	65%
龙湖星悦荟	西安市莲湖区大兴东路 2 号	2014 年	5	包括人员工资、日常维护费等	55%
鑫苑大都汇	西安市莲湖区丰禾路与桃园北路交汇处	2016 年	5	包括人员工资、日常维护费等	60%

## 5) 修理及维护费

本项目年修理及维护费按建设投资的0.1%考虑。年均支出31.38万元。

## 6) 宣传及管理费用

本项目年宣传及管理费用按收入的1%考虑。年均支出44.03万元。

综上所述，本项目运营期内经营成本合计43,896.63万元，年均1,463.22万元。

### (3) 项目收益分析

本项目计算期按建设期18个月，运营期30年。财务内部收益率(税后)为6.89%，资本金内部收益率(税后)为9.99%，投资回收期(税后)为10.98年。

项目在本期债券存续期内累计营业收入19,404.53万元，可实现净收益12,029.27万元，能够覆盖债券存续期内项目建设部分债券利息4,200.00万元(年利率按3%假设)，覆盖倍数为2.86，能够覆盖项目建设部分的债券利息，但是无法覆盖项目建设部分的债券本息。针对上述资金缺口，发行人将通过其他业务板块的经营收益作为偿债资金来源。

运营期内，项目累计营业收入132,112.78万元，可实现净收益84,837.85万元，总运营期净收益能够覆盖项目建设部分的债券本息，覆盖倍数为3.51倍，能够覆盖项目投资额32,520.85万元，覆盖倍数为2.62倍。

表：项目收益情况

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	债券存续期合计	项目总运营期合计
商业出租收入	-	-	415.80	589.05	623.70	691.27	691.27	3,011.09	24,912.45
游泳馆收入	-	-	340.20	453.60	453.60	453.60	453.60	2,154.60	13,494.60
篮球馆收入	-	-	132.30	176.40	176.40	176.40	176.40	837.90	5,247.90
羽毛球馆收入	-	-	226.80	302.40	302.40	302.40	302.40	1,436.40	8,996.40
攀岩馆收入	-	-	378.00	504.00	504.00	504.00	504.00	2,394.00	14,994.00
击剑馆收入	-	-	378.00	504.00	504.00	504.00	504.00	2,394.00	14,994.00
综合健身馆	-	-	283.50	378.00	378.00	378.00	378.00	1,795.50	11,245.50
物业收入	-	-	81.72	115.77	122.58	129.39	129.39	578.85	3,813.60
户外儿童乐园收入	-	-	121.50	157.50	157.50	165.38	165.38	767.26	5,907.05
停车收入	-	-	262.44	349.92	349.92	349.92	349.92	1,662.12	10,410.12
充电桩收入	-	-	25.92	35.04	35.04	35.04	35.04	166.08	1,042.08
广告位收入	-	-	228.75	305.00	305.00	320.25	320.25	1,479.25	11,432.52
活动演绎收入	-	-	112.50	150.00	150.00	157.50	157.50	727.50	5,622.55
<b>项目总收入</b>	-	-	<b>2,987.43</b>	<b>4,020.68</b>	<b>4,062.14</b>	<b>4,167.14</b>	<b>4,167.14</b>	<b>19,404.53</b>	<b>132,112.78</b>
经营成本及费用	-	-	1,094.56	1463.87	1468.37	1473.51	1473.51	6,973.82	43,896.63
税金及附加	-	-	57.92	78.71	82.87	90.97	90.97	401.44	3,378.30

净收益	-	-	1,834.95	2,478.10	2,510.90	2,602.66	2,602.66	12,029.27	84,837.85
-----	---	---	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------

### 三、募集资金的现金管理

本期债券用于项目建设的募集资金不用于置换前期出资，除了获取公司债批文后发生的实际用于偿还该项目建设的银行贷款。本项目用于项目建设的募集资金不用于临时补充流动资金。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

本期债券存续期内，发行人将按照本期债券募集说明书披露的募集资金使用计划，确保募集资金合规使用。发行人承诺，用于项目建设的募集资金用途，不变更为偿债、补充流动资金等其他非项目建设用途，且用于项目建设的募集资金不得用于临时补充流动资金。如因建设停滞期间超过半年、预计无法满足“两覆盖”要求、政府规划发生变更、募集资金未按约定时间投入或其他不可抗力、政策调整等原因，导致原有项目建设用途不可实现或继续推进原项目建设将导致发行人重大不利变化时，募集资金使用计划确有合理理由需要调整的，发行人可以按照规定和约定履行必要程序，经发行人内部合规流程审议通过后，将原项目建设部分的募集资金用途变更其他合规项目建设，并及时进行信息披露。变更后的用途应当符合交易所关于募集资金投向项目建设的相关规定、以及募集说明书的约定或承诺。发行人将于变更决策程序完成后的2个交易日内披露变更的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。受托管理人将对前述募集资金用途变更或调整是否符合交易所关于募集资金投向项目建设的相关规定、以及募集说明书的约定或承诺，并发表明确意见。

发行人承诺，募集资金用于项目建设的用途不可实现，且无可变更的新项目用途时，变更宽限期为六个月，如宽限期后仍未实现变更，发行人可以：（1）经公司董事会或者内有权机构批准，将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，直至债券到期。或者（2）经债券持有人会议审议通过，本期债券提前到期/分期偿还/债券赎回/债券回售/调整票面利率。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

### （一）专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将与天风证券股份有限公司、募集资金监管银行签订募集资金监管协议，并在募集资金监管银行处设立募集资金专项账户。募集资金监管银行和受托管理人将对专项账户进行共同监督管理。

公司承诺将在募集资金到达专项账户前与监管银行及受托管理人签署本期债券的募集资金监管协议，协议约定天风证券为本期债券的受托管理人，负责与监管银行共同对发行人募集资金专项账户内资金的使用、划转等进行监督。募集资金监管协议将对募集资金专项账户的开立及管理、募集资金的划转、指令发送及确认的程序、受托管理人查阅专项账户的权利等事项进行明确约定。

### （二）募集资金监管机制

发行人制定了《募集资金管理制度》，约定本期债券募集资金的接收与存放、使用与管理、用途变更程序及监管等方面，建立了明确的募集资金监管机制。本期债券募集资金使用和管理按规定履行相应决策程序，并依规定履行信息披露义务，确保募集资金使用规范、公开和透明。

同时，发行人将与本期债券监管银行、债券受托管理人签订《资金监管协议》，约定发行人在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用。在本期债券存续期内，监管银行和债券受托管理人义务对募集资金的使用共同进行监管，确保募集资金用于本募集说明书约定用途。

### （三）募集资金监管协议的主要条款

本次公司债券拟签订的《三方监管协议》主要内容包括资金账户、发行人的权利义务、监管银行的权利义务、受托管理人的权利义务、监管银行的变更、协议终止与解除、争议解决等章节，主要内容如下：

发行人支取和使用监管账户的每一笔资金，均应提前向受托管理人和监管银行提供划款指令、募集资金用途说明及交易文件（包括但不限于资金使用支取审

批单、与资金使用支取有关的交易合同、发票及其它相关任何有助于说明募集资金使用及支取符合法律法规和募集及说明书约定的凭证）等材料（含电子版和纸质版），以保证受托管理人和监管银行有足够依据确认划款指令的有效性。

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规定期限内对材料进行审查。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，受托管理人方可向监管银行发送“同意划款”邮件或其他同意证明文件。

在三方监管协议存续期内，若因任何原因出现资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行有义务及时通知受托管理人和监管银行。未经发行人和受托管理人共同同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金，包括发行人有未付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时，监管银行亦无权提取、划转、处置资金账户中的资金。

监管银行应于定期向受托管理人提供专项账户上月的书面划款凭证、流水记录。监管银行应当保证划款凭证、流水记录内容真实、准确、完整。在本期债券存续期内，监管银行应于每年公历四月三十日前，向发行人和受托管理人出具《募集资金专项账户监管报告》，报告内容应至少包括上一年度专项账户内资金存入情况、使用支取情况和账户余额情况。

受托管理人有权单方面指定工作人员代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，发行人和监管银行应予以积极配合。在专项账户日常监管工作中，如监管银行发现或得知任何异常情况，应立即书面通知受托管理人。

天风证券作为本期债券受托管理人，应当根据有关法律法规以及募集说明书、受托管理协议等约定履行受托管理职责，监督发行人本期债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使监督权。

## 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 2.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 2.00 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 2.00 亿元用于西安市大兴文体中心提升改造项目；
- 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：

表：本次发行对发行人合并报表财务结构影响

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	48,976.57	48,976.57	-
非流动资产	345,650.83	365,650.83	20,000.00
<b>资产合计</b>	<b>394,627.40</b>	<b>414,627.40</b>	<b>20,000.00</b>
流动负债	34,255.31	34,255.31	-
非流动负债	60,262.58	80,262.58	20,000.00
<b>负债合计</b>	<b>94,517.89</b>	<b>114,517.89</b>	<b>20,000.00</b>
资产负债率（%）	23.95	27.62	3.67
流动比率（倍）	1.43	1.43	-

本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，按照截至 2025 年 9 月末发行人财务数据计算，本期债券成功发行并按计划执行后，发行人资产负债率由 23.95%增加至 27.62%，流动比率不变，风险总体可控。该资金使用计划将满足发行人降低融资成本的需求，进一步提高发行人持续盈利能力。

本期债券的发行有利于发行人节约财务费用，提高盈利能力。另外，通过发行固定利率的公司债券，可以锁定发行人的财务成本，避免由于未来贷款利率变动带来的财务风险，降低发行人的综合资金成本。综上所述，发行本次公司债券，将有效地拓宽发行人融资渠道，锁定发行人的财务成本，满足发行人对营运资金的需求，促进发行人的健康发展。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不

用于弥补亏损和非生产性支出，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于房地产业务，不直接或间接用于购置土地，不转借他人。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺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，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

发行人承诺本期债券投向的固定资产投资项目收入主要来自市场化销售或运营收入，不得来源于土地预期出让收入返还，且募投项目不得回售给政府部门。

发行人承诺募投项目债券存续期内所产生收入优先用于偿还债券本息。

发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

本次发行公司债券募集资金仅用于偿还募集说明书约定的用途，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用。

发行人将与本期债券受托管理人以及存放募集资金的监管银行签订监管协议，严格按照监管协议的约定规范使用募集资金。

## 八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

发行人为首次申请公司债券。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	西安莲湖文化旅游集团有限公司
法定代表人	王涛
注册资本	3.00亿元
实缴资本	3.00亿元
设立（工商注册）日期	2019年8月22日
统一社会信用代码	91610104MA6X3EQC6M
住所	陕西省西安市莲湖区梨园路22号
邮政编码	710016
所属行业	租赁和商务服务业
经营范围	文化、旅游、体育、医疗、康养、教育、广告及相关产业的咨询、策划、投资、建设、开发和管理；资产租赁；风险投资（仅限以自有资产）；土地整理及房地产开发；旅游景区、文物古迹景区、公园的管理；会议、展览及大型活动的组织和服务；文化、旅游、体育、教育相关设施设备及产品的开发与销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；智慧产业开发与经营。（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）
电话及传真号码	029-86330159、029-86330159
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	安静、财务总监、029-86330159

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

根据《西安市莲湖区财政局关于组建西安莲湖文化旅游集团有限公司的决定》（莲财发[2019]53号）文件，西安莲湖文化旅游集团有限公司于2019年8月22日正式设立，注册地址为：陕西省西安市莲湖区梨园路22号，法定代表人为王涛，注册资本为30,000.00万元，经营范围为：文化、旅游、体育、医疗、康养、教育、广告及相关产业的咨询、策划、投资、建设、开发和管理；资产租赁；风险投资（仅限以自有资产）；土地整理及房地产开发；旅游景区、文物古迹景区、公园的管理；会议、展览及大型活动的组织和服务；文化、旅游、体育、教育相关设施设备及产品的开发与销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；智慧产业开发与经营（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）。

发行人成立时股权结构如下：

表：发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资金额	实缴资本	持股比例	出资方式
西安市莲湖区财政局	30,000.00	30,000.00	100.00	实物
合计	30,000.00	30,000.00	100.00	——

## （二）发行人的历史沿革

### 1、2019 年 9 月 10 日，经营范围变更

2019 年 9 月 10 日，发行人经营范围发生变更，变更后的经营范围为：“文化、旅游、体育、医疗、康养、教育、广告及相关产业的咨询、策划、投资、建设、开发和管理；资产租赁；风险投资（仅限以自有资产）；土地整理及房地产开发；旅游景区、文物古迹景区、公园的管理；会议、展览及大型活动的组织和服务；文化、旅游、体育、教育相关设施设备及产品的开发与销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；智慧产业开发与经营。（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）”。

### 2、2022 年 8 月 16 日，董事变更

2022 年 8 月 16 日，发行人召开股东会，选举王悦晨为董事，选举王涛为董事，选举陈军为董事，选举闫博为董事，免去朱疆董事职务，免去安静董事职务。

### 3、2024 年 8 月 26 日，外部董事变更

2024 年 8 月 26 日，根据《西安市莲湖区国有资产监督管理局关于变更区属国有企业外部董事的通知》（莲国资发〔2024〕1 号），发行人免去陈军、王涛、王悦晨、闫博同志的西安莲湖文化旅游集团有限公司外部董事职务；聘用王锐、胡碧博、鹿丙涛、王世炜同志为西安莲湖文化旅游集团有限公司外部董事。

### 4、2024 年 10 月 18 日，取消监事会，成立审计委员会

2024 年 10 月 18 日，发行人召开股东会，取消监事会，设立审计委员会：

（1）免去徐磊监事会主席职务，免去全菲监事职务，免去刘琦监事职务，免去王晓琪监事职务，免去李诗璇监事职务；（2）选举王锐为审计委员会主任委员职务，选举胡碧博为审计委员会委员职务，选举刘庆明为审计委员会委员职务。

### 5、2025 年 7 月 23 日，法定代表人、董事长变更

2025 年 7 月 23 日，根据《中共西安市莲湖区财政局委员会关于批复西安莲

湖文化旅游集团有限公司变更法定代表人的函》（莲财党函〔2025〕2号），公司法定代表人由胡佳变更为王涛。

### （三）重大资产重组情况

2024 年 12 月，发行人在莲湖区政府统筹下，根据西安市莲湖区财政局出具的《西安市莲湖区财政局关于向西安莲湖文化旅游集团有限公司划转国有股权的批复》和《西安市莲湖区财政局关于向西安莲湖文化旅游集团有限公司划转及移交相关资产的通知》，进行本次重大资产重组，具体情况如下：

#### 1、本次重大资产重组的背景及原因

##### （1）政策方面

2023 年 1 月，陕西省政府办公厅印发《陕西省人民政府办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的实施意见》，要求国有企业进一步盘活存量资产、扩大有效投资，形成存量资产和新增投资的良性循环，推动全省经济社会高质量发展，2023 年 10 月，陕西省委办公厅、省政府办公厅印发《陕西省国企改革深化提升行动实施方案（2023—2025 年）》，要求国有企业聚焦主业，提升核心竞争力。2024 年 3 月 11 日，西安市政府印发《西安市人民政府办公厅关于印发 2024 年政府工作报告主要预期目标和任务分工的通知》，其中要求市国资委牵头，各区县、管委会、开发区政府配合，实施国企改革深化提升行动，推进区域性国资国企综合改革试验。一企一策推进市区两级国有企业战略性重组、专业化整合和功能转变，提升市场化运营管理能力。

在此背景下，发行人实施本次重大资产重组，系落实省政府及市政府关于深化国企改革、盘活存量资产、提升市场化运营能力相关政策的重要举措。

##### （2）商业方面

莲湖区系西安市主城区，处于《西安都市圈发展规划》“一核、两轴”核心区域和古都核心功能承载区，辖 9 个街道、142 个社区，截至 2024 年末常住人口 101.9 万人。莲湖区作为西安老城核心区具有深厚的历史文化底蕴（如钟鼓楼、回民街、北院门历史文化街区等标志性资源）和丰富的非物质文化遗产，发行人是立足西安市莲湖区核心文旅资源、经政府批准设立的综合性国有文化旅游产业投资运营平台，肩负着整合、盘活、提升莲湖区丰厚历史文化旅游资源的重要使命，在莲湖区内处于行业主导地位。在本次重大资产重组实施前，发行人主要经

营文化艺术培训业务、旅游及文创产品销售业务，经营状况稳健。

从商业角度考虑，出于以下两方面，发行人实施本次重大资产重组，一是莲湖区作为西安老城核心区域，区域内国有经营性资产较为分散，未形成统一管理，经营性质相似的资产（如写字楼、门面房、停车场）等，由多个企业及部门各自管理，难以形成统一经营的规模效应，不利于相关资产的后续经营和发展；二是发行人作为莲湖区最重要的文旅产业类国有企业，在本次重大资产重组之前，虽然经营状况稳健，发展前景明确，但由于文化艺术培训及旅游服务业务的轻资产属性，导致发行人受限于资产规模，进一步做大做强受到一定限制，因此基于将区属经营性国有资产统一管理、集中经营形成规模效应以及扩大发行人资产规模及资本实力考虑，实施本次重大资产重组。

## 2、本次重大资产重组的过程

发行人实施本次重大资产重组系区政府经过审慎考虑、详细筹划后执行，在 2024 年 5-7 月，莲湖区开展全区经营性国有资产摸排及梳理工作，2024 年 8 月-11 月，区财政局、国资局及发行人会同券商、律师事务所、会计师事务所等中介机构，根据区属经营性国有资产摸排情况，筹划本次重大资产重组实施方案，包括组织架构、业务板块、管理机制、资产交接等工作，2024 年 11 月 28 日，莲湖区召开政府专项问题会议，就本次重大资产重组方案进一步落实，2024 年 12 月 3 日莲湖区财政局发布《西安市莲湖区财政局关于向西安莲湖文化旅游集团有限公司划转国有股权的批复》，2024 年 12 月 4 日莲湖区财政局发布《西安市莲湖区财政局关于向西安莲湖文化旅游集团有限公司划转及移交相关资产的通知》，确定将莲湖区财政局持有的西安莲湖商贸集团有限公司、西安莲湖国有资产运营有限公司 100%股权及西安莲湖城市服务集团有限公司 49%股权，西安莲湖城市投资集团有限公司持有西安莲湖城市服务集团有限公司 51%股权及西安莲湖城市管理服务有限公司 100%股权，西安大兴开发建设集团有限公司持有的西安大兴物业发展有限公司 100%股权，无偿划转至发行人，并将区属经营性的土地、房产及安置房等资产划入发行人及上述子公司名下，要求相关资产及企业于 2024 年 12 月 20 日前完成移交和划转工作。

上述被合并企业均和发行人属于同一实际控制人莲湖区财政局，故本次股权划转属于同一控制下的企业合并，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行

人 2022-2024 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了文号为“中兴华审字（2025）第 023164 号”的标准无保留意见的审计报告，对 2022-2024 年度的财务数据进行了追溯调整，追溯至自上述被合并企业成立以来就视同纳入合并范围，本期债券报告期期初已纳入合并范围。

3、报告期内新划入的相关资产的权属状况和运营情况、相关资产未来经营使用规划以及与现有业务的协同性

报告期内发行人新划入的资产主要为莲湖区内 223 套安置房，金额合计为 18,406.76 万元，计入存货，莲湖区内办公楼、门面房、停车位及土地资产，计入投资性房地产，金额合计 20.22 亿元（部分投资性房地产在新划入的子公司名下，随子公司股权进入）；莲湖区内停车位特许使用权，金额合计 8.62 亿元。

（其中 3.49 亿元为莲湖区财政局划拨，5.13 亿元为新划转进入的子公司西安莲湖城市管理服务有限公司在本次划转前购买，随着子公司西安莲湖城市管理服务有限公司股权进入），计入无形资产。上述报告期内新划入的资产均已获取由第三方资产评估机构出具的评估报告，评估报告为发行人相关资产入账价值计量提供了客观、专业的依据，确保了财务信息的可靠性与公允性，具备入账的合理性。相关资产具体情况如下：

#### （1）安置房

发行人划入的安置房分为白家口安置房 153 套及国商二期安置房 80 套，目前均未办理权证，发行人安置房具体情况如下：

表：报告期内发行人新划入安置房情况

序号	房屋名称	房地产位置	结构	总层数	总套数	房屋用途	土地用途	建筑面积（平方米）
1	白家口丽苑小区	北临大兴东路、南临丰禾路、西临杏园路、东临桃园北路	钢混	34	153	住宅	住宅用地	14,015.00
2	国际商贸基地二期小区	北临龙首北路、南临红庙坡路、西临星火路、东临永新路	钢混	33	80	住宅	住宅用地	5,804.00

对于该部分安置房，发行人计划在办妥产权手续后进行市场化销售，主要面向的客户群体分为三类：一是有刚需购房需求的本地上班族及新婚家庭，二是寻

求高性价比房产的周边区域改善型购房者，三是关注区域发展潜力、追求稳健资产配置的小额投资者，整体去化时间拟定为 3-4 年，分三个阶段推进以保障盘活节奏。2026 年在产权证办理完成后，计划销售全部资产的 30%，2027 年计划销售全部资产的 40%，最后在剩余年份将余下房产进行销售（具体销售情况根据实际市场环境进行调整与实施，假设 2029 年销售完毕，2028-2029 年分别销售全部资产的 15%、15%）；房价区间将结合区域二手房市场价、同地段新房售价及安置房自身品质，定价区间为 8,500-13,000 元/平方米。

## (2) 写字楼

报告期内，发行人新划入的写字楼截至 2024 年末金额合计为 65,299.36 万元，具体明细如下：

表：报告期内发行人新划入写字楼情况

单位：万元

序号	房屋名称	权证情况	运营现状	账面价值
1	荣民玖号	正在办理	尚未出租	4,099.09
2	汉城国际创客		内部装修中，部分出租，处于租金豁免期	31,665.40
3	新荣基大厦 B 座七层东侧办公用房		已签约租户租金收入 1.72 万元/年	417.26
4	西安市莲湖区莲湖路 57 号写字楼 1 楼、4-6 楼、9 楼		已签约租户租金收入 79.52 万元/年	2,949.39
5	社会路中段商业楼		已签约租户租金收入 246 万元/年	8,487.05
6	金桥公寓		尚未出租	3,910.98
7	劳动公园南门西侧办公用房		尚未出租	87.58
8	西安市莲湖区劳动南路 147 号写字楼 5 层、6 层 605 室		已签约租户租金收入 40.77 万元/年	702.52
9	新世纪大厦 5 层、6 楼半层、1501 室、1502 室、1604 室、701 室、702 室		已签约租户租金收入 333.06 万元/年	7,235.27
10	西安市莲湖区西大街 439 号		已签约租户租金收入 122.32 万元/年	4,110.74
11	莲湖区南马道巷 33 号 A 座		已签约租户租金收入 97.14 万元/年	1,634.09
	合计		已签约租户合计租金收入 920.53 万元/年	65,299.36

对于新划入的写字楼资产，发行人计划在办妥产权手续后依托莲湖区“一楼一特色”的楼宇经济发展方针，结合自身资源优势制定了详细的运营发展规划，以提升写字楼的运营效率与品牌价值，实现资产保值增值。

对于写字楼招商开拓，一方面发行人将充分发挥自己作为莲湖区文旅产业经营的国有企业的优势，重点吸引过往与自己有合作的，文化创意、旅游服务、数字内容、金融咨询领域的优质企业入驻。另一方面，发行人后续将与区投资局联合开展招商活动，吸引更多优质企业入驻，提升写字楼出租率。

对于写字楼运营服务，一方面发行人将充分发挥自身作为区属国有企业的优势，区内机构提供政策申报、融资对接、市场推广等增值服务，助力入驻企业发展，参考莲湖区“金辉国际政务服务驿站”模式，增设楼宇内一站式政务代办服务，为企业提供工商、税务等便捷支持，积极协助企业对接莲湖区产业基金为入驻企业争取红利，形成“以楼兴产、以产促城”的良性循环；另一方面对于部分建设时间较早的写字楼，发行人将引入智能化楼宇管理系统，覆盖安防、能耗、空间预约等功能，提升管理效率与用户体验。同时发行人将充分发挥自身在文旅行业内的沉淀，对于公共区域植入钟楼、鼓楼、城墙大唐西市等莲湖区文化元素，同时筛选部分优质写字楼（荣民玖号、汉城国际创客空间等），打造艺术展厅、共享会议室等特色空间，定期举办行业沙龙、文化论坛活动，强化楼宇文化标签，进一步增强与租户的粘性。

### (3) 土地

报告期内发行人新划入的土地截至 2024 年末金额合计为 50,039.36 万元，具体明细如下：

表：报告期内发行人新划入的土地情况

单位：万元

序号	土地名称	用途	权证情况	账面价值
1	博望路南侧土地	商业用地	正在办理	2,783.05
2	创新路以东、大桥街西巷北侧地块	商业用地		1,630.75
3	大麦市街、32 号、34 号、36 号、44 号、49 号、93 号、97 号、131 号	商业用地		817.21

序号	土地名称	用途	权证情况	账面价值
4	东至清水源小区规划路,南至中南青樾小区,西至西二环,北至五洋公司、石油专用线地块	商业用地		924.13
5	国商二期南侧断头路地块	商业用地		345.47
6	汉城国际创客空间地块	商业用地		3,296.20
7	汉城西路以北、第三学校南侧、东尚路以东地块、汉城西路西段地块	商业用地		1,504.51
8	红庙坡村安置小区	住宅用地		564.51
9	经建油漆地块	商业用地		9,471.18
10	昆明路二号桥北侧、中石油加油站东侧,昆明路二号桥停车场地块	商业用地		345.47
11	立信路以南土地	商业用地		1,059.61
12	联发钢土地	商业用地		1,988.28
13	庙后街 187 号、189 号、191 号、193 号、210 号、212-214 号、庙后街洒金桥十字西南角	商业用地		487.49
14	洒金桥 16 号、18 号、50 号、54 号、56 号、63 号、69 号、95 号、96 号、111 号、120 号、洒金桥北口 138 号、140 号、洒金桥西侧 28 号、30 号、34 号、38 号、原 40 号、102 号、104 号	商业用地		1,985.63
15	三民村	住宅用地		2,460.27
16	桃园北路陇海线以北两侧（土地 1、2、3）	商业用地		5,694.09
17	桃园路桥下地块	商业用地		172.73
18	团结西路以南地块、团结西路与汉城南路西北角土地	商业用地		1,091.08
19	西安国际商贸基地二期安置楼	住宅用地		2,472.60
20	西安新华印务地块	商业用地		5,508.20
21	西仓西巷 6 号 18 号、22 号、24 号、26 号、西仓西巷北口废品收购站	商业用地		1,363.40
22	原退水明渠二期地块	商业用地		3,296.20
23	紫云溪西侧地块	商业用地		777.30
	合计			50,039.36

截至目前,划转进入发行人的土地目前均处于开发阶段,其中表格中序号 4、13、14、21 对应地块,均位于西安市著名步行街回民街内,发行人对上述地块后续均计划在权证办理完成后进行出租,主要出租对象为个体工商户,由个体工商户承租上述地块后在地块上进行建设开发,由于上述地块位于西安市核心区域内,预计出租难度较小。

表格中序号 1、2、3、5、6、7、9、10、11、12、16、17、18、20、22、23

对应地块，发行人计划结合自身文旅业务发展规划，在完成权证办理工作后在对应地块上开发文化产业园区、主题博物馆、体育园区、文旅综合体等项目，促进自身文旅业务进一步发展。

表格中序号 8、15、19 对应地块，由于上述地块均处于住宅区内，发行人计划在权证办理工作完成后，将其用作停车场，目前初步测量，上述地块可规划 739 个停车位，进一步补充发行人的停车费业务收入。

#### (4) 门面房

报告期内发行人划入的门面房截至 2024 年末金额合计为 86,504.65 万元，共计 898 间，主要为莲湖区小区内、机关单位楼下、学校附近的商业门面房，主要集中在西安莲湖城市管理服务有限公司与西安莲湖城市服务集团有限公司名下，具体明细如下：

表：报告期内发行人划入的门面房情况

资产单位 (名称)	间数	权证编号	入账单位
莲湖区区民政局外门面房	3	其中一间权证为陕 (2022) 西安市不动产权第 0128196 号，另外两间权证正在办理	城管公司
莲湖区残联外门面房	1	与区残联大楼共用权证	
延光家属区 (二区) 小区内门面房	6	西安市房权证莲湖区字第 1050106024-9-8-60101-106 号	莲湖城服
18 街坊小区内门面房	9	西安市房权证莲湖区字第 1050108013-3-68-1101-1 号 (9 间统一办理权证)	
大庆路 598 号家属院内门面房	5	西安市房权证莲湖区字第 1050108024-3-1-10101 (5 间统一办理权证)	
华威东院及西院内门面房	8	西安市房权证莲湖区字第 1050110023-10-2-20101~2 号 (2 间统一办理权证)、西安市房权证莲湖区字第 1050110023-10-2-20102~2 号、西安市房权证莲湖区字第 1050110023-10-2-20103~2 号 (3 间统一办理权证)、西安市房权证莲湖区字第 1050110023-10-44-10102~2 号、西安市房权证莲湖区字第 1050110023-10-44-20101~2 号	
一公司 2 号家属院内门面房	9	西安市房权证莲湖区字第 1050110002-5-60-10101 号 (9 间统一办理权证)	
西仪 101 小区内门面房	44	17 间正在办理权证，另外 27 间权证统一办理为西安市房权证莲湖区字第 1075108023-13-20-10101 号	
总公司洒二家属院内门面房	4	西安市房权证莲湖区字第 1100108022IV-1-22-10101 号 (4 间统一办理权证)	

资产单位 (名称)	间数	权证编号	入账单位
明珠巷 4 号家属区内门面房	9	西安市房权证莲湖区字第 1100110016IV-1-24-30102 号 (9 间统一办理权证)	
华美劳动路小区内门面房	21	统一办证, 权证号为西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50102 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50103 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50110 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50105 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50107 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50104 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50106 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50101 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50108 ~ 1 号、西安市房权证莲湖区字第 1075108018-19-14-50109 ~ 1 号	
二公司丰登路家属院内门面房	8	莲湖区字第 1050108015-5-7-10101 号-108 号	
25 街坊内门面房	44	14 间正在办理权证, 25 间统一办理权证, 权证号为西安市房权证莲湖区字第 1050108013-24-2-1101-1 号, 5 间统一办证, 权证号为西安市房权证莲湖区字第 1050108013-24-1-3102-1 号	
一公司 4 号家属院内门面房	7	统一办理权证, 权证号为西安市房权证莲湖区字第 1050110002-7-1-56-00101 号-00102 号	
高新四路家属区门面房	10	1 间正在办理权证, 9 间统一办理权证, 权证号为西安市房权证莲湖区第 1075106011-8-4-1 号	
青年路 52 号化工家属区内门面房	2	1 间权证为市房权字 1100-1100-4-III-13-2, 另外 1 间权证办理中	
审计局外门面房	1	正在办理	城管公司
红庙坡街道办事处外门面房	3		
北关街道办事处外门面房	1		
资规莲湖分局外门面房	2		
莲湖区住建局外门面房	7		
劳动公园外门面房	21		
莲湖区市场监督管理局外门面房	4		
北院门街道办外门面房	1		
莲湖区鼓楼小学外门面房	4		
莲湖区郝家巷小学外门面房	13		

资产单位 (名称)	间数	权证编号	入账单位
西安市回民中学外门面房	3		莲湖城服
西安市第七十中学外门面房	16		
莲湖区二府街小学外门面房	2		
莲湖区龙首村小学外门面房	1		
莲湖区沣惠路小学外门面房	1		
大麦市街门面房	8		
庙后街门面房	7		
洒金桥门面房	20		
西仓西巷门面房	8		
逸兴西苑小区内门面房	25		
恒泰小区内门面房	40		
玻璃厂家属院内门面房	18		
南小巷 15 号单身楼下门面房	1		
红光路家属院内门面房	21		
西化北区小区内门面房	16		
油漆厂 5 号家属院内门面房	6		
西安机床厂西安保温瓶厂高层小区内门面房	8		
塑料厂东院内门面房	2		
二运司丰惠路 6 号院内门面房	6		
第五水厂小区内门面房	14		
新华橡胶二分厂家属院内门面房	5		
西仪 104 小区内门面房	9		
西门小区内门面房	4		
自强西路东住宅楼下门面房	3		
振华南路小区内门面房	2		
丰禾路邮政家属院内门面房	4		
福泰家属院内门面房	12		
金衡花园 (西区) 小区内门面房	1		
一公司 5 号家属院内门面	5		

资产单位 (名称)	间数	权证编号	入账单位
房			
西关家属院内门面房	1		
昆明路小区内门面房	13		
413、414、415 院内门面房	2		
石围小区东区内门面房	16		
劳动小区内门面房	22		
西容西微小区内门面房	2		
桃园西瓷大院内门面房	18		
新园小区门面房	2		
西变丰禾小区门面房	6		
丰登小区内门面房	10		
810 院内门面房	3		
413 院内门面房	6		
西变 801 单身楼下门面房	7		
西缆石围小区内门面房	7		
石围东区小区内门面房	5		
西开工贸 101 楼 下门面房	1		
西设 241 号楼下门面房	1		
西微小区内门面房	12		
庆康小区内门面房	19		
庆和小区内门面房	11		
庆怡小区内门面房	7		
甲楼大院内门面房	23		
恒泰单身楼下门面房	13		
西安九元高压陶瓷电容器 厂家属院内门面房	2		
红光路家属院内门面房	1		
城建家属院内门面房	6		
第五水厂小区内门面房	4		
一公司 6 号家属院内门面 房	1		
西仪 101 小区内门面房	17		
止园青年路家属区内门面 房	1		
香米园家属楼下门面房	2		
海通纸坊小区内门面房	5		
福泰家属院北关王家巷院 内门面房	1		

资产单位 (名称)	间数	权证编号	入账单位	
二公司丰登路家属院内门面房	1			
24 街坊门面房	1			
一公司 4 号家属院内门面房	1			
西控花园小区内门面房	15			
西关小区内门面房	1			
基地小区内门面房	49			
新园新城小区内门面房	2			
西变丰禾小区（太奥广场对面）	1			
西变公司丰登路小区（9 号街坊）	15			
810 院（物业办公南）内门面房	11			
石围西区	11			
石围东区	6			
土西院落（113 院落）团结中路南	1			
西开工贸 101 楼（新）团结 2 路	1			
土门坊 2 号（240 栋）	1			
庆丰小区内门面房	1			
庆裕小区内门面房	4			
庆睦小区	2			
301 大院	1			
大唐世家小区内门面房	2			
人才大厦楼下门面房	1			
大兴裕苑小区内门面房	1			
馥桂园小区内门面房	1			
金色悦府小区内门面房	1			
举人阁商业大厦楼下门面房	1			莲湖国资
西大街安定广场	1			商贸集团
教场门街道处门面房	2			
北院门街道处门面房	1			

注：上表中有权证的门面房，产权证均为原产权单位，发行人尚未办理产权变更。

发行人门面房基本已实现出租，租户主要为个体工商户，其中莲湖城服主要

负责运营莲湖区小区内门面房，该部分门面房系随莲湖城服股权划转至发行人；城管公司主要负责运营莲湖区机关单位楼下、学校及公园附近门面房，门面房目前由原产权单位出租，租金未在发行人核算。2024 年度，发行人门面房实现租金收入 3,552.21 万元，整体较为稳定。发行人绝大部分门面房无权证，主要系历史遗留问题。门面房分布较为零散，且此前由多个不同部门及企业分别管理，导致产权关系和管理权责未能统一。

随着相关资产逐步集中划转至发行人名下，发行人将结合门面房的实际位置分布情况，对相邻或位置相近的门面房进行整合，推动合并办理统一权证，同时加快权证变更工作，以系统性解决历史遗留问题，实现资产的规范化管理与运营。

#### (5) 停车位特许使用权

截至 2024 年末，发行人共计取得 9,243 个停车位使用权（部分停车位系划入的子公司购买），金额合计 86,196.26 万元，具体明细如下：

表：报告期内发行人划入的停车位情况

单位：万元

序号	停车场位置	车位数量	权属人	账面价值
1	开远半岛停车场	96	西安大兴物业发展有限公司	4,834.72
2	融创臻园停车场	46		
3	第一学校停车场	234		
4	悦城停车场车位	75		
5	团结东路（劳动路-桃园路）南侧	77	西安莲湖城市管理服务有限公司	30,061.54
6	西市二路东西两侧	69		
7	西市南路（西市二路-桃园南路）南北两侧	36		
8	汉城南路（沣镐西路-昆明路）东侧	70		
9	锦园路东西两侧	158		
10	潘家村路东西两侧	58		
11	铁塔寺（潘家村路-西仪坊）南侧	47		
12	西斜路（桃园北路-劳动北路）北侧	53		
13	西斜路（桃园北路-劳动北路）南侧	74		
14	农兴路（永福路-永新路）南北两侧	63		
15	农兴路（文景南路-永福路）南北两侧	52		
16	益民坊（惠林街-沣镐西路）东西两侧	60		
17	汉城南路（沣镐西路-昆明路）西侧	40		

序号	停车场位置	车位数量	权属人	账面价值
18	李家楼路（惠林街-泮镐西路）东西两侧	81		
19	益民坊（昆明路-惠林街）东西两侧	26		
20	惠林街（团结南路-李家楼路）南北两侧	36		
21	华强路（红庙坡路-兴中路）	23		
22	惠林街（李家楼路--益民坊）南北两侧	65		
23	惠林街（益民坊--汉城南路）南北两侧	45		
24	桃园路（大庆路-团结东路）西侧	38		
25	桃园西路（丰登路-西二环）南北两侧	41		
26	西市北路（劳动南路-西市中路）北侧	36		
27	草阳巷东段南北两侧	33		
28	龙兴巷南北两侧	18		
29	桃园路（大庆路-团结东路）东侧	42		
30	桃园高架桥下南段辅道东西两侧	96		
31	西仪芳（铁塔寺路-大庆路）东西两侧	71		
32	八佳路北侧（环城西路-南小巷）	47		
33	团结东路（丰登路-桃园路）南侧	48		
34	丰登路东侧（西电医院-大庆路）	30		
35	团结东路（劳动路-桃园路）北侧	54		
36	枣园西路（西户铁路专用线-汉城北路）北侧	192		
37	枣园西路（西户铁路专用线-汉城北路）南侧	151		
38	汉城南路（团结西路-大庆路）东侧	44		
39	立信路（枣园北路-汉城北路）南北两侧	127		
40	团结南路（泮镐西路-团结中路）东侧	33		
41	桃李路至明堂路北段南北、东西各两侧	87		
42	大白杨南路西侧（梨园路-大兴东路）	34		
43	团结中路（团结北路-西二环）南北两侧	123		
44	团结东路（桃园路-丰登路）北侧	50		
45	永安路西段（桃园北路—莲湖第八幼儿园）南北两侧	52		
46	永安路东段（大白杨南路—永全路）南北两侧	43		
47	文景南路（农兴路—龙首北路）东西两侧	41		
48	龙首北路东段（未央路—龙首东路）南侧	37		
49	自强西路（工农路—振华南路）南侧	42		
50	自强西路（工农路-星火路）北侧	57		
51	团结西路（汉城南路—团结南路）东段南侧	99		
52	梨园路（杏园北路—西二环）南北两侧	54		
53	西安市莲湖区路内停车泊位	5,839	西安莲湖城市管理服	51,300.00

序号	停车场位置	车位数量	权属人	账面价值
			务有限公司	
	合计	9,243	-	86,196.26

发行人下属子公司西安大兴物业发展有限公司持有的上表中序号 1-4 停车位、发行人下属子公司西安莲湖城市管理服务有限公司持有上表中序号 5-52 停车位，系根据《西安市莲湖区财政局关于向西安莲湖文化旅游集团有限公司划转及移交相关资产的通知》，由莲湖区财政局将上述停车位资产划入发行人下属子公司运营，并由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的编号为鹏信资估报字 2025 第 F264 号、鹏信资估报字 2025 第 F265 号的资产评估报告，根据政府资产划转通知及评估报告，系发行人根据政府资产划转通知获取的使用权而非所有权，无需单独办理产权证，该部分停车位未签署特许经营权协议。

发行人下属子公司西安莲湖城市管理服务有限公司持有的西安市莲湖区路内停车 5,839 个停车泊位，系城管公司参与莲湖区财政局于 2023 年 10 月 9 日招标的西安市莲湖区财政局西安市莲湖区路内停车泊位特许经营项目，并作为中标人，于 2023 年 12 月 3 日和莲湖区财政局签署了《西安市莲湖区内停车泊位特许经营项目特许经营协议》，协议约定由城管公司负责运营及维护莲湖区区域内 5839 个公共停车位，特许经营期为 30 年，运营期内，城管公司通过收取停车费用收回成本自负盈亏。根据上述协议，该部分停车位权属清晰，作为停车位使用权无需单独办理权证。

对于发行人停车位资产，由于大部分停车位系莲湖区路边停车位，因此发行人后续主要聚焦于智慧停车管理系统的建设，做到对所有停车位的全覆盖，安装车位感应器，实现对车位的实时状态监控，进一步完善线上支付系统，提升车主的停车体验。

发行人新划转进入的资产安置房、投资性房地产中，除部分门面房的产权证为原产权单位外，其余资产截至目前无权证。截至目前，发行人尚未完成新划入安置房、投资性房地产的产权证变更、办理手续。

对于上述资产产权证存在较大瑕疵的原因，主要系莲湖区作为西安市老城区，历史遗留问题较多，具体原因可以分为以下几种情况：

(1) 部分建筑物建设时间较早，由于时间久远，导致建设项目的立项批文、报建手续、施工图纸等关键资料遗失，无法满足现行确权要求，且由于莲湖区作为老城区，部分建设年代久远的建筑，尤其门面房，按照当时的规范建造，但用现行的规划、消防、安全标准衡量，往往无法达标，相关职能部门难以出具审批意见。

(2) 过往工作中，部分企业和单位人员存在“重生产，轻产权”的思想，对于产权证办理的重要性没有明确的认识，加之办理权证涉及财政、自然资源、住建等多个部门协调配合，跨部门导致沟通成本高、周期长。

(3) 莲湖城服门面房资产系过往从西安市内央企、陕西省属及市属企业划转交接至莲湖区，在划转交接过程中，涉及的部门较多，且由于交接时间较早，存在资料不齐全等问题，导致无法满足现行的确权及权证变更要求。

上述问题不仅是在莲湖区，整个西安市内也广泛存在，2025 年 9 月 8 日，由西安市市长叶牛平主持，召开了加快解决建设项目历史遗留问题化解不动产“登记难”攻坚动员部署会议，制定《西安市加快解决建设项目历史遗留问题化解不动产“登记难”攻坚方案》，根据西安市整体安排部署，莲湖区已经成立由区长牵头的莲湖区加快解决建设项目历史遗留问题化解不动产“登记难”工作专班办公室，由区长任组长，5 名副区长任副组长，31 家区级部门为成员，从区住建局、资源规划莲湖分局等单位抽调 6 名人员实体化集中办公，下设综合协调、项目指导协调、法无保障、金融税收协调、税费追缴、纪检监察等 6 个工作组，2025 年 9 月 26 日，莲湖区区委书记召开 2025 年第 30 次区委常委会会议，会议要求区工作专班对于不动产权证问题，“一项目一策”制定处置方案，按照“成熟一批，推进一批”的原则，确保办证各项工作高效推进。

截至目前，发行人已经完成莲湖城服下属的未办证小区门面房中 425 套未办证/权证未变更原因及存在问题的摸排工作。对于发行人尚未完成办证/权证变更的资产，发行人将进一步摸排相关资产未办证/未完成权证变更的原因，存在的问题，申请将其纳入西安市不动产“登记难”项目底数清单台账后，由专班安排专人负责，协同相关部门尽快完成产权证办理/权证变更，预计相关工作于 2026 年年底全部完成。

发行人在本次重大资产重组实施前，以文化艺术培训业务作为主营业务，同时开展旅游及文创产品销售业务、劳务派遣业务，其中文化艺术培训业务作为发行人最主要的毛利润来源。实施本次重大资产重组，主要系虽然发行人作为文旅产业公司经营状况稳健，但由于文旅行业的轻资产属性，使得发行人的资产规模较小，受限于自身资产规模，其融资及发展均受到一定限制，因此将莲湖区内的安置房、投资性房地产、停车位等资产划入发行人，一方面进一步充实发行人的资产规模，另一方面，发行人划入相关资产后开展城市运营板块的租赁、停车场及物业业务，可以提供的稳定现金流，为前期投入大、培育周期长的文旅业务（如新产品开发、市场拓展）提供坚实的资金保障，增强集团整体的抗风险能力和创新发展后劲。

发行人后续将持续加强文旅和城市运营板块的业务协调，主要体现在发行人开展城市运营板块业务，其所管理的写字楼、住宅小区和停车场，本身便是庞大、稳定的线下流量入口。发行人将通过在这些场景内进行文旅业务的宣传推广（如文创产品展销、艺术培训课程报名），能够以极低的成本精准触达目标客群，进一步助力发行人文旅业务的发展。

#### 4、资产重组前后发行人主要财务数据的变化

本次重大资产重组于 2024 年实施，新划入的西安莲湖城市管理服务有限公司、西安莲湖城市服务集团有限公司、西安莲湖国有资产运营有限公司、西安大兴物业发展有限公司、西安莲湖商贸集团有限公司划入发行人视同为同一控制下的企业合并，上述公司及其下属的资产、报告期内产生的收益在审计报告中于报告期初计入发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表；新划入的安置房、投资性房地产中写字楼、土地、城管公司门面房、停车位等归属于政府单位的资产在审计报告中计入发行人 2024 年末资产负债表，由于新划入的资产在 2024 年度收入流水仍归属于原单位，故相关资产划转未影响发行人 2024 年度利润表及现金流量表。本次重大资产重组实施前（剔除发行人新划转进入的子公司影响）后，发行人 2024 年度主要财务数据对比如下：

表：发行人重大资产重组实施前后主要财务数据对比

项目	本次重大资产重组 实施前	本次重大资产重组 实施后
总资产（亿元）	9.12	38.94
总负债（亿元）	2.53	9.03
所有者权益（亿元）	6.25	29.92
营业总收入（亿元）	2.58	3.89
毛利润	0.37	0.82
利润总额（亿元）	-0.06	0.15
净利润（亿元）	-0.09	0.10
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.25	-0.07
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.69	-3.69
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	0.53	3.02
资产负债率（%）	27.74	23.19
债务资本比率（%）	40.48	16.00
营业毛利率（%）	14.17	21.13
平均总资产回报率（%）	0.06	0.88
加权平均净资产收益率（%）	0.18	0.52

由上表，发行人在实施本次重大资产重组后，总资产、净资产金额显著提升，营业收入、毛利润和毛利率显著增加，发行人的资产规模和盈利能力均得到进一步提升，筹资活动产生的现金流量净额扩大，发行人融资能力显著提升。

截至本募集说明书签署之日，上述股权划转工商变更登记已完成。上述重大资产重组无第三方重大资产重组报告说明。

截至本募集说明书签署之日，上述重大资产重组事项已完成，符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

截至本募集说明书出具日，发行人的控股股东为西安市莲湖区财政局，发行人股权结构如下：

表：发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资金额	实缴资本	持股比例	出资方式
西安市莲湖区财政局	30,000.00	30,000.00	100.00	实物
合计	30,000.00	30,000.00	100.00	——

## （二）发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人注册资本总额为人民币 30,000.00 万元，实缴资本为 30,000.00 万元，全部为国有资本，由西安市莲湖区财政局出资，出资比例 100.00%。发行人控股股东及实际控制人为西安市莲湖区财政局。

截至报告期末，发行人股东所持发行人股权未有增减变动。

截至报告期末，发行人的控股股东及实际控制人未将发行人的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）纳入合并范围子公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人共计 22 家子公司，其中一级子公司 12 家。发行人对报表合并范围内 22 家子公司，均具有实际控制力。子公司的重大经营活动及管理层任免，均需由发行人决策通过。此外，子公司的重大融资活动及重要财务收支活动，需向发行人申请通过后方可执行。截至 2025 年 9 月末，发行人子公司具体情况如下：

表：发行人下属子公司基本情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	子公司层级
1	西安莲湖文化产业投资有限公司	30,000.00	100.00	1
1-1	西安莲湖信息创新发展有限公司	1000.00	100.00	2
2	西安城邑文化旅游开发有限公司	1,000.00	100.00	1
2-1	西安市莲湖区北院门文化旅游开发有限公司	500.00	100.00	2
3	西安莲湖旅游产业投资发展有限公司	1,000.00	100.00	1
3-1	西安星宿森林乡村文化发展有限公司	20.00	100.00	2
4	西安回坊文化旅游餐饮管理服务有限公司	300.00	100.00	1
4-1	西安鼎禧餐饮管理有限公司	100.00	100.00	2
5	西安莲湖教育产业有限公司	500.00	100.00	1
6	陕西省小天鹅艺术团有限公司	1,000.00	100.00	1
6-1	陕西省小天鹅艺术团培训中心有限公司	100.00	100.00	2
7	西安莲湖人力资源服务有限公司	210.00	100.00	1
8	西安莲湖城市服务集团有限公司	1,000.00	100.00	1
9	西安大兴物业发展有限公司	20,000.00	100.00	1
10	西安莲湖商贸集团有限公司	1,000.00	100.00	1

序号	企业名称	注册资本	持股比例	子公司层级
10-1	西安莲湖糖酒食品有限公司	500.00	100.00	2
10-2	西安莲湖蔬菜有限公司	200.00	100.00	2
10-3	西安市莲湖区才思科技服务有限公司	200.00	100.00	2
11	西安莲湖城市管理服务有限公司	1,000.00	100.00	2
12	西安莲湖国有资产运营有限公司	100.00	100.00	1
12-1	陕西企程实业有限公司	800.00	100.00	2
13	西安市莲湖区文旅幼儿园	20.00	100.00	-

其中，发行人重要子公司情况如下：

#### 1、西安莲湖城市管理服务有限公司

西安莲湖城市管理服务有限公司成立于 2010 年 11 月 29 日，法定代表人为贾书炜，注册资本 1,000.00 万元人民币，注册地址为陕西省西安市莲湖区广仁寺路 1 号，发行人持有其 100.00% 股权。西安莲湖城市管理服务有限公司的经营范围包括：停车场服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；信息系统集成服务；城市绿化管理；工程管理服务；公共事业管理服务；城乡市容管理；城市公园管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。

截至 2024 年末，西安莲湖城市管理服务有限公司总资产 151,077.40 万元，净资产 97,428.97 万元。2024 年度，西安莲湖城市管理服务有限公司营业收入 3,921.87 万元，净利润 1,786.99 万元。

#### 2、西安莲湖人力资源服务有限公司

西安莲湖人力资源服务有限公司成立于 2004 年 1 月 2 日，法定代表人杨亚丽，注册资本为 210.00 万元人民币，注册地址为陕西省西安市莲湖区梨园路 22 号陕西师范大学大兴新区小学综合楼 9 层 903 室，发行人持有其 100.00% 的股权。经营范围包括：劳务派遣、职介中介、人才派遣、人才中介、人才培养、举办人才交流会、提供人才信息收集与发布；网络服务、人才交流、接受委托进行招聘人才活动、劳务外包等人事人才服务；人才素质测评、建立人才库、高级人才寻访（猎头）、人力资源项目管理外包；人才引进与输出的服务；法律、法规和政策咨询。（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 2024 年末，西安莲湖人力资源服务有限公司总资产为 3,508.96 万元，

净资产为 351.40 万元。2024 年度，西安莲湖人力资源服务有限公司营业收入为 16,794.15 万元，净利润为 55.16 万元。

以 2024 年末财务数据为基准，发行人重要子公司情况如下：

表：发行人重要子公司情况

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	西安莲湖城市管理服务有限公司	停车场服务	100.00	15.11	5.37	9.74	0.39	0.18	否
2	西安莲湖人力资源服务有限公司	劳务派遣服务	100.00	0.35	0.31	0.04	1.68	0.01	否

截至报告期末，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司或持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

对于报告期内新划入的西安莲湖商贸集团有限公司、西安莲湖国有资产运营有限公司、西安莲湖城市服务集团有限公司、西安大兴物业发展有限公司、西安莲湖城市管理服务有限公司，发行人对其持股的比例均为 100%，属于绝对控制。由于上述子公司为新划转进入，发行人在区政府及财政局的指导下，针对上述子公司制定了《西安莲湖文化旅游集团有限公司子公司管理办法（过渡期）》，设置两年过渡期，保证发行人对新划转进入的子公司的管理遵循“平稳接管、风险可控、逐步规范、有序融合”的原则，在确保发行人基本控制力的前提下，兼顾子公司的历史沿革与运营现状。

制度规定，发行人对于划转进入的子公司，在过渡期内作为子公司的决策中心和管控中心，主要行使以下职权：

(1) 决定或参与决定子公司的设立、合并、分立、解散、变更公司形式及增加或减少注册资本等根本性事项；

(2) 审批或核准子公司的公司章程及基本管理制度；

- (3) 依法向子公司委派或推荐董事、监事及高级管理人员；
- (4) 决定集团整体发展战略，并审批子公司的战略规划、年度经营计划和投资计划；
- (5) 建立统一的考核与薪酬管理体系，并对子公司实施考核与监督；
- (6) 对子公司的财务、资产、运营、风险管理和内部控制进行监督、评价与审计；
- (7) 法律法规及集团公司章程规定的其他职权。

在过渡期内，子公司是独立的法人实体和市场竞争主体，是成本中心和利润中心，在其业务范围内享有以下权限：

- (1) 在集团公司授权范围内，自主组织生产经营活动；
- (2) 行使本办法及集团公司授予的财务审批权与人事管理权；
- (3) 负责本公司的安全生产、质量管理和员工队伍建设；
- (4) 行使集团公司授予的其他经营管理权限。

在经营方面，一是计划制定，发行人根据经区财政局批准的年度总体经营目标，结合子公司发展规划，向新划转进入的子公司下达年度经营目标指导意见。子公司根据指导意见，编制详尽的年度经营计划（包括营业收入、利润总额、成本费用、重点项目等），经内部审议后，报发行人审批。二是资产管理，子公司进行产权转让、资产置换、租赁、报废等资产处置行为，必须履行内部决策程序，并按规定进行审计评估，报发行人批准后方可实施。

在预算及财务方面，子公司作为预算责任主体，负责编制本单位年度全面预算，经集团公司审核、平衡、汇总后，报集团公司董事会审批下达。单笔金额在人民币 500 万元（含）以下的预算内日常经营性支出、费用报销及资本性支出，由子公司依据内部授权体系自行审批。单笔金额超过人民币 500 万元的支出，以及所有预算外支出、资产处置、对外捐赠等事项，须经子公司内部决策后，报集团公司审批。

在人员管理方面，一是对于上述子公司划转时原有的董事、监事、高级管理人员，发行人设立为期一年的考核期。考核期自该子公司工商登记、产权登记等法律手续变更至集团公司名下之日起计算。考核期内，上述人员暂按原岗位管理，须与发行人签订《年度经营业绩责任书》，明确考核期的目标任务。考核期满，

发行人将依据经审计的财务数据、考核目标完成情况、综合表现评价等进行全面评估。发行人将根据评估结果，研究决定对上述人员是否继续聘任、调整岗位或予以解聘；二是对于关键岗位人员的后续招聘方面，子公司的董事长、董事、总经理、副总经理、总会计师、财务负责人、党组织负责人及纪检监察机构负责人等，后续新招聘由发行人统一进行，并负责其考察、任免和管理。总经理助理及相当职务人员，其任免须报发行人备案；三是人员编制方面，发行人将根据子公司的功能定位、业务规模、发展阶段、经济效益和行业对标情况，每年第四季度核定子公司下一年度的人员编制总额。上述子公司的人员编制核定先由子公司提报编制及申请依据，经发行人人力资源部初审后召开发行人总经理办公会及董事会审议后，由发行人向子公司下达编制核定通知，子公司因为业务发生重大变化需要调整人员编制的，需要向发行人提交专题报告，且必须经过发行人批准后实行。四是对于一般员工的招聘，在发行人核定的人员编制和年度人力资源预算内，子公司副总经理（不含）以下的员工（不含财务负责人），可由子公司自行组织招聘，招聘结果须在录用后 5 个工作日内报发行人人力资源部备案。目前发行人董事王锐、刘庆明、胡碧博，财务总监安静，兼任划转进入的子公司西安莲湖国有资产运营有限公司的董事，发行人董事刘庆明，财务总监安静兼任划转进入的子公司西安莲湖商贸集团有限公司董事，其他划转进入的子公司董监高人选亦在逐步确定，后续待人选确定后，发行人将向新划转进入的全部子公司委派董监高。

在对子公司的考核方面，每年初发行人接收上级国资监管机构下达的年度经营业绩考核目标和要求后，由发行人战略管理部门会同各业务部门，将发行人总体目标根据各子公司的业务特点、资产规模、战略贡献度等因素进行科学分解，形成各子公司年度 KPI 初步方案。经发行人总经理办公会、董事会审议批准后，以正式文件形式下达至各子公司，作为年度业绩考核的依据。同时发行人运营管理部门动态跟踪子公司业绩完成情况，次年年初，发行人组成考核组进行综合考评，形成考核与奖惩建议。考核结果由发行人总经理办公会审议，报董事会最终审定。考核结果与子公司领导的薪酬、任免、激励直接挂钩。子公司根据自身业务实际和发展需要制定自身绩效评价办法后报发行人备案。

在对子公司的持续监管方面，子公司需要向发行人定期报告其财务报表、经营分析、工作总结与计划等；子公司发生重大风险事件、法律纠纷、安全生产事

故、群体性事件及重大负面舆情时，必须在事发后 1 小时内向集团公司口头报告，24 小时内提交书面报告，并及时启动应急预案。发行人审计部门负责对子公司定期开展财务收支审计、经济效益审计、经济责任审计及专项审计，并对审计整改情况进行跟踪检查。发行人纪检监察机构负责对子公司领导班子及其成员的廉洁从业情况进行监督，受理信访举报，查处违规违纪行为。

发行人对上述新划转进入的子公司持股比例均为 100%，且就子公司划转进入后的管理制定了清晰明确的制度，发行人对新划转子公司的经营、考核、人事、财务形成了全面的管理，对上述子公司具有实际控制。

## （二）主要参股、联营、合营公司情况

截至 2024 年末，发行人无主要参股、联营、合营公司。

## （三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

截至 2024 年末，发行人合并口径受限资产总额为 5,622.79 万元，母公司受限资产总额为 0.00 万元，整体受限资产规模较小。

截至 2024 年末，发行人母公司口径不存在资金拆借。

为了规范发行人财务行为，加强财务管理和经济核算，依据《会计法》及企业财务通则，结合公司的章程及其管理要求，制定《财务管理制度》。

截至 2024 年末，发行人合并口径有息负债余额为 56,794.99 万元，母公司有息负债余额为 6,415.06 万元，母公司有息负债余额占合并口径的 11.30%，主要以各子公司为主体进行融资。

截至 2024 年末，发行人一级子公司共 12 家，不存在股权质押情况，其中资产、收入规模占比较大的为西安莲湖城市管理服务有限公司和西安莲湖人力资源服务有限公司，发行人母公司持有上述两家子公司的 100.00%股权及 100.00%表决权。根据子公司的《公司章程》，发行人母公司对子公司经营、管理人员任命、分红具备控制权。报告期内暂无分红情况。

综上，发行人母公司受限资产规模较小，负债结构合理，在子公司经营、人事任命、债务融资等方面具备控制权，发行人母公司对子公司管控力度较强，因此，投资控股型架构对发行人偿债能力不会构成重大不利影响。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）发行人组织结构及职能

截至报告期末，发行人组织结构如下：



发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据企业定位、业务特点及业务需要，设置有党政部、法务审计部、企业管理部、项目发展部、财务部、资本运营部和人力资源部，各部门之间保持着相互独立且沟通顺畅的业务协作。各主要部门职能如下：

#### 1、党政部

负责贯彻执行党的路线、方针、政策和上级党组织的各项指示、决定；围绕集团中心工作开展党的组织建设、党员管理、宣传教育、精神文明建设、党风廉政建设、纪检监察和工青妇工作；负责指导、督促、检查基层党团组织建设工作；充分发挥党委的领导核心作用；负责集团公司行政管理和日常事务，做好上传下达及各部门之间的综合协调工作；负责会议、决议的督察督办工作；负责文电、会务、印章、档案、保密、接待、后勤管理等工作；负责集团制度体系的建设，组织各部门制定各项规章制度并监督落实等。

#### 2、人力资源部

负责根据集团发展战略，制定人力资源中长期及年度规划，组织实施人才梯队建设和人才储备工作，制定及完善人力资源管理制度、流程、规范，并组织实施与监督；确定集团各部门的岗位设置、人员编制；建立薪酬福利体系、绩效评价体系，做好员工招聘、培训、晋升、离职等人事档案及劳动关系管理；负责指

导、审核下属子公司的人事管理工作等。

### 3、财务部

负责集团及子公司财务管理制度的建立、实施和修订工作；负责财务报表的汇总、分析、呈报工作；负责集团公司财务票据、有价证券、财务印章和账户的管理；负责财务预决算、税务筹划、国有资产管理等工作；负责集团公司的资金管理工作；组织集团及子公司进行内控建设、财务预测、参与重大经济合同的评审分析及成本控制工作，建立集团财务风险监测与风险管理预警体系等。

### 4、企业管理部

负责根据集团整体发展战略，研究分析区属国有企业年度经营业绩考核政策、要求，组织集团年度经营业绩考核目标的申报和跟进，贯彻落实上级经营管理要求；编制经营目标和经营计划，并向各子公司下达任务，同时做好监督与考核；负责制定集团招投标相关管理制度，组织落实集团招投标工作；负责优化子公司管控体系，对组织架构、制度流程建设、控制机制、激励机制、经营风险、运营能力、生产效率等方面进行合理化分析并提出优化意见等。

### 5、项目发展部

负责建立并完善集团项目发展管理体系和 workflows；负责制定集团年度项目计划，收集子公司年度项目资料，建立集团项目库；负责集团项目各阶段数据的统计，建立、完善并适时更新各项目资料、档案等信息和数据；负责对集团项目成本实行全过程控制，对可控成本、变动成本和成本异常偏差实行有效监控，保证将成本控制在目标成本范围内；负责检查和督导集团各项目的落实和完成情况；负责集团公司项目全生命周期策划运营的市场开发，面向外部市场，进行品牌推广、招商引资，实现项目落地；负责集团公司项目的手续办理工作，及协调对接政府相关部门等。

### 6、法务审计部

负责建立健全集团风控管理机制，制定风险管理制度及流程，明确风险防控措施；负责健全集团内控体系，监督实施过程，并不断优化改进；负责制定及完善集团项目风险评估、风险管理等方面的管理办法，从风险识别、估测、评价、效果评价等方面评估项目风险，并出具风险提示书和风险评估报告；负责为集团的经营管理和决策提供风控、法律、审计咨询服务及意见；负责辅助集团参与重

大投资或重大商务活动的洽谈和谈判，为集团对外投资、收购、兼并等经营活动提供风控、法律和审计支撑；负责集团商标、版权等知识产权管理工作，制定并实施商标、版权等知识产权管理相关制度，监督子公司实施情况等。

#### 7、资本运营部

负责根据集团发展战略，制定短期及中长期资本运作规划，组织开展集团资本运作相关工作；负责为集团并购重组、股权收购提供决策支持，参与论证股权投资方案、股份制改造等工作；负责组织、协调和实施集团的资本运作、股权投融资等和资本运作相关工作；负责集团融资授信额度、担保的管理工作；负责组织实施集团股权投资、并购战略和企业评级发债等工作；负责组织开展集团投融资相关工作，设计集团投融资方案并落实；负责与基金管理公司、PE（私募股权投资）、VC（风险投资）对接，研究探索集团发行各类债券、私募、资产证券化等资本运作工作等。

### （二）发行人公司治理情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》《公司登记管理条例》及现代企业制度要求，制定了《西安莲湖文化旅游集团有限公司章程》，建立了规范化的法人治理结构体系。发行人不设股东会，由西安市莲湖区财政局作为投资人履行股东职权。公司设董事会、审计委员会、总经理及经营班子。

#### 1、出资人

公司不设置股东会。莲湖区财政局作为出资人，行使股东会职权，依法享有相应权利。出资人行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派任命和更换非由职工代表担任的董事、审计委员会委员，决定有关董事、审计委员会委员的报酬事项；
- （3）审议批准董事会或审计委员会的报告；
- （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做出决定；
- （7）对发行公司债券做出决定；
- （8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；

- (9) 修改公司章程;
- (10) 决定与审核公司国有股权转让方案, 按有关规定批准不良资产处置方案;
- (11) 法律法规及公司章程规定的其他职权。

出资人负有下列义务:

- (1) 依照公司章程规定缴纳所认缴的出资;
- (2) 依其所认缴的出资额对公司承担责任;
- (3) 公司办理注册登记后, 不得抽回出资;
- (4) 遵守公司章程, 维护公司利益;
- (5) 法律法规和公司章程规定的其他义务。

## 2、董事会

公司设董事会, 出资人可以授权公司董事会行使部分出资人职权。

公司董事会由 7 名董事成员组成, 其中董事长 1 名、其他董事 2 名 (含职工董事 1 名)、外部董事 4 名。董事会成员除职工董事外, 由出资人按有关程序派出, 职工董事根据有关规定由公司职工代表大会 (或职工大会) 选举产生。公司董事会每届任期为三年, 董事任期届满, 经考核合格的可以连任。董事会设董事长一人, 由出资人从董事会成员中指定。董事任期届满未及时改选, 或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的, 在改选出的董事就任前, 原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定, 履行董事职务。

董事依法享有以下权利:

- (1) 出席董事会并依照有关规定行使表决权;
- (2) 根据公司章程规定或董事会的委托, 代表公司执行有关业务;
- (3) 法律法规和公司章程规定的其他权利。

公司董事应承担以下义务:

- (1) 遵守法律法规和公司章程规定, 执行董事会决议, 忠实履行职责, 依法维护公司利益和出资人的合法权益;
- (2) 不得自营或为他人经营与公司同类的业务或从事损害公司利益的活动;
- (3) 不得泄露公司的商业秘密, 不得利用职权为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会;

(4) 按照有关规定向出资人提供公司的重大决策、重大财务事项及资产状况的报告;

(5) 接受审计委员会对其履行职责的合法监督和合理建议;

(6) 依法应承担的其他义务。

公司董事会对出资人负责, 依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律法规规定和出资人授权范围内行使以下职权:

(1) 执行出资人的相关规定、决定, 并向其报告工作;

(2) 拟订公司章程及章程修改方案, 报出资人批准;

(3) 制定公司发展战略规划, 报出资人审核;

(4) 按照公司发展战略规划, 制定年度投资计划, 报出资人审核和备案

(5) 决定公司的经营计划和投资方案;

(6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案, 报出资人批准;

(7) 决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案;

(8) 决定授权范围内公司投资、担保事项;

(9) 审议公司年度财务预算方案, 报出资人审核;

(10) 审议公司年度财务决算方案, 报出资人批准;

(11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案, 并报出资人批准;

(12) 制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案, 报出资人批准;

(13) 决定公司内部管理机构设置方案;

(14) 制定公司的基本管理制度;

(15) 依照法定程序, 聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员, 并决定其报酬事项;

(16) 决定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划;

(17) 法律法规规定和出资人授权的其他职权。

董事长行使下列职权:

(1) 召集、主持董事会会议, 主持董事会日常工作, 在董事会休会期间, 根据董事会的授权, 行使董事会的部分职权;

(2) 督促、检查董事会决议的执行;

(3) 签署公司发行债券及其他有价证券, 签署重要合同和董事会重要文件,

根据董事会决议签发有关聘任或解聘文件，签署应由公司法定代表人签署的其他文件；

(4) 在重大决策、参加对外活动等方面对外代表公司；

(5) 法律法规规定应由法定代表人行使的其他职权和出资人、董事会授权的其他职权。

### 3、审计委员会

公司在董事会下设由董事组成的审计委员会，不设监事会或者监事。

审计委员会由 3 人组成，其中独立董事 2 人；审计委员会设主任委员 1 名，由独立董事委员担任。委员由董事会过半数选举产生，主任委员由委员会过半数选举产生。选举主任委员的会议由 1 名独立董事委员召集。

审计委员会委员的任职期限与同届董事会成员的任期一致。期间如有委员不再担任公司董事职务，自动失去委员资格，并由委员会根据上述规定补足委员会人数。

审计委员会行使下列职权：

(1) 监督及评估内、外部审计工作；

(2) 检查公司财务工作；

(3) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 监督及评估公司的内部控制；

(6) 负责法律法规、公司章程和董事会授权的其他事项。

### 4、总经理和经营班子

公司设总经理 1 名，总经理人选由出资人提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。

公司设副总经理 4 名，协助总经理开展工作。

总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

总经理对董事会负责，行使以下职权（若总经理为公司法定代表人，则应增

加相应职权)：

- (1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；
- (3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；
- (4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审批；
- (6) 制定公司具体管理制度；
- (7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审批；
- (8) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- (9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (10) 总经理列席董事会会议；
- (11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

### **(三) 发行人合法合规经营情况**

报告期内，发行人不存在重大违法、违规及受处罚的情况。

### **(四) 发行人内部管理制度**

发行人自成立初就开始着手完善公司内部管理制度，已严格按照《公司法》及《公司章程》，建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和科学决策机制。

发行人在内部管理和发行人日常运营中严格遵守内部管理制度的相关规定。主要的制度规定如下：

#### **1、财务管理制度**

为了规范公司财务行为，加强财务管理和经济核算，依据《会计法》及企业财务通则，结合公司的章程及其管理要求，制定了《财务管理制度》。为保证集团及分、子公司统一核算，在财务部下设置会计核算中心，会计核算中心所有业务受到集团公司董事长、总经理及财务负责人的安排与指导。会计核算中心主要

负责集团及分、子公司的记账、审核、财务软件系统的维护、固定资产的监管、年度预决算、税务筹划、报表合并以及报表说明与分析等工作。

## 2、资金管理办法

发行人有着健全的资金运营管理办法，为加强对发行人及子公司的资金管理，规范资金结算业务，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，根据《会计法》《票据法》《资金管理办法》有关法律法规，特制定资金管理办法。

## 3、项目投资管理制度

为进一步规范发行人项目投资行为，切实防范投资风险，着力提高投资收益，落实国有资本保值增值责任，确保实现集团发展战略和规划，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》《企业国有资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》《国有资产评估管理办法》《国务院国有资产监督管理委员会关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》《莲湖区区属国有企业投资监督管理办法》《公司章程》及《风险管理办法》等相关制度，结合集团投资实际情况制定项目投资管理制度。

## 4、风险管理制度

为规范发行人开展风险管理工作，增强集团竞争力，提高集团经营管理水平和风险防范能力，促进集团持续、健康、稳定发展，根据国家相关法律法规、《中央企业全面风险管理指引》、《企业内部控制基本规范》及指引、集团《章程》和国有企业监管部门的要求，结合集团实际，制定风险管理制度。风险管理指集团围绕总体经营目标，通过在集团管理的各个环节和经营过程中执行风险管理的基本流程，培育良好的风险管理文化，建立健全全面风险管理体系，包括风险管理策略、措施、组织职能体系、内部控制系统和信息系统等。

## 5、投融资管理制度

为加强对发行人及下属子公司的投融资管理，规范投融资业务并降低投融资风险，降低融资成本，提高投资收益，根据国家有关法律法规及政策特定投融资管理制度。主要涉及股权、无形资产等方面的投资管理，基金、资产盘活、保理、担保、融资租赁等金融类投融资业务等。

## 6、对外担保制度

为依法规范发行人的对外担保行为，防范财务风险，确保公司经营稳健，根据《公司法》及《公司章程》等有关规定，制定相关制度，对公司的对外担保办理程序、对外担保权限范围、对外担保的经办部门及其职责、被担保企业具备条件、担保决议和签署、对外担保的跟踪、监督与档案管理等方面做出了明确规定。

## 7、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规定；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。涉及关联交易应交董事会审批，非经董事会批准公司不得与关联方订立任何业务合同，发生资金往来。

## 8、信息披露管理

发行人制定了《西安莲湖文化旅游集团有限公司信息披露管理制度》，公司信息披露事务负责人为公司财务总监，负责组织和协调债券信息披露相关工作，资本运营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。

## 9、募集资金管理制度

为了规范公司募集资金的使用和管理，提高募集资金使用效率，保障投资者的利益及募集资金的安全，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》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，并结合公司实际情况，发行人制定了《西安莲湖文化旅游集团有限公司募集资金管理制度》，规定募集资金应当按照发行文件中承诺的用途使用，且按照《募集说明书》、《监管协议》等约定的相关程序和公司有关内控制度及《募集资金管理制度》的规定，严格履行申请和审批手续。

## （五）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。

### 1、业务方面

发行人是由西安市莲湖区财政局 100%控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

### 2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

### 3、资产方面

发行人对生产经营中使用的房产、设施、设备以及土地等资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。发行人与控股股东在资产方面完全独立。

### 4、机构方面

公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了相关机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。发行人不存在与控股股东合署办公的情况，完全独立于控股股东。

### 5、财务方面

发行人设立了独立的财务部，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

## （六）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

截至募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	是否存在重大违纪违法情况
王涛	董事长、总经理	2025年8月至今	否
刘庆明	董事、副总经理	2019年8月至今	否
	审计委员会委员	2024年10月至今	
董雪	董事、副总经理	2020年6月至今	否
王锐	董事	2024年8月至今	否
	审计委员会委员	2024年10月至今	
胡碧博	董事	2024年8月至今	否
	审计委员会委员	2024年10月至今	
鹿丙涛	董事	2024年8月至今	否
王世炜	董事	2024年8月至今	否
安静	财务总监（总会计师）	2022年7月至今	否

### （一）董事简历

1、王涛，男，1982年5月生，中共党员，大学本科学历。曾任西安市西大街综合管理委员会办公室主任；现任西安莲湖投资控股有限责任公司董事长、法定代表人，西安莲湖城市投资集团有限公司董事长、法定代表人；现任西安莲湖文化旅游集团有限公司董事长、总经理。

2、刘庆明，男，1975年4月生，中共党员，研究生学历。历任陕西武警总队榆林支队战士，西安市工商局办公室职工，西安市工商局办公室干部，西安市工商局莲湖分局枣园工商所科员，西安市工商局莲湖分局人事教育科科员，西安市工商局莲湖分局青年路工商所副所长（挂职），西安市工商局莲湖分局组织人事科副科长，西安市工商局莲湖分局办公室副主任，西安市工商局莲湖分局商标广告科主持工作，西安市工商局莲湖分局商标广告科科长，西安市莲湖区市场监督管理局商标广告科负责人。现任西安莲湖文化旅游集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

3、董雪，女，1986年12月生，中共党员，研究生学历。历任西安大兴新区综合改造管理委员会招商宣传科员工，西安大兴新区综合改造管理委员会综合办公室主管，西安大兴新区综合改造管理委员会投资项目统一建设管理办公室主任助理（原社会事业局主任助理），西安大兴新区综合改造管理委员会招商局副局长。现任西安莲湖文化旅游集团有限公司董事、副总经理。

4、王锐，男，汉族，1986年1月生，陕西西安人，中共党员，2010年10月参加工作，研究生学历。历任区资产管理局资产管理中心副主任、主任，区审

计局政府投资审计中心主任。现任莲湖投资控股有限责任公司总经理，西安莲湖文化旅游集团有限公司外部董事。

5、胡碧博，女，1986 年 2 月生，中共党员，本科学历，2007 年 6 月参加工作，现任西安莲湖投资控股有限责任公司副总经理、工会主席，西安莲湖文化旅游集团有限公司外部董事。

6、鹿丙涛，男，1984 年 6 月生，中共党员，2007 年 7 月参加工作，本科学历。现任莲湖城市集团副总经理，西安莲湖文化旅游集团有限公司外部董事。

7、王世炜，男，汉族，1984 年 3 月生，榆林市府谷县人，群众，本科学历，中级经济师。现任西安莲湖城市建设集团有限公司财务总监，西安莲湖文化旅游集团有限公司外部董事。

## （二）非董事高级管理人员简历

1、安静，男，汉族，1977 年 9 月生，研究生学历，管理学硕士。历任西安市第一市政工程公司第五分公司出纳、施工员项目标段负责人，陕西中北工程质量检测技术有限公司兼职会计、行政负责人（期间于西安科技大学财务管理专业全日制学习，取得管理学硕士学位），中国河南国际合作集团有限公司坦桑尼亚分公司（海外）财务负责人兼后勤负责人，西安大兴新区综合改造管理委员会财政局财务主管，西安大兴新区建设有限公司财务主管兼西安大兴新区文化体育发展有限公司、陕西师范大学大兴新区小学财务负责人，西安莲湖文化旅游集团有限公司财务部部长。现任西安莲湖文化旅游集团有限公司财务总监（总会计师）。

## （三）公司董事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至报告期末，公司不存在董事、高级管理人员持有公司股权、债券的情况。

## （四）发行人董事及主要高级管理人员设置是否符合《公司法》、《公务员法》及公司章程的要求

上述公司董事、高级管理人员具备法律法规规定的任职资格，人员设置符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公务员法》、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》（中组发[2013]18 号）等相关法律法规及公司章程的要求。发行人现任董事及高级管理人员中不存在涉及

公务员兼职、领薪情况。

上述公司董事、高级管理人员的任职程序合法有效，符合法律、法规和《公司章程》的规定。

#### （五）发行人董事及主要高级管理人员是否存在重大违纪违法情形

报告期内，公司董事、高级管理人员不存在违法违规情况。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）经营范围

发行人经营范围为：文化、旅游、体育、医疗、康养、教育、广告及相关产业的咨询、策划、投资、建设、开发和管理；资产租赁；风险投资（仅限以自有资产）；土地整理及房地产开发；旅游景区、文物古迹景区、公园的管理；会议、展览及大型活动的组织和服务；文化、旅游、体育、教育相关设施设备及产品的开发与销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；智慧产业开发与经营。

（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）

### （二）发行人报告期内营业收入、成本、毛利润及毛利率情况

发行人是立足西安市莲湖区核心文旅资源、经政府批准设立的综合性国有文化旅游产业投资运营平台。肩负着整合、盘活、提升莲湖区丰厚历史文化旅游资源的重要使命，依托莲湖区作为西安老城核心区所独有的历史文化底蕴（如钟鼓楼、回民街、北院门历史文化街区等标志性资源）及丰富的非物质文化遗产，集团致力于成为区域文旅产业发展的主力军和引擎。

发行人主要业务有文化旅游板块和城市运营板块等。报告期各期内发行人具体营业收入构成如下：

表：发行人报告期内营业收入情况

单位：万元、%

业务	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
①文化旅游板块	5,732.80	19.91	7,222.04	18.57	5,605.94	16.42
其中：文化艺术培训业务	3,866.88	13.43	4,895.65	12.59	3,543.53	10.38
旅游及文创产品销售业务	1,865.92	6.48	2,326.39	5.98	2,062.41	6.04
②城市运营板块	22,341.73	77.59	29,236.25	75.18	24,659.97	72.25

业务	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：劳务派遣业务	11,725.39	40.72	16,792.29	43.18	16,195.50	47.45
停车费业务	4,298.53	14.93	4,666.90	12.00	2,344.88	6.87
租赁及物业业务	6,317.81	21.94	7,777.06	20.00	6,119.59	17.93
③其他业务	720.65	2.50	2,430.04	6.25	3,865.43	11.33
合计	28,795.17	100.00	38,888.32	100.00	34,131.33	100.00

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司营业收入分别为 34,131.33 万元、38,888.32 万元和 28,795.17 万元。发行人业务结构较为多元化，收入类型较为多样，报告期内主营业务开展良好，营业收入及业务总收入呈现增长趋势。

发行人文化旅游板块主要包括文化艺术培训业务及旅游及文创产品销售业务。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人文化旅游板块收入分别为 5,605.94 万元、7,222.04 万元和 5,732.80 万元，占业务总收入的比例分别 16.42%、18.57%和 19.91%。最近两年，发行人文化旅游板块收入提升较为明显，其中 2024 年度文化艺术培训业务收入较 2023 年度增加 1,352.12 万元，增幅为 38.16%，主要系国家美育政策强力驱动、居民文化消费升级所致。

发行人城市运营板块主要包括劳务派遣业务、停车费业务及租赁及物业业务，系发行人核心业务板块。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人城市运营板块收入分别为 24,659.97 万元、29,236.25 万元和 22,341.73 万元，占业务总收入的比例分别 72.25%、75.18%和 77.59%。最近两年，发行人城市运营板块收入稳步提升，业务运营情况良好。其中，最近两年，发行人劳务派遣业务收入呈稳定上升趋势，该业务系采用总额法确认收入；2024 年度，发行人停车费收入较 2023 年度增加 2,322.02 万元，增幅为 99.03%，主要系 2023 年年末发行人购置大规模莲湖区停车位的特许经营权，该业务收入逐步大幅度提升所致；2024 年度，发行人租赁及物业业务较 2023 年度增加 1,657.47 万元，增幅为 27.08%，主要系当年度出租街道房屋、商铺等规模增加所致。

发行人其他业务主要包括餐饮收入、蔬菜配送收入、垃圾处理费收入及咨询服务费收入等，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人其他业务收入分别为 3,865.43 万元、2,430.04 万元及 720.65 万元，占业务总收入的比例分别 11.33%、6.25%及 2.50%。

报告期各期内，发行人营业成本情况如下：

表：发行人报告期内营业成本情况

单位：万元、%

业务	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
①文化旅游板块	3,523.72	15.50	4,591.80	14.97	3,364.57	11.96
其中：文化艺术培训业务	1,841.65	8.10	2,110.77	6.88	1,097.39	3.90
旅游及文创产品销售业务	1,682.07	7.40	2,481.03	8.09	2,267.18	8.06
②城市运营板块	18,696.34	82.22	24,564.24	80.10	22,701.96	80.76
其中：劳务派遣业务	11,628.68	51.14	16,674.11	54.37	16,079.50	57.20
停车费业务	1,978.01	8.70	2,493.29	8.13	1,706.32	6.07
租赁及物业业务	5,089.64	22.38	5,396.84	17.60	4,916.14	17.49
③其他业务	519.34	2.28	1,514.46	4.94	2,046.47	7.28
合计	22,739.39	100.00	30,670.51	100.00	28,113.01	100.00

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 28,113.01 万元、30,670.51 万元及 22,739.39 万元。发行人的营业成本和营业收入相对应。

报告期各期内，发行人营业毛利润和毛利率情况如下：

表：发行人报告期内营业毛利润情况

单位：万元、%

业务	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
①文化旅游板块	2,209.08	36.48	2,630.24	32.01	2,241.37	37.24
其中：文化艺术培训业务	2,025.23	33.44	2,784.88	33.89	2,446.14	40.64
旅游及文创产品销售业务	183.85	3.04	-154.64	-1.88	-204.77	-3.40
②城市运营板块	3,645.39	60.20	4,672.01	56.85	1,958.01	32.54
其中：劳务派遣业务	96.70	1.60	118.18	1.44	116.00	1.93
停车费业务	2,320.52	38.32	2,173.61	26.45	638.56	10.61
租赁及物业业务	1,228.17	20.28	2,380.22	28.96	1,203.45	20.00
③其他业务	201.31	3.32	915.58	11.14	1,818.96	30.22
合计	6,055.78	100.00	8,217.81	100.00	6,018.32	100.00

报告期各期内，发行人营业毛利润分别为 6,018.32 万元、8,217.81 万元和 6,055.78 万元。报告期内发行人营业毛利润相对稳定，文化旅游板块和城市运营板块是发行人毛利润的主要来源。

表：发行人报告期内毛利率情况

单位：%

业务	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
----	--------------	---------	---------

<b>①文化旅游板块</b>	<b>38.53</b>	<b>57.28</b>	<b>66.62</b>
其中：文化艺术培训业务	52.37	56.88	69.03
旅游及文创产品销售业务	9.85	-6.65	-9.93
<b>②城市运营板块</b>	<b>16.32</b>	<b>15.98</b>	<b>7.94</b>
其中：劳务派遣业务	0.82	0.70	0.72
停车费业务	53.98	46.58	27.23
租赁及物业业务	19.44	30.61	19.67
<b>③其他业务</b>	<b>27.93</b>	<b>37.68</b>	<b>47.06</b>
<b>合计</b>	<b>21.03</b>	<b>21.13</b>	<b>17.63</b>

报告期各期内，发行人综合毛利率分别为 17.63%、21.13%及 21.03%，整体较为稳定。发行人收入构成较为多元，盈利能力较好，业务竞争力较强。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人文化旅游板块毛利率分别为 66.62%、57.28%及 38.53%，总体呈下降趋势，主要系 2025 年三季度发行人积极推进租赁及物业业务扩张，相应投入成本较高，导致整体营业成本上升，进而对毛利率水平产生阶段性影响。文化旅游板块主要采取轻资产运营模式，收入来源于培训服务收入、旅行团服务收入及文创产品销售收入等，成本支出主要为推广运营费用、管理人员成本等，因此毛利率较高。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人城市运营板块毛利率分别为 7.94%、15.98%及 16.32%，总体呈上升后稳定趋势。其中，报告期内停车费业务毛利率呈大幅度上升趋势，主要系 2023 年年末发行人购置大规模莲湖区停车位的特许经营权，该业务收入逐步大幅度提升且固定成本支出较少，导致毛利率增加所致；2024 年度，租赁及物业业务毛利率增幅较大，主要系当年度出租街道房屋、商铺等规模增加、收入提高且固定成本支出较少所致。

### （三）发行人主要业务板块

#### 1、文化旅游板块

发行人文化旅游板块主要包括文化艺术培训业务及旅游及文创产品销售业务。

##### （1）文化艺术培训业务

发行人文化艺术培训业务主要由发行人子公司陕西省小天鹅艺术团有限公司等负责运营。

##### 1) 业务概况

最近两年及一期，发行人文化艺术培训业务收入分别为 3,543.53 万元、4,895.65 万元和 3,866.88 万元，占营业收入比重分别为 10.38%、12.59%和 13.43%。该业务主要收入来自陕西省小天鹅艺术团运营，陕西省小天鹅艺术团成立于 1985 年，总部坐落在西安古城安定门外，毗邻环城西苑，携手丝绸之路，拥有 16,000 平方米的现代化校外综合教育大厦。现设舞蹈、声乐、器乐、表演主持、美术、书法、英语、科技 DIY 模型、机器人、棋类、乒乓球、跆拳道、艺术亲子启蒙等近 40 多个门类、400 多个培训班。迄今，先后有 60 多万名少年儿童在陕西省小天鹅艺术团接受过培训，为高等院校输送了大批优秀人才，出色地完成了许多大型演出任务，“小天鹅”已成为目前国内较为知名的少儿校外教育培训机构。陕西省小天鹅艺术团以传承、发展、创新、飞跃的办学理念，本着倡导公益、服务社会的育人理念，不断深化公益教育活动主题，广泛开展公益性教育实践活动，充分发挥校外教育的主阵地和主渠道作用，积极促进少年儿童全面健康成长，取得了良好的教育成果和社会效益。2009 年至今，以“服务公益，奉献社会”为工作目标，承担国家级、省市级大型公益专场演出 860 场次。

文化艺术培训为发行人市场化收入的主要来源，小天鹅艺术团未来的战略核心为：“教育标准化+品牌高端化+地域下沉化+公益常态化”。通过校企合作夯实课程基础，借力名家资源提升艺术高度，依托校区扩张扩大覆盖面，并以公益和国际化为支点强化社会价值。这一规划既响应了政策对美育的扶持，也契合市场对优质艺术教育的需求，巩固小天鹅艺术团在少儿艺术教育领域的标杆地位。

## 2) 业务模式

发行人文化艺术培训业务是以提供专业化的艺术教育课程等作为主要服务产品，通过向学员收取学费来实现盈利。具体而言，公司针对儿童、青少年等不同客户群体，开设多种类型的培训课程，形式包括小组课、一对一辅导、短期工作坊以及常规长期班等。运营过程中，发行人通过市场招生吸引潜在客户，由课程顾问完成课程销售与签约，并借助师资力量进行教学服务交付。此外，通过组织演出、展览及考级等活动增强学员参与感与满意度，同时提升品牌影响力。主要收入来源于预收的学费以及相关的教材、服装、活动费等附加费用，而核心成本则包括教职工工资、教学设施、教学工具、校区管理运营等支出。在会计核算方面，该业务运营过程中由于培训学费通常预先收取，发行人在收到款项时将其

计入“合同负债”科目，而非立即确认为收入。随后，按照实际提供的服务进度，即根据每月学员实际消耗的课时数，分期将对应的预收学费部分结转至“主营业务收入”科目，从而实现收入与服务的匹配。

陕西省小天鹅艺术团 2024 年招生的主要课程产品情况如下：

科目		招收年龄	报考要求	测试内容	学费/课次	班级人数	
舞蹈	少儿舞蹈培训	5.5-10 岁	喜爱舞蹈、身体协调性好、有舞蹈基础者优先	身体条件测试、协调性测试、节奏测试	2400 元/40 次	22-26 人	
	少儿拉丁舞	5.5-10 岁					
	街舞	5.5-10 岁					
	芭蕾	4.5-10 岁			4000 元/40 次	16-20 人	
	幼儿艺术（舞蹈班）	4.5-5.5 岁			3600 元/60 次	22-26 人	
幼儿艺术（声乐课）	4.5-5.5 岁		舞蹈 40 次 声乐 20 次				
器乐	最美童声	5 岁以上	喜爱唱歌、声音好、音准好、节奏感强	现场测试、音准节奏、演唱一首自选歌曲	2600 元/20 次	4-6 人	
	音乐素养				4-8 人		
	交响乐团	钢琴、小提琴、中提琴、大提琴、低音提琴、单簧管、萨克斯、长笛、巴松、小号、圆号、长号、次中音号、上低音号、打击乐	8 岁以上有基础者	有六级以上的水平、具有一定演奏能力	演奏一段音节、一首乐曲	800 元/年	30-36 人
		钢琴	5 岁以上	0-4 级	基本条件测试、听音乐打节奏、自选一段歌曲进行演唱	2000 元/20 次	5-8 人
				4-7 级		2200 元/20 次	
				7-10 级		2400 元/20 次	
	一对一			4000 元/20 次		1 人	
	打击乐	5-18 岁	一对一	4000 元/20 次	1 人		
			一对二	3000 元/20 次	2 人		
	乐器培训班	音乐素养（集体上课）	5-18 岁	爱好音乐、喜爱乐器、乐感和节奏感强	1800 元/20 次	2200 元/20 次	15-20 人
古筝、琵琶、二胡、扬琴	5-18 岁	6-8 人					
小提琴、大提琴、单簧管、萨克斯、长笛、小号、圆号、长号	6-18 岁						
表演主持	表演、主持、朗诵	5.5-12 岁	五官端正、声亮、口齿清晰、热爱	自我介绍、朗诵诗歌、即兴表演	2400 元/20 次	10-15 人	

科目		招收年龄	报考要求	测试内容	学费/课次	班级人数	
			表演、有表现力				
	高级班	11-16 岁	陕西省小天鹅艺术团学习本专业三年以上	随机绕口令、即兴口述、个人作品	3500 元/20 次	5-8 人	
美术	儿童画	4-8 岁	爱好美术、童趣色彩、精艺造型、手工创想、材料表达、科美创作	初学者简测入学、插班生交习作 1-2 幅	2400 元/20 次	10-15 人	
	中国画	8-12 岁					
	少儿创意绘画	7-14 岁	动漫卡通、绘本插画、综合版画、雕塑陶艺、思维手作、素描、色彩	初学者简测入学、插班生交习作 1-2 幅	2400 元/20 次	8-10 人	
	中考考前培训及爱好者培训	13-17 岁	素描、速写、水粉		2400 元/10 次	3-5 人	
书法	硬笔、毛笔	5 岁以上	爱好书法	初学者简测入学 插班生交习作 1-2 幅	2400 元/20 次	10-15 人	
趣课堂	STEAM 趣课堂	4-6 岁	口齿清晰 喜爱语言课程 有表现力 善于表达	初学者简测入学 有基础者准备一段自我介绍	3200 元/20 次	5-10 人	
	双语阅读	6-10 岁					
	双语戏剧	8-14 岁					
	双语课堂	10 岁以上			2200 元/20 次	10-15 人	
科学	科学基础	4-8 岁	热爱科学 动手力强 有创新意识	简测入学	2400 元/20 次	15 人	
	乐高搭建						
	趣玩电路						
	编程&机器人	9-14 岁			3200 元/20 次		
	乐创空间						
体育	象棋	5-12 岁	有兴趣者	简测入学	2400 元/20 次	8 人	
	围棋	5-12 岁				10 人	
	乒乓球	5-12 岁				6 人	
	跆拳道	5-13 岁				10-15 人	
体适能	儿童体适能训练	体适能	4.5-8 岁	身体健康，对体育项目、训练有长期规划、积极配合训	简测入学	3000 元/20 次	6-10 人

科目		招收年龄	报考要求	测试内容	学费/课次	班级人数	
			练，动作协调				
艺术启蒙	亲子课堂	A1 艺术亲子-亲亲宝贝	2-10 月龄	热爱艺术、身体健康、家长积极参与课程、共同陪伴孩子成长	携带户口簿及、预防接种疫苗、复印件	3200 元/20 次	4-8 人
		A2 艺术亲子-小耳朵去旅行	11-18 月龄				
		A3 艺术亲子-探索梦想家	19-24 月龄				
	艺术探索	C1 艺术启蒙-大自然的律动	2-3 岁	对艺术学科有探索兴趣、对艺术课程学习有规划、家长积极配合课程	携带户口簿及预防接种疫苗复印件、简测入学	3200 元/20 次	5-10 人
		C2 艺术启蒙-中华艺术之旅	3-4 岁				
		C3 艺术启蒙-环球艺术巴士	4-4.5 岁				
图书馆	绘本阅读课程	阅读	4.5-12 岁	热爱阅读、积极参与阅读、公益活动	携带小天鹅学员证 简测识字量、阅读水平后，编班入学	1000 元/20 次	8-12 人
儿童中心	全日制托育	B1 乳牙班	0.5-2.5 岁	身体健康、携带户口簿、预防接种卡、儿童保健记录原件、复印件 登记报名	体检合格、参加家园共育、公益沙龙后按照登记顺序入学	2100-2800 元/月（不含餐费）	10-20 人
		B2 成长班	2.5-4.5 岁				

## (2) 旅游及文创产品销售业务

发行人旅游及文创产品销售业务主要由发行人子公司西安莲湖旅游产业投资发展有限公司、西安莲湖文化产业投资有限公司等负责运营。

### 1) 业务概况

#### ① 旅游业务

最近两年及一期，发行人旅游业务收入分别为 1,859.69 万元、2,033.72 万元和 1,675.67 万元，占营业收入比重分别为 5.45%、5.23%和 5.82%。发行人子公司西安莲湖旅游产业投资发展有限公司拥有在有效期内的旅行社业务经营许可证（许可文号：市文旅发<2020>178 号）。发行人旅游业务主要涉及境内旅游、入境旅游、研学旅行、旅游专列、考察调研个性定制、党建活动组织、团建活动策划、景区资源开发与运营及商演开发及票务运营等服务，发行人以“市场化、

专业化、资本化”为目标，围绕“文化、旅游、服务”三大板块聚焦该业务，通过建立良性的内部运行机制和外部发展关系，从内而外形成良性循环，增强公司旅游市场竞争力，推动可持续发展。

## ②文创产品销售业务

最近两年及一期，发行人文创产品销售业务收入分别为 202.72 万元、292.67 万元和 190.25 万元，占营业收入比重分别为 0.59%、0.75%和 0.66%。发行人文创产品销售业务主要涉及文创产品设计销售、企业品牌设计、活动展会设计、文化形象提升设计、各类宣传片拍摄、活动视频剪辑等。发行人以“弘扬文化、创造文化、经营文化”为使命，以“文化创意、文化项目、文化传媒”为发展支撑，整合莲湖区区域文化资源，发挥运作功效，构建以文化产业投资为龙头，集文化教育、文化创意、文创研发、文化演艺、会展服务等领域为一体的具有竞争性的业务方针。

发行人致力于深挖莲湖区历史文化遗存和文化元素，策划推出“长安礼遇”系列文创品牌；已面向市场推出 30 余款文创佳品，以精致工艺和古韵特色获得各界一致好评，在社会产生了广泛影响力。自主研发的“丝路华音”音乐香插和“西安钟楼”建筑拼装 IP，分别荣获西安市优秀文创产品金奖和银奖。“西安钟楼”建筑拼装 IP 亮相国宴餐台，再现了古代榫卯技艺的精髓，是对西安地标古建文化的弘扬和传承。线上开发“文以创物”文创小程序，不断彰显丝路起点文化赋能。后期发行人将发展“品牌 IP+文化创意+产品服务”结合起来与合作方共同深化文创精品矩阵，“解锁”更多文创好物，用文化赋能旅游，彰显城市精神属性。

发行人文创产品主要为明信片、文房、模型、冰箱贴、杯垫等，具体明细如下：

序号	名称	图片	产品介绍	零售价 (元)
1	《食尚莲湖·十二风味》明信片		以西安的特色美食（黄桂柿子饼、腊牛肉肉夹馍、肉丸胡辣汤、麻将凉皮、风味烤肉、桂花糕、腊牛肉、小酥肉、灌汤包、锅贴、甑糕、泡馍）作为内容的明信片	20.00

序号	名称	图片	产品介绍	零售价 (元)
2	《丝路莲湖·魅力十景》明信片		以莲湖区内的景区（北院门历史文化街区、止园、大唐西市、张骞出使西域、五星街教堂、广仁寺、丝路群雕、都城隍庙、鼓楼、钟楼）作为内容的明信片	20.00
3	丝路华章文房系列		以刻画一对跋涉于丝绸之路上的驼队商旅为背景设计的文房四宝。设计以纯铜铸造，将其分别呈现为镇纸、笔搁与砚台三件文房用具。形制看似简洁，然工艺细腻精巧，传递出悠远的丝路神韵。	1498.00
				
4	西安钟楼拼装模型文创		以西安钟楼为背景设计的拼装模型文创。该产品整体拼装均采用搭建咬合工艺，并已申请两项国家专利。其旨在高度还原我国传统建筑的精髓所在。无论是作为书香雅境、艺术长廊抑或建筑展品，亦或面向城市文化爱好者、艺术鉴赏者及建筑专业人士，无论用于收藏、馈赠或品鉴，皆为上佳之选。	1298.00
5	北院门美食冰箱贴		以北院门美食为背景设计的冰箱贴。产品彰显北院门独特的地域特色与深厚的饮食文化底蕴，以“三味”——“有滋味、有趣味、有回味”为核心，突出北院门美食的主要特点。同时融入陕西方言元素，形象生动地唤起游客食欲。	19.80
6	北院门美食冰箱贴套盒		以北院门美食为背景设计的冰箱贴套盒。“长安礼遇”北院门美食冰箱贴礼盒以北院门历史文化街区最具代表性的美食为设计元素，呈现其古朴醇厚的烟火气息。礼盒荟萃街头巷尾的特色小吃，将西安地道风味凝练其中。	238.00

序号	名称	图片	产品介绍	零售价(元)
7	美食创意系列杯垫		以北院门美食为背景设计的杯垫产品。“长安礼遇”北院门美食创意系列杯垫呈现了共 8 款西安特色名小吃。该系列以贴近生活的实用功能为设计理念，融合美食与生活元素，打造出兼具地域特色、仪式感与精致生活追求的杯垫作品。	12.00
8	时来运转旋转树		以兵马俑元素为背景设计的旋转式装饰类文创产品。该产品巧妙融合传统元素与当代表达。使用者通过双手合十并旋转木棒，可驱动螺旋树形态变换。产品正面呈现兵马俑造型，背面则镌刻“时来运转”字样，寓指“机遇降临，运势即将转好”之意。其木片大小均匀，工艺精准美观，适宜各年龄段人群。产品兼具趣味性与减压功效，亦可作为装饰品陈设。	30.00
9	丝路行音乐香插		以丝绸之路为背景设计的音乐香插产品。整套设计兼具美观与实用性，以器为依托宣扬传统香道文化，镂空设计，造型古典，纹路高雅，以形出声，自带音响系统，支持蓝牙播放功能，五音互感，化作万曲，通过耳闻、眼观、鼻嗅进行全身心的鉴赏和颖悟，置于案上，在青烟沓起中凝视世界遗产的瑰丽之姿。	1398.00

## 2) 业务模式

### ①旅游业务

发行人旅游业务提供的主要服务和其盈利模式如下：

a. 观光旅游：根据路线分类分为北方篇、南方篇及西部篇。北方篇包括华北篇和东北篇；南方篇包括华中篇、华东篇和华南篇；西部篇包括西南篇、西北篇和周边篇。

盈利模式：旅行团费用，游客通过旅行社报名参团，支付一定费用以获得包括景区门票、住宿、交通在内的服务，旅行社从中获取利润。提供增值附加服务，如特色体验项目、保险、当地美食、摄影、购物等带来额外收入。

b.研学亲子：少儿研学旅行，夏令营、冬令营等。

盈利模式：夏令营、冬令营费用，根据营期长短、目的地、课程内容深度、师资配备、住宿条件、活动项目丰富度等，向家长收取费用。教育内容溢价，区别于普通旅游，研学强调“学”的价值。精心设计的课程体系、专业的导师讲解、独特的实践体验是定价的核心支撑点。提供附加服务，如提供出行装备、学习资料、活动耗材、接送服务、摄像摄影服务等带来额外收入。

c.党建活动：私人定制红色党日活动。

盈利模式：根据客户的需求、活动内容复杂度、接待标准、讲师级别等进行一单一议的定制化报价获取收入。提供附加服务，如材料制作、专业摄像摄影及后期制作、特色项目体验等带来额外收入。

d.考察调研：为企事业单位、党政机关等专项定制调研学习活动。

盈利模式：根据调研主题、目的地数量与距离、调研对象层级、行程天数、专家顾问参与度、深度要求、接待标准等，进行高客单价、高度定制化的报价获取收入。提供附加服务，如深度报告撰写、场地租赁、特色项目体验等带来额外收入。

发行人旅游业务在旅游完成时确认收入，结算周期在一年以内，业务成本主要包括支付给旅行社的成本费用等。

## ②文创产品销售业务

发行人文创产品销售业务，采用“自主研发设计+委托加工生产”的运营模式。发行人主导产品创意与设计环节，完成设计后，委托外部专业制造商进行批量生产，主要的代加工合作商包括：陕西卓雅印务有限公司、西安鑫福康文化传媒有限公司、义乌市槿裳电子商务有限公司、中山市乐格工艺品有限公司、东莞市雍莱工艺品有限公司、浙江巧俏玩具有限公司等。

在销售渠道方面，文创产品主要通过市场化途径进行销售，例如线下实体店、景区自营销售点以及线上电商平台等。文创产品的生产组织方式为批量生产，发行人根据市场预估和销售计划确定初始生产批量，待该批次产品销售完毕后，再

根据实际销售情况和市场需求下达新的生产订单。文创产品销售业务的主要成本构成为：产品制作成本、物料成本、制作人员相关成本、广告营销费用、销售环节产生的成本。

## 2、城市运营板块

发行人城市运营板块主要包括劳务派遣业务、租赁及物业业务及停车费业务。

### (1) 劳务派遣业务

发行人劳务派遣业务主要由发行人子公司西安莲湖人力资源服务有限公司等负责运营。

#### 1) 业务概况

人力公司具有西安市莲湖区数据和行政审批服务局派发的劳务派遣经营许可证（编号：陕劳派许字第 201702156 号）和人力资源服务许可证（编号：<陕>人服证字<2011>第 0103000112 号）。

#### 2) 业务模式

最近两年及一期，发行人劳务派遣业务收入分别为 16,195.50 万元、16,792.29 万元和 11,725.39 万元，占营业收入比重分别为 47.45%、43.18%和 40.72%。发行人劳务派遣业务具体运营模式是指与派遣员工订立劳动合同，把劳动者派向其他用工单位，再由其用工单位向我方支付服务费用的一种用工形式。所收取的服务费总额中包含劳务派遣服务费、应支付给派遣员工的工资、社会保险及住房公积金等支出。业务经营模式主要为人力公司受用工单位委托，与用工单位签署《劳务派遣协议书》并提供劳务派遣服务，派遣员工由委托人力公司提供招聘或推荐人选服务，确认员工人选后依法确定派遣员工的劳务报酬标准，人力公司与劳务派遣人员签订相关劳动合同并办理派遣手续，由劳务派遣人员为用工单位提供相关劳务服务，委托人力公司为劳务派遣人员发放工资、缴纳社保与公积金等。发行人劳务派遣业务的主要服务对象主要为西安西电变压器有限责任公司等，均为通过市场化竞争获取，服务区域主要为西安市。

在收入确认方面，发行人对劳务派遣业务采用总额法核算，核心合理性在于发行人在该业务模式中扮演了“主要责任人”的角色，而非单纯的“代理人”，发行人直接与用工单位签订合同，承担了向用工单位提供合格劳动力的首要责任，全程负责派遣员工的招聘、薪酬计算与发放、社会保险缴纳及日常人事管理等，

对所提供的服务拥有控制权，并承担了派遣员工薪酬支付、工伤赔偿等主要信用风险和经营风险。根据《企业会计准则第 14 号——收入》中关于“主要责任人”与“代理人”的判断原则，发行人有权享有提供给客户的服务中的全部经济利益，因此将向用工单位收取的全部服务款项确认为收入，而将实际发放给派遣员工的薪酬、以及为其缴纳的社会保险和公积金等支出确认为成本，这种核算方式更能真实、完整地反映发行人的业务实质、经营规模、现金流以及管理责任，确保了财务信息的公允性与可靠性。发行人采用总额法对该业务进行会计处理方式：即发行人自用工单位收取的全部服务款项均确认为收入，其中包含劳务派遣服务费、应支付给派遣员工的工资、社会保险及住房公积金等；将实际发放给派遣员工的薪酬、以及为其缴纳的社会保险和公积金等支出确认为成本。

表：2025 年三季度发行人劳务派遣前五大客户明细

单位：万元、%

序号	单位名称	劳务派遣收入	占当期劳务派遣收入的比重
1	西安市莲湖区第二学校	1,298.68	11.08
2	西安市莲湖区人民政府政务服务中心	1,078.14	9.19
3	西安市莲湖区人民法院	1,062.82	9.06
4	西安冶金医院	852.25	7.27
5	西安市莲湖第三学校	558.54	4.76
合计		<b>4,850.43</b>	<b>41.37</b>

表：2024 年发行人劳务派遣前五大客户明细

单位：万元、%

序号	单位名称	劳务派遣收入	占当期劳务派遣收入的比重
1	西安西电变压器有限责任公司	1,586.43	9.45
2	西安市莲湖区人民政府政务服务中心	1,536.65	9.15
3	西安市莲湖区人民法院	1,483.91	8.84
4	西安冶金医院	1,354.79	8.07
5	西安市莲湖区第二学校	1,186.50	7.07
合计		<b>7,148.28</b>	<b>42.57</b>

表：2023 年发行人劳务派遣前五大客户明细

单位：万元、%

序号	单位名称	劳务派遣收入	占当期劳务派遣收入的比重
1	西安西电变压器有限责任公司	4,152.86	25.64

2	西安市莲湖区人民法院	1,481.69	9.15
3	西安市莲湖区人民政府政务服务中心	1,466.17	9.05
4	西安冶金医院	951.86	5.88
5	莲湖区人力资源和社会保障局	564.87	3.49
合计		8,617.45	53.21

## (2) 租赁及物业业务

发行人租赁业务及物业业务主要由公司本部及子公司西安莲湖城市管理服务有限公司、西安莲湖城市服务集团有限公司、西安大兴物业发展有限公司等负责运营。

### 1) 业务概况

#### ①租赁业务

截至 2025 年 9 月末，发行人租赁资产主要为自持的莲湖区内分布广泛的街道房屋、门面房、库房及商铺等，呈现明显的分散出租特征，覆盖范围广，区位优势显著。

#### ②物业业务

发行人物业业务以莲湖区属行政事业单位、学校、安置房小区等作为业务基础，不断提升自身服务能力，同时大力开拓市场化业务，大兴物业主要在管物业项目情况如下：

**校园服务：**运营莲湖一中、莲湖第二学校、远东二小、二十三中等学校餐饮项目，打造“中央厨房+智慧餐饮”样板工程，凸显精细化服务能力；

**政府物业：**运营莲湖区市民中心 2024 年度公共物业管理服务、莲湖区市场监管局、莲湖区管委会等机关物业项目，服务内容涵盖政务设施综合管理；

**商业与民生项目：**通过竞争性磋商获取红光新城安置区物业服务（建筑面积 11 万 m<sup>2</sup>、711 套住宅）及开远半岛广场物业服务，运营永兴荣苑、红光新城、富丽阳光等安置楼小区物业管理物业服务，体现规模化承接能力；

**产业配套：**承担莲湖数字出海产业园家具采购，延伸至物业产业链上游。

大兴物业通过持续获取学校、安置房、商业广场、产业园区等多元业态项目，已形成“市政+教育+商业”综合服务矩阵，市场化扩张路径清晰，业务增长空间显著，以市场化项目为驱动，凭借政企合作、多领域渗透和竞标能力，充分验证了业务拓展潜力与可持续发展动能，未来在物业市场化赛道中具备强劲竞争力。

## 2) 业务模式

### ①租赁业务

最近两年及一期，发行人租赁业务分别实现营业收入 3,457.16 万元、4,472.74 万元和 3,203.45 万元，占营业收入比重分别为 10.13%、11.50%和 11.12%。最近两年及一期发行人主要租赁项目情况如下：

表：最近两年及一期公司主要租赁项目情况

单位：平方米、元/平方米、万元、%

房屋名称	出租人	承租人	可租赁面积	已租赁面积	出租率	所在区域	租金单价	租金收入		
								2025年1-9月	2024年	2023年
西仓	莲湖文旅	西安西仓文化发展有限公司	11,709.30	11,709.30	100%	莲湖区	/	267.98	129.28	74.45
文体中心	莲湖文旅	陕西浩铖体育文化发展有限公司	26,578.60	26,578.60	100%	莲湖区	/	364.68	486.23	81.04
门面房、库房、公有住房	莲湖城服	西安秦桑商贸有限公司	4,500.00	4,500.00	100%	莲湖区	4.26	31.65	23.00	-
门面房	莲湖城服	西安市莲湖区郭氏中医正骨门诊部有限公司	390.00	390.00	100%	莲湖区	106.00	68.27	41.02	52.09
门面房	莲湖城服	王琨	91.00	91.00	100%	莲湖区	110.00	16.53	12.01	12.01
门面房	莲湖城服	陕西第一碗餐饮娱乐有限公司分公司	485.00	485.00	100%	莲湖区	78.97	63.26	45.96	45.96

门面房	莲湖城服	西安顺天大药房有限公司	138.00	138.00	100%	莲湖区	86.00	19.61	14.24	14.24
门面房	莲湖城服	西安慈济大药房有限公司	238.40	238.40	100%	莲湖区	49.59	19.53	14.19	14.19
门面房	莲湖城服	西安美轮美换汽车配件有限公司	238.40	238.40	100%	莲湖区	49.59	19.53	14.19	14.19
门面房	莲湖城服	王矩彬	111.00	111.00	100%	莲湖区	75.08	13.76	-	-
门面房	莲湖城服	西安赵亚东赵记餐饮管理有限公司	230.00	230.00	100%	莲湖区	120.00	45.59	33.12	33.12
门面房	莲湖城服	张农	275.78	275.78	100%	莲湖区	34.99	15.93	-	-
门面房	莲湖城服	西安市惠民粮油连锁有限公司	502.50	502.50	100%	莲湖区	40.00	33.20	24.12	24.12
门面房	莲湖城服	张宏滨	240.00	240.00	100%	莲湖区	41.67	16.52	12.00	6.00
门面房	莲湖城服	西安达立商贸有限公司	765.50	765.50	100%	莲湖区	28.30	35.78	26.00	25.08

截至报告期末，发行人投资性房地产中于 2024 年完成划拨的部分房产尚未取得租赁收益，相关资产收益的承接手续、协调沟通工作仍在进行中，若未来划拨资产权利发生变化，将对发行人资产控制权产生重大不利影响并存在无法获得资产收益的风险。

## ②物业业务

最近两年及一期，发行人物业业务收入分别为 2,662.43 万元、3,304.32 万元和 3,114.37 万元，占营业收入比重分别为 7.80%、8.50%和 10.82%。发行人物业

业务采用区分核心业务与非核心业务的运营模式，提升业务运营效率、优化资源配置。其中直接影响公司战略目标、客户关系或资产价值的核心业务，公司直接掌控，主要包括：客户关系管理、资产保值决策、财务管控、数据与合规等；操作性、重复性高且易标准化的非核心业务采用专业化外包模式，将非核心业务（如保洁、保安、绿化）外包给专业服务商，自身聚焦管理协调，具有成本低、服务专业的优势，外包的非核心业务部分，公司从“操作执行者”转为“监督协调者”，主要承担以下职能：标准制定与合规监督、绩效管理与质量管控、资源协调与风险控制等。物业业务的结算周期在一年以内，业务成本主要包括外包费用、人工管理、运营管理、水电气暖、消耗品、维修等支出。

### **(3) 停车费业务**

发行人停车费业务主要由发行人子公司西安莲湖城市管理服务有限公司、西安大兴物业发展有限公司等运营。

#### **1) 业务概况**

为有效整合利用西安市莲湖区区域内公共停车资源，提升区内公共停车设施的管理水平和运营效率，促进区内车辆停放规范有序，缓解停车难题，改善城市环境。根据《中华人民共和国民法典》、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》等法律法规的要求，西安市莲湖区财政局经西安市莲湖区人民政府授权，负责实施西安市莲湖区路内停车泊位特许经营项目。城管公司通过参加西安市莲湖区路内停车泊位特许经营项目公开招标，成为西安市莲湖区路内停车泊位特许经营项目成交供应商。另外，莲湖区政府通过 2024 年划拨车位经营权，将莲湖区部分公共区域内的路边及公共停车场车位经营权授予城管公司、大兴物业。

#### **2) 业务模式**

莲湖区财政局与城管公司签署了《西安市莲湖区路内停车泊位特许经营项目特许经营协议》，授予城管公司在该项目项下的特许经营权，城管公司负责投资、运营、维护该项目；另外，城管公司、大兴物业作为划拨车位经营权的运营主体，负责对这批车位进行智能化改造、日常巡检、秩序维护和收费管理。最近两年及一期，发行人停车费业务收入分别为 2,344.88 万元、4,666.90 万元和 4,298.53 万元，占营业收入比重分别为 6.87%、12.00%和 14.93%。发行人停车费收费标准如下：

收费时间为每天 8:00-21:00，其中 8:00-10:00、17:00-19:00 为早、晚高峰时段，其他时间为非高峰时段。机动车停车服务收费以每车位每 30 分钟为一个计费单位、累加计费；停放时间不足 30 分钟的按 30 分钟计费。

特定区：非高峰时段每 30 分钟 3 元；高峰时段每 30 分钟 4 元；

一类区：非高峰时段每 30 分钟 2 元；高峰时段每 30 分钟 3 元；二类区：非高峰时段每 30 分钟 1.5 元；高峰时段每 30 分钟 2 元；

三类区：收费时段早 8 晚 9；免费 15 分钟每 30 分钟 1 元。

停车位业务采用市场化运营方式，企业自负盈亏。停车客户通过微信公众号或扫停车二维码等方式实现自助缴费。

截至 2025 年 9 月末，发行人存在部分停车位资产尚在建设中尚未取得收入的情况。

#### （四）所在行业情况

##### 1、旅游行业

旅游产业是指凭借旅游资源和设施，专门或者主要从事招徕、接待游客，为其提供交通、游览、住宿、餐饮、购物和娱乐等六个环节的服务并获取经济收益的综合性产业。旅游业的发展以整个国民经济发展水平为基础并受其制约，近年来，随着国民经济健康快速地增长、人均可支配收入的提高以及假期的增多，国内旅游市场呈逐步放大趋势。

旅游业作为第三产业的主要支柱产业，其在调整产业结构、节约资源、创造就业机会、缩小区域发展差距、缩小城乡发展差距等方面具有明显的优势，国家也相应给予了许多实质性的政策支持和积极的政策导向。近年来，在国家政策的大力支持下，旅游业得到了迅速的发展。政策方面，以全域旅游为中心，中央及各级政策就涉及旅游业的方方面面给予了大力扶持，详细制定了各项“旅游+”发展战略，努力推动以旅游业为优势产业带动区域经济多领域的协同发展，积极改善旅游环境，让游客不仅乐在景点，更乐在旅途。

旅游业是人民生活水平提高的重要指标，2009 年 12 月，国务院发布《关于加快发展旅游业的意见》，提出把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。目前全国有 30 个省（区、市）将旅游业定位为战略性支柱产业、主导产业、先导产业或龙头产业加以优先发展，出台了一系列

促进旅游业发展的政策措施。我国旅游市场规模稳步扩大，旅游业在创新发展中继续领跑经济增长。我国旅游已经发展到大众化旅游中高级阶段，向日常休闲回归，差异化游憩环境逐渐成为休闲的手段。休闲需求进入越来越多百姓的日常生活，国内旅游需求旺盛。同时，在国内旅游市场环境不断改善的背景下，入境旅游市场将继续保持稳步复苏的势头，进入全面恢复的发展通道。

总体来说，得益于 GDP 及国民收入水平持续增长，加之人们旅游消费观念的不断增强，我国旅游业处在高速发展期，同时政府也在政策方面对旅游业给予了大力支持，预示着我国旅游业的接待规模和国际竞争力将会大幅提升，在国际旅游大舞台上扮演越来越重要的角色。

目前，我国已实现从旅游短缺型国家到旅游大国的历史性跨越，成为世界第一大出境旅游客源国和全球第四大入境旅游接待国。旅游业已全面融入国家战略体系，走向国民经济建设的前沿，成为国民经济战略性支柱产业。未来在国家各项政策的支持下，旅游业发展将保持良好的发展态势，持续释放旅游业经济、社会、环境的综合效益，带动和促进经济社会协调发展，更好地服务于国家经济发展和进步。

## 2、旅游文创行业

当前旅游类文创产品行业正处于高速发展与深度转型的关键阶段。行业发展现状呈现出产品创新与文化赋能并行的特征。以中国国家博物馆的“凤冠冰箱贴”为代表的现象级产品上市一年销量突破 200 万件，并带动系列衍生品（如拼插模型、穿戴式美甲、毛绒玩偶）形成“千万元级”爆款，印证了“始于颜值、忠于文化、久于热爱”的情感消费逻辑。现阶段行业已突破传统纪念品模式，向生活化场景渗透，例如保亭红毛丹通过“红丹丹”IP 开发出 12 款创意冰箱贴及钩织玩偶，将地方农产品升级为文化符号，年产值超 5.5 亿元，惠及 6,600 余户农民。行业产业链协同也日益深化，上游 AIGC 工具普及率超 70%降低设计成本，中游柔性供应链加速产品迭代，下游直播电商与社群营销占比显著提升，形成“线上引流—线下体验—文化反哺”的闭环生态。

目前行业前景受益于政策、技术与消费升级三重驱动，市场空间持续扩容。政策层面，“十四五”文化专项基金投入超 5,000 亿元，重点支持数字内容与非遗产业化，推动文旅产业从“卖门票”向“卖文化”、从“卖风景”向“卖 IP”

跃迁。消费端呈现“沉浸式体验”转型，Z 世代成为主力客群，推动个性化与互动性需求爆发，例如上海东方明珠潮玩艺术馆通过 11 个沉浸式主题展区吸引年轻游客，25-34 岁客群占比增长 10%。国际化进程加速，“中国故事、全球付费”格局初显，保亭红毛丹借力中欧合作区推出“中欧红丹丹”形象，故宫 AR 日历通过数字技术出海，2025 年文化衍生品出口额同比增长 9.6%。

未来发展趋势将聚焦四大方向：技术赋能体验升级：VR/AR、区块链技术重塑产品形态，如故宫动态日历、敦煌数字复原项目，以及“云端采摘”“元宇宙展览”等虚拟场景，预计 2025 年 VR/AR 文旅市场规模突破 2,000 亿元。沉浸式业态融合：文旅与农业、康养、教育跨界结合，保亭红毛丹丰收季融合黎族歌舞、研学采摘与健康跑活动，衢州《浸梦水亭门》戏剧打破观演界限，观众参与剧情互动，此类模式构建“产品—场景—消费”情感闭环。可持续与数字化并行：环保材料应用成为重点，如可降解包装、非遗草编工艺；区块链防伪认证提升藏品价值，线上销售占比预计从 35% 增至 45%，直播带货推动渠道革新。IP 生态全球化拓展：头部机构通过“原创+授权”双轨布局，例如 52TOYS 拥有 35 个自有 IP 与 80 个授权 IP；地方特色 IP 如“红丹丹”“凤冠”借力国际合作打开欧洲市场，推动中国文创从“区域品牌”向“国际符号”进化。

旅游文创行业正以文化为核、科技为翼，通过情感联结与场景创新开辟千亿级蓝海，成为拉动消费升级与乡村振兴的新引擎。

### 3、文化艺术培训行业

文化艺术培训行业在政策规范、消费升级与技术赋能的多重驱动下，正经历从规模扩张向高质量发展的转型。现阶段，行业整体规模持续增长，2025 年中国艺考培训市场规模预计达 700 亿元，而广义艺术培训市场（含少儿、成人兴趣类）接近 6,000 亿元。但随着政策监管趋严，教育部 2023 年发布的《艺考培训规范通知》对机构资质、收费标准和教学内容提出明确要求，加速了行业洗牌，中小机构因同质化竞争和成本压力年倒闭率超 15%。同时，艺考改革深化文化课权重，倒逼培训机构重构“专业课+文化课”双轨教学模式，而线上线下的融合（OMO 模式）成为头部机构标配，VR 考场模拟、AI 测评等技术应用显著提升教学效率。

行业前景呈现“多元分化”与“价值重构”并行的特征。一方面，政策红利

持续释放，美育中考全面覆盖在即，潜在增量市场达 800 万中学生，推动 K12 艺术素养课程需求激增；另一方面，消费群体扩容催生新赛道，如中老年艺术培训依托社交属性崛起，书法培训因“大语文热”和升学加分优势，市场规模有望从 50 亿增至百亿级。此外，公共文化服务升级为行业注入新动能，政校合作的“艺术夜校”模式（如杭州国美夜校）通过生活化课程设计，将党群中心转化为社区美育空间，实现艺术资源下沉与用户黏性提升，标志着行业从应试培训向终身美育服务延伸。

未来行业发展趋势聚焦三大方向：个性化与科技深度融合，AI 驱动的一对一个性化教学普及，VR/AR 技术深化沉浸式学习体验，推动教学从标准化向定制化跃迁；社会价值与商业逻辑协同，非遗传承项目通过“展演+推广”活化传统艺术，机构需平衡应试效率与审美素养培育，构建“专业能力+文化传承”的综合价值链；市场形态分层演进，头部机构依托品牌和师资优势占据高端市场，区域性工作室则深耕社区化、轻量化服务（如短期工作坊、艺术市集），满足差异化需求。在此过程中，率先完成课程美育化、技术赋能与服务生态构建的机构，将在政策合规与消费升级的双重周期中赢得可持续增长。

#### 4、劳务派遣行业

截至 2025 年 6 月，我国劳务派遣行业正处于政策规范与技术升级的双重驱动期。全国劳务派遣工总数超过 2,800 万人，约占城镇就业人口的 5%，主要分布于制造业、建筑业和服务业中的临时性、辅助性或替代性岗位。2025 年 4 月实施的《劳务派遣暂行规定》修订版标志着行业进入深度整顿阶段。新规要求企业使用派遣工比例不得超过用工总量的 10%，且仅限非核心岗位，严禁“假外包真派遣”行为；同时强制落实同工同酬，建立“基本工资+绩效+福利”三维对标机制，并为连续工作满 2 年的派遣工提供转正通道；此外，高危岗位（如矿山井下、化工）全面禁用派遣工，用工单位需承担连带安全责任。尽管政策趋严促使行业收缩，但人力资源外包市场整体仍保持强劲增长。受益于企业灵活用工需求上升及数字化转型，预计到 2028 年市场规模将突破 4 万亿元，年复合增长率达 13.83%。技术赋能成为关键驱动力：AI 招聘系统（人岗匹配准确率 92%）、区块链合同管理、智能排班工具等应用显著提升效率，降低人力成本 18%-40%。同时，行业向高附加值服务转型，如高端技术人才派遣、项目制外包及跨境服务

（覆盖“一带一路”10 余个国家），推动劳务派遣回归“临时性、辅助性、替代性”的本质定位。未来，随着合规性提升与生态化平台建设，行业将加速整合，形成更专业化、可持续的发展模式。

## 5、租赁及物业行业

我国的房屋租赁行业的发展依托于宏观经济环境及房地产市场的迅猛发展。从社会重视程度角度看，我国房屋租赁市场目前被政府和社会各界高度关注。我现阶段房屋租赁绝大部分仍是政府公房、企业建房出租和近期逐渐凸显的写字楼、店铺、住宅的出租。我国加入 WTO 后，海外房地产商特别是欧美发达国家的房地产投资企业逐渐进入我国房地产业领域，一般以写字楼、酒店及服务式公寓这些比较稳定的投资项目作为投资切入点。目前，我国各大城市的租赁户占比达到 18%-25%，甚至更高。从一个完整的房地产市场构成来看，买卖与租赁是两大重要组成部分。进入 21 世纪后，随着我国经济的快速发展和住房制度改革的不不断深入推进，我国房地产市场呈现快速发展态势，尤其是买卖市场受供需两旺因素的影响，迅猛发展，导致房价居高不下，国家宏观调控力度不断增强。而很长一段时间内，我国房租租赁市场都处于比较边缘化的位置。近年来，随着房地产市场体系的不断完善及房产改革的深入，我国房屋租赁市场也得到了一定程度的快速发展，在房地产三级市场中扮演着越来越重要的作用，同时对于房地产一级市场的持续健康发展产生强大的反作用力。甚至从某种程度上来讲，发展房地产租赁市场也成了控制房价的重要出路。“租售并举”进一步加快房屋租赁市场的发展成为我国房地产工作会议的重点，房屋租赁市场的发展越来越受到关注。尤其是北京、上海、深圳、广州等一线城市，随着国际化进程的加快，吸引了更多的境外财团、机构和企业进驻，对办公、住宅等各类房屋租赁的需求将会大幅增长，房屋租赁行业在房地产市场的发展及城市经济建设中扮演越来越重要的角色。

目前我国房屋租赁市场可细分为住房租赁、写字楼租赁、厂房租赁以及仓储租赁等。其中住房租赁市场是中国房屋租赁市场的最大组成部分，在整个市场中占据主导地位。2023 年，我国住房租赁市场规模约为 2.02 万亿元，占房租租赁市场的 67%。房屋租赁市场的参与者包括传统房东、长租公寓运营商和租赁平台。贝壳找房数据显示，2023 年，头部企业的市场占有率超过 30%，如自如和万科泊寓等大型品牌，已在长租市场站稳脚跟。蛋壳公寓、青客等租赁品牌也为市场

提供了大量服务，但由于管理成本较高，部分企业经营困难。房屋租赁行业加速向智能化、数字化方向发展。例如，通过线上平台和智能硬件，企业实现了从租赁发布、线上看房到远程签约的全流程管理。2023 年，智能锁的使用率在一线城市租赁房屋中已超过 60%，智能家居也成为租赁市场的卖点之一，提升了租赁管理的效率和租户的居住体验。

未来，随着国家政策支持力度逐渐加大，流动人口租赁需求持续支撑，住房租赁市场将迎来蓬勃发展期。同时，我国重点城市群、核心城市的人口吸引力不断增强，这些城市的住房租赁市场拥有更广阔的发展前景。

## 6、车辆服务行业

当前，停车行业已从初期的单一管理向智能化、生态化方向加速转型，形成以“城市级停车一张网”为核心的整合模式。通过技术发展行业目前可通过大数据、AI 及云计算技术，实时联通停车场数据与用户终端，实现车位动态监测、智能导航及无感支付，将车主平均寻位时间缩短，缴费效率提升。行业市场规模同步迅猛增长，2025 年中国智慧停车空间运营规模预计达 336 亿元，同比增长 37%，其中资产经营领域增速最为显著，反映出从设备销售向运营服务的价值迁移。全球市场同样稳步扩张，2025 年停车管理规模预计增至 54 亿美元，年复合增长率 7.4%。

行业前景呈现多维度融合升级态势。技术融合：停车与充电设施加速一体化，政策要求新建停车场快充占比超 30%。车路协同（V2X）、全自动泊车（AVP）等技术落地，如广州试点自动驾驶车辆预约充电及路径规划，北京集成立体车库与光伏顶棚实现年发电 12 万度。商业模式创新：从单一停车服务扩展至“停车+商业”生态，例如消费积分兑换停车时长、充电行为数据售卖给车企。轻资产运营兴起，托管服务降低中小物业成本 30%，光储充一体化模式助推场站年增收超 20 万元。区域差异化发展：一线城市聚焦高端化，二三线城市补足老旧小区“位桩共建”短板，县域市场依托“错峰共享”模式盘活存量资源。

未来行业将围绕空间集约化、服务生态化、能源低碳化持续突破：绿色基建标配化：住建部拟强制新建停车场配置 20% 光伏顶棚，氢能停车综合体等试点将碳减排纳入交易市场。人工智能深度赋能：成都落地全国首例云边协同自主代客泊车系统，推动停车场无人化运营，优化利用率与服务响应。全球化与循环经济：

东南亚市场对中国技术认可度提升，成为出海突破口；退役电池梯次利用推动资源循环。

停车行业正从传统车位供给向“城市能源交通节点”跃迁，通过政策适配、技术迭代与生态协同，持续破解城市静态交通治理难题，奠定智慧城市可持续发展的关键基础。

## （五）公司所处行业地位

发行人是立足西安市莲湖区核心文旅资源、经政府批准设立的综合性国有文化旅游产业投资运营平台，在莲湖区内处于行业主导地位。肩负着整合、盘活、提升莲湖区丰厚历史文化旅游资源的重要使命，依托莲湖区作为西安老城核心区所独有的历史文化底蕴（如钟鼓楼、回民街、北院门历史文化街区等标志性资源）及丰富的非物质文化遗产，集团致力于成为区域文旅产业发展的主力军和引擎，较强的竞争优势和广阔的发展前景明显。

## （六）公司的主要竞争优势

### 1、旅游产业优势

发行人作为莲湖区区域文旅产业的核心运营主体，依托莲湖区深厚的历史文化底蕴和资源集聚优势，形成了以“历史赋能+科技驱动+服务创新”为核心的产业竞争力。深厚资源基底支撑的可持续运营能力、科技赋能形成的差异化产品线、以及跨界整合驱动的服务创新，运营模式不仅提升了游客体验效率，更通过数字化活化历史，为传统文化传承提供了“莲湖样本”，为莲湖区旅游业的不断发展奠定了良好的基础。

### 2、旅游文创优势

发行人致力于深挖莲湖区历史文化遗存和文化元素，策划推出“长安礼遇”系列文创品牌；已面向市场推出 30 余款文创佳品，以精致工艺和古韵特色获得各界一致好评，在社会产生了广泛影响力。自主研发的“丝路华音”音乐香插和“西安钟楼”建筑拼装 IP，分别荣获西安市优秀文创产品金奖和银奖。“西安钟楼”建筑拼装 IP 亮相国宴餐台，再现了古代榫卯技艺的精髓，是对西安地标古建文化的弘扬和传承。

### 3、文化艺术培训优势

发行人旗下陕西省小天鹅艺术团成立于 1985 年，总部坐落在西安古城安定门外，毗邻环城西苑，携手丝绸之路，拥有 16,000 平方米的现代化校外综合教育大厦。现设舞蹈、声乐、器乐、表演主持、美术、书法、英语、科技 DIY 模型、机器人、棋类、乒乓球、跆拳道、艺术亲子启蒙等近 40 多个门类、400 多个培训班。迄今，先后有 60 多万名少年儿童在陕西省小天鹅艺术团接受过培训，为高等院校输送了大批优秀人才，出色地完成了许多大型演出任务，“小天鹅”已成为目前国内较为知名的少儿校外教育培训机构。陕西省小天鹅艺术团以传承、发展、创新、飞跃的办学理念，本着倡导公益、服务社会的育人理念，不断深化公益教育活动主题，广泛开展公益性教育实践活动，充分发挥校外教育的主阵地和主渠道作用，积极促进少年儿童全面健康成长，取得了良好的教育成果和社会效益。2009 年至今，以“服务公益，奉献社会”为工作目标，承担国家级、省市级大型公益专场演出 860 场次。

#### **4、城市运营板块优势**

发行人作为莲湖区重要的产业投资运营平台，在城市运营板块中依托区域资源禀赋和政策支持，形成了以劳务派遣、租赁及物业、停车费业务等为核心的多元化服务体系，在提升区域城市管理效能和公共服务水平方面具有显著优势。政企协同优势，发行人依托莲湖区政府资源，在项目获取、政策落地、资金支持等方面具备先天优势，业务可持续性强。资源整合能力优势，发行人通过统筹区域内主要的人力、物业、停车等公共资源，实现集约化管理，降低运营成本。社会效益与经济效益平衡优势，在保障公共服务的同时，探索市场化运营，增强造血能力。区域品牌效应优势，结合莲湖区历史文化特色，提升城市运营服务的文化附加值。

#### **5、交通便利优势**

西安市莲湖区作为古丝绸之路的起点和西安市中心城区，拥有显著的交通枢纽优势。莲湖区地铁网络密集，5 条地铁线路（1 号、2 号、5 号、6 号线等）覆盖全区，共设 36 个站点，其中 1、2 号线在莲湖区的 11 个站点占两线总站点的 25%，连接钟楼、玉祥门等核心商圈，形成高效通勤网络。公路与航空便捷，距西安咸阳国际机场仅 20 分钟车程；西二环、北二环等主干道纵横交错，阿房一路等向西延伸工程强化了与西咸新区的连通，推动西安-咸阳交通一体化。区域

联动性强，地处西安都市圈“一核、两轴”核心区，南接高新区、北邻经开区、西靠西咸新区，三大国家级开发区资源互通；城西客运站、铁路西站等枢纽进一步巩固其作为西安西向门户的地位。历史与现代融合，作为古丝绸之路出发地（开远门遗址），如今依托交通优势发展“地铁经济带”，形成商贸、旅游、物流集散中心，延续了千年商脉的活力。莲湖区通过立体化交通体系，实现了古城核心区与现代都市圈的深度融合。

## 6、地位区位及政府支持优势

西安市莲湖区位于千年古都西安的核心地带，是城市中心城区之一，兼具深厚历史底蕴与现代发展活力。其区位优势显著，地处西安二环内，交通便利，人口与产业集聚度高，既是全市经济、文化、旅游的重要承载区，也是展示城市形象的关键窗口。2024 年，莲湖区地区生产总值达 894.24 亿元，增速创 6 年新高，凸显其作为西安经济增长引擎的核心地位。同时，旅游业作为绿色产业，不仅可以带动经济发展，更可以拉动当地就业及居民收入的提高，因此得到莲湖区政府政策的大力支持。

### （七）发行人经营方针及战略

#### 1、总体战略目标

发行人作为莲湖区政府批准的区属国有独资企业，坚持“市场化运作、专业化管理”的经营方针，以“文化、旅游、体育、服务”四大板块为核心，将围绕莲湖区社会经济发展需要，通过资源整合与产业融合推动区域文旅高质量发展。以“文旅产业引领+城市运营赋能”双轮驱动，打造莲湖区文商旅融合发展标杆，发行人作为莲湖区文旅产业与城市运营的核心平台，总体战略目标聚焦于“以文旅产业升级带动区域价值提升，以城市运营服务保障文旅生态可持续发展”。发挥自身在当地的优势，提高公司整体业务服务质量，加强市场营销，完善产业链等，进一步做好文化旅游板块和城市运营板块相关业务开发和投入，实现公司价值最大化，创造良好的经济效益和社会效应。

战略层面，集团以“一个中心、三个突破、五个优化”为框架——即以党组织建设为中心，突破重点项目、重点板块及经营数据，持续优化业务、服务、管理、流程和队伍，同时借势“数字文旅”转型和产业集群培育，目标建成“西安极具影响力的国企文旅品牌”，实现社会效益与经济效益双提升。

## 2、发行人未来具体发展规划

### (1) 拓宽融资渠道，壮大公司实力

发行人将运用市场化的手段，以诚信为本，与金融机构密切合作，采取直接融资、间接融资等多元化融资手段，多渠道筹集建设资金，并努力提高公司经营收入，推动当地优势产业发展，促进公司主营业务持续快速发展。

### (2) 强化资产经营，扩大经营业务

发行人将通过专业化的经营管理运作，经营好公司各项主营业务，充分利用自身的产业优势和区域内景区的品牌效应，强化产品整合和宣传营销，坚持拓展新项目，开发新产品，构建多种经营方式，提升项目综合配套功能，不断优化产业结构，同时加大对外盈利性投资，实现企业可持续性发展。

#### 1) 文化旅游板块

文化艺术培训方面，发行人旗下小天鹅艺术团未来发展核心为“教育标准化+品牌高端化+地域下沉化+公益常态化”。通过校企合作夯实课程基础，借力名家资源提升艺术高度，依托校区扩张扩大覆盖面，并以公益和国际化为支点强化社会价值。既响应了政策对美育的扶持，也契合市场对优质艺术教育的需求，有力巩固小天鹅艺术团在少儿艺术教育领域的标杆地位。

旅游方面，发行人以“市场化、专业化、资本化”为目标，围绕“文化、旅游、服务”三大板块聚焦旅游业务，通过建立良性的内部运行机制和外部发展关系，从内而外形成良性循环，增强发行人在旅游市场的竞争力，推动可持续发展；文创产品销售方面，未来发行人将发展“品牌 IP+文化创意+产品服务”结合起来与合作方共同深化文创精品矩阵，“解锁”更多文创好物，用文化赋能旅游，彰显城市精神属性。

#### 2) 城市运营板块

未来发行人城市运营板块坚持以政策合规为底线、文旅专业化为核心、技术升级为支撑，通过深耕细分市场、市场化竞争，在行业洗牌中建立差异化优势。致力于成为“城市运营服务商+文旅内容运营商”的双重标杆，推动莲湖区从传统老城区向“文化+服务+消费”的新型城市空间转型。

### (3) 强化人才储备，建设企业文化

企业的快速发展离不开优秀人才的支撑，发行人将更加注重人力资源的储备

和开发, 打造一支专业化、实干型的人才梯队, 为公司今后的发展奠定坚实基础。企业文化是企业发展进步的灵魂, 文化管理是企业管理的最高境界的新观念。企业文化建设的目的是在企业内部倡导和营造一种健康、活泼和谐的精神氛围。企业文化建设的效果体现在企业职工在思想和行动上的自觉行为。发行人将结合公司历史、现实和未来发展特点, 结合公司行业特点和公司平台的优势, 充分调动员工参与企业文化建设的积极性。

## 八、媒体质疑事项

报告期内, 发行人无重大媒体质疑事项。

## 九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内, 发行人不存在对企业生产经营及财务状况有较大影响的尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础

西安莲湖文化旅游集团有限公司的财务数据来源于公司经审计的 2023 年度、2024 年度合并及母公司财务报表及 2025 年 1-9 月未经审计的合并及母公司财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对西安莲湖文化旅游集团有限公司 2022-2024 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了文号为“中兴华审字（2025）第 023164 号”的标准无保留意见的审计报告，发行人 2025 年 1-9 月财务报表未经审计。

发行人的财务报表根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其补充规定进行编制。

在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，以发行人合并财务报表的数据为主来进行财务分析以做出简明结论性意见。

#### （二）报告期内的重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

##### 1、重大会计政策变更

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。发行人于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对发行人报告期内财务报表无重大影响。

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对发行人报告期内财务报表无重大影响。

##### 2、重要会计估计变更

报告期内，发行人不存在重要会计估计变更。

##### 3、重大前期差错更正

报告期内，发行人不存在重大前期差错更正。

### （三）合并报表范围的变化

#### 1、2023 年合并报表范围变化情况

表：2023 年度发行人合并报表范围变化情况

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与发行人关系	变动原因
增加的合并范围内子公司					
1	西安星宿森林乡村文化发展有限公司	100.00	20.00	二级	设立
2	西安鼎禧餐饮管理有限公司	100.00	100.00	二级	设立
3	西安市莲湖区文旅幼儿园	100.00	20.00	二级	设立
减少的合并范围子公司					
4	西安莲湖物业有限责任公司	39.00%	500.00	三级	划转

#### 2、2024 年合并报表范围变化情况

2024 年发行人合并报表范围未发生变动。

#### 3、2025 年 1-9 月合并报表范围变化情况

2025 年 1-9 月发行人合并报表范围未发生变动。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）合并财务报表

表：发行人报告期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4,339.90	6,841.81	14,212.29
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	4,262.20	2,949.81	1,685.91
应收款项融资	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
预付款项	5,571.18	553.78	303.08
其他应收款	15,791.63	21,187.16	2,932.33
存货	18,581.06	18,945.66	538.90
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	430.60	195.15	166.64
<b>流动资产合计</b>	<b>48,976.57</b>	<b>50,673.37</b>	<b>19,839.14</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	712.08	33.30	75.71
其他权益工具投资	7,000.00	1.00	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	202,207.08	202,207.08	53,711.81
固定资产	16,876.71	17,232.35	17,883.26
在建工程	27,372.83	26,201.15	24,507.38
生产性生物资产	-	-	-
使用权资产	2,203.46	2,343.74	2,818.16
无形资产	88,138.44	89,506.59	4,280.77
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	1,089.53	1,219.01	1,079.37
递延所得税资产	50.70	29.13	26.84
其他非流动资产	-	-	24,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>345,650.83</b>	<b>338,773.35</b>	<b>128,383.31</b>
<b>资产总计</b>	<b>394,627.40</b>	<b>389,446.72</b>	<b>148,222.46</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	420.00	3,300.00	3,000.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	3,058.39	3,274.79	2,128.82
预收款项	273.65	448.58	227.18
合同负债	322.97	785.22	2,466.09
应付职工薪酬	413.70	672.64	749.97
应交税费	110.04	670.51	230.73

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他应付款	26,417.16	21,704.50	15,458.12
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,239.40	3,884.22	988.45
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	<b>34,255.31</b>	<b>34,740.47</b>	<b>25,249.36</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	55,500.00	49,810.00	20,816.69
应付债券	-	-	-
租赁负债	1,988.46	2,462.81	2,725.42
长期应付款	2,548.09	3,056.67	3,075.78
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	226.03	226.03	199.35
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	<b>60,262.58</b>	<b>55,555.50</b>	<b>26,817.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>94,517.89</b>	<b>90,295.98</b>	<b>52,066.60</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	275,379.37	275,379.32	72,904.28
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-5,269.86	-6,228.58	-6,748.42
归属于母公司所有者权益合计	300,109.51	299,150.74	96,155.86
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>300,109.51</b>	<b>299,150.74</b>	<b>96,155.86</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>394,627.40</b>	<b>389,446.72</b>	<b>148,222.46</b>

表：发行人报告期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>28,795.17</b>	<b>38,888.32</b>	<b>34,131.33</b>
其中：营业收入	28,795.17	38,888.32	34,131.33
<b>二、营业总成本</b>	<b>27,785.66</b>	<b>38,027.93</b>	<b>34,480.40</b>
其中：营业成本	22,739.39	30,670.51	28,113.01
税金及附加	135.65	209.77	88.56
销售费用	188.03	126.28	110.08

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
管理费用	4,196.86	6,186.19	5,711.28
研发费用	-	-	-
财务费用	525.72	835.18	457.47
其中：利息费用	527.69	874.60	527.77
利息收入	15.34	60.53	83.13
其他收益	77.98	347.01	193.14
投资收益（损失以“-”号填列）	-30.55	-42.41	-16.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-42.41	75.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	106.73	797.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-84.79	-9.14	-51.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.44	-99.56
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>972.15</b>	<b>1,262.15</b>	<b>474.16</b>
加：营业外收入	256.92	235.69	543.49
减：营业外支出	11.31	6.23	1.76
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,217.76</b>	<b>1,491.61</b>	<b>1,015.89</b>
减：所得税费用	86.87	472.34	396.44
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,130.89</b>	<b>1,019.28</b>	<b>619.45</b>
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,130.89	1,019.28	619.45
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,130.89	1,019.28	619.45
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,130.89</b>	<b>1,019.28</b>	<b>619.45</b>
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	1,130.89	1,019.28	619.45
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

表：发行人报告期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	27,270.87	38,114.43	35,415.22
收到的税费返还	-	0.35	15.80
收到其他与经营活动有关的现金	9,711.52	9,492.87	13,080.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>36,982.38</b>	<b>47,607.66</b>	<b>48,511.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	18,390.41	31,374.65	28,455.17
支付给职工以及为职工支付的现金	5,102.06	6,118.46	4,766.81
支付的各项税费	1,303.66	1,014.26	277.91
支付其他与经营活动有关的现金	7,211.99	9,786.57	7,002.72
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>32,008.12</b>	<b>48,293.95</b>	<b>40,502.61</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,974.27</b>	<b>-686.29</b>	<b>8,008.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	1.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	45.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-		
收到其他与投资活动有关的现金	-		

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1.00</b>	<b>45.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,821.14	29,908.82	28,162.24
投资支付的现金	-	7,001.00	25.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,821.14</b>	<b>36,909.82</b>	<b>28,187.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,820.14</b>	<b>-36,864.82</b>	<b>-28,187.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>		
吸收投资收到的现金	-	800.00	200.00
取得借款收到的现金	7,335.00	36,563.30	22,205.69
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,335.00</b>	<b>37,363.30</b>	<b>22,405.69</b>
偿还债务支付的现金	5,160.00	4,395.00	3,880.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,831.04	2,750.67	764.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,991.04</b>	<b>7,145.67</b>	<b>4,644.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-656.04</b>	<b>30,217.63</b>	<b>17,761.69</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,501.91</b>	<b>-7,333.48</b>	<b>-2,417.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额	6,841.81	14,175.29	16,592.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,339.90</b>	<b>6,841.81</b>	<b>14,175.29</b>

## (二) 母公司财务报表

表：发行人报告期末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,151.38	2,168.90	369.64
应收账款	618.93	475.75	343.53
预付款项	21.41	21.41	21.41
其他应收款	1,973.20	8,764.35	3,404.21
存货	2,327.11	5,999.83	-

科目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>6,092.03</b>	<b>17,430.25</b>	<b>4,138.79</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	57,380.89	53,676.17	31,661.44
其他权益工具投资	7,000.00	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	69,690.66	69,690.66	-
固定资产	71.86	90.70	119.94
在建工程	21,694.42	21,609.45	21,500.70
无形资产	4,040.80	4,152.81	4,265.23
长期待摊费用	304.58	377.54	432.66
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	1,736.54	1,908.28	2,137.28
<b>非流动资产合计</b>	<b>161,919.74</b>	<b>151,505.61</b>	<b>60,117.25</b>
<b>资产总计</b>	<b>168,011.77</b>	<b>168,935.86</b>	<b>64,256.03</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,000.00	2,800.00	2,500.00
应付账款	149.70	166.12	160.88
预收款项	16.21	5.38	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	171.73	168.36	163.56
应交税费	35.42	59.15	28.65
其他应付款	8,913.88	7,843.58	1,570.33
一年内到期的非流动负债	2,040.60	2,665.06	459.49
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>12,327.54</b>	<b>13,707.65</b>	<b>4,882.90</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,170.81	950.00	2,316.69
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	1,560.48	2,025.85	2,054.88
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,731.30</b>	<b>2,975.85</b>	<b>4,371.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>16,058.84</b>	<b>16,683.50</b>	<b>9,254.47</b>

科目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>所有者权益 (或股东权益) :</b>			
实收资本 (或股本)	30,000.00	30,000.00	30,000.00
资本公积	124,362.73	124,362.73	26,427.49
其它权益工具	-	-	-
其它综合收益	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-2,409.80	-2,110.36	-1,425.93
<b>所有者权益合计</b>	<b>151,952.93</b>	<b>152,252.37</b>	<b>55,001.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>168,011.77</b>	<b>168,935.86</b>	<b>64,256.03</b>

表：发行人报告期母公司利润表

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,146.63</b>	<b>1,660.34</b>	<b>1,000.82</b>
减：营业成本	364.88	632.58	474.36
税金及附加	64.17	68.11	18.72
销售费用	-	-	-
管理费用	703.53	828.60	727.69
研发费用	-	-	-
财务费用	307.26	648.19	300.09
其中：利息费用	-	-	-
减：利息收入	-	-	-
加：其他收益	-	0.20	-
投资收益（损失以“-”填列）	-	-25.02	133.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”填列）	-6.23	-7.18	-5.36
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”填列）	-	-0.44	-99.67
<b>二、营业利润</b>	<b>-299.44</b>	<b>-549.56</b>	<b>-491.09</b>
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	-	-	0.05
<b>三、利润总额</b>	<b>-299.44</b>	<b>-549.56</b>	<b>-491.14</b>
减：所得税费用	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-299.44</b>	<b>-549.56</b>	<b>-491.14</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-299.44</b>	<b>-549.56</b>	<b>-491.14</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-299.44</b>	<b>-549.56</b>	<b>-491.14</b>

表：发行人报告期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	954.19	1,665.34	778.53
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,390.05	91,304.66	18,642.80
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>11,344.24</b>	<b>92,970.00</b>	<b>19,421.33</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	381.53	1,172.03	940.09
支付给职工以及为职工支付的现金	408.92	608.38	637.92
支付的各项税费	74.87	70.23	32.64
支付其他与经营活动有关的现金	9,693.95	90,016.99	19,445.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>10,559.26</b>	<b>91,867.62</b>	<b>21,056.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>784.98</b>	<b>1,102.37</b>	<b>-1,635.31</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70.07	106.34	338.77
投资支付的现金	32.00	195.00	25.00
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	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>102.07</b>	<b>301.34</b>	<b>363.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-102.07</b>	<b>-301.34</b>	<b>-363.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	400.00	-
取得借款收到的现金	3,910.80	3,923.30	2,705.69
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,910.80</b>	<b>4,323.30</b>	<b>2,705.69</b>
偿还债务支付的现金	5,389.99	2,800.00	3,180.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221.24	346.21	312.95

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	178.86	17.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>5,611.23</b>	<b>3,325.08</b>	<b>3,510.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,700.43</b>	<b>998.22</b>	<b>-804.76</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,017.52</b>	<b>1,799.26</b>	<b>-2,803.84</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,168.90	369.64	3,173.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,151.38</b>	<b>2,168.90</b>	<b>369.64</b>

### （三）财务数据和财务指标情况

表：发行人主要财务数据和财务指标

项目	2025 年 1-9 月/末	2024 年/末	2023 年/末
总资产（亿元）	39.46	38.94	14.82
总负债（亿元）	9.45	9.03	5.21
全部债务（亿元）	5.87	5.70	2.48
所有者权益（亿元）	30.01	29.92	9.62
营业总收入（亿元）	2.88	3.89	3.41
利润总额（亿元）	0.12	0.15	0.10
净利润（亿元）	0.11	0.10	0.06
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.09	0.04	-0.07
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.11	0.10	0.06
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.50	-0.07	0.80
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.68	-3.69	-2.82
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.07	3.02	1.78
流动比率	1.43	1.46	0.79
速动比率	0.89	0.91	0.76
资产负债率（%）	23.95	23.19	35.13
债务资本比率（%）	16.36	16.00	20.50
营业毛利率（%）	21.03	21.13	17.63
平均总资产回报率（%）	0.45	0.88	1.15
加权平均净资产收益率（%）	0.38	0.52	0.65
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.31	0.20	-0.78
EBITDA（亿元）	-	0.50	0.27
EBITDA 全部债务比（%）	-	8.83	10.95
EBITDA 利息倍数	-	5.76	5.14
应收账款周转率	7.99	16.78	19.92
存货周转率	1.21	3.15	53.59

上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

- 3、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 4、全部债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+其他应付款中含息部分+长期应付款中含息部分；
- 5、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 7、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 8、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 9、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 10、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 11、总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额；
- 12、净资产收益率=净利润/平均净资产；
- 13、2025年1-9月数据未年化。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

表：发行人报告期各期末资产结构

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
货币资金	4,339.90	1.10	6,841.81	1.76	14,212.29	9.59
应收账款	4,262.20	1.08	2,949.81	0.76	1,685.91	1.14
预付款项	5,571.18	1.41	553.78	0.14	303.08	0.20
其他应收款	15,791.63	4.00	21,187.16	5.44	2,932.33	1.98
存货	18,581.06	4.71	18,945.66	4.86	538.90	0.36
其他流动资产	430.60	0.11	195.15	0.05	166.64	0.11
<b>流动资产合计</b>	<b>48,976.57</b>	<b>12.41</b>	<b>50,673.37</b>	<b>13.01</b>	<b>19,839.14</b>	<b>13.38</b>
长期股权投资	712.08	0.18	33.30	0.01	75.71	0.05
其他权益工具投资	7,000.00	1.77	1.00	0.00	-	-
投资性房地产	202,207.08	51.24	202,207.08	51.92	53,711.81	36.24
固定资产	16,876.71	4.28	17,232.35	4.42	17,883.26	12.07
在建工程	27,372.83	6.94	26,201.15	6.73	24,507.38	16.53
使用权资产	2,203.46	0.56	2,343.74	0.60	2,818.16	1.90
无形资产	88,138.44	22.33	89,506.59	22.98	4,280.77	2.89
长期待摊费用	1,089.53	0.28	1,219.01	0.31	1,079.37	0.73
递延所得税资产	50.70	0.01	29.13	0.01	26.84	0.02
其他非流动资产	-	-	-	-	24,000.00	16.19
<b>非流动资产合计</b>	<b>345,650.83</b>	<b>87.59</b>	<b>338,773.35</b>	<b>86.99</b>	<b>128,383.31</b>	<b>86.62</b>
<b>资产总计</b>	<b>394,627.40</b>	<b>100.00</b>	<b>389,446.72</b>	<b>100.00</b>	<b>148,222.46</b>	<b>100.00</b>

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人总资产分别为 148,222.46 万元、389,446.72 万元和 394,627.40 万元，其中流动资产分别为 19,839.14 万元、

50,673.37 万元和 48,976.57 万元, 占总资产比重分别为 13.38%、13.01%和 12.41%; 非流动资产分别为 128,383.31 万元、338,773.35 万元和 345,650.83 万元, 占总资产比重分别为 86.62%、86.99%和 87.59%。从流动资产结构来看, 发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等构成; 发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和无形资产等构成。

## 1、流动资产分析

### (1) 货币资金

发行人的货币资金主要由银行存款构成, 近两年及一期末, 发行人货币资金余额分别为 14,212.29 万元、6,841.81 万元和 4,339.90 万元, 占同期末总资产的比重分别为 9.59%、1.76%和 1.10%。2024 年末相较于 2023 年末, 货币资金减少 7,370.48 万元, 降幅 51.86%, 主要系归还部分借款, 银行存款减少所致。

表: 近两年及一期末发行人货币资金构成表

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
库存现金	3.93	0.09	3.97	0.06	4.38	0.03
银行存款	4,329.99	99.77	6,837.84	99.94	12,170.91	85.64
其他货币资金	5.98	0.14	-	-	2,000.00	14.07
其他货币资金- 应收利息	-	-	-	-	37.00	0.26
<b>合计</b>	<b>4,339.90</b>	<b>100.00</b>	<b>6,841.81</b>	<b>100.00</b>	<b>14,212.29</b>	<b>100.00</b>

### (2) 应收账款

近两年及一期末, 发行人应收账款余额分别为 1,685.91 万元、2,949.81 万元和 4,262.20 万元, 占总资产的比重分别为 1.14%、0.76%和 1.08%。2024 年末发行人应收账款相比于 2023 年末增加 1,263.90 万元, 增幅为 74.97%, 主要系发行人应收劳务派遣服务费、物业费等规模增加所致。发行人近两年及一期末应收账款账龄结构如下:

表: 发行人近两年及一期末应收账款账龄结构

单位: 万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	2,895.77	2,235.45	721.84
1-2 年	892.15	97.81	57.81
2-3 年	68.27	0.39	307.10

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
3 年以上	487.62	650.25	647.53
<b>账面余额合计</b>	<b>4,343.81</b>	<b>2,983.90</b>	<b>1,734.27</b>
坏账准备	81.60	34.09	48.36
<b>账面价值合计</b>	<b>4,262.20</b>	<b>2,949.81</b>	<b>1,685.91</b>

表：截至 2024 年末发行人应收账款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	已计提坏账准备
西安大兴新区综合改造管理委员会	693.96	23.26	-
西安西仓文化发展有限公司	127.45	4.27	2.55
西安莲湖物业有限责任公司	67.54	2.27	-
莲湖第三学校	49.37	1.65	0.99
西安莲湖保安服务有限公司	49.29	1.65	-
<b>合计</b>	<b>987.61</b>	<b>33.10</b>	<b>3.54</b>

## (3) 预付款项

近两年及一期末，发行人预付款项的余额分别为 303.08 万元、553.78 万元和 5,571.18 万元，占同期末总资产的比重分别为 0.20%、0.14%和 1.41%，主要是发行人对西安莲湖城建新能源有限公司预付款。最近一年末，发行人预付账款前五大对手方明细情况如下：

表：2024 年末发行人预付账款前五位明细

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例	是否为关联方
北京中世畅想文化传播有限公司	183.89	1 年以内，1-3 年	33.21	否
西安建大静态交通研究院有限公司	70.47	1 年以内	12.73	否
陕西索菲建设工程有限公司	59.93	1 年以内	10.82	否
西安国际医学中心	49.74	1 年以内	8.98	否
翰林汇信息产业股份有限公司	35.86	1 年以内	6.47	否
<b>合计</b>	<b>399.88</b>		<b>72.21</b>	

## (4) 其他应收款

近两年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 2,932.33 万元、21,187.16

万元和 15,791.63 万元，占同期末总资产的比重分别为 1.96%、5.44%和 4.00%。  
其他应收款主要包括往来款、社保及公积金、押金及保证金和备用金等。

表：近两年及一期末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	299.27	19,206.70	1,649.36
1-2 年	13,523.38	899.29	803.17
2-3 年	801.38	710.53	472.00
3 年以上	1,273.28	453.05	21.82
<b>账面余额合计</b>	<b>15,897.31</b>	<b>21,269.57</b>	<b>2,946.34</b>
坏账准备	105.68	82.41	59.01
<b>账面价值合计</b>	<b>15,791.63</b>	<b>21,187.16</b>	<b>2,887.33</b>

近一期末，发行人其他应收款主要明细如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款主要对手方明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	占比	是否关联方
西安莲湖西欣物业管理有限公司	资金往来	5,426.59	34.36	否
西安莲湖航兴物业管理有限公司	资金往来	2,400.56	15.20	否
西安莲湖城市建设集团有限公司	资金往来	2,244.76	14.21	否
西安莲湖经济技术投资发展有限公司	日常合作开发项目款项	1,000.00	6.33	否
<b>合计</b>		<b>11,071.91</b>	<b>70.11</b>	

截至最近一年及一期末，发行人其他应收款分别为 21,187.16 万元和 15,791.63 万元。发行人按照与主营业务是否相关划分经营性和非经营性款项。经营性往来为与发行人主营业务板块及其密切相关或符合企业经营发展规划需要的业务形成的，往来款的产生能够对公司经营形成客观的正面效益；非经营性往来款主要为与发行人经营活动无关的往来款。其中，最近一年及一期末，经营性其他应收款分别为 10,874.75 万元和 5,719.72 万元，分别占比 51.33%和 36.22%；非经营性其他应收款分别为 10,312.41 万元和 10,071.91 万元，分别占比 48.67%和 63.78%，非经营性其他应收款分别占当期末总资产的比例为 2.65%和 2.55%，未超过 5.00%。分类情况如下表所示：

表：截至最近一年及一期末发行人其他应收款按经营性与非经营性分类情况表

单位：万元、%

其他应收款分类	2025 年 9 月末余额	占其他应收款比例	2024 年末余额	占其他应收款比例
经营性	5,719.72	36.22	10,874.75	51.33
非经营性	10,071.91	63.78	10,312.41	48.67
合计	<b>15,791.63</b>	<b>100.00</b>	<b>21,187.16</b>	<b>100.00</b>

#### 1) 经营性其他应收款的主要构成

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款 5,719.72 万元。发行人经营性其他应收款主要由日常合作开发项目款项等构成，主要经营性应收款具体如下：

##### A、西安大兴新区开发建设管理委员会

截至 2024 年末，发行人应收西安大兴管委会其他应收款 7,002.00 万元，该笔其他应收款形成原因主要系发行人于 2024 年 12 月与西安大兴新区开发建设管理委员会签署了《股权转让协议》，约定转让大兴管委会持有的大兴建设 2.33% 的股权给发行人，转让款项已先行支付。截至 2025 年 9 月末，大兴建设已完成股权和工商变更，该笔款项已转计入其他权益工具投资科目核算。

##### B、西安莲湖经济技术投资发展有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人应收西安莲湖经济技术投资发展有限公司其他应收款 1,000.00 万元，该笔其他应收款形成原因主要系日常合作开发项目款项，主要用于与对手方合作停车场项目费用支出，主要包括停车位标线、标牌以及提升材料采购等，属于《3 号指引》中“（五）发行人属于合作开发项目的参与方，因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项”。

#### 2) 非经营性其他应收款的主要构成

表：截至 2025 年 9 月末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元

单位名称	余额	形成原因	账龄	回款安排	报告期内回款情况	是否关联方	坏账准备计提情况
西安莲湖西欣物业管理有限公司	5,426.59	资金往来	1 年以内，1-2 年	根据欠款方财务安排回款	暂未回款	否	-
西安莲湖航兴物业管理有限公司	2,400.56	资金往来	1 年以内，1-2 年	根据欠款方财务安排回款	暂未回款	否	-
西安莲湖城市建设集团有限公司	2,244.76	资金往来	1 年以内	根据欠款方财务安排回款	暂未回款	否	-

合计	10,071.91						-
----	-----------	--	--	--	--	--	---

### (5) 存货

发行人存货主要由开发产品构成，近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 538.90 万元、18,945.66 万元和 18,581.06 万元，占同期末资产总额的比例分别为 0.36%、4.86%和 4.71%。报告期内，发行人存货规模较小，占总资产的比例较低。2024 年末相较于 2023 年末，发行人存货增加 18,406.76 万元，增幅较大，主要系根据莲湖区委区政府安排，将莲湖区内 223 套安置房划拨至发行人名下运营所致，后续此部分安置房将进行市场化销售。

表：近两年及一期末发行人存货构成

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发产品	17,660.87	95.05	18,339.65	96.80	-	-
库存商品	919.79	4.95	604.69	3.19	504.31	93.58
原材料	0.40	0.00	1.32	0.01	24.20	4.49
低值易耗品	-	-	-	-	10.39	1.93
合计	18,581.06	100.00	18,945.66	100.00	538.90	100.00

## 2、非流动资产分析

近两年及一期末，发行人非流动资产分别为 128,383.31 万元、338,773.35 万元和 345,650.83 万元，占资产总额的比重分别为 86.62%、86.99%和 87.59%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、无形资产、在建工程和固定资产等科目构成。

### (1) 长期股权投资

近两年及一期末，发行人长期股权投资分别为 75.71 万元、33.30 万元和 712.08 万元，占各期末总资产的比重分别为 0.05%、0.01%和 0.18%，整体规模较小。其中，2024 年末，长期股权投资较 2023 年末减少 42.41 万元，降幅 56.02%，主要系发行人对西安莲湖保安服务有限公司和西安西仓文化发展有限公司的长期股权投资在权益法下确认投资损失。

### (2) 投资性房地产

近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 53,711.81 万元、202,207.08 万元和 202,207.08 万元，占各期末总资产的比重分别为 36.24%、51.92%和 51.24%。

投资性房地产主要为发行人以对外租赁为目的持有的商业办公用房、门面房、住宅以及土地等，后续采用公允价值模式计量。2024 年末，投资性房地产较 2023 年末增加 148,495.27 万元，增幅 276.47%，主要系发行人当年度莲湖区财政局划拨商业办公用房、住宅等资产规模较大所致。截至 2024 年末，发行人投资性房地产的明细情况如下：

表：截至 2024 年末发行人投资性房地产分类明细

单位：万元

投资性房地产类型	类型	数量 (处)	账面价值
土地	商业用地	61	44,541.98
	住宅用地	3	5,497.38
<b>土地合计</b>		<b>64</b>	<b>50,039.36</b>
建筑物	写字楼	20	65,299.36
	门面房	831	86,504.65
	住宅	9	363.71
<b>建筑物合计</b>		<b>860</b>	<b>152,167.72</b>
<b>土地及建筑物合计</b>		<b>924</b>	<b>202,207.08</b>

表：截至 2024 年末发行人写字楼明细

单位：万元

序号	房屋名称	用途	来源	账面价值
1	荣民玖号	写字楼	划拨	4,099.09
2	汉城国际创客	写字楼	划拨	31,665.40
3	新荣基大厦 B 座七层东侧办公用房	写字楼	划拨	417.26
4	西安市莲湖区莲湖路 57 号写字楼 1 楼、4-6 楼、9 楼	写字楼	划拨	2,949.39
5	社会路中段商业楼	写字楼	划拨	8,487.05
6	金桥公寓	写字楼	划拨	3,910.98
7	劳动公园南门西侧办公用房	写字楼	划拨	87.58
8	西安市莲湖区劳动南路 147 号写字楼 5 层、6 层 605 室	写字楼	划拨	702.52
9	新世纪大厦 5 层、6 楼半层、1501 室、1502 室、1604 室、701 室、702 室	写字楼	划拨	7,235.27
10	西安市莲湖区西大街 439 号	写字楼	划拨	4,110.74
11	莲湖区南马道巷 33 号 A 座	写字楼	划拨	1,634.09
	<b>合计</b>			<b>65,299.36</b>

表：截至 2024 年末发行人土地明细

单位：万元

序号	土地名称	用途	来源	账面价值
1	博望路南侧土地	商业用地	划拨	2,783.05
2	创新路以东、大桥街西巷北侧地块	商业用地	划拨	1,630.75
3	大麦市街、32号、34号、36号、44号、49号、93号、97号、131号	商业用地	划拨	817.21
4	东至清水源小区规划路，南至中南青樾小区，西至西二环，北至五洋公司、石油专用线地块	商业用地	划拨	924.13
5	国商二期南侧断头路地块	商业用地	划拨	345.47
6	汉城国际创客空间地块	商业用地	划拨	3,296.20
7	汉城西路以北、第三学校南侧、东尚路以东地块、汉城西路西段地块	商业用地	划拨	1,504.51
8	红庙坡村安置小区	住宅用地	划拨	564.51
9	经建油漆地块	商业用地	划拨	9,471.18
10	昆明路二号桥北侧、中石油加油站东侧，昆明路二号桥停车场地块	商业用地	划拨	345.47
11	立信路以南土地	商业用地	划拨	1,059.61
12	联发钢土地	商业用地	划拨	1,988.28
13	庙后街 187 号、189 号、191 号、193 号、210 号、212-214 号、庙后街洒金桥十字西南角	商业用地	划拨	487.49
14	洒金桥 16 号、18 号、50 号、54 号、56 号、63 号、69 号、95 号、96 号、111 号、120 号、洒金桥北口 138 号、140 号、洒金桥西侧 28 号、30 号、34 号、38 号、原 40 号、102 号、104 号	商业用地	划拨	1,985.63
15	三民村	住宅用地	划拨	2,460.27
16	桃园北路陇海线以北两侧（土地 1、2、3）	商业用地	划拨	5,694.09
17	桃园路桥下地块	商业用地	划拨	172.73
18	团结西路以南地块、团结西路与汉城南路西北角土地	商业用地	划拨	1,091.08
19	西安国际商贸基地二期安置楼	住宅用地	划拨	2,472.60
20	西安新华印务地块	商业用地	划拨	5,508.20
21	西仓西巷 6 号 18 号、22 号、24 号、26 号、西仓西巷北口废品收购站	商业用地	划拨	1,363.40
22	原退水明渠二期地块	商业用地	划拨	3,296.20
23	紫云溪西侧地块	商业用地	划拨	777.30
	<b>合计</b>			<b>50,039.36</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人持有莲湖区政府 2024 年划拨的莲湖区内和发行人持有的账面价值 18.83 亿元投资性房地产，上述房产、土地等尚未完成办理产

权证书，若未来产权无法顺利办理，未来划拨资产权利发生变化，将对发行人资产控制权产生重大不利影响并存在无法获得资产收益的风险。

### (3) 固定资产

发行人固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公及电子设备等。近两年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 17,883.26 万元、17,232.35 万元和 16,876.71 万元，占同期末总资产的比重分别为 12.07%、4.42%和 4.28%。近两年及一期末，发行人固定资产明细如下：

表：近两年及一期末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
房屋及建筑物	22,161.70	22,161.70	22,161.70
机器设备	74.14	74.14	73.72
运输工具	204.24	192.88	184.47
办公及电子设备	1,559.88	1,444.51	1,347.54
其他	158.14	156.17	158.80
<b>合计</b>	<b>24,158.08</b>	<b>24,029.40</b>	<b>23,926.22</b>
累计折旧	7,281.37	6,797.05	6,042.96
减值准备	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>16,876.71</b>	<b>17,232.35</b>	<b>17,883.26</b>

### (4) 在建工程

发行人在建工程主要为房屋建筑物等。近两年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 24,507.38 万元、26,201.15 万元和 27,372.83 万元，占同期末总资产的比重分别为 16.53%、6.73%和 6.94%。近两年及一期末，发行人重要在建工程明细如下：

表：近两年及一期末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
在建工程	27,372.83	26,201.15	24,507.38
工程物资	-	-	-
<b>合计</b>	<b>27,372.83</b>	<b>26,201.15</b>	<b>24,507.38</b>

表：截至 2025 年 9 月末发行人重要在建工程情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末			2024 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

大兴文体中心建设	21,660.99	-	21,660.99	21,609.45	-	21,609.45
莲湖数字出海产业园项目	5,686.10	-	5,686.10	4,498.84	-	4,498.84
集中供热站 2 号站	25.74	-	25.74	25.74	-	25.74
南小巷停车场工程	-	-	-	67.11	-	67.11
<b>合计</b>	<b>27,372.83</b>	<b>-</b>	<b>27,372.83</b>	<b>26,201.15</b>	<b>-</b>	<b>26,201.15</b>

#### (5) 使用权资产

发行人使用权资产主要为房屋及建筑物和土地等。近两年及一期末，发行人使用权资产账面价值分别为 2,818.16 万元、2,343.74 万元和 2,203.46 万元，占同期末总资产的比重分别为 1.90%、0.60%和 0.56%。近两年及一期末，发行人重要使用权资产明细如下：

表：近两年及一期末发行人使用权资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
房屋及建筑物	2,289.94	2,289.94	2,565.53
土地	515.67	515.67	515.67
<b>合计</b>	<b>2,805.62</b>	<b>2,805.62</b>	<b>3,081.20</b>
累计折旧	602.16	461.87	263.04
减值准备	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>2,203.46</b>	<b>2,343.74</b>	<b>2,818.16</b>

#### (6) 无形资产

发行人无形资产主要为土地使用权和特许使用权等。近两年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 4,280.77 万元、89,506.59 万元和 88,138.44 万元，占同期末总资产的比重分别为 2.89%、22.98%和 22.33%。2024 年末，无形资产较 2023 年末增加 85,225.82 万元，增幅较大，主要系发行人购买和莲湖区财政局划拨的莲湖区路内停车泊位特许经营权规模较大所致。近两年及一期末，发行人重要无形资产明细如下：

表：近两年及一期末发行人无形资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
土地使用权	4,350.01	4,350.01	4,350.01

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
特许使用权	86,196.26	86,196.26	-
软件及商标权	66.88	66.46	65.39
<b>合计</b>	<b>90,613.15</b>	<b>90,612.73</b>	<b>4,415.41</b>
累计摊销	2,474.71	1,106.14	134.63
减值准备	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>88,138.44</b>	<b>89,506.59</b>	<b>4,280.77</b>

截至报告期末，发行人的停车位特许使用权明细如下：

单位：万元

序号	停车场位置	车位数量	权属人	账面余额
1	开远半岛停车场	96	西安大兴物业发展有限公司	4,834.72
2	融创臻园停车场	46		
3	第一学校停车场	234		
4	悦城停车场车位	75		
5	团结东路（劳动路-桃园路）南侧	77	西安莲湖城市管理服务有限公司	30,061.54
6	西市二路东西两侧	69		
7	西市南路（西市二路-桃园南路）南北两侧	36		
8	汉城南路（沣镐西路-昆明路）东侧	70		
9	锦园路东西两侧	158		
10	潘家村路东西两侧	58		
11	铁塔寺（潘家村路-西仪坊）南侧	47		
12	西斜路（桃园北路-劳动北路）北侧	53		
13	西斜路（桃园北路-劳动北路）南侧	74		
14	农兴路（永福路-永新路）南北两侧	63		
15	农兴路（文景南路-永福路）南北两侧	52		
16	益民坊（惠林街-沣镐西路）东西两侧	60		
17	汉城南路（沣镐西路-昆明路）西侧	40		
18	李家楼路（惠林街-沣镐西路）东西两侧	81		
19	益民坊（昆明路-惠林街）东西两侧	26		
20	惠林街（团结南路-李家楼路）南北两侧	36		
21	华强路（红庙坡路-兴中路）	23		
22	惠林街（李家楼路--益民坊）南北两侧	65		
23	惠林街（益民坊--汉城南路）南北两侧	45		
24	桃园路（大庆路-团结东路）西侧	38		
25	桃园西路（丰登路-西二环）南北两侧	41		
26	西市北路（劳动南路-西市中路）北侧	36		
27	草阳巷东段南北两侧	33		
28	龙兴巷南北两侧	18		
29	桃园路（大庆路-团结东路）东侧	42		

30	桃园高架桥下南段辅道东西两侧	96		
31	西仪芳（铁塔寺路-大庆路）东西两侧	71		
32	八佳路北侧（环城西路-南小巷）	47		
33	团结东路（丰登路-桃园路）南侧	48		
34	丰登路东侧（西电医院-大庆路）	30		
35	团结东路（劳动路-桃园路）北侧	54		
36	枣园西路（西户铁路专用线-汉城北路）北侧	192		
37	枣园西路（西户铁路专用线-汉城北路）南侧	151		
38	汉城南路（团结西路-大庆路）东侧	44		
39	立信路（枣园北路-汉城北路）南北两侧	127		
40	团结南路（沣镐西路-团结中路）东侧	33		
41	桃李路至明堂路北段南北、东西各两侧	87		
42	大白杨南路西侧（梨园路-大兴东路）	34		
43	团结中路（团结北路-西二环）南北两侧	123		
44	团结东路（桃园路-丰登路）北侧	50		
45	永安路西段（桃园北路—莲湖第八幼儿园）南北两侧	52		
46	永安路东段（大白杨南路—永全路）南北两侧	43		
47	文景南路（农兴路—龙首北路）东西两侧	41		
48	龙首北路东段（未央路—龙首东路）南侧	37		
49	自强西路（工农路—振华南路）南侧	42		
50	自强西路（工农路-星火路）北侧	57		
51	团结西路（汉城南路—团结南路）东段南侧	99		
52	梨园路（杏园北路—西二环）南北两侧	54		
53	西安市莲湖区路内停车泊位	5,839	西安莲湖城市管理服务有限公司	51,300.00
	合计	9,243	-	86,196.26

## （二）负债构成分析

表：近两年及一期末发行人负债结构

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
短期借款	420.00	0.44	3,300.00	3.65	3,000.00	5.76
应付账款	3,058.39	3.24	3,274.79	3.63	2,128.82	4.09
预收款项	273.65	0.29	448.58	0.50	227.18	0.44
合同负债	322.97	0.34	785.22	0.87	2,466.09	4.74

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
应付职工薪酬	413.70	0.44	672.64	0.74	749.97	1.44
应交税费	110.04	0.12	670.51	0.74	230.73	0.44
其他应付款	26,417.16	27.95	21,704.50	24.04	15,458.12	29.69
一年内到期的非流动负债	3,239.40	3.43	3,884.22	4.30	988.45	1.90
<b>流动负债合计</b>	<b>34,255.31</b>	<b>36.24</b>	<b>34,740.47</b>	<b>38.47</b>	<b>25,249.36</b>	<b>48.49</b>
长期借款	55,500.00	58.72	49,810.00	55.16	20,816.69	39.98
租赁负债	1,988.46	2.10	2,462.81	2.73	2,725.42	5.23
长期应付款	2,548.09	2.70	3,056.67	3.39	3,075.78	5.91
递延所得税负债	226.03	0.24	226.03	0.25	199.35	0.38
<b>非流动负债合计</b>	<b>60,262.58</b>	<b>63.76</b>	<b>55,555.50</b>	<b>61.53</b>	<b>26,817.24</b>	<b>51.51</b>
<b>负债合计</b>	<b>94,517.89</b>	<b>100.00</b>	<b>90,295.98</b>	<b>100.00</b>	<b>52,066.60</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期末，发行人的负债总额分别为 52,066.60 万元、90,295.98 万元和 94,517.89 万元，呈波动上升趋势。从负债构成来看，近两年及一期末，发行人流动负债分别为 25,249.36 万元、34,740.47 万元和 34,255.31 万元，占各期末总负债的比例分别为 48.49%、38.47%和 36.24%；近两年及一期末，发行人非流动负债分别为 26,817.24 万元、55,555.50 万元和 60,262.58 万元，占总负债比例分别为 51.51%、61.53%和 63.76%。

### 1、流动负债分析

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年到期的非流动负债等科目构成。

#### (1) 短期借款

近两年及一期末，发行人短期借款分别为 3,000.00 万元、3,300.00 万元和 420.00 万元，占同期末总负债的比例分别为 5.76%、3.65%和 0.44%。近两年及一期末，发行人短期借款具体明细如下：

表：近两年及一期末发行人短期借款明细

单位：万元、%

类别	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	420.00	100.00	2,300.00	69.70	2,000.00	66.67
组合借款	-	-	1,000.00	30.30	1,000.00	33.33
<b>合计</b>	<b>420.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,300.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>

## (2) 应付账款

近两年及一期末，发行人应付账款分别为 2,128.82 万元、3,274.79 万元和 3,058.39 万元，占同期末总负债的比例分别为 4.09%、3.63%和 3.24%。近两年及一期末，发行人应付账款明细如下：

表：近两年及一期末发行人应付账款账龄明细

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,837.28	60.07	2,055.03	62.75	1,690.26	79.40
1-2 年	433.70	14.18	1,013.62	30.95	305.50	14.35
2-3 年	590.22	19.30	132.64	4.05	113.46	5.33
3 年以上	197.19	6.45	73.50	2.24	19.60	0.92
合计	<b>3,058.39</b>	<b>100.00</b>	<b>3,274.79</b>	<b>100.00</b>	<b>2,128.82</b>	<b>100.00</b>

## (3) 其他应付款

近两年及一期末，发行人其他应付款分别为 15,458.12 万元、21,704.50 万元和 26,417.16 万元，占同期末总负债的比例分别为 29.69%、24.04%和 27.95%。截至 2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 6,246.38 万元，增幅 40.41%，主要系往来款规模增加所致；截至 2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 4,712.66 万元，增幅 21.71%。截至 2024 年末，发行人其他应付款前五大情况如下：

表：截至 2024 年末发行人其他应付款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	款项性质
西安莲湖城市建设集团有限公司	10,540.00	48.56	往来款
莲湖土门街道办事处	3,000.00	13.82	拆迁资金
西安盛乾置业有限责任公司	1,610.00	7.42	借款
西安莲湖文化体育产业有限公司	1,262.96	5.82	往来款
西安市莲湖区建设和住房保障局拆迁安置办公室	890.00	4.10	拆迁资金
合计	<b>17,302.96</b>	<b>79.72</b>	

## (4) 一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 988.45 万元、3,884.22 万元和 3,239.40 万元，占同期末总负债的比例分别为 1.90%、4.30%和 3.43%。截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加

2,895.77 万元，增幅较大，主要系一年内到期的长期借款规模增加所致。发行人近两年及一期末的一年内到期的非流动负债具体明细如下表所示：

表：近两年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末		2024 末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	2,774.99	85.66	3,674.99	94.61	800.00	80.93
一年内到期的长期应付款	458.15	14.14	199.23	5.13	181.84	18.40
长期借款应付利息	6.26	0.19	10.00	0.26	6.61	0.67
<b>合计</b>	<b>3,239.40</b>	<b>100.00</b>	<b>3,884.22</b>	<b>100.00</b>	<b>988.45</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动负债结构分析

发行人流动负债主要由长期借款、租赁负债和长期应付款等科目构成。

### (1) 长期借款

近两年及一期末，发行人长期借款分别为 20,816.69 万元、49,810.00 万元和 55,500.00 万元，占同期末总负债的比例分别为 39.98%、55.16%和 58.72%。报告期内发行人的长期借款规模较大，呈逐年上升趋势，主要系公司业务开展需要新增银行借款规模较大所致。发行人长期借款主要以质押借款和保证借款为主，近两年及一期末，发行人长期借款构成情况如下：

表：近两年及一期末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
保证借款	14,324.99	11,369.99	1,716.69
质押借款	43,000.00	40,340.00	19,000.00
组合借款	950.00	1,775.00	900.00
减：一年内到期的长期借款	2,774.99	3,674.99	800.00
<b>合计</b>	<b>55,500.00</b>	<b>49,810.00</b>	<b>20,816.69</b>

### (2) 租赁负债

近两年及一期末，发行人租赁负债分别为 2,725.42 万元、2,462.81 万元和 1,988.46 万元，占同期末总负债的比例分别为 5.23%、2.73%和 2.10%，报告期内规模较为稳定，由租金构成。

### (3) 长期应付款

近两年及一期末，发行人长期应付款分别为 3,075.78 万元、3,056.67 万元和 2,548.09 万元，占各期末总负债的比例分别为 5.91%、3.39%和 2.70%。发行人近

两年及一期末长期应付款明细如下：

表：近两年一期末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
专项应付款	2,548.09	3,056.67	3,075.78
长期应付款	-	-	-
合计	2,548.09	3,056.67	3,075.78

表：近两年一期末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
老旧小区改造资金	40.00	40.00	-
“三供一业”维修改造专项资金	2,472.09	2,780.65	2,931.71
莲湖廉洁主题公园项目资金	26.80	16.56	16.56
学前教育专项资金	5.30	213.20	109.86
公益性健身设备资金	3.90	6.26	17.65
合计	2,548.09	3,056.67	3,075.78

### 3、有息负债情况

截至本募集说明书签署日，发行人全部未还贷款均为正常，无不良信贷，无违法违规记录，不存在逾期未偿还的情况。

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 24,623.30 万元、56,794.99 万元及 58,701.24 万元，占同期末总负债的比例分别为 47.29%、62.90%及 62.11%。最近一期末，发行人银行借款余额为 58,701.24 万元，占有息负债余额的比例为 100.00%。报告期各期末，发行人银行借款余额分别为 24,623.30 万元、56,794.99 万元及 58,701.24 万元，无银行借款余额被动大幅减少情况。

表：近两年及一期末发行人有息债务余额情况明细

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
短期借款	420.00	0.72	3,300.00	5.81	3,000.00	12.18
一年内到期的非流动负债（有息部分）	2,781.24	4.74	3,684.99	6.49	806.61	3.28
长期借款	55,500.00	94.55	49,810.00	87.70	20,816.69	84.54
合计	58,701.24	100.00	56,794.99	100.00	24,623.30	100.00

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表：报告期各期末发行人有息负债期限结构明细

单位：万元、%

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	3,201.24	100.00	58,701.24	100.00	56,794.99	100.00	24,623.30	100.00
其中担保贷款	3,201.24	100.00	58,701.24	100.00	56,794.99	100.00	24,623.30	100.00
其中：政策性银行	1,100.00	34.36	41,900.00	71.38	40,340.00	71.03	19,000.00	77.16
国有六大行	-	-	1,000.00	1.70	1,000.00	1.76	-	-
股份制银行	-	-	-	-	800.00	1.41	2,000.00	8.12
地方城商行	2,091.24	65.33	12,871.24	21.93	11,674.99	20.56	3,623.30	14.71
地方农商行	10.00	0.31	2,930.00	4.99	2,980.00	5.25	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-	-	-
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
定向融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,201.24	100.00	58,701.24	100.00	56,794.99	100.00	24,623.30	100.00

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

表：发行人报告期现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
经营活动现金流入小计	36,982.38	47,607.66	48,511.03
经营活动现金流出小计	32,008.12	48,293.95	40,502.61
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,974.27</b>	<b>-686.29</b>	<b>8,008.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	1.00	45.00	-
投资活动现金流出小计	6,821.14	36,909.82	28,187.24
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,820.14</b>	<b>-36,864.82</b>	<b>-28,187.24</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
筹资活动现金流入小计	7,335.00	37,363.30	22,405.69
筹资活动现金流出小计	7,991.04	7,145.67	4,644.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-656.04</b>	<b>30,217.63</b>	<b>17,761.69</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,501.91</b>	<b>-7,333.48</b>	<b>-2,417.13</b>

### 1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为 48,511.03 万元、47,607.66 万元及 36,982.38 万元。发行人经营活动产生的现金流入主要来源于劳务派遣业务、租赁及物业等业务所获得的收入。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流出分别为 40,502.61 万元、48,293.95 万元和 32,008.12 万元，2023-2024 年度，发行人经营活动产生的现金流出持续增加，主要是由于发行人支付其他与经营活动有关的现金、支付给职工以及为职工支付的现金等现金流出持续增加。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 8,008.41 万元、-686.29 万元及 4,974.27 万元。发行人 2024 年经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 8,694.71 万元，降幅较大。主要系发行人业务模式所致：一方面由于发行人开展劳务派遣业务规模较大，派遣员工的工资发放、社保缴纳通常在当月完成，经营活动产生的现金流出先于流入，且流出具有刚性，不可拖延，同时受到用工单位付款节奏的影响，存在垫付压力。所以报告期内，该业务经营活动现金流出较多而流入较少，导致每年的经营活动产生的现金净流出较大；另一方面发行人从事租赁和物业服务，发行人为提高出租率，报告期内公司在项目装修维护、营销推广及基础运营等方面发生了较多刚性成本支出，而租赁及物业服务的收入需按周期分期回收，不仅回收周期长，且当期回收规模较小，难以覆盖前期刚性成本的现金流出。综上，发行人处于主营业务持续扩张阶段，现金流符合行业特征，具备合理性。

本期债券的偿债资金将主要来源于公司未来营业收入、经营活动产生的现金流及其他融资渠道所融资金等，具体如下：

#### (1) 较为稳健的盈利能力

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人合并口径营业总收入分别为 34,131.33 万元、38,888.32 万元和 28,795.17 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 619.45 万元、1,019.28 万元和 1,130.89 万元。公司盈利水平较为稳健，能

够为本期债券本息的偿付提供保障。未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流入也将稳步增长，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。

### （2）较为良好的经营活动现金流

经营活动现金流方面，报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为 48,511.03 万元、47,607.66 万元及 36,982.38 万元。随着发行人主营业务持续扩张稳定，发行人的经营活动现金流入和净额预计可实现一定的增长，良好的经营活动现金流是本期债券按期还本付息的重要保证。

### （3）流动资产变现能力

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，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 2025 年 9 月末，发行人合并口径流动资产为 48,976.57 万元，其中货币资金为 4,339.90 万元，应收账款为 4,262.20 万元，存货为 18,581.06 万元，必要时可通过流动资产变现来补充偿债资金。

## 2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动现金流入金额分别为 0.00 万元、45.00 万元和 1.00 万元；同期，发行人投资活动现金流出量分别为 28,187.24 万元、36,909.82 万元和 6,821.14 万元；发行人投资活动现金流量净额分别为-28,187.24 万元、-36,864.82 万元和-6,820.14 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人投资活动现金流量表现为净流出状态，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模分别为 28,162.24 万元和 29,908.82 万元，分别占投资活动现金流出比例为 99.91% 和 81.03%，占比较高，具体投向、预计收益实现方式及回收周期如下：

表：2023-2024 年度发行人固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要明细

单位：万元

序号	项目名称	2024 年度	2023 年度	预计收益实现方式	回收周期
1	购置莲湖区停车位的特许经营权	27,300.00	24,000.00	通过停车位收费、出租、增值服务收益等方式实现收益	根据实际情况确定，预计 10-15 年
2	购置房屋建筑物等	249.23	1,083.36	通过增值后转让、出租等方式实现收益	根据实际情况确定，预计为 5-10 年

序号	项目名称	2024 年度	2023 年度	预计收益实现方式	回收周期
3	莲湖数字出海项目建设支出	1,693.77	2,756.13	通过项目建成后的运营、出租、增值服务收益等方式实现收益	根据实际情况确定，预计为 5-10 年
4	装修费用支出	665.82	322.75	通过租金溢价等方式实现收益	根据实际情况确定，预计为 3-5 年
合计		29,908.82	28,162.24		

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为通过购置莲湖区停车位的特许经营权、莲湖数字出海项目建设支出等，预计未来可产生稳定的收益，可为发行人的偿债能力提供保障。发行人相关投资行为符合发行人主营业务的特征，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

### 3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动现金流入量分别为 22,405.69 万元、37,363.30 万元和 7,335.00 万元；筹资活动现金流出量分别为 4,644.00 万元、7,145.67 万元和 7,991.04 万元。筹资活动现金流量净额分别为 17,761.69 万元、30,217.63 万元和 -656.04 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人筹资活动现金流量净额呈持续上升趋势，未来随着发行人业务规模的进一步扩大，发行人将相应加大融资力度，筹资活动将成为发行人日常运转和业务扩张的重要支撑，发行人筹资渠道通畅，具有可持续性。

## （四）偿债能力分析

表：发行人近两年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2025 年 1-9 月/末	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率（倍）	1.43	1.46	0.79
速动比率（倍）	0.89	0.91	0.76
资产负债率（%）	23.95	23.19	35.13
EBITDA（亿元）	-	0.50	0.27
EBITDA 利息保障倍数	-	5.76	5.14
到期贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00

### 1、短期偿债能力分析

报告期各期末，发行人流动比率分别为 0.79、1.46 和 1.43，维持在相对良好水平；速动比率分别为 0.76、0.91 和 0.89，主要系发行人存货规模较大所致。发行人近年来短期偿债能力相关指标较为稳定，流动性充足。

## 2、长期偿债能力分析

近两年及一期末，发行人资产负债率分别为 35.13%、23.19%和 23.95%，保持在较低水平。

从 EBITDA 来看，发行人最近两年 EBITDA 分别为 0.27 亿元和 0.50 亿元，呈上升趋势，报告期内年均 EBITDA 为 0.39 亿元，能够覆盖报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。最近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 5.14、5.76，处于较高水平。未来随着发行人对主营业务的良好运营，盈利能力有望提升，EBITDA 及 EBITDA 利息保障倍数有望进一步提高，发行人偿债能力将得到提升。

综合来看，发行人整体负债水平合理，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有一定的抗风险能力。

## （五）盈利能力分析

### 1、总体情况分析

发行人近两年及一期主要盈利指标一览表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	28,795.17	38,888.32	34,131.33
营业成本	22,739.39	30,670.51	28,113.01
营业利润	972.15	1,262.15	474.16
利润总额	1,217.76	1,491.61	1,015.89
净利润	1,130.89	1,019.28	619.45
净资产收益率	0.38	0.52	0.65
营业毛利率	21.03	21.13	17.63

报告期各期内，发行人营业毛利润分别为 6,018.32 万元、8,217.81 万元和 6,055.78 万元。报告期内发行人营业毛利润相对稳定，报告期各期内，发行人综合毛利率分别为 17.63%、21.13%及 21.03%，整体较为稳定。发行人原有的文化艺术培训业务以及实施重大资产重组后新增的停车费业务、租赁及物业业务是发行人主要的毛利润来源。

对于发行人文化艺术培训业务，主要由发行人下属子公司来自陕西省小天鹅艺术团运营，陕西省小天鹅艺术团成立于 1985 年，自成立以来，完成了许多大型演出任务，曾多次受邀登上国家级最高文艺舞台，参演中央电视台春节联欢晚

会及元宵晚会，“百花迎春”中国文联春晚、央视全国少儿新春大联欢、中国诗歌节、西安世界园艺博览会巡游活动演出，黄帝陵祭祖大典演出、最高人民检察院成立 80 周年庆典演出、联合国世界旅游组织的“丝绸之路旅游部长会议”开幕式演出，从 2009 年至今，小天鹅承担国家级、省市级大型公益专场演出 860 场次。其演艺水平得到广泛认可。

小天鹅艺术团已成为广受赞誉的少儿校外教育培训机构。拥有 16,000 平方米的现代化校外综合教育大厦。现设舞蹈、声乐、器乐、表演主持、美术、书法、英语、科技 DIY 模型、机器人、棋类、乒乓球、跆拳道、艺术亲子启蒙等近 40 多个门类、400 多个培训班。迄今，先后有 60 多万名少年儿童在陕西省小天鹅艺术团接受过培训。目前小天鹅艺术团仍处于不断扩张的阶段，发展势头良好，发行人文化艺术培训业务稳定性及可持续性较强，具有广阔的发展前景。

对于发行人停车费业务，主要由发行人新划转进入的子公司西安大兴物业发展有限公司、西安莲湖城市管理服务有限公司负责运营，具体停车场及车位数量明细如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人停车位具体情况

序号	停车场位置	车位数量	权属人
1	开远半岛停车场	96	西安大兴物业发展有限公司
2	融创臻园停车场	46	
3	第一学校停车场	234	
4	悦城停车场车位	75	
5	团结东路（劳动路-桃园路）南侧	77	西安莲湖城市管理服务有限公司
6	西市二路东西两侧	69	
7	西市南路（西市二路-桃园南路）南北两侧	36	
8	汉城南路（沣镐西路-昆明路）东侧	70	
9	锦园路东西两侧	158	
10	潘家村路东西两侧	58	
11	铁塔寺（潘家村路-西仪坊）南侧	47	
12	西斜路（桃园北路-劳动北路）北侧	53	
13	西斜路（桃园北路-劳动北路）南侧	74	
14	农兴路（永福路-永新路）南北两侧	63	
15	农兴路（文景南路-永福路）南北两侧	52	
16	益民坊（惠林街-沣镐西路）东西两侧	60	
17	汉城南路（沣镐西路-昆明路）西侧	40	
18	李家楼路（惠林街-沣镐西路）东西两侧	81	

序号	停车场位置	车位数量	权属人	
19	益民坊（昆明路-惠林街）东西两侧	26		
20	惠林街（团结南路-李家楼路）南北两侧	36		
21	华强路（红庙坡路-兴中路）	23		
22	惠林街（李家楼路--益民坊）南北两侧	65		
23	惠林街（益民坊--汉城南路）南北两侧	45		
24	桃园路（大庆路-团结东路）西侧	38		
25	桃园西路（丰登路-西二环）南北两侧	41		
26	西市北路（劳动南路-西市中路）北侧	36		
27	草阳巷东段南北两侧	33		
28	龙兴巷南北两侧	18		
29	桃园路（大庆路-团结东路）东侧	42		
30	桃园高架桥下南段辅道东西两侧	96		
31	西仪芳（铁塔寺路-大庆路）东西两侧	71		
32	八佳路北侧（环城西路-南小巷）	47		
33	团结东路（丰登路-桃园路）南侧	48		
34	丰登路东侧（西电医院-大庆路）	30		
35	团结东路（劳动路-桃园路）北侧	54		
36	枣园西路（西户铁路专用线-汉城北路）北侧	192		
37	枣园西路（西户铁路专用线-汉城北路）南侧	151		
38	汉城南路（团结西路-大庆路）东侧	44		
39	立信路（枣园北路-汉城北路）南北两侧	127		
40	团结南路（沣镐西路-团结中路）东侧	33		
41	桃李路至明堂路北段南北、东西各两侧	87		
42	大白杨南路西侧（梨园路-大兴东路）	34		
43	团结中路（团结北路-西二环）南北两侧	123		
44	团结东路（桃园路-丰登路）北侧	50		
45	永安路西段（桃园北路—莲湖第八幼儿园）南北两侧	52		
46	永安路东段（大白杨南路—永全路）南北两侧	43		
47	文景南路（农兴路—龙首北路）东西两侧	41		
48	龙首北路东段（未央路—龙首东路）南侧	37		
49	自强西路（工农路—振华南路）南侧	42		
50	自强西路（工农路-星火路）北侧	57		
51	团结西路（汉城南路—团结南路）东段南侧	99		
52	梨园路（杏园北路—西二环）南北两侧	54		
53	西安市莲湖区路内停车泊位	5,839		西安莲湖城市管理服务有限公司

序号	停车场位置	车位数量	权属人
	合计	9,243	-

报告期内，发行人停车费业务收入分别为 2,344.88 万元、4,666.90 万元和 4,298.53 万元，占营业收入比重分别为 6.87%、12.00%和 14.93%。最近两年，发行人停车费业务稳定增长，莲湖区作为西安市核心主城区，车流量巨大，发行人运营的停车位均处于莲湖区核心位置，收费较为稳定，截至报告期末，发行人仍有部分停车位资产尚在建设中，综上，预计发行人停车费业务将持续发展，具有较强的稳定性及可持续性。

对于发行人租赁业务，主报告期内实现营业收入分别为 3,457.16 万元、4,472.74 万元和 3,203.45 万元，主要出租资产为写字楼及门面房，最近两年发行人租赁业务稳定增长，门面房主要位于莲湖区小区家属院内、机关单位楼下，客流量较大，主要租户为个体工商户，基本均已实现出租，发行人写字楼 2024 年度实现租金收入 920.53 万元，存在部分空置的情况，但由于发行人大部分写字楼位置较好，后续发行人将加大招商活动力度，与区投资局协同吸引更多企业入驻，预计发行人租赁业务将稳定发展。

对于发行人物业业务，报告期内实现营业收入分别为 2,662.43 万元、3,304.32 万元和 3,114.37 万元，主要由发行人新划入的子公司大兴物业负责运营，发行人物业业务以莲湖区区属行政事业单位、学校、安置房小区等作为业务基础，同时大力拓展市场，最近两年，发行人物业业务收入增长较为稳定，大兴物业通过持续获取学校、安置房、商业广场、产业园区等多元业态项目，已形成“市政+教育+商业”综合服务矩阵，市场化扩张路径清晰，业务增长空间显著。

对于发行人目前发行人毛利润贡献较低的业务板块，旅游业务方面，目前由发行人子公司西安莲湖旅游产业投资发展有限公司负责经营，其拥有在有效期内的旅行社业务经营许可证（许可文号：市文旅发<2020>178 号）。发行人旅游业务主要涉及境内旅游、入境旅游、研学旅行、旅游专列、考察调研个性定制、党建活动组织、团建活动策划、景区资源开发与运营及商演开发及票务运营等服务，发行人将依托于莲湖区丰富的文旅资源和深厚的文化积淀，设计莲湖区特色旅游线路，同时加强营销宣传，丰富客户来源；文创产品销售业务方面，发行人文创产品主要为明信片、文房、模型、冰箱贴、杯垫等，目前发行人已经策划推出“长

安礼遇”系列文创品牌；其自主研发的“丝路华音”音乐香插和“西安钟楼”建筑拼装 IP，分别荣获西安市优秀文创产品金奖和银奖。“西安钟楼”建筑拼装 IP 亮相国宴餐台，发行人的文创产品已经形成了一定的知名度。在销售网络方面，发行人将进一步深化线上及线下协同的销售网络布局，线下在莲湖区的景区、博物馆、特色街区（如北院门历史文化街区、大唐西市）设立实体店或销售点，线上发行人目前已经开发了“文以创物”文创小程序，并通过短视频、社交媒体分享等方式进行内容传播，以进一步扩大发行人文创产品的影响力，形成“品牌 IP+文化创意+产品服务”结合的文创矩阵，以进一步带动文创产品的销售。劳务派遣业务方面，发行人该业务由子公司西安莲湖人力资源服务有限公司负责运营。其持有西安市莲湖区数据和行政审批服务局派发的劳务派遣经营许可证（编号：陕劳派许字第 201702156 号）和人力资源服务许可证（编号：<陕>人服证字<2011>第 0103000112 号）。发行人劳务派遣业务西安市莲湖区内劳动密集型的国有企业及政府事业单位，已经形成了较为稳定的客户群体，但受限于劳务派遣行业特性，该业务板块毛利润及毛利率较低，对于该业务板块，发行人未来计划维持现有客户持续服务，将主要业务开拓方向聚焦于文旅、租赁、物业服务及停车费等毛利润较高、发展前景广阔的业务板块。

报告期内，发行人实现净利润分别为 619.45 万元、1,019.28 万元及 1,130.89 万元，净利润金额较低，一方面系发行人管理费用较高，报告期内发行人管理费用分别为 5,711.28 万元、6,186.19 万元及 4,196.86 万元，整体金额较大。发行人管理费用主要为人员薪酬，一方面主要系发行人作为市场化经营的国有企业，各项业务处于持续的扩张阶段，需要以足够的薪酬吸引市场的优秀人才，加快发行人各项业务的发展速度，预计发行人未来净利润将有明显改善。

发行人作为莲湖区重要的产业投资运营平台，在城市运营板块中依托区域资源禀赋和政策支持，形成了以劳务派遣、租赁及物业、停车费业务等为核心的多元化服务体系，在提升区域城市管理效能和公共服务水平方面具有显著优势。发行人依托莲湖区政府资源，充分发挥政企协同优势，在项目获取、政策落地、资金支持等方面具备先天优势，业务可持续性较强。

## 2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用分别为 6,278.83 万元、7,147.64 万元和 4,910.61

万元，具体明细如下：

表：发行人近两年及一期期间费用分析表

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
销售费用	188.03	3.83	126.28	1.77	110.08	1.75
管理费用	4,196.86	85.47	6,186.19	86.55	5,711.28	90.96
财务费用	525.72	10.71	835.18	11.68	457.47	7.29
期间费用合计	<b>4,910.61</b>	<b>100.00</b>	<b>7,147.64</b>	<b>100.00</b>	<b>6,278.83</b>	<b>100.00</b>
期间费用占营业收入的比重	17.05		18.38		18.40	

发行人期间费用主要由管理费用和财务费用构成，占比合计在 96%以上，发行人管理费用较为稳定，主要系人员工资等相关日常运营支出，发行人财务费用在报告期内存在一定波动，主要系发行人融资规模和融资成本的变化。近两年，发行人期间费用占营业收入的比例不高且较为稳定。

### 3、非经常性损益情况

最近两年及一期，公司的非经常性损益总额分别为 1,364.96 万元、631.21 万元和 208.25 万元。

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
其他收益	77.98	347.01	193.14
投资收益	-30.55	-42.41	-16.49
公允价值变动收益	-	106.73	797.39
信用减值损失	-84.79	-9.14	-51.25
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-0.44	-99.56
营业外收入	256.92	235.69	543.49
营业外支出	11.31	6.23	1.76
合计	<b>208.25</b>	<b>631.21</b>	<b>1,364.96</b>

发行人非经常性损益占净利润的比例有所下降，发行人是立足西安市莲湖区核心文旅资源、经政府批准设立的综合性国有文化旅游产业投资运营平台，肩负着整合、盘活、提升莲湖区丰厚历史文化旅游资源的重要使命，获得莲湖区政府支持力度较大。发行人公允价值变动收益主要系投资性房地产公允价值变动损益。

报告期内，发行人其他收益分别为 193.14 万元、347.01 万元和 77.98 万元，主要来自于政府补助。明细表如下所示：

## 近两年及一期发行人其他收益明细表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
政府补贴	76.69	338.88	169.64
税收减免及个税返还	1.29	0.35	15.80
稳岗补贴	-	7.78	7.69
合计	77.98	347.01	193.14

## 四、关联方及关联交易

## (一) 关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等的相关规定，公司的关联方主要指：公司实际控制人，公司的子公司，公司参与的合营企业、联营企业，董事、监事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业，其他对公司有实质影响的法人或自然人。

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

截至 2024 年末，公司关联方情况如下：

## 1、对发行人存在实际控制的关联方

截至 2024 年末，发行人的控股股东和实际控制人均为莲湖区财政局。

## 2、发行人全资及控股子公司

发行人主要全资及控股子公司的具体情况请参见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”中的相关内容。

## 3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安莲湖保安服务有限公司	有重大影响的合营联营企业
西安西仓文化发展有限公司	有重大影响的合营联营企业

## (二) 关联交易具体情况

报告期内，发行人关联方交易情况如下：

## 1、出售商品/提供劳务情况

表：近两年及一期发行人关联交易出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
西安莲湖保安服务有限公司	租金收入	-	83.02	-
西安西仓文化发展有限公司	租金收入	267.98	223.34	-
合计	-	267.98	306.36	-

## 2、关联方应收应付款项

### (1) 应收款项

表：近两年及一期末发行人关联往来应收项目账面余额明细

单位：万元

项目名称	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
应收账款：			
西安莲湖保安服务有限公司	46.59	46.59	-
西安西仓文化发展有限公司	165.99	141.03	-
合计	212.58	187.62	-

## 3、关联担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对关联方的担保情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人关联担保情况

单位：万元

担保人	被担保单位	担保到期日	担保金额	担保是否已经履行完毕
西安莲湖文化旅游集团有限公司	西安莲湖保安服务有限公司	2028-02-07	700.00	否
合计			700.00	-

### (三) 关联交易决策权限和程序

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人及其下属子公司按照《公司法》等有关法律法规及相关规定，制订了相关规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。

决策权限包含：对于公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易；公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易，由董事会决定并及时予以披露。未达到上述审议标准的，由公司总经理决定。对于公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计

净资产绝对值 5%以上的关联交易，应当在公司董事会审议通过后及时披露并提交股东审议。公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

决策程序包含：（1）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事须回避表决，回避人员也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东审议；（2）公司股东在审议关联交易事项时，关联股东须回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数，股东决议公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益。

发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，并按内部规程进行。

## 五、发行人的重大或有事项或承诺事项

### （一）资产负债表日后事项

无。

### （二）报告期末发行人的对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 22,100.00 万元，对外担保余额占净资产的比重为 7.36%。

表：截至 2025 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	到期日
1	西安莲湖文化旅游集团有限公司	西安莲湖保安服务有限公司	700.00	2028-02-07
2	西安莲湖文化旅游集团有限公司	西安莲湖文化体育产业有限公司	500.00	2026-03-25
3	西安莲湖文化旅游集团有限公司	西安莲湖城市建设集团有限公司	20,000.00	2030-09-20
4	西安莲湖文化旅游集团有限公司	西安莲湖城市建设集团有限公司	900.00	2026-09-20
合计			<b>22,100.00</b>	

截至 2025 年 9 月末，发行人与西安莲湖保安服务有限公司存在互保情况。西安莲湖保安服务有限公司对发行人的担保余额为 950.00 万元，具体担保明细如下：

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	到期日
1	西安莲湖保安服务有限公司	西安莲湖文化旅游集团有限公司	950.00	2028-06-03
合计			<b>950.00</b>	

为促进区域经济发展，提升区域主体融资能力，发行人与莲湖区域内公司存在一定互保情形。西安莲湖保安服务有限公司为西安市莲湖区经营物业管理、保洁保安服务业务的主体，发行人对其的代偿风险较低，互保可能引发的债务交叉传导风险较低，相关担保事项对发行人的偿债能力不会造成实质性不利影响。

### （三）报告期内发行人的未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至募集说明书签署日，发行人无其他尚未了结的或可预见的对本次发行构成重大不利影响的诉讼、仲裁或行政处罚情况。

### （四）重大承诺

截至募集说明书签署日，发行人无需要披露的重大承诺事项。

## 六、发行人资产的权利限制安排

截至 2025 年 9 月末，受限资产总额合计 5,622.79 万元，占净资产的比重为 1.87%。

表：截至 2025 年 9 月末发行人受限资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	受限原因
投资性房地产	5,622.79	银行借款抵押
合计	<b>5,622.79</b>	

除上表内所有权受到限制的资产外，截至 2025 年 9 月末，发行人存在未来收益质押借款的情况：发行人子公司西安莲湖城市管理服务有限公司将《西安市莲湖区智慧停车及提升项目（盘活存量资产）》下全部收益质押至国家开发银行陕西省分行。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级情况

本期债券无评级。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2025 年 7 月 22 日出具跟踪评级报告《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》(中鹏信评【2025】第 Z【1076】号 01)，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

报告期内，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人共获得各银行授信额度共计人民币 66,625.00 万元，已使用额度为 59,614.99 万元，可使用额度为 7,010.01 万元。具体情况如下表所示：

表：截至 2025 年 9 月末发行人银行授信明细表

单位：万元

序号	银行名称	累计综合授信额度	已使用情况	剩余部分
1	长安银行	5,500.00	5,500.00	-
2	重庆银行	4,675.00	4,664.99	10.01
3	宁夏银行	1,500.00	1,500.00	-
4	陕西秦农农村商业银行	3,000.00	3,000.00	-
5	中国银行	1,000.00	1,000.00	-
6	北京银行	950.00	950.00	-
7	国家开发银行	50,000.00	43,000.00	7,000.00
合计		66,625.00	59,614.99	7,010.01

截至 2023 年和 2024 年末，发行人银行授信情况如下表所示：

表：截至 2023 年末发行人银行授信明细表

单位：万元

序号	银行名称	累计综合授信额度	已使用情况	剩余部分
1	中信银行	500.00	500.00	-
2	北京银行	950.00	950.00	-
3	重庆银行	1,000.00	866.69	133.32
4	宁夏银行	1,000.00	1,000.00	-
5	长安银行	1,000.00	950.00	-
6	光大银行	1,000.00	1,000.00	-
7	恒丰银行	500.00	500.00	-
8	国家开发银行	50,000.00	19,000.00	31,000.00
合计		<b>55,950.00</b>	<b>24,766.69</b>	<b>31,133.31</b>

表：截至 2024 年末发行人银行授信明细表

单位：万元

序号	银行名称	累计综合授信额度	已使用情况	剩余部分
1	北京银行	950.00	950.00	-
2	光大银行	800.00	800.00	-
3	国家开发银行	50,000.00	41,340.00	8,660.00
4	宁夏银行	1,500.00	1,500.00	-
5	秦农银行	3,000.00	3,000.00	-
6	西安银行	1,000.00	1,000.00	-
7	长安银行	5,500.00	5,500.00	-
8	中国银行	1,000.00	1,000.00	-
9	重庆银行	3,300.00	3,289.99	10.01
合计		<b>67,050.00</b>	<b>58,379.99</b>	<b>8,670.01</b>

报告期内，发行人银行授信额度分别为 55,950.00 万元、67,050.00 万元及 66,625.00 万元，发行人授信额度无大幅下降情况。

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

- 1、截至报告期末，发行人及子公司无债券发行。
- 2、截至报告期末，发行人及子公司不存在存续可续期债。
- 3、截至报告期末，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

#### **（四）报告期内发行人发行的债券、其他债务融资工具的偿还情况**

截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司无债券发行。

## 第七节 增信情况

### 一、增信机制

本期债券通过保证方式增信，由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证。

### 二、担保人基本情况

#### （一）担保人基本情况和业务情况

公司名称：陕西信用增进投资股份有限公司

统一社会信用代码：91610132057132960P

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

法定代表人：崔坤

注册资本：人民币 550,000.00 万元

注册地址：西安市未央路 170 号赛高广场企业总部大厦 25 层 08 单元

经营范围：一般项目：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；金融市场及金融同业资金业务；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（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）

截至本募集说明书签署日，陕西信用增进投资股份有限公司的控股股东和实际控制人分别为陕西金融资产管理股份有限公司和陕西省财政厅。

陕西增信主营业务主要包括投资业务、信用增进服务（即增信业务）等。2024 年度，陕西增信信用增进服务收入 3.13 亿元，投资业务收入 6.37 亿元。

#### （二）担保人最近一年的主要财务情况

根据担保人 2024 年度经审计的合并财务报表及审计报告（XYZH/2025XAA A4B0252），担保人主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2024 年/2024 年末
总资产	118.92
总负债	50.48
所有者权益	68.44

营业收入	9.41
利润总额	6.07
净利润	5.26
经营活动产生的现金流净额	0.01
投资活动产生的现金流净额	-8.49
筹资活动产生的现金流净额	4.50

### （三）担保人资信状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2025 年度陕西信用增进投资股份有限公司信用评级报告》（CCXI-20251839M-01），评定陕西信用增进投资股份有限公司主体信用等级 AAA，评级展望为稳定。

### （四）担保人最近一年末累计对外担保情况

根据陕西信用增进投资股份有限公司提供数据，截至 2024 年末，陕西增信净资产为 68.43 亿元，对外担保余额为 275.96 亿元，净资产放大倍数为 4.03，增信责任放大倍数为 3.23。

### （五）与发行人的关系

截至募集说明书签署日，担保人与发行人不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

### （六）发行人与担保人之间的担保情形

截至报告期末，发行人未对担保人陕西增信提供过担保，担保人陕西增信未对发行人及发行人子公司提供过担保。

## 三、信用增进函

陕西增信承诺按照信用增进函对本期债券提供信用增进服务。具体事宜如下：

第一条 本函的受益人为本期债券的合法持有人（以下简称“债券持有人”）。

第二条 陕西增信就本期债券存续期发行人应偿还的本金不超过人民币捌亿元整（小写：¥800,000,000.00 元）相应票面利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。陕西增信担保责任项下的本金及利息以本期债券的实际募集金额及其相应票面利息为准。

第三条 如果发行人在兑付日未按照本期债券《募集说明书》的约定，将本期债券本金和应付利息足额支付给债券持有人，则陕西增信在本期债券兑付日代发行人偿付本期债券应付未付的本金和应付未付的票面利息。

第四条 本函的保证期间为本期债券存续期及兑付日起两年。债券持有人在保证期间内未要求陕西增信承担本函规定的责任，则陕西增信将免除相应责任。

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

第六条 未经本期债券持有人会议书面同意，陕西增信不对本函进行修改、变更、解除或终止。

第七条 经本期债券持有人会议批准，本期债券金额、利率、期限、还本付息方式发生变更时，经陕西增信书面同意后，陕西增信继续承担本函项下的相应责任；未经陕西增信书面同意，陕西增信不对该项变更承担本函下任何责任。

第八条 陕西增信有权主张发行人对债券持有人的抗辩。发行人放弃抗辩的，陕西增信仍有权向债券持有人主张抗辩。

第九条 本期债券（含分期发行的各期债券）发行前需取得陕西增信同意发行的书面文件。

第十条 因本函发生争议而未能通过协商解决的，应向陕西增信住所地（西安市未央区）有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第十一条 陕西增信同意发行人将本函随同其他申报文件一同提交上海证券交易所，并随同其他档案一同提供给认购本期债券的投资者查询。

第十二条 本函自本期债券发行之日起生效，在本函规定的保证期间内不得变更或撤销。本函是一项持续性的担保责任函，陕西增信的承继人（包括但不限于因改组合并而承继）将受本函的约束，并继续承担本函约定的义务。

#### **四、发行人承诺**

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

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

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

3、如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，

发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在 30 个交易日内落实相关安排。

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

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

## 第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税项说明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，本税项说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 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

#### （一）关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》等相关法规和文件的规定，本期债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。本期债券发行人已在本期债券募集说明书中对上述规定予以明确说明。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612 号）规定，本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本期债券利息个人所得税的征缴说明如下：

- （1）纳税人：本期债券的个人投资者
- （2）征税对象：本期债券的利息所得

- (3) 征税税率：按利息额的 20%征收
- (4) 征税环节：个人投资者在付息网点领取利息时由付息网点一次性扣除
- (5) 代扣代缴义务人：负责本期债券付息工作的各付息网点
- (6) 本期债券利息税的征管部门：各付息网点所在地的税务部门

## **(二) 关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明**

根据 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税[2018]108 号），2021 年 10 月 27 日国务院常务会议决定和 2021 年 11 月 22 日发布的《关于延续境外机构投资境内债券市场企业所得税、增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年 34 号）等规定，自 2018 年 11 月 7 日起至 2025 年 12 月 31 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

## **三、印花税**

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

## **四、税项抵销**

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人承诺

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、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券挂牌后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：安静

电话：029-86330159

传真：029-86330159

联系地址：陕西省西安市莲湖区梨园路 22 号

邮编：710016

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事项发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、公司董事会成员知悉重大事件发生时，应当立即报告董事长，同时告知资本运营部。董事长接到报告后，应当立即向公司董事会报告，并敦促资本运营部组织临时报告的披露工作。

2、公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间以书面形式报告资本运营部，资本运营部收到各单位上报的重大信息后，根据其性质对其是否予以披露作出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由资本运营部草拟公告，报请董事长审核后与交易所等监管机构联系披露事宜，并予以披露。

上述事项按决策权限须履行内部决策程序的，同时履行决策程序。

3、信息披露前应严格履行下列审查程序：

- (1) 提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料；
- (2) 资本运营部根据披露内容和格式要求，组织和协调有关部门起草披露公告；
- (3) 资本运营部对披露公告进行合规性审查；
- (4) 披露公告涉及日常性事务，或所涉事项已经公司股东、公司董事会审议通过的，授权资本运营部负责人签发；其他公告由总裁签发。

## **(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**

1、公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。公司董事长是公司信息披露的第一责任人，资本运营部负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；财务负责人受公司董事会委托，负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责。公司董事会成员和具有同等职责的人员，未经公司董事会书面授权，不得对外披露信息披露事务管理制度规定的未披露信息。

2、信息管理部门的职责：

- (1) 负责公司信息披露管理，准备监管部门要求的信息披露文件，并保证公司信息披露程序符合监管部门的有关规定和要求；
- (2) 负责组织、编制公司信息披露文件；
- (3) 负责接待来访、回答咨询，向投资者提供公司已经披露的备查文件；
- (4) 负责保管公司信息披露的文件。

3、公司及其董事会成员、具有同等职责的人员为信息披露义务人。信息披露义务人应及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露义务人应保证所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带的法

律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

### **(三) 对外发布信息的申请、审核、发布流程**

1、由计划财务部负责编制财务报告及财务信息，相关职能部门认真提供基础资料，并对资料质量负责；资本运营部组织相关工作人员及时编制信息披露文件并送达公司董事会成员审阅，提请公司董事会审议；

2、公司董事会召开会议，审议定期报告；

3、资本运营部负责定期报告的披露工作。

### **(四) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。**

1、公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向资本运营部报告信息。

2、公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间以书面形式报告资本运营部，资本运营部收到各单位上报的重大信息后，根据其性质对其是否予以披露作出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由资本运营部草拟公告，报请董事长审核后与交易所等监管机构联系披露事宜，并予以披露。

## **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 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本期债券偿付安排事件的，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。

## 六、高成长产业债存续期信息披露安排

发行人承诺，在本期债券存续期内，公司除定期披露半年度报告和年度报告外，将于一季度及三季度结束之日起 2 个月内分别披露一季度及三季度财务报表。

## 七、本期债券投资者联络方式

发行人承诺，将在募集说明书中披露投资者联络方式，由专人负责接听电话、了解投诉者诉求和对外答复，确保该电话保持畅通并及时接听。如沟通联系方式发生变更，发行人承诺将在 2 个交易日内及时披露临时公告，说明变更后的联系人及联系方式。

本期债券投资者联络方式如下：

联系人：安静

联系电话：029-86330159

## 第十节 投资者保护机制

### 一、投资者保护条款

为了保护投资者的合法权益，本期债券发行人设置了偿债保障措施承诺、交叉保护约定的投资者保护条款，触发条件、处置程序如下：

#### （一）发行人偿债保障措施承诺

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，发行人将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况；并在本期债券存续期内每半年，向受托管理人提供经营业绩情况。

发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

当发生本期债券募投项目无法继续进行但又无法变更的情形，发行人需在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定提前归集偿债资金的，持有人将有权要求发行人按照本募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

## （二）交叉保护约定

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

（1）金钱给付义务的种类：除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：金额达到 5,000.00 万元，或占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的交叉保护约定情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复约定相关要求。

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

4、如发行人违反交叉保护约定的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

## （三）救济措施

1、如发行人违反本节“交叉保护约定”之第 1 条要求且未能在本节“交叉保护约定”之第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 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如下救济措施，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：在 30 个工作日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

3、发行人承诺，募集资金用于项目建设的用途不可实现，且无可变更的新项目用途时，变更宽限期为六个月，如宽限期后仍未实现变更，发行人可以：（1）经公司董事会或者内设有机构批准，将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，直至债券到期。或者（2）经债券持有人会议审议通过，本期债券提前到期/分期偿还/债券赎回/债券回售/调整票面利率。

4、如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺、行为限制承诺、财务承诺、

控制权承诺或资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限（如有）恢复相关承诺要求或采取相关措施的，发行人应当于违反承诺或者期限届满的 30 日内召集持有人会议，提请持有人会议审议通过如下任意一项或多项救济措施方案：

(1) 配合持有人调研发行人。

(2) 在本期债券持有人会议审议通过救济措施方案日起 15 个自然日内发布公告，提高本期债券下一个计息年度的票面利率，提高比例为 10BP。

(3) 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。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。

上述救济措施若与《债券受托管理协议》不一致，以本募集说明书约定为准。

## 二、偿债计划

### （一）本期债券的偿债计划

本期债券的起息日为 2026 年 3 月 18 日，本期债券的兑付日期为 2033 年 3 月 18 日。若债券持有人或发行人在本期债券存续期的第 5 年末行权，则行权部分的本期债券兑付日期为 2031 年 3 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息），到期支付本金及利息。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会、证券交易所、中国证券业协会规定的媒体上披露的公告中加以说明。

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金由其自行承担。

### （二）本期债券的偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司未来营业收入、经营活动产生的现金流等。目前发行人积极优化企业结构，不断加强内部管理，以保证发行人的持续盈利能力。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人合并口径营业总收入分别为 34,131.33 万元、38,888.32 万元和 28,795.17 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 619.45 万元、1,019.28 万元和 1,130.89 万元。公司盈利水平较为稳健，能

够为本期债券本息的偿付提供保障。未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流入也将稳步增长，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。

报告期内，发行人经营活动现金流入主要来自于销售商品、提供劳务收到的现金，分别为 35,415.22 万元、38,114.43 万元及 27,270.87 万元，占经营活动现金流入的比例分别为 73.00%、80.06%及 73.74%，发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要为各项主营业务收入实现的资金回款，符合发行人所经营业务的特性，具有一定的稳定性。

未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流入也将稳步增长，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。

### **(三) 本期债券的偿债应急保障方案**

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，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 2025 年 9 月末，发行人合并口径流动资产为 48,976.57 万元，其中货币资金为 4,339.90 万元，应收账款为 4,262.20 万元，存货为 18,581.06 万元，必要时可通过流动资产变现来补充偿债资金。

## **三、偿债保障措施**

为了充分、有效地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，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### **(一) 设立募集资金和偿债资金专户**

发行人拟开立募集资金和偿债资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储、划转与本息偿付，将严格按照募集说明书披露的资金运用，确保专款专用。

### **(二) 制定持有人会议规则**

公司已按照《管理办法》的要求制定了《持有人会议规则》，约定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，为保障本次公司

债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。有关债券持有人会议规则，具体情况请参见本募集说明书“第十二节、持有人会议规则”。

### **（三）设立专门的偿付工作小组**

发行人指定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金融发展部在本期债券付息日和/或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。

### **（四）制定并严格执行资金管理计划**

本期债券发行后，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、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，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，以充分保障投资者的利益。

### **（五）引入受托管理人制度**

本期债券引入了受托管理人制度，由受托管理人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《受托管理协议》的约定，配合受托管理人履行职责，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及时根据《受托管理协议》采取其他必要的措施。有关受托管理人的权利和义务具体情况请参见本募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

### **（六）严格履行信息披露义务**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《管理办法》、《受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

### **（七）突发事件应对措施**

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资

者利益情况，发行人将采取不向股东分配利润、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施、暂缓新增债务或为第三方提供担保及与本期债券发行及偿付相关的主要负责人不得调离等措施来保证本期债券本息的兑付，保护投资者的利益。

**(八) 本期债券由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证，外部担保为本期债券的偿付提供有力保障。**

#### **四、行为限制承诺**

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人先召开持有人会议并经持有人会议审议通过后方可实施下列行为：

(1) 转让、委托管理主要子公司（最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）或变更、解除委托管理协议等，导致主要子公司不再纳入发行人合并财务报表。

2、如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期债券持有人会议规则的约定执行。

3、当发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人违反行为限制承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，发行人应当按照本节“一、投资者保护条款 之（三）救济措施”的约定采取救济措施。

#### **五、财务承诺**

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的：

(1) 最近 2 年净利润不持续为负；

2、发行人违反财务承诺的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

## 六、控制权承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生以下情形：

(1) 实际控制人发生变更。

2、发行人违反控制权承诺的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

## 七、资信维持承诺

1、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等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

2、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在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺，发行人将在知悉后 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，发行人将按照本节“一、投资者保护条款 之（三）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## 八、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

(1) 发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行本节“一、投资者保护条款 之（一）发行人偿债保障措施承诺”约定的提前归集承诺，持有人根据“一、投资者保护条款 之（三）救济措施”要求调研的。

(2) 发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在本节“四、行为限制承诺”约定的时间内恢复承诺，持有人根据“一、投资者保护条款 之（三）救济措施”要求调研的。

(3) 发行人违反本募集说明书约定的财务承诺，持有人根据“一、投资者保护条款 之（三）救济措施”要求调研的。

(4) 发行人违反本募集说明书约定的控制权承诺，持有人根据“一、投资者保护条款 之（三）救济措施”要求调研的。

(5) 发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在本节“七、资信维持承诺”约定的时间内恢复承诺，持有人根据“一、投资者保护条款 之（三）救济措施”要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

(1) 当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以以书面形式就要求调研发行人通知受托管理人。持有人应书面说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

(2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本期调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

(3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后知悉后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

(4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

(5) 调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

(6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

(1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在知悉后 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

(2) 发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟

将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、发行人的违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

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）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，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且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及其免除

#### （一）发行人应承担的违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

##### 1、继续履行

如发生上述违约事项第 6 项之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

如发生上述违约事项第 6 项之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

如发生上述违约事项第 1 项至第 3 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

如发生上述违约事项第 1 项至第 6 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。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、分期偿还款项的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外；发行人违反交叉保护约定条款且未按照持有人要求落实救济措施。

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。

### （二）违约责任的免除

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。

### （三）争议解决方式

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，应当向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障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》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《持有人会议规则》。《持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《持有人会议规则》并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《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；其他事项，债券持有人应依据法律、法规、其他规范性文件和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定和债券持有人会议规则程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

### 二、《债券持有人会议规则》的内容

#### 第一章 总则

1.1 为规范西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 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，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说

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本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。

出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的已在《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 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。

## 第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定，履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.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；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更；

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发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）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.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他公司债券、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 5000 万元或达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付公司债券、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 5000 万元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人，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）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；

2.2.8 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。

2.2.9 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。

2.2.10 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、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 第三章债券持有人会议的筹备

#### 第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 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。

#### 第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，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本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当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、会议召集事由、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记

日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应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。

## 第四章 债券持有人会议的召开及决议

### 第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过

的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

4.1.8 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。

4.1.9 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理由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除

因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 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、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

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本规则第 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达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由出席会议的召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及

其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 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 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其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，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 第六章 特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅

限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准，见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量 $\square$ （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 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书

面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 第七章附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并签订了《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 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、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《受托管理协议》，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

本节仅列示了《受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《受托管理协议》的全文。《受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人的名称及基本情况

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：张彦玲

电话：010-59833016

传真：010-65534498

### 二、受托管理协议签订情况

2025 年 11 月，发行人与天风证券签订《受托管理协议》，聘请天风证券担任本次公司债券的债券受托管理人。

### 三、债券受托管理人与发行人是否有利害关系

债券受托管理人与发行人的利害关系请见第十四节“二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系”部分的相关内容。

## 四、《受托管理协议》条款

### 第一条定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 除非本协议其他条款另有说明，以下词语在本协议中具有如下含义：

(1)本次债券：指本协议项下总额不超过人民币 8 亿元的西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 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：指甲方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)证券交易场所：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：指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）；

(8)交易日：指上海证券交易所的正常交易日；

(9)募集说明书：指《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书》；

(10)证券登记结算机构：指中国证券登记结算有限责任公司；

(11)债券持有人：指在证券登记结算机构托管名册上登记的持有本次债券的投资者；

(12)债券持有人会议规则：指甲方和乙方共同制定的《西安莲湖文化旅游集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》；

(13)专项账户：指甲方依据《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；

(14)元：如无特别说明，指人民币元；

(15)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。

## 第二条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，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2在本次债券存续期内，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，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

### 2.3债券受托管理人受托管理事项范围

(1)本次债券发行及存续期内的受托管理事项：

- 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）；

(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（适用于证券登记结算机构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《债券受托管理协议》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，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

2.6乙方作为本次债券受托管理人的报酬（含税价）为 10 万元。

债券发行成功后 5 个工作日内，甲方单独一次性支付债券受托管理报酬（含税价）。本次债券设置投资者回售选择权的，甲方确认乙方收取的债券受托管理报酬不因本次债券部分或全部回售且未进行转售而退回。乙方指定银行账户如下：

户 名：天风证券股份有限公司

开户银行：中信银行武汉东湖支行

银行账号：7381110187000002499

甲方应承担乙方在履行本协议项下受托管理人责任时发生的合理费用，如乙方为履行职责垫付的，有权向甲方进行追偿。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)乙方为履行受托管理职责或本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)乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼、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)乙方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)因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

2.7甲乙双方根据本协议约定承担增值税，并各自承担依法应缴纳的其他税费，同时按照相关法律、行政法规等规范性文件提供合法的增值税发票等发票、单据。

2.8甲方纳税人信息：

公司名称：西安莲湖文化旅游集团有限公司

纳税人识别号（或统一社会信用代码）：91610104MA6X3EQC6M

地址：陕西省西安市莲湖区梨园路 22 号

电话：029-86332682

开户银行名称：北京银行西安玉祥门支行

银行账号：2000 0041 6664 0003 0535 844

### 第三条甲方的权利和义务

3.1甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续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。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，履行回售赎回、利率调整、分期偿还、债券置换、债券购回、债转股、到期兑付或其他承诺事项等义务。

3.3甲方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。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。本次债券募集资金约定用于偿还公司债券的，甲方使用募集资金时应当告知乙方。甲方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甲方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，如甲方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。除金融类企业外，债券募集资金不得转借他人。本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。甲方应当根据乙方的核查要求，按月度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

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。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按月度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按月度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.5 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。甲方信息披露的时间应当不晚于其按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债券同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

3.6 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半年度报告；

(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。

甲方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。甲方披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

3.7 债券存续期内，甲方发生可能影响偿债能力或者债券持有人权益的重大事项，甲方应当及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。同时，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

(1) 甲方名称变更，股权结构、经营范围或生产经营状况发生重大变化；

(2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

(3) 甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- (4)甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的管理人员无法履行职责或不能正常履行职责；
- (5)甲方控股股东或实际控制人变更；
- (6)甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7)甲方发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- (8)甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- (9)甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- (10)甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11)甲方主体或债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况、其他偿债保障措施发生变化(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）；
- (12)甲方转移债券清偿义务；
- (13)甲方一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (14)甲方不能按期支付本息、未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15)甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16)甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17)甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18)甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19)甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20)甲方涉及需要说明的市场传闻或发生被媒体质疑的重大事项；
- (21)甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22)甲方违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或对投资者、债券持有人权益有重大影响的事项（包括但不限于法律、行政法规、规章

及监管部门、自律性组织、交易场所的现行及不时修订、颁布的规定中的重大影响事项)；

(23)募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(24)甲方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；

(25)甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(26)甲方拟修改债券持有人会议规则；

(27)甲方拟变更债券受托管理人或具有同等职责的机构或受托管理协议的主要内容；

(28)甲方发生可能导致不符合债券挂牌条件的重大变化或本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(29)其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，甲方应当及时履行信息披露义务（包括但不限于及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响）。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8甲方应当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，甲方也应当及时履行信息披露义务。

3.9甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.10债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.11甲方在本次债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

(1) 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；

(2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

(4) 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，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.12预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，甲方应当按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。履行偿债保障措施由此产生的相关费用，由甲方承担。约定的偿债保障措施包括：

(1)不向股东分配利润；

(2)暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3)暂缓为第三方提供担保；

(4)调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(5)主要责任人不得调离；

(6)届时甲方与乙方商定的其他偿债措施。

乙方依法申请法定机关采取的财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

乙方有权选择以下财产保全措施：

- (1) 申请人提供物的担保或现金担保；
- (2) 专业担保公司提供信用担保。

乙方预计甲方不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知证券交易场所和证券登记结算机构。

3.13 财产保全担保由乙方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由甲方承担。

3.14 甲方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，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施包括：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

当甲方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甲方进行追索。乙方将依据《债券受托管理协议》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。

3.15 甲方无法按时偿付本次债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.16 本次债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.17 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加

入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.18甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人（【名字】，【电话】）负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在 3 个工作日内通知乙方。

3.19受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.20在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券挂牌转让，如本次债券被暂停挂牌转让，甲方经过整改后向证券交易所申请恢复挂牌转让的，必须事先经乙方书面同意。甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.21甲方应当根据本协议第二条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由乙方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.22如甲方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，甲方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：

(1)甲方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乙方；

(2)甲方应与本次债券持有人及乙方就调研事宜充分协商，至迟将于收到乙方调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）；

(3)甲方应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研；

(4)对于有权调研主体要求调研的事项或查阅的相关资料，甲方应根据约定如实告知，并及时提供相应材料；

(5)募集说明书要求甲方配合调研的其他事项。

3.23甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

#### 第四条乙方的职责、权利和义务

4.1乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方应当勤勉尽责，按照规定和约定公正履行受托管理职责，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。乙方应当提示甲方按相关规定及约定履行债券存续期间的各项义务。乙方为履行受托管理职责，有权按照证券登记结算机构的业务规则代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照月度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况（担保物价值和权属情况）、内外部增信机制、投资者保护条款等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)就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方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)每年调取甲方、增信主体银行征信记录；

(4)每年对甲方和增信主体进行现场检查；

(5)每年约见甲方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（担保物价值和权属情况）；

(7)每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方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，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议，并依据监管协议约定，由监管银行和乙方对专项账户进行共同监管。

4.5乙方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，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。在本次债券存续期内，乙方应当按月度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

4.6乙方应当至少提前二十个交易日掌握本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等还本付息的资金安排，督促甲方按时履约，按照证券交易场所和证券登记结算机构相关要求将债券兑付资金安排等情况向其报告。

4.7乙方应当按月度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方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。

本次债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按月度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.8乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并通过上海证券交易所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。

4.9乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.10出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.11乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.12乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本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，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.13 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本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，因财产保全措施费用、乙方选择专业担保公司提供信用担保产生的财产保全担保费及申请费等相关费用等，由甲方承担。

4.14 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.15 甲方为本次债券设定担保的，乙方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。

如甲方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% 以上的持有人要求甲方采取相应救济措施的，甲方应于收到救济措施要求后的 2 个交易日内告知乙方，乙方有权对甲方救济措施的采取情况进行监督。

4.16 乙方应当至少在本次债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.17 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、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。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

甲方不能偿还债务的，乙方在采取上述风险处置措施时，应当于每个季度结束后及时向债券投资者披露违约处置进展、召开债券持有人会议（如有）等履行职责的情况。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。因追加担保产生的相关费用等，由甲方承担。

4.18甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.19乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对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。

4.20乙方应当按照交易场所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向交易场所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

4.21乙方应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。乙方应当将披露的信息刊登在本次债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供公众查阅。披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。

4.22乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），以及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，保管时间不得少于本次债券债权债务关系解除后二十年。

4.23除上述各项外，乙方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)监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求、募集说明书以及本协议、债券持有人会议规则规定或者约定的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护规定。甲方履行募集说明书承诺须要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。

4.24在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.25乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。

4.26乙方有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。

## 第五条受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1)乙方履行职责情况；
- (2)甲方的经营与财务状况；
- (3)甲方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)甲方偿债保障措施的执行情况以及债券本息偿付情况；
- (6)甲方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)与甲方偿债能力和增信措施有关的其他事项及乙方采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- (1)乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2)甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (3)内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (4)甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (5)发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (6)乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正的；
- (7)出现本协议第 3.7 条第（1）项至第（24）项等情形的；
- (8)出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (9)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、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 第六条利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

(1)乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于：乙方为甲方本次发行提供担保，甲方为乙方的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方；

(2)针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、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；

(3)截至本协议签署，乙方除同时担任本次债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

(4)当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本次债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

6.3 甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.4 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

## 第七条受托管理人的变更

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)乙方未能持续履行《公司债券受托管理人执业行为准则》或本协议约定的受托管理人职责；

(2)乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

(3)乙方提出书面辞职；

(4)乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独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。

甲方应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》。自聘请新任债券受托管理人的提案经债券持有人会议决议通过并且甲方与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》之日起，新任债券受托管理人被正式、有效地聘任，乙方的聘任终止，《债券受托管理协议》终止。自新任债券受托管理人被聘任且签署新的《债券受托管理协议》之日起五个工作日内，甲方应会同债券受托管理人向中国证券业协会报告债券受托管理人变更事宜，甲方应同时以公告形式通知全体债券持有人。

7.2 债券持有人会议决议决定变更或者解聘乙方的，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乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起五个交易日内，由新任受托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称、新任受托管理人履行职责起始日期、受托管理人变更原因以及资料移交情况。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 第八条陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1)甲方是按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

(2)甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1)乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2)乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3)乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程的规定以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

## 第九条 保密

9.1 本协议各方同意：

(1)对其中一方或其代表提供给本协议他方的有关本协议项下交易的所有重要方面的信息及/或本协议所含信息（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)未经本协议他方书面同意，不向任何其他方披露此类信息（不包括与本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，并应同时通知本协议他方其拟进行披露及拟披露的内容：

(1)为进行本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 未经本协议他方的事先书面同意，任何一方不得将本协议拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

## 第十条 不可抗力

10.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

## 第十一条 违约责任

11.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

### 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）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(3) 本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

(4) 发行人违反募集说明书关于偿债保障措施承诺、资信维持承诺的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(5) 发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请，或被解散、注销；

(7) 本次债券增信主体（如有，增信方式包括但不限于担保、差额补偿、流

动性支持等) 未按时履行增信义务;

(8) 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;

(9) 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;

(10) 其他对本次债券偿付存在重大不利影响的情形, 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;

(11) 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 (8) 至第 (10) 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 (3) 项、第 (8) 至第 (10) 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。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0.01%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 宽限期。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甲方未按照本协议约定按时足额支付受托管理费的，应当向乙方承担违约责任，每逾期一日，就应付未付的部分按照 0.01%支付违约金。

11.5违约情形发生或乙方预计违约情形的将发生的，乙方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因甲方违反法律、法规、规则以及本协议、募集说明书等（包括作为与不作为），导致乙方及其股东、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乙方先行承担赔偿责任、补偿责任的，乙方有权向甲方追偿。

11.7乙方违反本协议、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甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

## 第十二条 法律适用和争议解决

12.1本协议受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为本协议之目的，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发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本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。

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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## 第十三条 其他事项

### 13.1通知

除非本协议另有约定，协议任何一方向本协议另外一方发出本协议规定的任何通知，应首先以电子邮件方式发送至本协议双方指定的电子邮箱地址，发出通知的一方应通过电话告知收件方；并应当采用邮寄发送到本协议双方指定的以下地址。

#### (1)甲方

收件人：赵笙凯

联系电话：18306876099

电子邮箱：731527217@qq.com

传真号码：029-86330159

通讯地址：陕西省西安市莲湖区梨园路 22 号

(2)乙方

收件人：张彦玲

联系电话：010-65583016

电子邮箱：zhangyanling@tfzq.com

传真号码：010-65534498

通讯地址：北京市西城区德胜国际中心 B 座

任何一方的上述联系方式发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。如果联系方式发生变化的一方（以下简称“变动一方”），未将有关变化及时通知另一方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而给另一方而造成的影响和损失承担责任。

通知被视为有效送达日期按如下方法确定：（1）以电子邮件发送的通知，以发件人电子邮件系统显示已成功到达对方指定的联系人的邮箱的服务器时间为有效送达日期；（2）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；（3）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；（4）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

### 13.2可分割性

本协议的各部分应是可分割的。如果本协议中任何条款、承诺、条件或规定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响本协议的其他部分，本协议所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

### 13.3修改

对本协议的任何修改须以书面形式并经每一方正式签署始得生效。修改应包括任何修改、补充、删减或取代。本协议的任何修改构成本协议不可分割的一部分。

#### 13.4 弃权

除非经明确的书面弃权或更改，本协议项下双方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使任何权利，都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利，亦不构成该等权利的中断或变更。

#### 13.5 标题

本协议中的标题及附件之标题仅为方便而设，并不影响本协议中任何规定的含义和解释。

#### 13.6 完整协议

本协议应取代此前双方之间关于本协议有关事项的任何和所有（书面的或口头的）讨论和协议，并且本协议载有双方就本协议有关事项达成的唯一、最终和完整的表述和谅解。除非经由双方签署书面文件，不得对本协议进行任何变更或修订。

#### 13.7 文本

本协议正本一式陆份，甲方持有贰份，乙方持有贰份，其余正本由主承销商保管并在主管部门要求时向主管部门提供。每份正本具有相同的法律效力。

#### 13.8 协议生效与终止

本协议自双方法定代表人或授权代表签名并加盖双方单位公章之日生效，至本协议约定事项终结之日终止。本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。本协议终止时，本协议项下违约条款、保密条款、争议解决条款仍然有效。

除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本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。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

发生以下情形之一的，本协议终止：

- (1)甲方履行完毕与本次债券有关的全部支付义务；
- (2)按照本协议约定变更受托管理人；
- (3)本次债券未发行；

双方协商终止本协议，或根据法律、法规和规则规定应当终止本协议的情形。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：西安莲湖文化旅游集团有限公司

住所：陕西省西安市莲湖区梨园路 22 号

法定代表人：王涛

信息披露事务负责人：安静

联系人：安静

电话：029-86330159

传真：029-86330159

#### （二）主承销商

##### 1、牵头主承销商、簿记管理人：财达证券股份有限公司

住所：北京市晋商联合大厦 15 楼

法定代表人：张明

联系人：邓枫、李汶炎、张睿佳

电话：0311-66006224

传真：010-56533277

##### 2、联席主承销商：西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室

法定代表人：徐朝晖

联系人：周雨佳、陈思宇、胡忆楠、王妍君

电话：029-87406171

传真：029-87211552

##### 3、联席主承销商、受托管理人：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：张彦玲

电话：010-59833016

传真：010-65534498

**4、联席主承销商：湘财证券股份有限公司**

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：高振营

联系人：战绪斌、黄鼎、王诗琦

电话：021-50293515

传真：021-50293577

**(三) 律师事务所：陕西稼轩律师事务所**

住所：曲江新区雁南五路曲江影视大厦 7 层

负责人：梁宁辉

联系人：王龙伟

电话：029-68206166

传真：/

**(四) 会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：孙坤、戴加建

电话：025-83206200

传真：025-83206200

**(五) 债券登记托管结算机构：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

总经理：戴文桂

电话：021-38874800

传真：021-58754185

**(六) 公司债券申请挂牌转让的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书封面载明日期，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对公司债券发行的相关规定，本公司及董事、高级管理人员和本次发行相关的中介机构及成员发表如下声明。

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字： 王涛

王涛

西安莲湖文化旅游集团有限公司

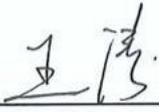


2026 年 3 月 13 日

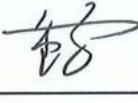
## 发行人全体董事、审计委员会委员及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计委员会委员及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

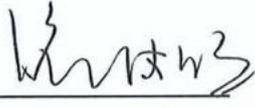
全体董事、审计委员会委员、高级管理人员签字：



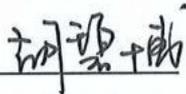
王涛



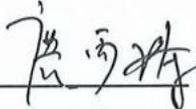
董雪



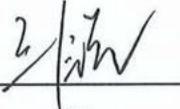
刘庆明



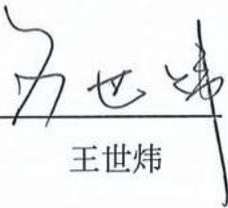
胡碧博



鹿丙涛



王锐



王世涛



安静

西安莲湖文化旅游集团有限公司



2026 年 3 月 13 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）：邓枫  
邓枫

李汶炎  
李汶炎

张睿佳  
张睿佳

法定代表人或授权代表（签字）：胡恒松  
胡恒松



2026 年 3 月 15 日

# 财达证券股份有限公司

## 授权委托书

授权人：张明（法定代表人，党委书记、董事长）

被授权人：胡恒松（总经理）

兹授权胡恒松先生，作为公司法定代表人的授权代表，对外签署投资银行类业务项目申报涉及的，经公司内部审批程序审核通过的相关文件，包括：依据法律法规、监管规定及各类规范性文件要求应由公司出具各类核查意见、专项意见、回复报告、声明文件。

相关法律法规、监管规定及其他规范性文件要求仅能由法定代表人签署的情形除外。

本授权的有效期限自 2026 年 1 月 9 日至 2026 年 12 月 31 日止。授权有效期内，未经授权人批准，被授权人不得将授权事项再行转授权。

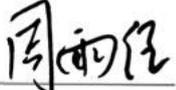
授权人：

被授权人：



## 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：   
周雨佳

法定代表人（授权代表人）签字：   
鲁侯



法定代表人授权书

公司名称（全称）：西部证券股份有限公司

授权人（姓名）：徐朝晖 职务：法定代表人、董事长

被授权人（姓名）：鲁 宾 职务：总经理助理（分管投行债券业务）

授权事项：投行债券相关业务（含债券申报、反馈回复、封卷、发行、存续期管理等业务环节）文件及协议的签署。法律法规、业务规则规定不能授权的除外。

以上授权不得转授权。

授权权限：代表法定代表人签署上述业务文件及协议。

授权期限： 2025年9月22日至2026年12月31日。

授权人：（签字或盖章）徐朝晖

被授权人：（签字或盖章）鲁宾

2025 年 9 月 19 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：



刘胜军



王亚泽

项目组成员：



张彦玲

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13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）：战绪斌

战绪斌

法定代表人（签字）：高振营

高振营

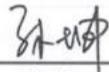


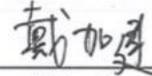
2026 年 3 月 13 日

## 审计机构声明

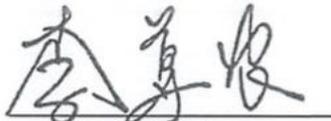
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

  
孙坤

  
戴加建

会计师事务所负责人：

  
李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

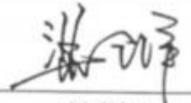


2026 年 3 月 13 日

## 发行人律师声明

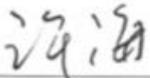
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

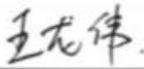


梁宁辉

签字律师（签字）：



许海



王龙伟



2026年3月13日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件内容

- （一）发行人最近两年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表；
- （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）《受托管理协议》；
- （六）上海证券交易所同意本次债券发行的无异议函；
- （七）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书及上述备查文件。

### 二、备查文件查阅地址

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

**1、发行人：西安莲湖文化旅游集团有限公司**

联系地址：陕西省西安市莲湖区梨园路 22 号

法定代表人：王涛

联系人：安静

电话：029-86330159

传真：029-86330159

**2、牵头主承销商：财达证券股份有限公司**

联系地址：石家庄市自强路 35 号

法定代表人：张明

联系人：李汶炎、张睿佳

电话：010-65534498

传真：/

**3、联席主承销商：西部证券股份有限公司**

住所：陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室

法定代表人：徐朝晖

联系人：周雨佳、陈思宇、胡忆楠、王妍君

电话：029-87406171

传真：029-87211552

**4、联席主承销商、受托管理人：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：张彦玲

电话：010-59833016

传真：010-65534498

**5、联席主承销商：湘财证券股份有限公司**

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：高振营

联系人：战绪斌、黄鼎、王诗琦

电话：021-50293515

传真：021-50293577

投资者若对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。