

债券代码：152167.SH

债券简称：19 同建债

债券代码：1980242.IB

债券简称：19 同建社会债

华创证券有限责任公司
关于“19 同建债、19 同建社会债”
募投项目收入不及预期公告的报告



（住所：贵州省贵阳市云岩区中华北路 216 号）

二〇二六年七月

重要声明

本报告依据《2019 年大同市经济建设投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、公开信息披露文件以及大同市经济建设投资集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由主承销商华创证券有限责任公司（以下简称“主承销商”或“华创证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华创证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经华创证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

华创证券作为 2019 年大同市经济建设投资有限责任公司社会领域产业专项债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，持续密切关注对本期债券的本息兑付以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项。2026 年 6 月 26 日，大同市经济建设投资集团有限责任公司披露了《大同市经济建设投资集团有限责任公司关于“19 同建债、19 同建社会债”募投项目收入不及预期的公告》，现就有关事项报告如下：

一、募集资金投资项目的的基本情况

2019 年 8 月 16 日，大同市经济建设投资有限责任公司（以下简称“公司”）发行了 2019 年大同市经济建设投资有限责任公司社会领域产业专项债券（以下简称“本期债券”），根据《2019 年大同市经济建设投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定，本期债券募集资金 10 亿元，其中 6.30 亿元用于白登河康养小镇项目，3.70 亿元用于佳润旅游项目。

（一）白登河康养小镇项目

白登河康养小镇项目建设主体为阳高县新乐源文化旅游开发有限公司，系公司控股子公司，持股比例 90.00%。

白登河项目拟对阳高白登河生态康养小镇 7,380.4 亩建设用地内的土地拆迁平整后，建设旅游基础设施，主要包括（1）旅游步道及沿线观景台、平台、长廊，总建筑面积 16.02 万平方米；（2）6 个旅游服务中心面积 14,500 平方米；（3）绿地景观工程总面积为 170.83 公顷，其中，绿地面积 146.24 公顷，防护绿地面积 7.51 公顷，生态水域面积 17.08 公顷。其中，土地平整工程主要内容为：对项目区内植物土、树根等软基进行处理，对地面建（构）筑物、杂草树木、生活垃圾等进行清理，对工程区沟塘淤泥采取拌干土法进行清

淤等。白登河项目平整场地面积 7380.4 亩，将全部用于建设旅游基础设施，不涉及腾空土地及土地出让收益的返还来平衡该项目投资。项目建设地点位于山西省大同市阳高县，天黎高速阳高出口向北约 500 米。

白登河项目自 2021 年 1 月起暂处于停工状态。主要系 2021 年 4 月，原规划范围内建设低真空悬浮高速飞车实验线项目，高速飞车项目横穿原白登河项目规划用地，使原规划内的白登河项目未能继续建设，公司与项目所在地阳高县人民政府正在协商后续建设情况。

（二）佳润旅游项目

佳润旅游项目建设主体为大同市佳峪文化旅游有限责任公司，系公司控股子公司，持股比例 51.00%。

佳润旅游项目用地面积 3,295.6 亩，建筑面积 47,156.8 m²，其中新建建筑面积 14,940.8 m²，改造农田景观面积 21,000 m²。主要建设内容包括：（1）农产品加工中心建筑面积 600 m²；（2）综合接待服务区及休闲服务、特色旅游观光区 14,340.8 m²；（3）生态康养、手工艺术品创作与贸易中心等既有建筑改造和在建工程改造面积 32,216 m²；（4）改造农田景观面积 21,000 m²。项目建设地点位于阳高县马家皂乡西部，安家皂村村庄西南侧。

佳润旅游项目现已完成建设，主要为住宿费及餐费等收入。该项目增加了公司文化旅游服务业务收入，并丰富了当地旅游资源，促进文旅融合。

二、项目实际运营收入与预期收入差异情况及原因

（一）收入差异情况

根据《大同市佳润生态旅游示范区可行性研究报告》，2025 年度募投项目预计实现收入 94,947.50 万元，实际实现收入 0.30 万元，项目收入不达预期。

（二）产生差异的原因

本期债券存续期内，募投项目 2025 年度收入大幅低于预期，主要系白登河康养小镇项目建设停滞、佳润旅游项目自身运营短板以及区域消费需求萎缩等多重因素叠加所致，具体情况如下：

1、白登河康养小镇项目停工，区域旅游协同效应无法实现

白登河康养小镇项目作为区域内规划的大型旅游基础设施项目，原计划与佳润旅游项目形成功能互补、客流共享的协同发展格局。自 2021 年 1 月起，因高速飞车实验线项目横穿规划用地，白登河项目全面暂停施工，至今仍未恢复建设。该项目的长期停工直接导致：（1）区域旅游整体吸引力和市场热度下降，无法为佳润旅游项目导入预期客流；（2）以白登河为核心的康养旅游产业链条未能形成，佳润旅游项目作为其中一环，缺乏上下游配套支撑，单体运营难度加大；（3）原计划两项目联合营销、联票推广等协同推广策略无法实施，进一步削弱了佳润旅游项目的市场竞争力。

2、佳润旅游项目自身运营能力不足，经营效益未达预期

佳润旅游项目虽已完成建设并投入运营，配套服务设施相对有限。同时，该项目位于阳高县马家皂乡，地理位置较为偏僻，远离大同市中心城区及主要交通干线，客源市场半径受限，难以有效吸引外地游客。此外，项目运营团队在市场营销、品牌推广、客户引流等方面经验不足，导致项目实际接待人次和人均消费水平均远低于可研报告预测值。

3、周边居民消费意愿下降，市场需求持续低迷

居民在文旅休闲方面的支出意愿明显下降。同时，周边同类乡村旅游、生态观光项目陆续增加，市场竞争加剧，进一步分流了本就有限的目标客群。在需求端整体萎缩与供给端竞争加剧的双重压力下，佳润旅游项目面临较为严峻的经营困境，门票、住宿及餐饮等各项收入均未形成有效规模。

三、影响分析

根据募集说明书约定，本期债券偿债资金将主要来源于公司各业务板块所产生的经营收入、银行存款和外部融资等。截至本公告发布之日，公司已发行的债券以及本期债券利息和分期偿还本金均按期足额偿还，未出现违约或延迟支付本息的情形。

本期债券由晋商信用增进投资股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，且公司稳定的营业收入和净利润、充足的银行授信以及可变现资产对本期债券形成良好的偿债保障。

综上所述，本期债券募投项目收入不及预期对公司偿债能力暂未造成重大不利影响。截至本公告出具之日，本期债券均按时还本付息，未出现债券违约的情况。后续公司将切实落实应付债券本息偿付资金，加强保障投资人权益。

华创证券作为主承销商，将持续密切关注对本期债券的本息兑付以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并就上述重大事项提醒投资者关注相关公告和注意投资风险。

(以下无正文)

（本页无正文，为《华创证券有限责任公司关于“19 同建债、19 同建社会债”募投项目收入不及预期公告的报告》之盖章页）

