

华英证券有限责任公司关于  
2023 年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券之  
尽职调查报告

主承销商



**华英证券有限责任公司**  
HUA YING SECURITIES CO., LTD.

（住所：无锡市新吴区菱湖大道 200 号中国物联网国际创新园 F12 栋）

二〇二三年八月

## 主承销商声明

延安旅游（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）拟申请发行不超过 5 亿元的旅游产业专项债券（以下简称“本次债券”），已聘请华英证券有限责任公司（以下简称“华英证券”）作为本次债券的主承销商（以下简称“主承销商”）。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》、《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》等法律、法规及其他规范性文件的有关规定，主承销商对发行人进行了尽职调查、审慎核查，并据此出具本次尽职调查报告。

# 目录

释义.....	1
<b>第一节 尽职调查基本情况 .....</b>	<b>4</b>
一、尽职调查资料收集.....	4
二、与管理层访谈及沟通.....	4
三、资料验证与调查.....	4
四、查询公开信息.....	4
五、与各中介机构进行访谈与沟通.....	5
<b>第二节 发行人基本情况 .....</b>	<b>6</b>
一、发行人概况.....	6
二、历史沿革.....	7
三、发行人控股股东及实际控制人情况.....	10
四、发行人的重要权益投资情况.....	12
五、公司治理和组织结构.....	14
六、发行人独立性情况.....	29
七、发行人董事、监事及高级管理人员情况.....	30
<b>第三节 发行人的业务情况 .....</b>	<b>36</b>
一、发行人主营业务.....	36
二、发行人在行业中的竞争优势.....	38
三、发行人的经营方针及战略.....	52
四、发行人的地域经济情况.....	52
<b>第四节 募集资金运用 .....</b>	<b>54</b>
一、募集资金总量及用途.....	54
二、募投项目审批情况.....	54
三、募投项目基本情况.....	55
四、项目效益分析.....	64
五、募集资金使用计划及管理制度.....	77
<b>第五节 发行人财务情况 .....</b>	<b>79</b>

一、财务报表编制基础.....	79
二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况.....	79
三、合并报表范围的变化.....	84
四、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标 .....	85
五、发行人财务情况.....	96
六、有息负债分析.....	131
七、债务偿还压力测算分析.....	错误!未定义书签。
八、发行人关联关系及关联交易情况 .....	139
九、发行人重大或有事项或承诺事项 .....	141
十、发行人受限资产情况.....	142
十一、发行人申报企业债券情况.....	142
十二、发行人当地同级企业情况.....	142
<b>第六节 本次债券的偿债保障措施 .....</b>	<b>145</b>
一、发行人违约事件及解决措施.....	145
二、偿债保障机制.....	148
三、偿债计划.....	150
四、偿债资金主要来源.....	151
五、偿债应急保障方案.....	152
六、债券持有人会议规则.....	153
<b>第七节 发行人信用状况 .....</b>	<b>156</b>
一、信用评级情况.....	156
二、其他资信状况.....	158
三、发行人信用记录.....	160
<b>第八节 发行人与本次发行有关的中介机构之间的利害关系 .....</b>	<b>161</b>
<b>第九节 内部决策程序履行情况 .....</b>	<b>162</b>
<b>第十节 发行人其他相关承诺或说明 .....</b>	<b>163</b>
一、发行人关于不进行高利融资的承诺.....	163
二、发行人关于近三年无违法违规、无重大诉讼的说明.....	163
三、公司董事、监事和高级管理人员保证债券发行文件的真实、准确、完整	

的说明.....	163
<b>第十一节 企业偿债压力测试 .....</b>	<b>164</b>
<b>第十二节 本次债券尽职调查和质量控制审查情况.....</b>	<b>170</b>
一、项目组尽职调查和辅导工作.....	170
二、本次债券的质量审查过程.....	170
三、结论性意见.....	176
<b>第十三节 主承销商推荐意见及尽职调查承诺 .....</b>	<b>178</b>
一、主承销商推荐意见.....	178
二、主承销商尽职调查承诺.....	178

## 释义

在本尽职调查报告中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人/公司/本公司/延旅集团：**指延安旅游（集团）有限公司。

**本次债券：**指发行总额为不超过人民币 5 亿元的“2023 年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券”。

**本次发行：**指本次债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023 年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券募集说明书》。

**募集说明书摘要：**指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023 年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券募集说明书摘要》。

**簿记建档：**指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本次债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

**《债券持有人会议规则》：**指《2023 年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券持有人会议规则》。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权人签订的《2023 年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券债权代理协议》。

**《公司章程》：**指《延安旅游（集团）有限公司章程》。

**债券持有人：**指通过认购等合法方式取得本次债券的投资者。

**控股股东/延安城投：**指延安城市建设投资（集团）有限责任公司。

**实际控制人/延安市国资委：**指延安市人民政府国有资产监督管理委员会。

**主承销商/簿记管理人/债权代理人/华英证券：**指华英证券有限责任公司。

**会计师事务所、中兴华：**指中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)。

**律师事务所、锦天城：**指上海市锦天城律师事务所。

**资信评级机构、大公国际：**指大公国际资信评估有限公司。

**担保人/三峡担保：**指重庆三峡融资担保集团股份有限公司。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**证监会/中国证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**国家发改委/国家发展和改革委员会：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）。

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**最近三年/报告期：**指 2020 年度、2021 年度及 2022 年度。

**最近三年末/报告期末：**指 2020 年末、2021 年末及 2022 年末。

**《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》。

**元、万元、亿元：**指人民币元、万元、亿元。

**注：**本尽职调查报告中，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 尽职调查基本情况

华英证券作为本次债券的主承销商，组建了本次发行债券的项目组（以下简称“项目组”）。项目组于2022年7月进驻延旅集团，根据法律法规的规定及其他相关要求对发行人进行了尽职调查。调查涵盖的期间为发行人最近三年，即2020年度、2021年度和2022年度。在本次尽职调查的过程中，项目组主要进行了如下工作：

### 一、尽职调查资料收集

项目组在接受发行人的正式委托后，向发行人提交了尽职调查资料清单，并收集、整理了发行人提供的有关文件、资料及尽职调查问题答复。

### 二、与管理层访谈及沟通

项目组与发行人高级管理人员就公司业务情况、财务状况、运营管理、内部控制等各方面问题进行充分的访谈和沟通，就发行人经营管理和债券发行的有关情况向公司的管理层进行了充分的咨询和讨论。

### 三、资料验证与调查

项目组对发行人提供的文件、资料及其他与本次发行有关的必要事项逐一进行了审核验证。

### 四、查询公开信息

项目组通过查询网站、公开信息披露平台、公共诚信系统（如中国证监会证券期货市场失信信息公开查询平台、中国人民银行征信系统、全国企业信用信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、最高人民法院失信被执行人信息查询平台、中国裁判文书网等）等渠道查询、核实企业的诚信状况；通过查询网站、政府文

件、专业报告、行业研究报告等渠道了解发行人行业政策、在行业中的地位、行业发展方向等有关于发行人未来经营发展潜力的诸多方面。

## 五、与各中介机构进行访谈与沟通

在本项目的进行过程中，项目组通过当面会谈、电话沟通等多种形式向各中介机构了解其工作进度、内容并就发现的问题进行沟通讨论，并就项目相关专业问题充分咨询了律师、会计师等专业中介机构的意见。对本次发行各相关中介机构出具专业意见的内容，项目组结合尽职调查过程中获得的信息进行了审慎核查。

根据项目组尽职调查工作情况，具体结论如本报告后文所述。

## 第二节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

注册名称：延安旅游（集团）有限公司

法定代表人：薛恩宇

注册资本：125,000.00 万元人民币

实缴资本：25,000.00 万元人民币

成立日期：2000年5月25日

统一社会信用代码：91610600719704973T

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：陕西省延安市宝塔区枣园镇枣园路4号院A座6楼

邮政编码：716000

联系人：张盼

联系电话：0911-8075068

传真号码：0911-8075055

信息披露事务负责人：薛恩宇

信息披露事务负责人职位：董事长

信息披露事务负责人联系方式：0911-8075067

经营范围：一般项目：物业管理；住房租赁；组织文化艺术交流活动；企业管理；广告设计、代理；广告制作；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；日用百货销售；五金产品零售；劳动保护用品销售；家用电器销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；小微型客车租赁经营服务；数据处理和存储支持服务；园林绿化工程施工；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；花卉种植；礼品花卉销售；名胜风景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；非居住房地产租赁；体育赛事策划；体育健康服务；体育用

品及器材零售；高性能密封材料销售；新型催化材料及助剂销售；农副产品销售；数字文化创意内容应用服务；文具用品零售；数字内容制作服务（不含出版发行）；文艺创作；文化娱乐经纪人服务；园区管理服务；货物进出口；贸易经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；营业性演出；住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；出版物零售；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；道路旅客运输经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；电子出版物制作；广播电视节目制作经营；网络文化经营；信息网络传播视听节目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

## 二、历史沿革

### （一）发行人的设立

发行人的前身是延安“四山”管理委员会（即森林公园）。1999年8月25日，延安市委、市政府出具《关于加快延安旅游产业发展的实施意见》（[1999]23号）；延安市人民政府召开常务会议，作出成立延安旅游集团公司的决定；2000年3月20日，延安市人民政府召开第4次常务会议，讨论了旅游局提出的组建旅游集团公司的实施方案；2000年5月22日，延安市人民政府出具了《印发〈关于组建延安旅游集团公司的实施方案〉的通知》（延政发[2000]22号），市委常委会决定由延安“四山”管理委员会（即森林公园）改制设立为有限责任公司，公司名称为“延安通达旅游有限公司”，注册资本为人民币12,000.00万元，由延安市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，出资方式为实物资产。出资比例为100%。2001年2月13日，延安华联会计师事务所出具了编号为延会验[2001]字第012号的《验资报告》；2000年5月25日，公司完成工商设立登记手续，取得

延安市工商行政管理局颁发的 6126001300178 号企业法人营业执照。  
 发行人设立时的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例
1	延安市人民政府国有资产监督管理委员会	12,000.00	100.00
	合计	<b>12,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （二）2004年9月，发行人变更名称

2004年9月1日，发行人决定将公司名称变更为“延安旅游（集团）有限公司”。2004年9月30日，发行人完成工商变更登记手续。

### （三）2011年9月，发行人第一次增资

2011年9月20日，延安市人民政府国有资产监督管理委员会核发《关于同意延安旅游（集团）有限公司增加实收资本的批复》（延市国资发[2011]18号），决定增加公司注册资本至22,000.00万元，新增注册资本10,000.00万元由延安市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资；2011年9月28日，陕西华逸联合会计师事务所出具了编号为陕华会验字[2011]第013号的《验资报告》，对本次增资进行审验。2011年9月30日，发行人完成本次新增注册资本的工商变更登记。

本次变更完成后，发行人的股权结构为：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例
1	延安市人民政府国有资产监督管理委员会	22,000.00	100.00
	合计	<b>22,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （四）2011年12月，发行人第二次增资

2011年12月15日，延安市人民政府国有资产监督管理委员会核发《关于同意延安旅游（集团）有限公司增加实收资本的批复》（延市国资发[2011]24号），决定增加公司注册资本至25,000.00万元，新增注

注册资本3,000.00万元由延安市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资；2011年12月2日，陕西华逸联合会计师事务所出具了编号为陕华会验字[2011]第254号的《验资报告》。2011年12月16日，发行人完成本次新增注册资本的工商变更登记。

本次变更完成后，发行人的股权结构为：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例
1	延安市人民政府国有资产监督管理委员会	25,000.00	100.00
	合计	<b>25,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### （五）2015年10月，控股股东变更

2015年9月30日，延安市人民政府国有资产监督管理委员会核发《关于完善延安旅游集团有限公司整体并入延安城市建设投资开发有限责任公司有关手续的函》（延市国资函[2015]11号），要求按照《关于授权延安市人民政府国有资产监督管理委员会行使对延安城市建设投资开发有限责任公司等八户企业国有资产出资人职能的通知》（延政发[2009]84号）和《延安市人民政府关于将延安市热力公司等七户企业并入延安城市建设投资开发有限责任公司的通知》（延政发[2009]85号）文件精神，按照规定完善将发行人整体并入延安城市建设投资开发有限责任公司作为延安城市建设投资开发有限责任公司全资子公司的有关手续。2015年10月21日，发行人完成公司股东变更的工商变更登记。

本次变更完成后，发行人的股权结构为：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例
1	延安城市建设投资开发有限责任公司	25,000.00	100.00
	合计	<b>25,000.00</b>	<b>100.00</b>

注：2017年8月31日，发行人控股股东延安城投发生工商变更登记事项，公司名称变更为延安

城市建设投资（集团）有限责任公司。

### （六）2020年11月，发行人第三次增资

2020年9月15日，根据《延安城投集团关于对延安旅游（集团）有限公司增资的决定》（延城投发[2020]87号），发行人股东决定增加公司注册资本至125,000.00万元，新增注册资本100,000.00万元由延安城投以货币出资。截至目前，延安城投尚未就上述增资进行实缴，根据股东决议，出资期限为截至2025年5月20日；2020年11月24日，发行人完成本次新增注册资本的工商变更登记。本次变更完成后，发行人的股权结构为：

单位：万元、%

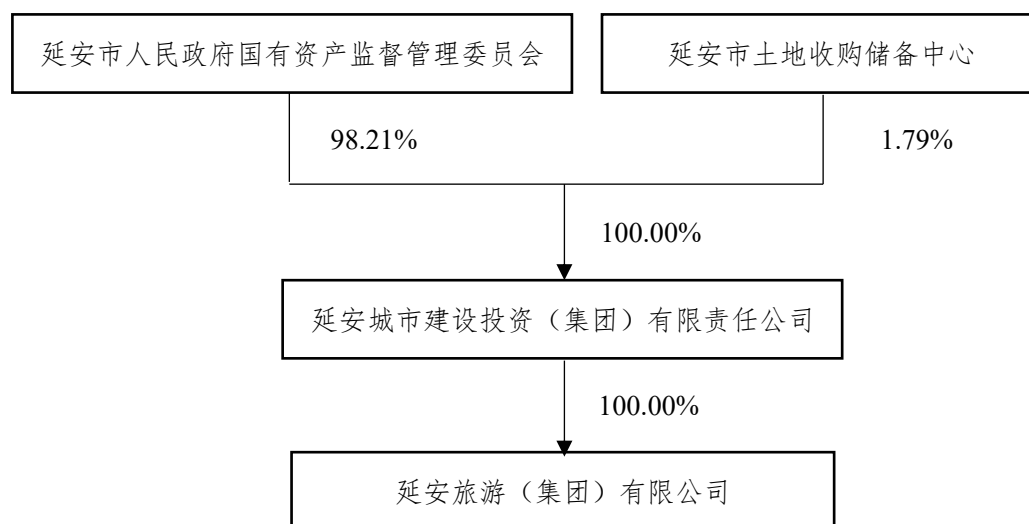
序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例
1	延安城市建设投资（集团）有限责任公司	125,000.00	100.00
	合计	125,000.00	100.00

### （三）重大资产重组情况

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

### 三、发行人控股股东及实际控制人情况

截至本尽职调查报告出具之日，延安城市建设投资（集团）有限责任公司持有发行人股权比例为100.00%，为发行人控股股东，延安市人民政府国有资产监督管理委员会系发行人实际控制人。截至2022年末，发行人股权结构图如下：



### （一）控股股东

延安城市建设投资（集团）有限责任公司（简称“延安城投”）成立于2002年4月1日，控股股东及实际控制人均为延安市人民政府国有资产监督管理委员会，注册资本16.74亿元人民币，法定代表人为同天成，经营范围为：一般项目：市政设施管理；城乡市容管理；土地整治服务；水泥制品销售；建筑材料销售；房屋拆迁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业总部管理；停车场服务；资源再生利用技术研发；对外承包工程；以自有资金从事投资活动；融资咨询服务；财务咨询；体育场地设施工程施工；风电场相关装备销售；露营地服务；酒店管理；太阳能热发电产品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工；地质灾害治理工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；非煤矿山矿产资源开采（除稀土、放射性矿产、钨）；肥料生产；饲料生产；家禽饲养；牲畜饲养；种畜禽生产；住宿服务；餐饮服务（依法须经批

准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至2022年末，延安城市建设投资（集团）有限责任公司合并口径的资产总额为7,652,137.24万元，负债总额为5,838,022.47万元，所有者权益为1,814,114.77万元，2022年度，延安城市建设投资（集团）有限责任公司营业收入为306,859.57万元，净利润为13,707.74万元。

## （二）实际控制人

发行人实际控制人系延安市人民政府国有资产监督管理委员会，负责延安市企业国有资产基础管理工作，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任等。

截至本尽职调查报告出具之日，发行人控股股东及实际控制人不存在将公司股权质押及争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）发行人控股子公司基本情况

截至2022年末，发行人共有一级子公司17家，其中13家全资子公司、4家控股子公司，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	注册资本	持股比例
1	延安市园林古建筑集团有限公司	一级	4,000.00	100.00
2	延安国际旅行社	一级	400.00	100.00
3	延安旅游集团黄陵投资有限公司	一级	9,957.06	100.00
4	延安万花山宾馆	一级	15,000.00	100.00
5	延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	一级	5,000.00	100.00
6	延安文化旅游科技发展有限公司	一级	20,000.00	100.00
7	延安市副食服务总公司	一级	691.00	100.00
8	延安金控投资有限公司	一级	1,000.00	100.00
9	延安文化创意产业联盟有限公司	一级	300.00	100.00
10	延安酒店管理（集团）有限公司	一级	5,000.00	100.00
11	延安宾馆	一级	1,197.00	100.00
12	延安旅游（集团）景区管理有限公司	一级	5,000.00	100.00

13	延安市圣旅物业有限公司	一级	200.00	100.00
14	延安旅游集团（西安）实业股份有限公司	一级	7,000.00	70.00
15	延安华视文化传播有限责任公司	一级	1,500.00	70.00
16	延安南泥湾旅游发展有限公司	一级	24,300.00	60.00
17	延安红都红色文化培训有限公司	一级	500.00	51.00

发行人重要子公司基本情况如下：

### 1、延安市园林古建筑集团有限公司

成立时间：1993年10月28日

注册资本：4,000.00万元

注册地址：陕西省延安市宝塔区旅游大厦四楼

法定代表人：冯志军

经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；对外承包工程；体育场地设施工程施工；普通机械设备安装服务；家具安装和维修服务；土石方工程施工；金属门窗工程施工；树木种植经营；建筑用石加工；工程管理服务；采购代理服务；政府采购代理服务；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；特种设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：文物保护工程施工；馆藏文物修复、复制、拓印；文物保护工程监理；住宅室内装饰装修；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；施工专业作业；文物保护工程勘察；特种设备安装改造修理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至2022年末，园林古建筑公司资产总额280,917.52万元，负债总额9,752.55万元，所有者权益271,164.98万元；2022年度，园林古建筑公司实现营业收入2,090.35万元，净利润-245.76万元。

### 2、延安旅游集团黄陵投资有限公司

成立时间：2016年03月22日

注册资本：9,957.06万元

注册地址：陕西省延安市黄陵县轩辕大道1号

法定代表人：呼建军

经营范围：文化活动服务；景区游览服务；旅游产品开发经营；预包装食品、农副产品、旅游纪念品销售；广告设计、制作及发布；房地产开发经营；自有房产经营；物业管理；旅游管理服务；游乐园经营；企业管理服务；停车住宿、餐饮服务；项目投资（仅限本公司资金）；其他城市公共交通运输（仅限景区内服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2022年末，黄陵投资公司资产总额221,589.89万元，负债总额105,118.39万元，所有者权益16,471.50万元；2022年度，黄陵投资公司实现营业收入16,050.44万元，净利润-195.77万元。

## （二）发行人主要合营、联营企业基本情况

截至2022年末，发行人无合营、联营企业。

## （三）持股比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司

截至2022年末，发行人无持股比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司。

# 五、公司治理和组织结构

## （一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等相关法律、法规的规定，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，制定了《公司章程》，并建立了由股东会、公司党委、董事会、监事会、经理层组成的治理结构体系。

### 1、股东会

公司设股东会，延安城市建设投资（集团）有限责任公司为唯一股东，行使以下职权：

- （1）决定公司战略和发展规划；
- （2）决定公司的经营方针和投资计划；
- （3）组建公司董事会、监事会，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，按照有关规定，对其进行考核，决定其薪酬；
- （4）审议批准董事会的工作报告；
- （5）审议批准监事会（不设监事会的公司的监事）的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对公司发行债券作出决议；
- （10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （11）制定或批准公司章程草案或修正案；
- （12）按照规定权限批准公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动事项及相应资产评估核准或备案；
- （13）按照规定权限对会计政策和会计估计变更方案等重大财务事项进行批准和备案；
- （14）对公司开展年度财务决算审计，对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；
- （15）审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；
- （16）股东可作出修改公司章程、增加或者减少注册资本、公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议；
- （17）法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

## 2、公司党委

根据《中国共产党章程》规定，经上级党组织批准，设立中国共产党延安旅游（集团）有限公司委员会。同时，根据有关规定，设立党的纪律检查委员会。公司党委领导班子成员7人，设党委书记1人、党委副书记2人，设纪委书记1人。公司党委由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期5年。任期届满应当按期进行换届选举。党的纪律检查委员会每届任期和党委相同。

公司党委的主要职责是：

（1）加强公司党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

（2）深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯彻落实；

（3）研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会和经理层依法行使职权；

（4）加强对公司选人用人的领导和把关，抓好领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

（5）履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

（6）加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

（7）领导公司思想政治工作、精神文明假设、统一战线工作，

领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织。

### 3、董事会

公司设董事会，董事会是公司的经营决策机构，对股东会负责。董事会由7名董事组成，其中职工董事1名，董事会设董事长1名。职工董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期3年。

董事会行使下列职权：

（1）执行市国资委和出资人的决定，并向市国资委和出资人报告工作；

（2）制订公司战略和发展规划；

（3）制订制定公司的年度投资计划，决定公司投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算和决算方案；

（5）制订公司制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司制定公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）制订发行公司债券方案；

（8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（9）制订公司章程草案或修正案；

（10）制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）决定公司内部管理机构 settings，决定子公司、分公司等分支机构的设立或者撤销；

（13）根据有关规定和程序，决定聘任或者解聘公司总经理，根据总经理提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师等有关高级管理人员，根据董事长提名聘任或解聘公司总法律顾问和董事会秘书，按照有关规定，决定上述高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

（14）制订公司内部重大收入分配方案，包括公司工资总额预算

与清算方案等（市国资委和出资人另有规定的，从其规定）；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

（15）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部向董事会负责的机制，董事会依法审议批准年度审计计划和重要审计报告，对公司风险管理、内部控制、合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（16）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；

（17）批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或赞助，决定具体金额标准；

（18）按照有关规定，决定公司的担保事宜；

（19）制订董事会年度工作报告；

（20）法律、行政法规、公司章程规定和出资人授权行使的其他职权。

#### 4、监事会

公司依法设立监事会，由5名监事组成，监事会设主席1名，监事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员经理执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 对执行董事会决定的事项提出质询或者建议。

## 5、经理层

公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，总会计师 1 名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。

总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- (3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；
- (4) 根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- (5) 拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 拟订公司增加或减少注册资本的方案；
- (8) 拟订发行公司债券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；
- (9) 拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (10) 拟订公司内部管理机构设置方案，子公司、分公司等分支机构的设立或者撤销方案；
- (11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- (12) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；
- (13) 按照有关规定，聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

（14）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（15）拟订公司的担保方案；

（16）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，经董事会授权批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

（17）拟订公司的收入分配方案、年金方案；

（18）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

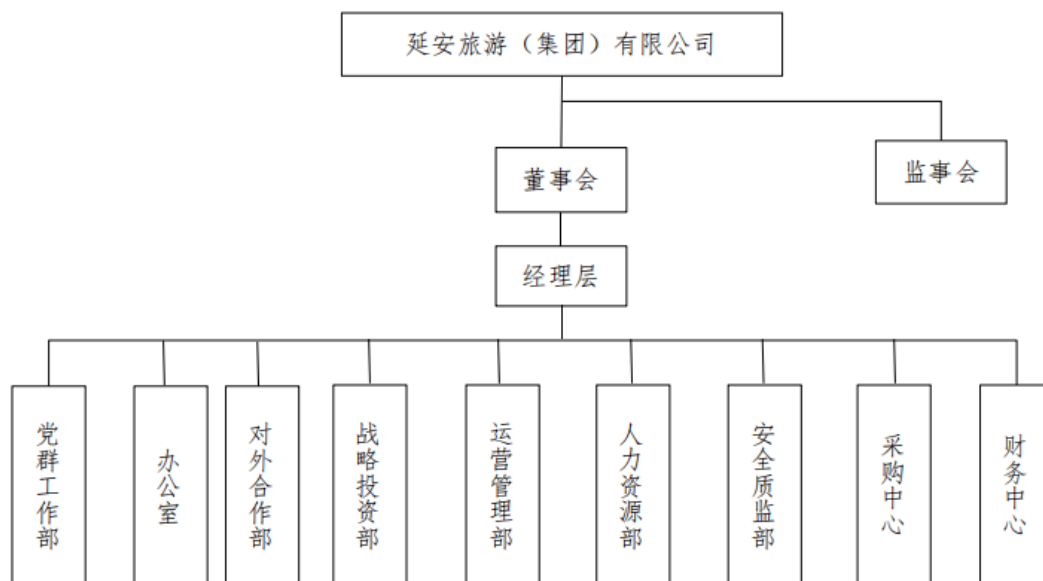
（19）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（20）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（21）法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

## （二）公司组织结构情况

截至 2022 年末，公司下设党群工作部、办公室、对外合作部、战略投资部、运营管理部、人力资源部、安全质监部、采购中心、财务中心共 9 个职能部门，发行人组织结构如下图所示：



各部门的主要职责及运行情况主要是：

### 1、党群工作部

党群工作部是党委会会议的承办部门，负责会议的通知、记录、资料归档以及会议决定、决议的监督落实。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧密围绕延旅集团的中心工作任务，积极发挥党委领导核心作用，明确党委会研究讨论是董事会、总经理办公会决策重大事项的前置程序，即重大事项必须经党委会研究讨论后，再由董事会或总经理办公会按照法定程序做出决策或决定；党委会研究讨论前，可由董事会或总经理办公会酝酿讨论，或委托有关机构进行研究论证，提出初步意见。

### 2、办公室

办公室主要职责是：（1）负责公司内外文件的收发、登记、拟办、传阅、催办及内部文件校核、印发，起草公司年度工作计划和年度工作总结；（2）负责公司有关管理制度的制定、修改，督促检查管理制度的执行情况；（3）负责公司办公设施、办公用品的采购、管理和登记发放，做好报刊杂志、函件的订阅和收发工作；（4）管理文秘工作；（5）负责公司的形象宣传工作，负责公司对外信息的统一发布、宣

传和信息化建设，对外公共关系的衔接，协助公司领导处理突发事件；

（6）负责公司级各种会议（党委会、董事会、总经理办公会等）的会务管理；（7）承办公司领导交办的其他工作任务。

### 3、对外合作部

对外合作部是延旅集团重点合作和交流项目招商引资的归口管理部门，对招商引资工作的组织与管理，提升招商引资效率与质量，积极开拓及维护招商资源。即通过制定各种招商政策和招商方案，依照标准的招商流程，为延旅集团的重点合作和交流项目引进资金与合作伙伴的相关工作。其主要职责主要有：（1）学习贯彻执行中、省、市有关招商引资的方针政策 and 法律法规；（2）负责制订完善延旅集团招商引资管理工作相关制度；（3）负责组织编制延旅集团年度招商引资计划；（4）负责招商引资项目的组织策划，制作招商引资及对外合作工作所需的相关资料；（5）组织招商引资项目的洽谈、调研考察、谈判和签约，参与项目前期的尽职调研、可行性分析、资产评估、总体策划、开发合作模式研究等工作；（6）积极拓展项目招商渠道，挖掘高质量招商资源；（7）监督各分（子）公司招商引资工作的执行情况；（8）负责上级领导交办的其他招商引资相关工作。

### 4、战略投资部

延旅集团战略规划的管理机构主要包括公司董事会、战略与投资决策委员会、总经理办公会、党委会、战略投资部。战略规划是指在延旅集团的领导下，在充分保障延旅集团权属公司经营自主性的前提下，所做出的中长期发展战略规划。战略与投资决策委员会作为董事会下设的常设工作机构，对董事会负责，其主要职责包括：（1）对延旅集团中长期发展战略规划进行研究并提出建议；（2）研究讨论延旅集团及各分（子）公司战略规划方案、专项战略规划方案，并提出建

议。(3) 积极参与战略调研，为延旅集团战略执行、调整提供建议。战略投资部是延旅集团战略规划归口管理部门，其主要职责包括：

(1) 组织制订延旅集团战略规划管理制度；(2) 组织编制延旅集团战略规划，并对战略规划的实施进行跟踪管理，提出编制、修改、调整等相关建议；(3) 审核指导延旅集团各部门职能战略规划、各分(子)公司战略规划的制定、调整；(4) 组织对延旅集团战略规划相关重要问题的研究、讨论；(5) 负责战略规划方案、相关文档的归档、保管；(6) 负责延旅集团战略管理的其它相关事项。

## 5、运营管理部

公司经营计划管理体系的组成部门主要包括董事会、总经理办公会、运营管理部及延旅集团各部门/分(子)公司。运营管理部是年度经营计划的组织部门，其职责包括：(1) 为董事会决定年度经营目标提供依据和建议，分解董事会确定的年度经营目标；(2) 传达延旅集团确定的总体经营管理方针、总体目标等；(3) 起草、修订、下发经营计划的指标类别、格式；(4) 审核评估延旅集团各部门/分(子)公司的年度计划；(5) 编制延旅集团年度经营计划草案；(6) 监控延旅集团各部门、各分(子)公司的经营计划执行情况，提供考核依据；(7) 组织协调年度经营计划的调整；(8) 负责计划管理其它相关事项。

## 6、人力资源部

集团公司人力资源部管理权责包括：(1) 人力资源规划管理。负责全集团人力资源发展规划工作；负责建立员工职业生涯规划方案；负责人力资源业务政策收集及研读工作。具体规定详见《人力资源规划管理制度》。(2) 组织架构搭建。根据延旅集团发展现状及战略目标，负责设计集团公司及二级公司组织架构，审核新设三级公司的组

组织架构；分解制定集团公司各部门职责和岗位职责，审查、审批、监督下属分（子）公司的定编、定岗、定员、定责、定薪工作。具体规定详见《人力资源规划管理制度》。（3）制度建设。负责制定、完善集团公司人力资源管理相关指导意见、规范及制度并组织实施，审查、审批、监督下属分（子）公司人力资源管理的制度建设工作。4）招聘管理。负责集团公司及下属分（子）公司合同制员工的面试、笔试、招聘、录用、试用期、转正、分配管理；负责集团公司及下属分（子）公司见习员工、返聘员工的审批；审查、审批、监督下属分（子）公司临聘制员工和劳务派遣员工的面试、笔试、招聘、录用、转正管理工作。具体规定详见《员工招聘及聘用制度》。（5）培训管理。根据公司的经营方针制定不同时期的内训、外训培训计划，并在各部门及分（子）公司配合下实施；负责审查、审批、监督下属分（子）公司的培训工作。具体规定详见《员工教育培训管理制度》。（6）绩效考核。负责集团公司年度计划的收集，季度、月度任务的分解，负责周、月总结的收集及汇总；负责绩效考核指标的制定，依据任务分解进行绩效考核，对重点事、重点工作重点督办；负责审查、审批、监督下属分（子）公司的绩效考核管理办法。具体规定详见《岗位绩效考核办法》。（7）薪酬福利。负责延旅集团薪酬体系的设计，负责建立员工薪酬调整管理工作；负责集团公司人力资源成本的测算、控制；负责集团公司考勤统计工作；负责集团公司员工五险一金账户开设、缴费、转移及员工商业保险办理；负责全集团职称管理工作。具体规定详见《薪酬福利管理制度》。（8）劳动关系管理。负责集团公司员工劳动合同管理工作，处理集团公司相关劳动争议、纠纷、仲裁事务；负责集团公司及下属分（子）公司合同制员工调动手续的办理；负责下属分（子）公司劳动关系协调工作。具体规定详见《劳动关系管理制度》。

(9) 人力资源信息化建设。负责全集团人力资源信息化系统建设及维护工作。(10) 员工档案管理。负责全集团中层副职及以下合同制员工工作、人事档案的调入、调出、更新、查阅、借阅等日常管理工作。具体规定详见《干部人事档案管理办法》。(11) 劳动纪律检查。对集团公司员工上下班情况、在岗情况、着装情况、工作纪律情况进行检查；调查处理员工的违纪违规行为，提交调查处理意见报告。(12) 数据统计管理。负责集团公司及下属分（子）公司人员信息、组织架构、薪酬、福利、社保等各类数据统计归口业务。

## 7、安全质监部

安全质监部作为安全生产工作的常设监督机构，全面履行安全监督职责。安全职责包括：(1) 按照“谁管理、谁负责”的原则，集团公司、各分（子）公司应当建立、健全本单位安全责任制，组织制定和贯彻实施安全生产管理规范和操作规程，组织制定安全生产事故应急救援预案及相关制度；(2) 贯彻“五同时”的原则：即在计划、布置、检查、总结、评比工作的同时，计划、布置、检查、总结、评比安全工作；(3) 负责安全相关法律法规和安全生产制度的宣传、教育、培训、贯彻的组织工作，尤其是特殊工作人员的安全教育、培训工作。组织制定、修订安全技术规程、安全规章制度；(4) 督促、检查、考核本单位的安全工作并及时消除安全事故隐患；(5) 主持各类重大事故、重大隐患的调查、分析、处理工作；(6) 组织对本单位的定期或不定期安全大检查，对查出的安全隐患应及时消除或制定控制措施，确保公司生产安全。安全质监部安全职责为：(1) 贯彻、执行《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》及其他法律法规、规章制度。负责延旅集团安全方面规章制度的拟订、修订及监督执行工作；(2) 检查督导各分（子）公司建立健全安全等相

关管理机构和制度，落实各分（子）公司安全主体责任；（3）负责统筹协调、监督指导各分（子）公司的安全工作；（4）负责安全事故应急管理，制定应急预案，并监督检查各分（子）公司制定预案、开展演练；（5）负责各部门、各分（子）公司安全事故信息的接收、初步处理和上报，按照有关规定对安全事故进行调查，并对事故责任人提出处理意见和建议；（6）负责协助政府主管部门对较大级别以上事故的调查处理，指导各分（子）公司对一般事故进行调查处理；（7）依据国家及延旅集团的安全宣传要求，组织开展安全宣传教育工作，对各分（子）公司人员的安全教育培训工作进行监督和指导

## 8、采购中心

采购中心负责延旅集团物资采购整体规划、协调并协同各单位完成物资采购工作，统筹推进各阶段工作。采购中心是延旅集团物资计划审批和采购供应管理的归口部门，负责各单位物资采购集中统一协调和采购信息管理工作。主要职责：（1）在集采领导小组的领导下，开展物资采购工作。（2）建立健全、规划延旅集团总部采购管理体系，制定延旅集团采购管理工作的制度与流程；组织制定延旅集团物资集中采购目录，并组织实施；指导、监督延旅集团下属公司物资采购管理工作。（3）汇总编制延旅集团年度采购计划；审核延旅集团下属公司年度采购计划。（4）组织对延旅集团列入采购目录的大宗、通用、重要物资及设备实施统一采购。负责延旅集团集中采购物资的质量索赔和供应商售后服务跟踪调查。（5）负责供应商管理，制定供应商等级评定办法，对入选的供应商进行评鉴、监督与等级划分，推荐供应商参加各单位物资采购。推动供应商管理的科学化与制度化，在指定供应商范围内，实施商品物资采购工作；依照评价标准和机制，开展供应商的甄选、合作与业绩监控工作，并对供应商进行动态调整。（6）对

物资采购价格实施市场监控。(7)对采购合同进行审查备案,实施履约情况检查。(8)负责集中采购平台的建设工作;负责集中采购平台物资、供应商的编码、信息化相关工作;负责集中采购平台的系统维护相关工作。

## 9、财务中心

财务中心的主要职责是:(1)按照《会计法》和国家现行会计制度的规定,根据公司经营业务的需要,设置会计账簿,进行会计核算,实行会计监督;(2)依据国家相关规定及公司的管理制度,结合公司实际情况,负责制订公司各项财务核算、财务管理制度,建立健全公司内部控制制度、分子公司经营管理办法、内部考核制度等;(3)根据公司的年度发展及投资计划,负责公司年度财务预算编制,制订成本费用控制目标;(4)负责重大项目融资工作;(5)定期或不定期地向董事会和总经理报告财务运行状况,为企业经营和投融资决策提供合法、真实、准确、完整的会计信息;(6)负责集团公司财务内审工作;(7)负责对集团下属子公司的财务运行状况、资金管理、固定资产管理、往来账务管理及成本费用控制、投资情况等方面的财务监督,检查财务管理制度贯彻落实和内部控制制度的执行情况;(8)完成公司领导交办的其他工作。

### (三)公司主要内部管理制度及运行情况

发行人自成立以来,随着制度体系的不断完善,各项业务均实现了制度和流程的全覆盖,标准化程度逐步提高,操作风险进一步降低,保证了公司业务的健康有序开展。发行人主要内部管理制度包括会计核算制度、资金管理制度、“三重一大”事项决策制度、信息披露制度、募集资金管理制度等具体方面。

#### 1、会计核算制度

为规范和完善会计核算，确保会计信息及时、准确、真实、完整，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及国家其他相关政策、法规，发行人制定了《延安旅游（集团）有限公司会计核算制度》，以规范公司本部及下属分子公司的会计核算工作。该制度对公司会计信息质量要求、资产核算、负债核算、损益类科目核算、会计报表的编制、会计监督等方面工作做出了明确的制度性规定，保证公司会计信息的真实、可靠、内容完整。

## 2、资金管理制度

为加强对资金的内部控制和管理，保证资金的安全，提高资金的使用效率，根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制规范——基本规范》、《支付结算办法》、《现金管理暂行条例》、《银行账户管理办法》等法律法规，结合公司实际，发行人制定了《延安旅游（集团）有限公司资金管理制度》，通过资金的集中管理和统一调度，合理运用资金，提高经济效益。该制度对公司资金计划管理、资金归集管理、资金支付审批管理、现金管理、银行账户管理等方面工作做出了明确的制度性规定，确保公司资金活动有序进行。

## 3、“三重一大”事项决策制度

根据《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见〉的通知》（中办发〔2010〕17号），结合公司实际，发行人制定了《延安旅游（集团）有限公司“三重一大”事项决策制度》，以明确决策范围、规范决策程序、强化监督检查和责任追究。该制度对公司“三重一大”事项范围、决策的基本程序、组织实施和监督检查、责任追究等方面工作做出了明确的制度性规定。

## 4、信息披露制度

为规范公司债券信息披露行为，提高公司信息披露水平和信息披露规范性，保护投资者合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司章程》等有关规定，发行人制定了《延安旅游（集团）有限公司信息披露事务及投资者关系管理制度》。发行人信息披露管理制度主要包括信息披露内容、信息编制、审议和披露流程、信息披露事务管理、投资者关系管理等内容，旨在加强信息披露事务管理，提高公司的债券融资运行透明度，加强和规范公司与投资者之间的信息沟通，促进投资者对公司债券的了解，保护公司和投资者合法权益。

## 5、募集资金管理制度

为了规范公司债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，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、法规和规范性文件的规定，结合公司实际，发行人制定了《延安旅游（集团）有限公司募集资金使用管理办法》。发行人募集资金管理制度主要包括募集资金存储、使用、管理、监督和变更、责任追究等内容，旨在加强募集资金的规范使用，维护募集资金的安全。

## 六、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。发行人在资产、人员、机构、财务和业务方面拥有充分的独立性。

### （一）资产方面

发行人与控股股东在资产方面完全分开，发行人资产完整、产权清晰，资产独立登记、建账、核算和管理，不存在资金、资产被股东占用而损害公司利益的情况。

## （二）人员方面

发行人与控股股东在人员方面完全分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。

## （三）机构方面

发行人与控股股东在机构方面完全分开，不存在与控股股东合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定设立了董事会、监事会等机构，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。

## （四）财务方面

发行人与控股股东在财务方面完全分开，发行人设立了独立的财务会计部门，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。

## （五）业务经营方面

发行人与控股股东在业务方面完全分开，独立从事《营业执照》核准的经营范围内的业务。发行人拥有独立的业务经营体系，具备自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人业务员以发行人名义办理相关事宜，发行人相对于股东在业务方面是独立的。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

## （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本尽职调查报告出具之日，发行人董事、监事及高级管理人员名单及任职情况如下：

序号	姓名	性别	职务	任职期间
1	薛恩宇	男	董事长	2019年2月-至今
2	魏世彬	男	董事、总经理	2022年10月-至今
3	闫娜	女	职工董事	2020年11月-至今
4	徐懿浩	男	董事	2022年5月-至今
5	范江涛	男	董事	2022年5月-至今
6	高延军	男	董事	2022年5月-至今
7	高云霞	女	董事	2022年5月-至今
8	张国峰	男	监事会主席	2021年7月-至今
9	张盼	女	监事	2021年7月-至今
10	刘财睿	男	监事	2021年7月-至今
11	贾茸	女	职工监事	2021年7月-至今
12	赵建山	男	职工监事	2015年10月-至今
13	李鸿翔	男	副总经理	2018年11月-至今
14	杨延东	男	副总经理	2017年5月-至今
15	薛艳红	女	副总经理	2020年2月-至今
16	王延林	男	副总经理	2020年2月-至今
17	宜祥	男	总会计师	2022年10月-至今

注：1、报告期末发行人董事、监事、高级管理人员相较报告期初均发生了较大的人员变动，变动原因主要系原董事、监事、高级管理人员退休或正常调动，上述变更不会影响发行人日常管理及生产经营，不会影响公司组织机构正常运行及相关有关机构决议出具的有效性。

2、发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职情形。

## （二）发行人董事、监事及高级管理人员从业简历

### 1、董事会成员

薛恩宇，男，中国国籍，1969年出生，本科学历。历任宜川县财政局干事、宜川县国有资产管理局企业股股长、宜川县国有资产管理局副局长、宜川县财务税收物价大检查办公室主任、宜川县委办公室主任等职务。现任发行人董事长。

魏世彬，男，中国国籍，1972年出生，研究生学历。历任延安市

旅游局政秘科科员、副科长、主任科员、科长、延安市旅游局机关后勤服务所所长、延安市旅游咨询服务中心主任、延安万花山宾馆总经理、延安宾馆董事长、延安酒店管理（集团）有限公司总经理等职务。现任发行人董事、总经理。

闫娜，女，中国国籍，1977年出生，大专学历，林业工程师。历任发行人人力资源部副部长、人力资源部经理兼团委书记等职务。现任发行人董事。

徐懿浩，男，中国国籍，1974年出生，本科学历。历任延安市宝塔区姚店镇人民政府农村经济经营管理站副站长、延安市宝塔区河庄坪镇人民政府党委镇长、延安经济技术开发区社会事务局党委书记、延安经济技术开发区建设投资有限公司党委书记、董事长等职务。现任发行人董事。

范江涛，男，中国国籍，1981年出生，本科学历。历任延安市水资源管理局干部、延安市水利工程质量安全监督站总工程师、延安市水务局办公室主任、延安水务环保集团延河供水有限责任公司总经理等职务。现任发行人董事。

高延军，男，中国国籍，1971年出生，研究生学历。历任延安市煤炭多种经营公司办公室副主任、陕西屹立律师事务所律师、延安高信饮食娱乐有限公司总经理、延安城市建设投资（集团）有限责任公司副总经理等职务。现任发行人董事。

高云霞，女，中国国籍，1986年出生，研究生学历。历任延安城市建设投资开发有限责任公司发展融资部副部长、延安城投财通融资担保有限责任公司经理、延安市中小企业融资担保有限责任公司总经理、延安市鼎源投资（集团）有限公司副总经理等职务。现任发行人董事。

## 2、监事会成员

张国峰，男，中国国籍，1981年出生，中共党员，大专学历。2001年11月至2003年8月就职于万花山分公司期间，在延安大学政治与法学学院法律专业学习；2021年5月至今任延安旅游（集团）有限公司党群工作部部长、纪检监察室主任、机关党支部书记；2021年7月起兼任延安旅游（集团）有限公司监事会主席。

张盼，女，中国国籍，1984年出生，陕西省委党校行政管理在读研究生，2021年2月至今任延安旅游（集团）有限公司财务中心主任；2021年7月起兼任延安旅游（集团）有限公司监事。

刘财睿，男，中国国籍，1985年出生，本科学历。曾任延安市建设信息中心工作网络维护科科长、延安市圣旅物业有限公司综合办公室主任，现任延安旅游（集团）有限公司纪检监察室副主任；2021年7月起兼任延安旅游（集团）有限公司监事。

贾茸，女，中国国籍，1990年出生，硕士学历。曾任延安凯旋房地产开发有限公司办公室主任、延安旅游（集团）有限公司办公室职员，现任延安旅游（集团）有限公司运营管理部副部长兼机关工会主席；2021年7月起兼任延安旅游（集团）有限公司职工监事。

赵建山，男，中国国籍，1984年出生，本科学历。曾任延安聚义文化传媒有限公司职员，现任发行人职工监事。

## 3、非董事高级管理人员

李鸿翔，男，中国国籍，1984年出生，研究生学历。历任洛川县京兆乡人民政府乡长助理，共青团洛川县委副书记、书记，永乡镇党委副书记、镇长等职务。现任发行人副总经理。

杨延东，男，中国国籍，1970年出生。历任发行人旅游产品开发分公司副经理、发行人隆华花园酒店总经理、发行人黄陵投资有限公

司董事长等职务。现任发行人副总经理。

薛艳红，女，中国国籍，1975年出生，本科学历。历任延安旅游集团公司工会办公室主任，延安旅游集团公司万花山分公司经理，延安故事文化创意有限责任公司总经理。现任发行人副总经理。

王延林，男，中国国籍，1968年出生，研究生学历。历任延安市黄龙山林业局官庄林场场长兼党支部书记，发行人总经理助理兼延安旅游（集团）黄龙投资有限公司董事长。现任发行人副总经理。

宜祥，男，中国国籍，1975年出生，本科学历。历任延安市财政局企业财务管理科科长、延安市财政投资评审中心项目一科科长、一科副主任科员、一科主任科员、一科二级主任科员、延安市财政预算评审评价中心预算评审服务科科长等职务。现任发行人总会计师。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本尽职调查报告出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职的情况如下：

发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况表

姓名	在本公司职务	单位	是否属于对外兼职	兼职职务
魏世彬	董事、总经理	延安酒店管理（集团）有限公司	否	董事长
高云霞	董事	延安城投中德信小额贷款有限公司	是	监事会主席
高延军	董事	延安国贸（集团）有限公司	是	监事
		延安城投生态农业开发有限责任公司	是	监事
		陕西建工（延安）新型建材有限公司	是	监事
徐懿浩	董事	延安经济技术开发区投资有限公司	是	董事长
张盼	监事	延安城市建设投资（集团）有限责任公司	是	董事
		延安金控投资有限公司	否	执行董事

### （四）公司董事、监事、高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至本尽职调查报告出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在直接或间接持有发行人股权及债券情况。

### （五）公司董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》中的相关规定。

### 第三节 发行人的业务情况

#### 一、发行人主营业务

##### （一）主营业务概况

发行人作为延安市国有旅游资源经营的重要主体，主要从事延安市旅游景区运营管理及旅游市场开发等业务，是一家综合性旅游服务及基础设施建设企业，营业收入来源由六大业务板块构成，分别为旅游综合服务、酒店经营、工程建设、文创商贸、房产销售和其他业务。

业务板块	主营业务	提供的产品或服务
旅游综合服务	景区门票及观光车	主要是宝塔山、万花山、清凉山、杜公祠4个景区的运营服务
	租车服务	主要提供旅游大巴车租赁服务
	旅行社服务	主要提供代办理与旅游相关的服务
酒店经营	住宿服务	主要为发行人旗下酒店提供客服住宿服务
	餐饮服务	提供餐饮等服务
工程建设	工程建设	主要为自建及市政工程建设
文创商贸	自制纪念品销售及酒店配套销售服务	围绕当地景区特色的自制纪念品销售、酒店婚宴及会议销售、副食品销售、茶叶烟酒销售等酒店配套服务业务
房产销售	自建房产的销售	主要为自建的房产
其他	其他业务经营	主要包括门面租赁业务、物业及培训服务

报告期内，发行人各板块营业收入情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合服务	2,959.76	6.26	6,396.71	22.25	3,920.11	12.45
酒店经营	11,023.33	23.33	10,698.23	37.20	5,967.61	18.95
工程建设	2,090.35	4.42	799.63	2.78	14,005.46	44.48
文创商贸	13,603.49	28.79	7,276.26	25.30	5,216.41	16.57
房产销售	14,047.95	29.73	-	-	-	-
其他	3,520.75	7.45	3,584.81	12.47	2,375.61	7.55
合计	<b>47,245.63</b>	<b>100.00</b>	<b>28,755.64</b>	<b>100.00</b>	<b>31,485.20</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人营业收入分别为31,485.20万元、28,755.64万元和47,245.63万元，总体稳定。2022年，发行人新增房产销售业务板块。发行人营业收入主要来自旅游综合服务、酒店经营、工程建设、文创商贸四大板块。2020年，旅游综合服务、酒店经营、工程建设及

文创商贸板块的收入占当期营业收入的比例分别为 12.45%、18.95%、44.48%和 16.57%；2021 年，旅游综合服务、酒店经营、工程建设及文创商贸板块的收入占当期营业收入的比例分别为 22.25%、37.20%、2.78%和 25.30%；2022 年，旅游综合服务、酒店经营、工程建设及文创商贸板块的收入占当期营业收入的比例分别为 6.26%、23.33%、4.42%和 28.79%。2021 年，发行人营业收入较 2020 年减少了 2,729.56 万元，除工程建设收入减少 13,205.83 万元外，发行人旅游综合服务收入、酒店经营收入、文创商贸业务、其他业务分别增加 2,476.60 万元、4,730.62 万元、2,059.85 万元、1,209.20 万元；发行人 2021 年度工程建设收入大幅减少，主要系发行人工程建设业务子公司延安市园林古建筑集团有限公司总体业务规模不大、业务面偏窄，各年度业务波动较大所致。2022 年，发行人营业收入较 2021 年增加了 18,489.99 万元，增幅 64.30%，主要系新增房产销售收入 14,047.95 万元所致。

报告期内，发行人各板块毛利润情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合服务	-1,929.73	-22.00	282.10	3.07	-307.57	-5.04
酒店经营	5,320.50	60.65	5,592.81	60.89	3,427.10	56.21
工程建设	95.34	1.09	52.83	0.58	852.13	13.98
文创商贸	1,979.92	22.57	1,699.58	18.50	1,492.59	24.48
房产销售	1,636.69	18.66	-	-	-	-
其他	1,669.16	19.03	1,557.61	16.96	632.43	10.37
合计	<b>8,771.88</b>	<b>100.00</b>	<b>9,184.93</b>	<b>100.00</b>	<b>6,096.68</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人毛利润分别为 6,096.68 万元、9,184.93 万元和 8,771.88 万元。2021 年发行人营业毛利润较 2020 年增加了 2,238.30 万元，增幅 32.22%，主要系旅游市场进一步稳定后旅游综合服务板块盈利改善、酒店经营板块毛利润明显增长所致。发行人旅游业务紧密围绕红色旅游概念，在全国范围内均有其独特优势，随着国内延旅

市场进一步稳定，预计未来发行人旅游综合服务板块经营情况将继续改善。总体来看，除不可抗力因素外，发行人盈利能力相对稳定。2022 年，发行人营业毛利润较 2021 年度有所减少，主要是受市场环境影 响，发行人旅游综合服务板块出现较大亏损、酒店经营毛利润下降所致。

报告期内，发行人各板块毛利率情况具体如下：

单位：%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
旅游综合服务	-65.20	4.41	-7.85
酒店经营	48.27	52.28	57.43
工程建设	4.56	6.61	6.08
文创商贸	14.55	23.36	28.61
房产销售	11.65		
其他	47.41	43.45	26.62
<b>毛利率</b>	<b>18.57</b>	<b>31.94</b>	<b>19.36</b>

报告期内，发行人毛利率分别为 19.36%、31.94%和 18.57%，呈现出波动趋势。2021 年发行人毛利率提高至 31.94%，相较 2020 年有明显增长，主要是随着延旅市场趋于稳定和红色旅游热度提升，发行人旗下酒店经营业务逐步回暖所致。总体来看，2020 年受市场影响公司毛利率大幅下滑；随着市场局势进一步稳定，发行人 2021 年主营业务板块毛利率已大幅回升。2022 年发行人毛利率大幅下降，主要受市场环境影 响，发行人旅游综合服务板块出现较大亏损所致。

## （二）主营业务模式

### （1）旅游综合服务板块

发行人旅游综合服务板块主要由 4 个景区分公司及子公司延安国际旅行社和延安全域旅游开发有限公司负责，具体包括宝塔山、万花山、清凉山、杜公祠 4 个景区的运营服务、旅游观光车服务、租车服务及旅行社业务等旅游综合服务。

发行人报告期内旅游综合服务板块主要收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
景区门票及观光车	779.71	26.34	2,704.81	42.28	1,442.50	36.80
租车业务	1,733.77	58.58	1,362.55	21.30	1,163.03	29.67
旅行社业务	446.28	15.08	2,329.35	36.41	1,314.58	33.53
合计	<b>2,959.76</b>	<b>100.00</b>	<b>6,396.71</b>	<b>100.00</b>	<b>3,920.11</b>	<b>100.00</b>

注：占比系各具体项目的收入占旅游综合服务板块收入的比重。

报告期内，发行人旅游综合服务板块收入分别为 3,920.11 万元、6,396.71 万元和 2,959.76 万元，主要由景区门票及旅行社业务收入构成。2021 年，旅游市场有所回暖，发行人旅游综合服务板块收入较 2020 年增加 2,476.60 万元，增幅 63.18%。2022 年由于受市场环境影

响，旅游综合服务板块受到较大冲击。

## 1) 业务概况

### ①景区业务

发行人拥有宝塔山旅游景区的特许经营管理权，垄断经营以宝塔山为核心的四大风景区旅游资源，具有很强的竞争优势。发行人景区业务包括旅游景区门票收入和旅游观光车运营及租车业务。

发行人的旅游景区门票收入主要是指宝塔山、万花山、清凉山、杜公祠 4 个景区的门票收入，分别由 4 个景区分公司负责。其中，宝塔山风景区是国家 AAAAA 级旅游景区，位于延安城东地，是革命圣地延安的标志和象征，融历史文物和革命遗址为一脉，集人文景观和自然景观为一体。宝塔山风景区曾先后被评为国家红色旅游景点景区、省级平安景区和省级文明风景旅游区等；清凉山景区是国家 AAA 级旅游景区，位于延安城北，隔延河与宝塔山、凤凰山相望，主要包括以万佛洞等石窟为主的佛教历史文物古迹，以中共中央在延安时期的新闻及出版单位旧址为主的革命文物和遗址，及太和山道教教观等；

万花山景区是国家 AAA 级旅游景区，位于延安城西南 15 公里处的杜甫川中，是巾帼英雄花木兰的故乡，中国四大牡丹源生地之一，西北最大的牡丹栽培基地；杜公祠景区是国家 AAA 级旅游景区，位于宝塔区七里铺，景区由杜甫祠堂、诗史堂、少陵阁以及摩崖石刻等部分组成。

发行人旅游观光车运营业务收入主要来自于宝塔山分公司。主要为游客提供景区内参观线路的观光车服务。旅游观光车客运服务是指以运送旅游观光的旅客为目的，在旅游景区内运营或者其线路至少有一端在旅游景区（点）的一种客运方式。

发行人租车业务主要由子公司悦通公务用车服务有限公司和延安旅游汽车服务有限公司负责运营，其中，悦通公务用车服务有限公司拥有中巴车、商务车、越野车、轿车等各种车型共 80 余辆，主要为市级机关提供近、远程和应急公务活动，大型会议接待等用车服务；延安旅游汽车服务有限公司主要经营旅游包车租赁业务，服务对象以延安干部培训学院、红色文化培训公司等客户群体为主。

## ②旅行社业务

发行人旅行社业务主要由子公司延安国旅负责运营。其中，延安国旅成立于 1993 年，是经国家旅游局批准的延安市唯一一家具有出境资质的国际旅行社，也是中国旅行社协会会员单位。延安国旅下设 20 家营业部，基本实现了对延安市主要区域的全面覆盖。

## 2) 经营模式

### ①景区业务

发行人对宝塔山、万花山、清凉山、杜公祠等景区的具体运营模式分为两类：一类为合作模式，即公司与旅行社等合作方建立长期合作关系，每年向合作方收取一定人数内的打包门票收入，若进园游客

数超过协定部分，则对超过人数的游客收取相对较低的门票（预定人数越多，门票越优惠）；一类为散客，主要通过年票、季票、学生春秋游等方式，增加日常门票收入。不同的运营模式对应的资金结算模式也不同，合作模式下，账期一般为1-3个月，通过银行转账结算；散客模式下，采取现金、POS机等资金结算，基本无账期。发行人所辖景区票价由延安市物价局核定发布。根据2018年8月24日延安市物价局文件《延安市物价局关于降低宝塔山等重点景区门票价格的通知》（延市价发〔2018〕66号），公司所辖的宝塔山、清凉山景区、杜公祠景区、万花山景区的门票分别为60元/人次、40元/人次、10元/人次、30元/人次。

发行人旅游观光车服务的经营模式为公司化经营管理的经营模式，公司持有线路经营权，直接购置车辆在相关线路开展道路旅客运输；为满足和强化对汽车运输安全管理开展道路旅客运输，由公司单独购置观光车车辆，由公司统一负责营运线路经营权的取得和调配，公司直接聘用司乘人员，统一负责安排司乘人员的培训、考核和年检工作，统一负责营运观光车车辆。

## ②旅行社业务

旅行社业务主要包括入境旅游、出境旅游和国内旅游服务。延安国旅位于当地旅游产业链的中间位置，上有供应商为其提供餐饮、景区观光等各项服务，下有消费群体亟待旅行社提供相关旅游服务，无论是上游客户还是下游客户，都需要借助旅行社，实现产业链的完整运作。日常经营活动中，延安国旅凭借中游企业的产业链定位及发展规划，通过自营及代理商合作模式开展旅游业务，在旅游市场上销售相关旅游产品。延安国旅的主要经营模式为传统旅行社组团和接待为主的经营模式，盈利模式为收取客人团费和代客人支付房、餐、车费

等，赚取差价为主，成本主要由旅行团的房费、餐费以及交通费构成。

### 3) 经营情况

#### ①景区业务

最近三年，发行人景区门票收入情况如下：

单位：人次、万元

项目	等级	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
		客流量	门票收入	客流量	门票收入	客流量	门票收入
宝塔山景区	5A	136,338.00	688.44	685,146.00	2,454.61	412,725.00	1,246.68
清凉山景区	3A	10,924.00	35.77	38,380.00	77.41	37,061.00	64.35
万花山景区	3A	8,622.00	23.81	12,400.00	31.62	15,532.00	50.55
杜公祠景区	3A	3,454.00	11.01	2,000.00	9.78	3,463.00	8.56
合计	-	<b>159,338.00</b>	<b>759.03</b>	<b>737,926.00</b>	<b>2,573.42</b>	<b>468,781.00</b>	<b>1,370.14</b>

受旅游市场影响，自 2020 年 1 月 1 日起，发行人运营的景区陆续实行阶段性门票免费惠民政策；2021 年，旅游市场逐渐升温，全国各地景区、景点陆续恢复门票收费工作，从 2021 年 4 月 1 日起，宝塔山景区等已恢复门票收费。随着发行人对宝塔山等景区的升级改造以及宣传力度增强，各景区接待能力及接待游客人数逐年攀升。报告期内，发行人四大景区合计接待游客 46.88 万人次、73.79 万人次和 15.93 万人次。

报告期内，发行人分别实现租车业务收入 1,163.03 万元、1,362.55 万元和 1,733.77 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.69%、4.74% 和 3.67%，占比呈波动趋势。2022 年年初受市场影响，发行人主要客源租车需求下降，进而导致租车业务受到一定程度冲击。

#### ②旅行社业务

延安国旅在延安市具有较高的品牌知名度，依托公司旅游产业链和丰富的旅游景区资源，延安国旅近年来业务发展迅速，受旅行社管理改善、营销力度扩大等因素影响，业务量大幅增长。报告期内，发行人分别实现旅行社业务收入 1,314.58 万元、2,329.35 万元和 446.28

万元，占当期营业收入的比例分别为 4.18%、8.10%和 0.94%。2022 年，受市场环境的影响，发行人旅行社业务收入大幅减少。

最近三年，发行人旅行社业务接待的游客人数情况如下：

单位：人次

收入类型	2022 年度	2021 年度	2020 年度
国内游	5,199.00	24,928.00	23,110.00
出境	0.00	0.00	24.00
入境	0.00	0.00	0.00

## （2）酒店经营板块

发行人酒店经营板块主要通过自持物业提供星级水平较高的酒店服务业务，包括住宿、餐饮、会议、娱乐、购物等综合服务，业务收入主要来源于住宿和餐饮。

### 1) 业务概况

发行人下属共经营万花山宾馆、旅游大厦、隆华花园酒店、黄陵宾馆、隆华生态假日酒店、延安宾馆、延安大酒店、荣华酒店、西安时代大酒店及子午岭酒店等数 10 家酒店，除西安时代大酒店位于西安市外，其余酒店均位处延安市区域内。旅游大厦、隆华花园酒店、万花山宾馆及延安宾馆营业收入构成了发行人酒店经营板块收入的主要来源。

发行人旗下主要 10 家酒店的开业时间及星级具体如下：

酒店名称	开业时间	星级
旅游大厦	2003 年	4 星级
隆华花园酒店	2014 年	4 星级
万花山宾馆	1988 年	3 星级
黄陵宾馆	2018 年	无
隆华生态假日酒店	2019 年	4 星级
延安宾馆	2020 年	5 星级
延安大酒店	2019 年	无
荣华大厦	2020 年	无
西安时代大酒店	2007 年	4 星级
子午岭酒店	2021 年	3 星级

### ①延安旅游大厦

延安旅游大厦位于延安市延河大桥西侧，南望宝塔山，东邻延河水，座落在市中心街的黄金地段凤凰广场。延安旅游大厦占地面积5.50亩，建筑面积约2.30万平方米，总投资1.20亿元，层高17层，是一家集住宿、餐饮、娱乐、会务、商务、购物于一体的现代化四星级综合性大酒店，拥有可同时容纳500人就餐的1个宴会厅及18个雅间；有大、中、小会议室5个，可承接各种类型会议；客房共200间（套），包括标准房150间、单人房8间、豪华标准房20间、套房19套、豪华套房2套、四开间景观套房1套，总共371个床位。同时，每个客房还配置国际互联网宽带、国际国内程控电话、数字互动点播电视、VCD视频点播等配套装置，现代化IT设施齐全。

### ②延安万花山宾馆

延安万花山宾馆位于宝塔区杜甫川，是延安市一家省级园林式度假酒店，是延安干部培训学院主要培训基地，占地4.50万平方米，毗邻延州野生牡丹原生地万花山景区。延安万花山宾馆拥有可同时容纳800人就餐的宴会厅，可容纳700余人的大礼堂及会议室等，且设有游泳馆、乒乓球、羽毛球等康体设施。

### ③隆华花园酒店

隆华花园酒店位于延安宝塔区西沟隆华路，临近文化沟和延安国家森林公园，是以“旅游度假、休闲娱乐”为主题，集商务办公、客房、餐饮、会议为一体的多功能型酒店。隆华花园酒店是国家旅游局在全国主要旅游城市试建的100家自驾地营地之一，外部建有窑洞群，拥有可同时容纳700人就餐的生态餐厅，延安目前最齐全的会议中心、259间客房及可一次性停放200辆车的延安最大的停车场。

### ④延安宾馆

延安宾馆毗邻宝塔山、清凉山、凤凰山、延安革命纪念馆、王家坪革命旧址、杨家岭革命旧址、延安革命旧址；作为城市会客厅，圣地国宾馆，延安宾馆地理位置优越，交通方便，环境优雅。客房方面，延安宾馆共有各类客房 456 间；餐饮设施方面，拥有延安首家面积达 600 平米的全日制餐厅，配备专业级话筒、音响、LED 显示屏幕，舞台灯光的大型宴会厅，并有大小包间 32 个，可容纳 1000 人同时用餐；此外，延安宾馆还配有 16 个现代风格的大、中、小会议室，一个会见厅、一个报告厅及延安首个无纸化会议室，先进的投影仪、音响等高科技会议设施一应俱全。

## 2) 经营模式

发行人下属的酒店包括商务型酒店、度假型酒店、会议型酒店、观光型酒店等多种类型，聚焦特色目标市场，实施专业化经营，酒店产品形态多样。客源群体上，发行人与当地的干部学院及党政机关均建立了长期合作关系，客源相对稳定。在盈利模式上，发行人下属的酒店采取传统的以销售酒店住宿、餐饮、会议等主打产品，同时结合当地的旅游资源实施专业化服务来获取收益。

## 3) 经营情况

旅游大厦、隆华花园酒店、万花山宾馆和延安宾馆营业收入构成了发行人酒店经营板块收入的主要来源，上述四家酒店客源结构主要为干部学院和党政机关，客源较为稳定。

报告期内，发行人酒店经营板块主要收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宿服务	5,007.09	45.42	4,614.55	43.13	2,697.35	45.20
餐饮服务	6,016.24	54.58	6,083.68	56.87	3,270.26	54.80
合计	<b>11,023.33</b>	<b>100.00</b>	<b>10,698.23</b>	<b>100.00</b>	<b>5,967.61</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人分别实现住宿收入 2,697.35 万元、4,614.55 万元和 5,007.09 万元，报告期内整体呈增长趋势；实现餐饮收入 3,270.26 万元、6,083.68 万元和 6,016.24 万元。

### （3）工程建设板块

#### 1) 业务概况

发行人的工程建设业务主要由子公司园林古建筑公司负责。园林古建筑公司成立于 1993 年，注册资本为 4,000 万元，具有古建筑工程专业承包二级、建筑工程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包三级、钢结构工程专业承包三级资质。

#### 2) 经营模式

发行人工程建设业务的经营模式为公司通过招投标方式与招标单位签订施工合同，并按照施工合同约定的施工内容、施工期限等组织施工，招标单位按照合同金额并结合完工进度向发行人支付工程款项，形成工程建设收入。

发行人工程建设板块的具体会计处理如下：

时间点	确认金额	借记	贷记
项目建设、投入时	按发生额	存货-工程施工	银行存款
项目施工建设中 每年末	按合同及工程进度结算	应收账款	存货-工程结算
		主营业务成本	主营业务收入
		工程施工-合同毛利	
工程全部完工结 算时	根据决算文件，扣除以前年度确认的收入和成本，差额确认当期收入和成本	应收账款	存货-工程结算
		主营业务成本	主营业务收入
		工程施工-合同毛利	
	全额	存货-工程结算	存货-工程施工

#### 3) 经营情况

报告期内，发行人工程建设板块的收入分别为 14,005.46 万元、799.63 万元和 2,090.35 万元，占当期营业收入的比重分别为 44.48%、2.78%和 4.42%，报告期内占比波动较大。2020 年发行人工程建设板

块收入大幅增加，主要系新增部分项目集中确认收入所致。2021年和2022年，发行人工程建设板块收入大幅下降，主要系发行人工程建设业务子公司延安市园林古建筑集团有限公司总体业务规模不大、业务面偏窄所致。除2020年度部分大额施工合同确认较多工程建设收入外，其余年度工程建设业务规模有限、收入占比不高。

#### （4）文创商贸板块

##### 1) 业务概况

发行人文创商贸板块主要为景区纪念品、副食品及酒店配套销售服务业务，其中酒店配套销售服务业务包括酒店婚宴及会议销售、糖酒销售、茶叶烟酒销售、健身房、洗衣、打字复印等。

##### 2) 经营模式

发行人文创商贸板块经营的产品以景区纪念品销售、副食品销售以及围绕酒店配套的婚宴及会议销售为主，其中纪念品及副食品以自营店零售模式为主，采取自主或统一定价策略；会议销售通常与干部学院和党政机关合作，客户群体主要为企事业单位，针对不同的客户采取不同的协议定价策略。

##### 3) 经营情况

报告期内，发行人分别实现文创商贸收入 5,216.41 万元、7,276.26 万元和 13,603.49 万元，占营业收入比重分别为 16.57%、25.30%和 28.79%，增速较为明显，其中 2019 年副食公司划拨至发行人旗下，副食公司营业收入构成了发行人文创商贸板块收入的主要来源。

最近三年，发行人文创商贸收入明细分类如下：

单位：万元

产品类型	2022 年度	2021 年度	2020 年度
副食	9,638.31	6,312.66	4,675.24
文创纪念品	3,464.68	833.64	516.75
其他	500.51	129.96	24.42

合计	13,603.49	7,276.26	5,216.41
----	-----------	----------	----------

## (5) 房产销售业务板块

### 1) 业务概况

发行人的房产销售业务主要由子公司延安旅游集团黄陵投资有限公司负责。延安旅游集团黄陵投资有限公司成立于2016年，注册资本为9,957.06万元，具有商品房预（销）售许可资质。

### 2) 经营模式

发行人房屋销售业务为商品房销售，由发行人子公司延安旅游集团黄陵投资有限公司负责。业务流程为：发行人子公司根据当地的整体规划，利用自有资金或外部借款筹措项目资金，独立获取土地、开展方案设计及工程施工，在房屋建设完成达到销售条件后，由发行人子公司与住户签订购房合同、收取购房款。

发行人房屋销售业务的具体会计处理如下：

**资产负债表会计处理：**对房屋建设项目的投资建设成本列入“存货”科目。房屋销售时，形成预收款项，在资产负债表上归入“预收账款”科目。发行人子公司实际交付房屋后，形成收入冲减“预收账款”科目。

**利润表会计处理：**发行人子公司根据房屋销售金额确认当期收入。发行人子公司确认收入后计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“税金及附加”科目。

**现金流量表会计处理：**发行人子公司根据工程建设支出款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”科目；在收到房屋销售金额时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### 3) 经营情况

报告期内，发行人房屋销售业务收入为 0.00 万元、0.00 万元和 14,047.95 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.00%、0.00%和 29.73%。目前发行人确认的房屋销售收入均来自于黄陵姬水湾花园小区项目。

### （6）其他业务板块

发行人其他业务板块主要由租赁业务、培训业务、物业服务、商品销售收入及其他业务构成，报告期内，发行人分别实现其他业务收入 2,375.61 万元、3,584.81 万元和 3,520.75 万元，占营业收入比重分别为 7.55%、12.47%和 7.45%。

发行人报告期内其他业务收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业收入	1,392.89	39.56	1,482.65	41.36	1,540.76	64.86
培训收入	92.53	2.63	341.79	9.53	247.77	10.43
租赁收入	431.43	12.25	303.34	8.46	274.81	11.57
其他收入	1,603.91	45.56	1,457.03	40.64	312.27	13.14
合计	<b>3,520.75</b>	<b>100.00</b>	<b>3,584.81</b>	<b>100.00</b>	<b>2,375.61</b>	<b>100.00</b>

### 3、业务资质情况

发行人所取得的主要业务资质及许可资格如下：

所属业务板块	序号	证书持有人	证书名称	颁发机构	证书编号	到期日
旅游综合服务	1	延安国际旅行社	旅行社业务经营许可证	中华人民共和国文化和旅游部	延发（2016）34号	-
	2	延安全域旅游开发有限公司	旅行社业务经营许可证	延安市行政审批服务局	延行审市场（2021）253号	-
酒店经营	1	延安旅游集团黄陵投资有限公司黄陵宾馆	特种行业许可证	黄陵县公安局	黄公特字021号	-
	2	延安万花山宾馆	特种行业许可证	延安市公安局宝塔分局	公特2019字第065号	-
	3	延安旅游（集团）有限公司荣华大厦分公司	特许行业许可证	延安市公安局宝塔分局	公特2020字第060号	-
	4	延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	特种行业许可证	黄龙县公安局	黄公特（2021）字第04号	-
文创商贸	1	延安故事文化创意有限责任公司第一分公司	食品经营许可证	延安市宝塔区行政审批服务局	JY16106020182589	2023-12-20
	2	延安故事文化创意有限责任公司第一分公司	出版物经营许可证	延安市宝塔区行政审批服务局	延安宝塔新出发零字057号	2025-03-31

所属业务板块	序号	证书持有人	证书名称	颁发机构	证书编号	到期日
	3	延安故事文化创意有限责任公司第一分公司	烟草专卖零售许可证	宝塔区烟草专卖局	610602230397	2024-12-31
工程建设	1	延安市园林古建筑集团有限公司	建筑业企业资质证书	延安市行政审批服务局	D361083380	-
	2	延安市园林古建筑集团有限公司	建筑业企业资质证书	陕西省住房和城乡建设厅	D261048781	2023-12-31
	3	延安市园林古建筑集团有限公司	安全生产许可证	陕西省住房和城乡建设厅	(陕)JZ安许证字(2015)060009	2024-07-15
其他业务	1	延安旅游集团黄陵投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	延安市行政审批服务局	延行审市场(2019)600号	-
	2	延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	高危险性体育项目经营许可证	黄龙县教育科技体育局	61063120190002	2024-03-03

## 二、发行人在行业中的竞争优势

作为延安市国有旅游资源经营的重要主体，发行人充分享受国家及地方政府政策导向和区位优势带来的发展机遇。发行人具有以下竞争优势：

### （一）区位旅游资源优势

延安市地处陕、甘、宁、蒙、晋大城市圈的中心地带，是连接关中与陕北的交通枢纽，发挥着承南启北的作用，历史上一向是陕北地区的政治、经济、文化和军事中心，是中华民族的发祥地之一，几千年历史的演变、经久不衰，留下珍贵的历史文化遗产。

延安以“两圣两黄”为主体的历史遗迹多达 5,808 处，古遗址 2,956 处，其中新石器以前的遗址 1,259 处，其中国家级文物 4 处，省级文物 26 处，县市级文物 183 处。区位旅游资源优势明显。

### （二）红色旅游定位优势

红色旅游，主要是指以中国共产党领导人民在革命和战争时期建树丰功伟绩所形成的纪念地、标志物为载体，以其所承载的革命历史、革命事迹和革命精神为内涵，组织接待旅游者开展缅怀学习、参观游览的主题性旅游活动。

红色旅游发展前景广阔，将继续成为整个旅游业的重要组成部分与生力军，成为推进旅游业改革发展的有力增长点。红色主题活动与纪念日将进一步激活红色旅游市场，促进红色旅游需求释放，红色旅游将多元化全面发展，促进收入与投资结构不断优化，智慧旅游与科技创新，也将成为推动红色旅游发展的有力助推剂，同时融入国家“一带一路”战略，红色旅游将步入国际化发展轨迹。公司在红色旅游大力发展的背景下，将创造更大的价值。

### （三）政策扶持优势

发行人是延安市政府授权的旅游投资和旅游资本运营主体，自公司 2000 年成立以来，在资源获取、项目审批以及补助政策等多方面得到有力支持。自改革开放以来，陕西省政府一直非常重视和大力扶持旅游业的发展。二十多年来，延安旅游业在政府部门的大力扶持下，完成了从“接待事业”到“经济产业”再到“支柱产业”的转变过程。政府强有力的政策支持为公司主业的发展创造了良好的外部环境。

### （四）城市品牌优势

延安是国务院首批公布的历史文化名城，是中华民族的发祥地之一。近年来，延安市经济持续、快速、健康发展，各项社会事业全面进步，综合实力不断提升，城市的美誉度和知名度逐步提高。同时，作为革命老区，延安还有着极其特殊的纪念价值和政治地位。

### （五）集团效应优势

发行人拥有“宝塔山”、“清凉山”、“万花山”、“杜公祠”等景区，拥有多家地理位置优越的酒店，一家观光车客运企业，两家汽车租赁企业，一家国际旅行社，发行人主营业务主要为国内外旅游者提供景区参观、住宿饮食娱乐以及交通和购物服务，形成了融“食、住、行、游、购、娱”六要素为一体的旅游产业体系，各项业务间相互为依托，

相互促进，形成了集团化优势。

#### （六）“一带一路”推进带来的发展机遇

“一带一路”是对“丝绸之路”上经济、人文、商贸等的传承，并赋予一种新的合作方式。受益较大的行业除了文化、交通物流业、金融、贸易、基建，就是旅游业。“一带一路”建设为西北五省区深度合作开发整合旅游资源，实现旅游产业集聚并培育优势新业态产业集群提供了良好的机遇。第一，西北地区城镇化水平与旅游发展水平之间存在着长期均衡关系，且西北地区城镇化水平的提升是促进旅游收入增长的重要原因；第二，通过对“一带一路”战略提出前后相关数据进行对比分析得出，在“一带一路”战略提出后城镇化水平的提升对旅游收入的促进作用更加明显。在此基础上，发行人抓住“一带一路”的契机将创造更大价值。

### 三、发行人的经营方针及战略

未来，发行人将紧密围绕延安市委市政府工作部署，以推动延安市全域旅游示范市建设和旅游大繁荣、大发展为目标，以优化、整合、盘活国有旅游资源为抓手，持续推进全产业链战略、项目带动战略和管理提升战略，统筹项目建设、精细化管理、品牌培育、挖潜增效等重点工作，通过创新发展、资源整合、协同发展和资本运作，打造延安市文旅产业国有资本投资公司，最终发展成为西部一流、国内知名的现代旅游服务业投资商和运营商。

### 四、发行人的地域经济情况

根据《2020年延安市国民经济和社会发展统计公报》、《2021年延安市国民经济和社会发展统计公报》和《2022年延安市国民经济和社会发展统计公报》，延安2020-2022年全年地区生产总值（GDP）明细如下：

单位：亿元、%

项目	2022年		2021年		2020年	
	地区生产总值	占比	地区生产总值	占比	地区生产总值	占比
第一产业	226.49	10.15	209.15	10.43	190.41	11.89
第二产业	1,401.35	62.79	1,229.77	61.35	885.72	55.31
第三产业	604.09	27.07	565.65	28.22	525.35	32.80
<b>总值</b>	<b>2,231.93</b>	<b>100.00</b>	<b>2,004.58</b>	<b>100.00</b>	<b>1,601.48</b>	<b>100.00</b>

近年来，随着延安市地区经济的快速发展，延安市地方财政收入稳步提高。2020年至2022年，延安市财政总收入分别为428.62亿元、439.94亿元和578.59亿元，分别较上年增长-3.8%、10.7%和39.2%；地方一般公共预算收入分别为163.84亿元、150.06亿元和180.45亿元，分别较上年增长5.1%、-8.4%和28.3%。

2020年至2022年延安市地方公共财政预算收入构成表

单位：亿元

项目	2022年	2021年	2020年
地方公共财政预算收入	180.45	150.06	163.84
税收收入	150.55	119.77	97.14
非税收收入	29.90	30.29	66.70

数据来源：2020年至2022年《延安市国民经济和社会发展统计公报》

延安市经济实力稳定，近年来稳步增强，延安市自然资源和人文资源优势为其经济长足发展提供了强有力的支持。当前，随着旅游行业的不断发展，延安市旅游业也迎来发展机遇，地域经济有望获得进一步发展。

## 第四节 募集资金运用

### 一、募集资金总量及用途

本次债券拟募集资金不超过 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于黄龙县锦绣黄龙建设项目，2.00 亿用于补充营运资金。本次债券募集资金投资项目符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全；用于本项目的债券募集资金不超过项目总投资的 70%，符合《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327 号）的规定；2.00 亿元用于补充营运资金，未超过债券募集资金总额的 40.00%，符合《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127 号）的规定。

募集资金使用概况如下：

单位：万元、%

序号	项目名称	项目实施主体	发行人持股比例	总投资	拟使用募集资金金额	占募投项目投资总额的比例	占本次债券募集资金总额的比例
1	黄龙县锦绣黄龙建设项目	延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	100.00	65,150.00	30,000.00	46.05	60.00
2	补充营运资金	-	-	-	20,000.00	-	40.00
	总计	-	-	65,150.00	50,000.00	-	100.00

黄龙县锦绣黄龙建设项目不涉及政府代建或回购情形。

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、募投项目审批情况

项目建设、运营主体均为延安旅游（集团）黄龙投资有限公司。

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

序号	文件/证照名称	文号/证号	发文机关	印发时间	主要内容
1	《陕西省企业投资项目备案确认书》	-	黄龙县行政审批服务局	2020年12月09日	项目符合国家产业政策，同意项目备案
2	不动产权证书	陕（2017）黄龙县不动	黄龙县不动产登记局	2017年08月21	已缴纳土地出让金，权利性质为出让，用途为商服用地

		产权第 102 号		日	
3	《黄龙县环境保护局关于黄龙县锦绣建设项目环境影响报告书的批复》	黄环批 [2016]58 号	黄龙县环境保护局	2016 年 12 月 07 日	经审查，项目符合国家产业政策及相关规划要求，同意按照报告书中所列建设项目进行建设
4	建设用地规划许可证	地字第 2017-16 号	黄龙县住房和城乡建设规划局	2017 年 08 月 30 日	经审核，本用地项目符合城乡规划要求
5	建设工程规划许可证	建字第 2017-22 号	黄龙县住房和城乡建设规划局	2017 年 09 月 04 日	经审核，本建设工程符合城乡规划要求
6	延安旅游（集团）有限公司关于 2023 年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券能评和稳评的说明	-	延安旅游（集团）有限公司	2022 年 11 月 29 日	黄龙县锦绣黄龙建设项目总能耗 192.32 吨标准煤（等价值），71.67 吨标准煤（当量值），年总电力消费量 58.26 万千瓦时，故不需单独进行节能审查；黄龙县锦绣黄龙建设项目已获取土地证，为自有土地，项目不涉及征地拆迁等事项，风险等级很低，可以进行实施，暂不需办理稳评手续

黄龙县锦绣黄龙建设项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中鼓励类第三十四条“旅游业”门类下的第二项：文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务。黄龙县锦绣黄龙建设项目主要建设内容为游客服务中心、主题游乐区、生态休闲区以及配套设施等，无限制类和禁止类建设内容，符合国家宏观调控政策和产业政策。

### 三、募投项目基本情况

#### （一）项目建设主体

本项目由发行人全资子公司延安旅游（集团）黄龙投资有限公司投资建设，建设期初步拟定为 2 年。

#### （二）项目建设必要性

##### 1、项目建设有利于推动发展全域旅游，促进延安旅游业的发展

一个区域的旅游质量，不单单取决于旅行社、酒店、景区的服务质量，而是由整个区域的综合环境决定的。这就要求从全域整体优化

旅游环境、优化旅游全过程，配套旅游基础设施、公共服务体系和旅游服务要素。当前，部分地方旅游市场秩序混乱与人民群众“更加满意”的目标不相适应，旅游产品和以厕所为代表的公共服务及交通等基础设施供给与爆发式、井喷式增长的旅游市场需求相悖，企业对门票经济的过度依赖与广大游客的承受能力和期待不相适应等问题都亟需解决。

本项目建设打造旅游生态示范区，能够整合优化黄龙县旅游资源，改善地方旅游市场秩序混乱的现象，有利于创建延安市全域旅游示范区，促进延安市旅游发展。

## **2、项目建设有利于完善城市旅游配套设施，增强综合服务功能**

黄龙独特的旅游资源吸引着众多国内外厌倦城市喧嚣的游客来此休闲度假，旅游业已成为黄龙的支柱产业。为了满足游客多层次、多样化的旅游需求，提升游客在游览过程中的满意度，需要对城市的基础配套设施进行完善，整体增强城市综合服务功能。虽然逐步打开了文化旅游发展新局面，但景区景点配套设施、服务水平仍然比较一般，对游客缺乏足够的吸引力。一是旅游区景点单一，大部分景区只有自然景观，看点少，旅游产品不丰富，文化特色不突出，没有吸引力；二是配套设施不完善，景区停车场、游客服务中心、公共卫生等设施不齐全，设施简陋，无法为游客提供便利条件；三是餐饮住宿娱乐等配套服务项目严重不足，无法满足游客吃住需求，留不住游客。本项目建设综合考虑了黄龙未来发展规划，建设了包括农家小院、传统民宿、特色餐饮及生态停车场等在内的基础设施，进一步便利游客的同时，也为黄龙县的进一步发展奠定基础。因此，项目建设是完善城市旅游配套设施，增强综合服务功能的需要。

## **3、项目建设有利于改善民生需求增加当地就业岗位，优化劳动**

## 力结构

民生问题就是衣食住行，以及社会经济相关的生活问题。随着改革开放的不断加深，以及“十三五”进程的逐步推进，现在很少有人有衣食之忧，人们更多的是关注权益的平等和社会分配等问题。因此，我们现在面临的民生问题，实际上比改革开放前任何一时期的民生问题都更加深刻、更加全面、更加复杂。就业作为人民群众经济收入的主要来源，失业则意味着失去劳动权利，中断了收入来源，因此，就业成为改善民生的首要问题。

本项目将为本地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，优化原有劳动力产业结构。项目所建黄龙县旅游综合体不仅增加了区域就业岗位，缓解了地区就业压力，而且以文化旅游产业发展促进乡村劳动力的专业化和专职化，对于黄龙劳动力结构的优化起到了很好的促进作用。

### （三）项目地点与总投资

#### 1、项目地点

项目地位于黄龙石堡川镇安善村，距离城区3公里，将成为黄龙旅游名副其实的南大门，总占地面积为262.06亩。

#### 2、建设规模及内容

黄龙县锦绣黄龙建设项目建设内容为打造一个生态休闲化、文化主题化、旅游生活化的环境优美、景致宜人、四季旺盛的立象展示区和生态休闲示范区，主要包括：红叶文化广场、文化演艺广场、游客服务中心改造，龙趣园区、神龙学校、神龙谷、龙古森林、原始龙村、寻龙道，生态停车场，户外拓展基地、康养休闲服务设施、乡村振兴培训基地、集土住宅室内民宿用途改造装修、锦绣山庄、小龙湖整治、配套休憩设施、农家小院及周边绿化景观工程、保留建筑风貌改造提

升、龙行壁画、生态滑道、黄龙寨、露营地、文创市集、文化展览体验馆、艺术表演中心等，以及其他配套公用工程项目。该建设项目的内容按功能可分为入口服务区、主题游乐区、生态休闲区以及规划协调区四大区，具体如下：

#### （1）入口服务区—游客服务中心

为满足项目地活动举办、文化演出、接待服务等功能，以红叶文化、黄龙人文化为主题进行包装，并设置红叶文化广场、文化演艺广场、游客服务中心、商店等项目。在建筑、构筑物包装上采用龙图腾的元素，从而打造一个具有浓郁文化主题的广场。其他配套主要包含生态停车场、后勤办公等项目，从而满足游客的停车以及员工生活办公的基本需要。

#### （2）主题游乐区—龙趣园入口区

龙趣园是一座以欢乐著称的神秘乐园。入口有神龙守护，除了神龙谷的人，外面的人必须找到神龙石，才能找到龙趣园的入口，经过神龙的验证，才能顺利进入龙趣园，感受这里的童真和最原始的快乐。

##### ①神龙学校（室内儿童乐园）

占地面积约 1,200 平米，针对 3-12 岁不同阶段的儿童进行设计，以亲子活动为主，设置淘气堡等小型游乐设备、职业体验等多种儿童体验项目，让神龙谷的孩子们在玩乐中学习成长。

##### ②神龙谷

神龙谷是龙趣园村民们居住的地方。因为有神龙的庇佑，他们不用担心外界邪恶势力的干扰，每天都无忧无虑的生活，每个人脸上都洋溢着幸福。为了孩子们能健康快乐的成长，他们建立了神龙攀爬广场，专门针对 6-12 岁儿童进行设计，以无动力攀爬设备为主，辅以小游乐设备，主要设置水景、小舞台、旋转小蜜蜂、儿童餐厅、水

果旋风、儿童过山车、儿童攀爬、转转杯等项目，让神龙谷的孩子们无忧无虑地玩耍。

### ③龙谷森林

龙谷森林是神龙谷的猎场，这里动植物资源丰富，人们每次来都满载而归。龙谷森林里充满了各种神奇好玩的东西，阳县风飞椅、碰碰车、转转马、自控飞机等游乐设备满足不同年龄阶段人的喜好，让人们在笑声中度过完美的一天。

### ④原始龙村

原始龙村是神龙谷村民祖先居住的地方。传说以前龙村遭遇邪恶势力的侵入，人们和邪恶势力进行了几个月的对抗，由于邪恶势力凶残无比，人们始终无法战胜，最后在神龙的帮助下战胜了邪恶势力，并建立了神龙庇佑圈，防止邪恶实力再次侵入。由于家园已经被破坏，所以人们就在村子的旁边重新建立的新的家园。现在这里完好的被保存下来，用来纪念战争的胜利。

主要设有原始迷宫（主题售卖）、激流勇进、自旋滑车、跳伞塔、鬼屋、海盗船等内容。原始龙村的人们定期来这里打扫修剪，带领孩子们来这里学习战斗并回忆历史，在原始迷宫学习躲避、救火队学习抗战；在鬼屋感受恐惧；在广场庆祝胜利。

### ⑤寻龙道

以当地深厚的“黄龙人”文化为依托，利用景观、园林艺术等方式，沿主路打造一段生态环境良好、景观特色鲜明、文化氛围浓郁的主题大道“寻龙道”，并穿插儿童攀爬、花卉图案种植、黄龙人岩画、遮阳棚等设施，生动还原“黄龙人”的图腾文化、生活场景等内容，给游客带来强烈的视觉冲击力，以及无与伦比、如梦似幻的情景体验。

## （3）生态休闲区

设有锦绣山庄、生态停车场、户外拓展、康养休闲等项目，它将极好地规避了北方寒冬带来的就餐不便，让游客在四季如春、春意盎然的环境中就餐，并与外面寒风刺骨的环境形成巨大的反差；其中锦绣花园通过各种花木果蔬的有机点缀与合理搭配，打造一个浪漫唯美的锦绣花园。此地设有开心农场、滨水枝道等项目，游客可以陪家人一起戏水、漫步、采摘，畅想恬适和惬意。同时，作为婚纱摄影的大布景，这里也是情侣或夫妻进行婚纱摄影的最佳选择；其中康养基地采用根雕艺术进行包装，是一个高端、具有禅意的主题康养以及一个高端商务会议中心。

#### （4）规划协调区一农家小院

主要采用村落式的布局方式，为如今越来越多追求乡愁的特定人群量身打造，让入住者在此远离喧嚣，享受静谧生活。

其他配套主要包括观景亭、龙行壁画、生态滑道、黄龙寨等项目。其中：生态滑道，仿佛两条龙盘卧在山坡上守护快乐的孩子，爬上山坡，乘上生态滑车，带给您冬季滑雪般的动力感觉，满足快速滑行带来的新奇与刺激，穿行在山间绿野之中，感受速度与美的结合。黄龙寨，以黄龙绿林文化为载体，采用山寨形式进行文化演绎，是游客释放压力的文化休闲场所。

本项目总占地面积为 262.06 亩，具体建筑方案见下表：

建筑工程一览表

游客服务中心及广场（42.06 亩）	单位	工程量
红叶文化广场	m <sup>2</sup>	500.00
文化演艺广场	m <sup>2</sup>	1,200.00
游客服务中心	m <sup>2</sup>	2,650.00
游乐区（120 亩）		
龙趣园区	m <sup>2</sup>	6,700.00
神龙学校	m <sup>2</sup>	6,800.00
神龙谷	m <sup>2</sup>	13,600.00

龙谷森林	m <sup>2</sup>	32,600.00
原始龙村	m <sup>2</sup>	13,500.00
寻龙道	m <sup>2</sup>	6,800.00
<b>生态休闲区（100亩）</b>		
户外拓展基地	m <sup>2</sup>	13,121.00
康养休闲服务设施	m <sup>2</sup>	6,500.00
乡村振兴培训基地	m <sup>2</sup>	8,500.00
集土住宅室内民宿用途改造装修工程	m <sup>2</sup>	18,750.00
锦绣山庄	m <sup>2</sup>	14,000.00
小龙湖整治工程	m <sup>2</sup>	1,360.00
配套休憩设施	项	80.00
农家小院及周边绿化景观工程	户	150.00
保留建筑风貌改造提升	m <sup>2</sup>	2,000.00
龙行壁画	项	1.00
生态滑道	项	1.00
黄龙寨	m <sup>2</sup>	1,960.00
露营营地	m <sup>2</sup>	8,000.00
文创市集	m <sup>2</sup>	5,000.00
文化展览体验馆	m <sup>2</sup>	5,000.00
艺术表演中心	m <sup>2</sup>	3,000.00
骑行大道	m <sup>2</sup>	10,000.00
<b>其他配套工程</b>		
漫坡绿植护岸工程	m <sup>2</sup>	3,860.00
观景台及树屋工程	项	1.00
集中绿植景观、亮化及亲水平台工程	项	1.00
停车场及充电设施	m <sup>2</sup>	5,000.00
后勤服务办公	m <sup>2</sup>	2,000.00
配套公厕	个	15.00
室外供电工程	m <sup>2</sup>	221,933.33
室外给排水工程	m <sup>2</sup>	221,933.33
景区道路工程	m	8,000.00
消防设施	项	1.00
景区服务及监控系统	项	1.00
外围广告位设施	个	150.00
其他不计容建构物	m <sup>2</sup>	600.00
环保设施	项	1.00

### 3、经营方案

结合项目的特点与实际状况，项目采取的经营策略有：统一规划、

统一开发等。项目用地属性主要为流转用地和建设用地，因此主要经营模式是出租以及自营。具体模式分类明细如下表：

经营模式分类

序号	种类	经营模式
1	联票收入	自营
2	户外拓展收入	自营
3	特色民宿	自营
4	景区餐饮收入	自营
5	配套商业收入	出租
6	乡村振兴培训基地	自营
7	停车场	自营
8	充电桩	自营
9	广告位收入	自营
10	艺术中心	自营

#### 4、总体进度安排

项目总进度包括从项目前期准备、工程勘察与设计、项目实施到项目完成的过程，共安排建设期2年，运营期20年，总计算期22年。

项目具体实施进度详见下表：

项目实施进度表

序号	建设内容	月份											
		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
1	项目前期准备	*											
2	工程勘察与设计	*	*	*									
3	装修改造工程				*	*	*	*	*				
4	总图工程				*	*	*	*	*				
5	公用工程									*	*	*	
6	竣工并验收												*

#### 5、项目总投资及其构成

本项目的总投资包括建设投资、建设期利息和铺底流动资金；本项目总投资65,150.00万元，其中：建设投资59,300.00万元，无铺底流动资金，建设期利息5,850.00万元。项目总投资构成情况见下表：

总投资构成分析表

序号	总投资构成	投资额（万元）	比例	备注
1	建设投资	59,300.00	91.00%	-
1.1	其中：进项税抵扣额	4,756.31		-
2	建设期利息	5,850.00	9.00%	-
3	流动资金	-	-	-
合计		<b>65,150.00</b>	<b>100%</b>	

## 6、项目资金来源构成及融资情况

项目主要由延安旅游（集团）黄龙投资有限公司负责筹建和运行管理。本项目新增总投资为 65,150.00 万元，拟由项目资本金投入 20,150.00 万元，占比为 30.93%，符合《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）对于项目资本金比例的要求；建设投资借款 45,000.00 万元，项目已完成前期报批手续，不存在强拆、强建等情况。融资计划详见下表：

融资计划表

单位：万元

序号	投资费用名称	第 1 年	第 2 年	合计
1	建设投资	35,580.00	23,720.00	59,300.00
1.1	其中项目资本金	8,580.00	5,720.00	14,300.00
1.2	建设投资借款	45,000.00		45,000.00
2	建设期利息	2,925.00	2,925.00	5,850.00
2.1	其中项目资本金	2,925.00	2,925.00	5,850.00
2.2	建设期利息借款			
3	流动资金			
3.1	其中项目资本金			
3.2	流动资金借款			
4	总投资	38,505.00	26,645.00	65,150.00
4.1	其中项目资本金	11,505.00	8,645.00	20,150.00
4.2	项目债务资金	45,000.00		45,000.00

## 7、项目建设进度

黄龙县锦绣黄龙建设项目原计划总投资 2.60 亿元，于 2017 年完成项目手续文件办理，于 2017 年底正式开工建设。2020 年底对该项目扩充建设内容，计划将其打造成为一个生态休闲化、文化主题化、旅游生活化的环境优美、景致宜人、四季旺盛的立象展示区和生态休

闲示范区，因此追加总投资至 65,150.00 万元。截至目前，已发生建设成本 46,178.92 万元，建设进度约 70.88%，预计将于 2023 年底建设完毕。

## 8、项目土地情况

本项目建设用地为延安旅游（集团）黄龙投资有限公司自有土地，已取得土地证，为陕（2017）黄龙县不动产权第 102 号，用地性质为出让地，用途为商服用地。

## 四、项目效益分析

### （一）社会效益分析

旅游业的发展已经成为国民经济战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。率先建成旅游强省，打造世界知名的旅游目的地，已经成为各大省市加大旅游产业影响力的重要举措。《延安市全域旅游示范市创建实施方案》将建设一批绿色生态休闲文化旅游项目，积极争取建设桥山、黄河国家公园。以延安南部洛河峡谷、子午岭、黄龙山为核心区域，加快黄龙神道岭、无量山、龙湾生态园和树顶漫步、黄陵国家森林公园、甘泉劳山国家森林公园和石门龙湾以及蟒头山、厢寺川、南泥湾等绿色生态旅游长廊建设，大力发展森林探险、生态避暑、休闲购物、科普教育、冰雪运动、特色美食、文娱演出、康养养生、文体赛事等生态休闲旅游项目。

黄龙县锦绣黄龙建设项目通过游客服务中心及广场改造工程、主题游乐区、生态休闲区项目等，以黄龙县“神龙文化”为主题打造全域旅游项目，将景区打造为具有绿色生态性、旅游互动性的风景区。项目建设以旅游发展战略为指导，全域旅游为引领，以产业振兴为主要内容，按照产业融合发展需求，发展休闲度假、养生养老、运动康体等现代服务业，促进产业集聚，提升旅游品牌形象，推动理念创新、

产业创新、产品创新、业态创新，构建旅游融合发展大格局，建成集农业、旅游业等为一体的产业融合发展模式。项目符合《延安市全域旅游示范市创建实施方案》，是推动城乡文化旅游发展的需要。项目建成后可促进黄龙县旅游业转型升级和可持续发展，有利于推进我国新型城镇化和新农村建设，是满足人民群众日益增长的旅游需求。

旅游是发展经济、增加就业和满足人民日益增长的美好生活需要的有效手段，旅游业是提高人民生活水平的重要产业。近些年，据陕西省人民政府公布的《国民经济和社会发展统计公报》数据可知，2015年-2019年延安市总旅游人数逐年上升，旅游总收入也随人数上涨而增加。2015年全年接待游客3,500.8万人次，旅游总收入192.6亿元，2019年全年接待游客7,308.26万人次，旅游总收入增加至495.31亿元。本项目从景区游赏组织、交通体系规划、服务设施设置、居民社会统筹等方面全面应对多元化的风景旅游转型发展需求和风景度假区自身的发展需要，推动风景度假区从单纯的观光游览模式向风景观光、户外休闲、文化体验、游憩度假多头并进的发展模式转变，通过拓展游览空间、丰富游览体验、延长游程游时、发展特色游览为目标，带动风景度假区居民参与到风景旅游发展中来，改善居民就业和收入结构，增加农民收入。

## （二）经济效益分析

项目收入包括门票经营收入、乡村振兴培训基地收入、户外拓展活动收入、特色民宿收入、景区餐饮收入、配套商业设施租赁收入、景区停车位收入、充电服务费收入及外围广告位收入等。项目正常年营业收入总额为7,060.62万元，项目收入分析如下：

### 1、联票经营收入

本项目建成后景区拟对外收取门票，门票价格为80元/人次，预

计项目建成后首年接待人次为 10.00 万人次，后续逐年增长至 50.00 万人次/年，项目优惠票比例按 80%计算，则项目运营期内正常年门票收入为 3,200.00 万元。

项目位于延安市黄龙县石堡镇，旨在打造成为生态休闲化、文化主体化、旅游生活化的环境优美、景致宜人、四季兴旺的力象展示区和生态示范区的旅游项目，延安市、西安市类似景区门票价格为 82.00-168.00 元/人次。因此保守测算本项目度假区门票收费价格定为 80.00 元/人次。门票定价参考依据如下：

景区门票收费价格表

单位：元/人次

序号	地区	景点	收费价格	来源
1	甘泉县	甘泉大峡谷	168.00	途牛网
2	甘泉县	雨岔大峡谷	82.00	去哪儿旅行
3	宜川县	陕西黄河壶口瀑布	82.00	途牛网

## 2、乡村振兴培训收入

项目建成后拟对外进行乡村振兴培训活动，预计项目建成后首年举办次数为 10 次，后续逐年增长至 20 次/年，单次收费价格为 5.00 万元，则项目正常年乡村振兴培训年收入为 100.00 万元。

项目建有乡村振兴培训基地，将乡村振兴与旅游业结合，主要突出项目的游学属性，与当地特色作物相结合，进行科教培训。通过参考类似培训课程收费价格可知，山西省阳泉市盂县乡村振兴业务培训费收费价格为 12.30 万元/次（包括餐饮住宿、会议室使用及接送车等费用），由于本项目不包括餐饮，最终处于保守考虑，乡村振兴培训基地收费价格定为 5.00 万元/次。

## 3、户外拓展活动收入

项目建成后户外拓展区域拟开展相关户外活动，单次活动收费价按 50.00 元/人次计算，项目建成后按入园人数的 20%保守估算参与

人次，则项目正常年户外拓展活动收入为 500.00 万元/年。

随着经济的发展，人们的生活质量的提升，拓展训练安全性保障，以及拓展行业的法律文件不断完善，促使拓展训练已经逐步在国内企业事业单位之间普及，并且得到认可和接纳，尤其是户外拓展更受到大众所推崇，户外拓展形式有烧烤、户外团建游戏、真人 CS、露营、垂钓等等会根据不同活动项目搭配收取不同费用。本项目涵盖户外拓展配套设施改造建设工程，参考项目周边户外拓展基地收费情况，本项目户外拓展价格定位 50.00 元/人次。户外拓展活动定价参考依据如下：

户外拓展基地收费价格表

单位：元/人次

序号	地区	项目名称	收费价格	来源
1	延安市宝塔区	延安众创团建拓展	58.00-138.00	大众点评
2	延安市宝塔区	破风卡丁车俱乐部	49.90	美团
3	咸阳新区	沙滩越野	50.00	大众点评

#### 4、特色民宿收入

本项目建成后拟对外经营民宿，项目共建设 300 间民宿，民宿平均单价按 200.00 元/间/天，预计项目建成后首年入住率为 40%，正常年达到 60%，则项目正常年民宿收入为 1,314.00 万元。

得益于我国旅游业迅速发展，民宿市场发展也逐步向上，国家旅游局出台了一系列鼓励旅游和国内民宿的相关政策，也随着人们生活品质的提高，人们也不再满足于传统的农家乐、农庄、旅游景区提供的服务，转而投向精致高品位的民宿休闲旅游，因此各地民宿也如雨后春笋般地纷纷涌现。本项目打造特色民宿建筑工程，参考延安市周边景区民宿收费价格，项目特色民宿价格定位 200.00 元/间/天。民宿定价参考依据如下：

特色民宿收费价格表

单位：元/间/天

序号	地区	酒店名称	收费价格	来源
1	黄龙县石堡镇	黄龙窑洞宾馆	235.00	途牛网
2	黄龙县	森林酒店	228.00	美团
3	黄龙县石堡镇	黄龙国宾酒店	210.00	携程网

### 5、景区餐饮收入

本项目景区餐饮消费拟按 30.00 元/人次计算，预计消费人数为进入景区游玩人数的 50%，则项目正常年景区餐饮收入为 750.00 万元。

本项目将餐厅与生态环境结合，打造四季生态餐厅，极好地规避了北方寒冬带来的就餐不便，让游客在四季如春、春意盎然的环境就餐，并与外面寒风刺骨的环境形成巨大反差，结合当地人文、自然景观、生态、环境资源及生产活动，提供游客生活之饮食场所。通过调查项目周边餐饮收费价格可知，一般特色餐厅人均收费价格为 50.00-67.00 元/人次，出于保守考虑，本项目锦绣山庄生态餐厅定为 30.00 元/人次。景区餐厅定价参考依据如下：

景区餐厅消费价格表

单位：元/人次

序号	地区	餐厅名称	消费价格	来源
1	黄龙县	城东食府	67.00	美团
2	黄龙县	地椒羊肉馆	67.00	美团
3	黄龙县	农家小碗火锅-特色烧烤	50.00	美团

### 6、配套商业设施租赁收入

本项目配套商业建筑面积为 8,000.00 平方米，出租价格参考周边情况，拟按 2.00 元/平方米/天计算，项目运营期首年承租率为 60%，后续逐年增长至 80%，则项目正常年商业设施租赁收入为 467.20 万元。

本项目设有配套商业服务配套设施，主要用于出租打造景区商业配套，通过参考项目同城商铺商业业态出租价格可知，一般在 2.00-3.68 元/m<sup>2</sup>/天之间，最终综合考虑，锦绣黄龙景区商业设施出租价格为 2.00 元/m<sup>2</sup>/天。配套商业设施租赁定价参考依据如下：

配套商业设施出租价格表

单位：元/m<sup>2</sup>/天

序号	地区	出租价格	来源
1	宝塔区—延安杜甫川小学北门	2.62	安居客
2	宝塔区—宝塔城区毛纺厂260平米餐馆	2.00	安居客
3	甘泉县—商业街店铺1层	3.68	58同城

### 7、景区停车位收入

本项目拟配建停车位1,100个，停车收费单价拟按10.00元/次收取，预计项目建成后首年停车位使用率为40%，后续逐年增长至60%，则项目运营期正常年停车位收入为240.90万元。

本项目景区内有多处改造提升的生态智慧型停车场，主要供游客以及景区内工作人员停车，根据延安市人民政府办公室关于印发《延安市机动车停放服务收费管理办法的通知》可知，旅游景区（点）配套停车场实行计次收费，收费标准为小车10.00元/次/车、大车15.00元/次/车、超大车20.00元/次/车。因此，保守测算本项目停车位收费价格定为10.00元/次/车。

### 8、充电服务费收入

本项目拟配建30kw充电桩150个，预计项目建成后充电桩服务费收费价格为0.8元/kw·h，项目运营期首年充电桩使用率按40%计算，后续逐年增长至60%，单个充电桩充电时长为3h，则项目运营期正常年充电服务费收入为236.52万元。

自2015年开始，新能源汽车进入快速发展阶段，保有量持续升高，其中纯电动汽车车主为充电桩主要使用群体。2020年，依靠新基建政策，充电桩产业又迎来新一轮建设热潮。发展新能源汽车是我国从汽车大国走向汽车强国的必由之路，其中解决充电问题是我国新能源汽车产业发展的核心。本项目景区内建有充电桩，主要供游客以及景区内工作人员的电动汽车充电，通过调查本项目周边充电桩收费价

格情况了解到，充电桩服务费收费价格一般为 0.80 元/千瓦时，出于保守考虑，本项目充电桩收费价格定为 0.80 元/千瓦时。充电桩服务费定价参考依据如下：

充电桩服务费价格表

单位：元/千瓦时

序号	充电桩位置	收费价格
1	延安市宝塔区枣园路青少年宫充电站	0.80
2	汉中市汉台区东塔北路汉中供电局生产停车场充电站	0.80
3	西安市蓝田县白鹿原民宿村充电站	0.80

### 9、外围广告位租赁收入

本项目拟配套建设 150 个广告位，预计建成后广告位租赁费为 500 元/个/月，项目运营期首年承租率按 60%计算，后续逐年增长至 80%，则项目运营期正常年广告位租赁收入为 72.00 万元。

本项目为黄龙县锦绣黄龙建设项目，景区范围涉及面较大，因此会有部分广告牌对外出租。一般情况下，度假景区涉及到的广告牌形式主要有立体广告牌、看板广告牌等，出租价格一般在 416.67-666.67 元/个/月，最终本项目广告牌出租价格定为 500.00 元/个/月。景区看板广告牌租赁定价参考依据如下：

景区看板广告牌出租价格表

单位：元/个/月

序号	广告牌类型	出租价格	来源
1	延安市延安新区路名牌广告	416.67	易播网
2	延安市公交车尾车窗贴广告	666.67	易播网
3	延安市延安新区公交车候车厅站牌灯箱	416.67	易播网

### 10、广场及艺术表演中心门票收入

本项目建成后文化演艺广场和艺术表演中心将根据景区人数常态化演出，参与人次按景区接待人数的 5%保守估算，门票价格 50 元/人次，则项目正常年场地广场及艺术表演中心租赁收入为 125.00 万元。

本项目景区广场及艺术表演中心门票定价主要结合延安市、西安市类似演出门票收费情况可知，一般在 69.00-238.00 元/人次之间，与市场调研结果进行对比分析，根据项目总体定位确定项目价格，最终综合考虑，锦绣黄龙景区广场及艺术表演中心门票定价为 50.00 元/人次。广场及艺术表演中心门票定价参考依据如下：

序号	参考单位名称	单价（元/次）	来源
1	飞跃延安	138.00	大河票务网
2	延安延安	160.00	大河票务网
3	秦汉风云	69.00	大河票务网
4	长恨歌	238.00	大河票务网

本项目收入明细情况表详见下述表格。本项目建设投资借款 45,000.00 万元，按贷款偿还计划计算，借款偿还期 7.82 年。项目还本付息及项目净收益情况详见下表：

## 项目还本付息表

单位：万元

序号	项目	债券存续期						
		1	2	3	4	5	6	7
1	债券融资							
1.1	期初借款余额		30,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	12,000.00	6,000.00
1.2	当期借款本金	30,000.00						
1.3	当期借款利息	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,560.00	1,170.00	780.00	390.00
1.4	当期还本付息	1,950.00	1,950.00	7,950.00	7,560.00	7,170.00	6,780.00	6,390.00
	其中：还本（人民币）			6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
	付息	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,560.00	1,170.00	780.00	390.00
1.5	期末借款余额（人民币）	30,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	12,000.00	6,000.00	
2	债券							
2.1	期初债务余额		15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
2.2	当期借款本金	15,000.00						
2.3	当期借款利息	975.00	975.00	975.00	780.00	585.00	390.00	195.00
2.4	当期还本付息	975.00	975.00	3,975.00	3,780.00	3,585.00	3,390.00	3,195.00
	其中：还本			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	付息	975.00	975.00	975.00	780.00	585.00	390.00	195.00
2.5	期末债务余额		15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00	
3	借款合计							
3.1	期初余额		45,000.00	45,000.00	36,000.00	27,000.00	18,000.00	9,000.00
3.2	当期还本付息	2,925.00	2,925.00	11,925.00	11,340.00	10,755.00	10,170.00	9,585.00

序号	项目	债券存续期						
		1	2	3	4	5	6	7
	其中：还本			9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	付息	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,340.00	1,755.00	1,170.00	585.00
3.3	期末余额		45,000.00	36,000.00	27,000.00	18,000.00	9,000.00	
4	还本资金来源			-1,227.84	406.24	2,040.32	3,674.40	4,941.19
4.1	补贴收入							
4.2	当年可用于还本的摊销			676.51	676.51	676.51	676.51	676.51
4.3	当年可用于还本的折旧			1,418.78	1,418.78	1,418.78	1,418.78	1,418.78
4.4	当年可用于还本的净利润			-3,323.13	-1,689.05	-54.97	1,579.11	2,845.90
4.5	可用于还本的短期借款							
4.6	可用用还款的其他资金							
计算指标	借款偿还期（年）	7.82						

项目净收益估算表

单位：万元

序号	项目	合计	存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	营业收入	23,898.25			2,563.68	3,671.67	4,779.65	5,887.64	6,995.62
2	补贴收入								
3	经营成本	4,676.36			824.47	879.87	935.27	990.67	1,046.07
4	税金及附加	245.28			42.05	45.55	49.06	52.56	56.06
5	项目净收益	18,976.61			1,697.16	2,746.24	3,795.32	4,844.40	5,893.49
6	扣除其他借款利息后净收益	16,051.61			722.16	1,966.24	3,210.32	4,454.40	5,698.49
7	当年还本付息	39,750.00	1,950.00	1,950.00	7,950.00	7,560.00	7,170.00	6,780.00	6,390.00
	还本	30,000.00			6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
	付息	9,750.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,560.00	1,170.00	780.00	390.00
8	项目总投资	65,150.00	38,505.00	26,645.00					
9	扣除其他借款利息后存续期净收益和	108,499.52							
10	项目存续期净收益覆盖借款本息倍数 (扣除其他借款利息)	0.40			0.09	0.26	0.45	0.66	0.89
11	存续期净收益覆盖借款利息倍数 (扣除其他借款利息)	1.65							
12	运营期内项目净收益覆盖总投资倍数 (扣除其他借款利息)	1.67							

本次债券期限为7年期。根据项目可行性研究报告，在债券存续期内可实现收入23,898.25万元，扣除经营成本和附加税金后可用于还本付息的净收益18,976.61万元，扣除其他借款利息后的净收益为16,051.61万元，债券存续期内用于本项目的债券利息为9,750.00万元（债券利率假设为6.50%），利息覆盖倍数（扣除其他借款利息）为1.65倍，本息覆盖倍数（扣除其他借款利息）为0.40倍，在债券存续期内项目收益可覆盖本次债券利息，无法覆盖本次债券本息，发行人将通过自身的经营收益和经营活动产生的现金流量净额对差额部分提供有力保障。

项目运营计算期内，项目预计可实现收入133,607.83万元，扣除经营成本及附加税金后，可实现净收益为111,424.52万元，扣除其他借款利息后的净收益为108,499.52万元，项目总投资额为65,150.00万元，总投资覆盖倍数（扣除其他借款利息）为1.67倍。根据项目经济效益的识别和计算的结果，该项目税后投资回收期为16.10年（含建设期2年），税后项目内部收益率为5.37%，能够实现项目的自身收支平衡。

### （三）本次债券本息覆盖缺口的偿债来源安排

#### 1、发行人良好的盈利能力为本次债券的本息缺口偿还奠定基础

报告期内，发行人实现营业收入分别为31,485.20万元、28,755.64万元和47,245.63万元，发行人净利润分别为2,684.48万元、4,430.98万元和3,308.73万元，盈利情况良好。未来随着主营业务规模的扩大，发行人业绩有望持续增长，盈利能力有望进一步增强。发行人良好的盈利能力能够有力地补充本次债券本息缺口。

#### 2、发行人充足的可变现资产为本次债券的本息缺口偿还提供重要的资金来源

发行人财务政策稳健，拥有充足的货币资金及其他流动性较高的资产。截至2022年末，发行人合并口径的流动资产合计为242,810.88万元，其中货币资金为67,972.68万元，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，为其偿债提供有效保障。发行人充足的可变现资产将为本次债券的本息缺口偿还提供重要的资金来源。

### **3、发行人良好的经营活动现金流和筹资能力为本次债券的本息缺口偿还提供重要保障**

报告期内，发行人经营活动的现金流入分别105,395.16万元、184,914.88万元和204,518.78万元，经营活动的现金流出分别为79,060.60万元、75,441.39万元和142,040.76万元，经营活动现金净流量分别为26,334.56万元、109,473.49万元和62,478.01万元。随着发行人前期投资建设的项目逐渐建设完工，项目运营趋于成熟，实现资金回款，发行人的经营活动现金流入和净额预计可保持增长，良好的经营活动现金流是本次债券按期还本付息的重要保证。

发行人的筹资能力较强。报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为283,702.92万元、111,270.88万元和273,817.38万元，筹资活动现金流量净额分别为115,376.83万元、-77,180.53万元和60,378.78万元。发行人较强的筹资能力为本次债券的本息缺口偿还提供重要保障。

### **4、发行人良好的资信和通畅的外部融资渠道为本次债券的本息缺口偿还形成重要支撑**

报告期内，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，拥有良好的市场声誉。发行人与长安银行、北京银行、西安银行、光大银行、交通银行等银行建立了良好的业务合作，间接融资渠道通畅。截至2022年末，公司获得银行授信额度为376,943.00万元，已使用授信额度369,843.00万元，剩余可使用授信额度7,100.00万元。如果

由于突发情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资渠道筹措本次债券还本付息所需的资金。发行人良好的资信为本次债券本息缺口的偿还形成了重要的支撑。

## **5、重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保**

第三方担保为本次债券本息的偿付提供了强有力的保障。为提高本次债券的偿付能力，重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人未能按期兑付债券本息时，重庆三峡融资担保集团股份有限公司将承担担保责任以确保本次债券的本息按时足额偿付。重庆三峡担保的全额担保为本次债券本息缺口的偿还提供了重要保障。

## **五、募集资金使用计划及管理制度**

本次债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本次债券募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

### **（一）募集资金使用计划**

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。在使用募集资金时，发行人将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对公司拥有实际控制权的股东及其关联方占用募集资金。同时，发行人将在账户及资金监管银行设立募集资金使用专户和偿债资金专户，以保证募集资金合理使用以及按时偿还本次债券到期本息。

### **（二）募集资金的存放**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实

行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管银行设立募集资金使用专户。发行人承诺将在本次债券发行前设立募集资金使用专户。

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权利，发行人与重庆银行股份有限公司延安分行签订了本次债券《账户及资金监管协议》，特聘请重庆银行股份有限公司延安分行作为偿债资金专户和募集资金使用专户监管人，以确保募集资金用途与《募集说明书》中披露的一致。

### （三）募集资金管理制度

发行人将按照中国证监会注册的本次债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。在使用过程中，公司将制定合理的资金使用计划，对资金集中管理，合理调配，充分发挥募集资金的作用。公司对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录，并确保资金的有效运用。

发行人已按照国家法规、制度的要求和公司章程的规定制定了相应的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，并接受政府的监督和管理。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与账户及资金监管银行签订了《账户及资金监管协议》，在账户及资金监管银行处分别设立了募集资金使用专户和偿债资金专户，账户及资金监管银行将对以上专户进行监督管理。在项目的建设过程中，发行人将加强项目的建设和资金管理，最大限度确保项目的完成。

## 第五节 发行人财务情况

本尽职调查报告所载2020-2022年度财务数据均按照企业会计准则编制。本尽职调查报告所载2020年度、2021年度和2022年度财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字〔2021〕第012408号、中兴华审字〔2022〕第011498号及中兴华审字〔2023〕第013525号标准无保留意见的审计报告。

### 一、财务报表编制基础

#### （一）编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，发行人财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （二）持续经营

发行人财务报表以持续经营为基础列报，发行人自报告期末起至少12个月具有持续经营能力。

### 二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

#### （一）2020年度重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

##### 1、会计政策变更

发行人2020年度未发生重要会计政策变更。

##### 2、会计估计变更

发行人 2020 年度未发生重要会计估计变更。

### 3、差错更正

发行人 2020 年度不存在差错更正情况。

## （二）2021 年度重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

### 1、会计政策变更

#### （1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

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

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余

成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

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

执行新金融工具准则对本公司报表无影响。

## （2）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

单位：元

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
预收账款	108,849,967.32	59,853,705.83		
合同负债			108,849,967.32	59,853,705.83

### （3）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。发行人于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），公司的具体衔接处理及其影响如下：

#### 1) 发行人作为承租人

对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，发行人按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。发行人于首次执行日对使用权资产进行减值测试，不调

整使用权资产的账面价值。

发行人对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，发行人根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

①计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

②使用权资产的计量不包含初始直接费用；

③存在续约选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

④作为使用权资产减值测试的替代，发行人根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

⑤首次执行日之前发生租赁变更的，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

## 2) 发行人作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。

## 3) 执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

执行新租赁准则会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

## (4) 其他会计政策变更

2021 年 2 月 2 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释 14 号”），自 2021 年 2 月 2 日起

施行（以下简称“施行日”）。发行人自施行日起执行解释 14 号，执行解释 14 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），于发布之日起实施。发行人自施行日起执行解释 15 号，执行解释 15 号对本报告期内财务报表无重大影响。

## 2、会计估计变更

发行人 2021 年度未发生重要会计估计变更。

## 3、差错更正

发行人 2021 年度不存在差错更正情况。

### （三）2022 年度重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

#### 1、会计政策变更

发行人 2022 年度未发生重要会计政策变更。

#### 2、会计估计变更

发行人 2022 年度未发生重要会计估计变更。

#### 3、差错变更

发行人 2022 年度不存在差错变更情况。

### 三、合并报表范围的变化

#### （一）2020 年合并报表范围变化情况

2020 年，发行人纳入合并范围内的一级子公司增加 2 家，减少 0 家。具体情况如下：

变动情况	企业名称	合并范围变更原因
新增	延安酒店管理（集团）有限公司	设立
新增	延安宾馆	设立

#### （二）2021 年合并报表范围变化情况

2021 年，发行人纳入合并范围内的一级子公司增加 2 家。具体

情况如下：

变动情况	企业名称	合并范围变更原因
新增	延安旅游集团（西安）实业股份有限公司	设立
新增	延安市副食服务总公司	设立

2021年，发行人将延安市悦通公务用车服务有限公司、延安市圣旅物业有限公司、延安故事文化创意有限责任公司、延安旅游汽车服务有限公司等4家原一级子公司股权下划至延安文化旅游科技发展有限公司成为发行人二级子公司，将延安全域旅游开发有限公司股权下划至延安国际旅行社成为发行人二级子公司。

### （三）2022年合并报表范围变化情况

2022年，发行人纳入合并范围内的一级子公司增加1家，二级子公司减少1家。具体情况如下：

变动情况	企业名称	合并范围变更原因
新增	延安旅游（集团）景区管理有限公司	设立
减少	延安凤凰宾馆	注销

2022年5月13日，发行人之孙公司延安凤凰宾馆因公司发展注销经营，本期不再纳入合并。2022年5月25日，发行人发起设立延安旅游（集团）景区管理有限公司，注册资本5,000.00万人民币，持股比例100%，纳入本期合并范围。

## 四、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标

### （一）最近三年末公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	67,972.68	15,520.12	82,820.30
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	10.00
应收账款	10,138.28	8,835.58	12,175.21
预付款项	80,124.82	83,906.29	96,882.59
其他应收款	43,566.47	79,626.53	88,526.66
买入返售金融资产	-	-	-

项目	2022年末	2021年末	2020年末
存货	33,599.37	39,024.22	31,619.74
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	7,409.25	8,928.79	11,780.81
<b>流动资产合计</b>	<b>242,810.88</b>	<b>235,841.53</b>	<b>323,815.32</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	-	-	100.00
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	155,999.56	81,705.07	79,806.36
固定资产	88,904.08	111,710.84	98,673.71
在建工程	826,819.43	763,376.78	557,999.46
生产性生物资产	-	-	-
使用权资产	8,878.56	9,877.66	-
无形资产	136,375.88	136,836.67	135,110.61
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	26,516.41	26,622.71	31,916.95
递延所得税资产	7,093.92	4,411.80	1,262.03
其他非流动资产	1,771.35	1,771.35	1,771.35
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,252,359.20</b>	<b>1,136,312.88</b>	<b>906,640.47</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,495,170.08</b>	<b>1,372,154.41</b>	<b>1,230,455.79</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	19,304.90	16,500.00	15,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	10,000.00	11,311.00	11,311.00
应付账款	57,222.69	45,289.35	34,662.63
预收款项	10.25	-	-
应付职工薪酬	3,949.61	1,642.22	773.52
合同负债	11,342.96	18,553.93	10,885.00
应交税费	1,340.61	1,032.06	988.20
其他应付款	53,420.46	61,683.53	41,923.83
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	206,594.99	118,629.45	117,828.95
其他流动负债	523.56	1,146.30	-

项目	2022年末	2021年末	2020年末
<b>流动负债合计</b>	<b>363,710.02</b>	<b>275,787.85</b>	<b>233,373.12</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	210,472.62	213,441.09	239,664.07
应付债券	270,956.52	163,391.33	113,818.77
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	7,774.88	8,634.76	-
长期应付款	72,094.65	143,182.81	192,998.12
预计负债	-	-	-
递延收益	6,401.73	7,138.74	9,698.13
递延所得税负债	10,626.43	10,179.67	9,704.99
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>578,326.83</b>	<b>545,968.39</b>	<b>565,884.09</b>
<b>负债合计</b>	<b>942,036.85</b>	<b>821,756.24</b>	<b>799,257.21</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	25,000.00	25,000.00	25,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	475,481.34	476,055.01	358,455.97
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	20,634.55	20,634.55	20,634.55
专项储备	-	-	-
盈余公积	5,851.05	5,018.54	3,758.91
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	23,712.47	21,001.50	17,654.40
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>550,679.41</b>	<b>547,709.61</b>	<b>425,503.83</b>
少数股东权益	2,453.82	2,688.57	5,694.75
<b>所有者权益合计</b>	<b>553,133.23</b>	<b>550,398.17</b>	<b>431,198.58</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,495,170.08</b>	<b>1,372,154.41</b>	<b>1,230,455.79</b>

## （二）最近三年公司合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>47,245.63</b>	<b>28,755.64</b>	<b>31,485.20</b>
其中：营业收入	47,245.63	28,755.64	31,485.20
<b>二、营业总成本</b>	<b>66,534.03</b>	<b>49,558.41</b>	<b>47,652.52</b>
其中：营业成本	38,473.75	19,570.70	25,388.53

项目	2022年 度	2021年 度	2020年 度
税金及附加	413.96	302.29	260.72
销售费用	13,315.47	14,897.70	11,735.88
管理费用	13,878.99	13,763.98	10,356.74
研发费用	-	-	-
财务费用	451.86	1,023.74	-89.36
其中：利息费用	461.96	984.48	324.80
利息收入	92.43	229.93	446.04
加：其他收益	1,283.62	3,109.19	2,617.50
投资收益（损失以“-”号填列）	710.12	-147.01	330.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,787.05	1,898.72	9,389.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	173.11	114.15	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	548.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	29.22	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3,281.79</b>
	<b>15,305.28</b>	<b>15,827.73</b>	
加：营业外收入	16,865.60	18,047.29	8,880.76
减：营业外支出	260.06	189.94	1,356.95
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,300.26</b>	<b>2,029.62</b>	<b>4,242.02</b>
减：所得税费用	-2,008.47	-2,401.36	1,557.54
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,308.73</b>	<b>4,430.98</b>	<b>2,684.48</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）	3,308.73	4,430.98	2,684.48
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）	3,543.48	4,675.84	2,326.09
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-234.75	-244.86	358.39
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
（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	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
（5）其他	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-

项目	2022年度	2021年度	2020年度
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备	-	-	-
(6) 现金流量套期储备	-	-	-
(7) 外币财务报表折算差额	-	-	-
(8) 其他	-	-	-
(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>3,308.73</b>	<b>4,430.98</b>	<b>2,684.48</b>
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	3,543.48	4,675.84	2,326.09
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-234.75	-244.86	358.39

### (三) 最近三年公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020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	34,314.22	47,319.57	26,663.58
收到的税费返还	4,223.59	-	878.13
收到其他与经营活动有关的现金	165,980.97	137,595.31	77,853.45
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>204,518.78</b>	<b>184,914.88</b>	<b>105,395.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	26,332.21	3,372.16	52,397.69
支付给职工以及为职工支付的现金	13,433.95	16,188.68	13,355.21
支付的各项税费	1,555.70	1,536.51	1,760.93
支付其他与经营活动有关的现金	100,718.90	54,344.04	11,546.77
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>142,040.76</b>	<b>75,441.39</b>	<b>79,060.60</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>62,478.01</b>	<b>109,473.49</b>	<b>26,334.56</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	157.88	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	244.02	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	17.94	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>157.88</b>	<b>261.96</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	86,670.20	98,025.10	111,714.84
投资支付的现金	-	-	100.00
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	-	-	-

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	86,670.20	98,025.10	111,814.84
投资活动产生的现金流量净额	-86,512.32	-97,763.14	-111,814.84
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	218,906.38	65,425.00	163,244.07
收到其他与筹资活动有关的现金	54,911.00	45,845.88	120,458.85
筹资活动现金流入小计	273,817.38	111,270.88	283,702.92
偿还债务支付的现金	41,307.43	31,743.90	45,888.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,593.68	41,765.84	27,360.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	130,537.48	114,941.68	95,076.90
筹资活动现金流出小计	213,438.60	188,451.42	168,326.08
筹资活动产生的现金流量净额	60,378.78	-77,180.53	115,376.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8.25	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36,352.73	-65,470.18	29,896.56
加：期初现金及现金等价物余额	9,209.12	74,679.30	44,782.75
六、期末现金及现金等价物余额	45,561.86	9,209.12	74,679.30

## (四) 最近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	62,083.03	9,509.61	74,529.17
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	1,613.52	1,361.00	1,121.68
预付款项	29,312.93	29,310.14	48,060.81
其他应收款	348,457.33	269,871.88	256,273.25
存货	163.57	219.27	341.29
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	3,526.76	2,474.90	3,525.67
流动资产合计	445,157.15	312,746.80	383,851.87
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-

长期应收款	7,000.00	-	-
长期股权投资	214,033.31	213,833.31	56,967.36
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	134,526.46	60,231.99	58,646.38
固定资产	54,600.04	74,829.37	62,212.53
在建工程	352,932.50	309,551.09	248,585.82
生产性生物资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	83,436.56	83,656.58	83,944.52
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	22,788.88	22,696.82	28,594.41
递延所得税资产	2,088.56	883.41	125.80
其他非流动资产	1,771.35	1,771.35	1,771.35
<b>非流动资产合计</b>	<b>873,177.66</b>	<b>767,453.92</b>	<b>540,848.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,318,334.81</b>	<b>1,080,200.73</b>	<b>924,700.03</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	16,000.00	13,000.00	13,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	10,000.00	10,000.00	10,000.00
应付账款	35,541.78	24,270.84	18,103.96
预收款项	35.23	-	5,985.37
合同负债	5,966.58	6,015.84	-
应付职工薪酬	1,015.67	538.08	114.60
应交税费	47.21	74.06	45.23
其他应付款	173,397.06	81,227.83	59,295.15
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	185,494.32	99,807.13	102,741.73
其他流动负债	10.64	14.66	-
<b>流动负债合计</b>	<b>427,508.49</b>	<b>234,948.45</b>	<b>209,286.04</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	148,353.54	138,605.00	151,500.00
应付债券	270,956.52	163,391.33	113,818.77
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	60,360.10	140,732.06	184,680.44
长期应付职工薪酬	-	-	-

预计负债	-	-	-
递延收益	6,401.67	7,138.74	9,681.13
递延所得税负债	7,938.84	7,492.08	7,095.68
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>494,010.66</b>	<b>457,359.22</b>	<b>466,776.02</b>
<b>负债合计</b>	<b>921,519.15</b>	<b>692,307.67</b>	<b>676,062.07</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	25,000.00	25,000.00	25,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	298,117.94	297,520.47	170,861.65
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	14,888.63	14,888.63	14,888.63
专项储备	-	-	-
盈余公积	5,851.05	5,018.54	3,758.91
未分配利润	52,958.02	45,465.41	34,128.77
<b>所有者权益合计</b>	<b>396,815.66</b>	<b>387,893.06</b>	<b>248,637.96</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,318,334.81</b>	<b>1,080,200.73</b>	<b>924,700.03</b>

**(五) 最近三年母公司利润表**

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	3,826.43	5,743.68	3,347.74
减：营业成本	7,157.84	4,148.98	3,285.54
税金及附加	72.26	112.52	50.27
销售费用	3,669.72	3,983.98	4,313.11
管理费用	4,609.59	4,878.84	5,668.49
研发费用	-	-	-
财务费用	-65.80	378.01	-416.87
其中：利息费用	-	535.17	13.56
利息收入	81.05	213.81	430.43
加：其他收益	763.10	1,080.19	2,241.34
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	330.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,787.03	1,585.62	6,950.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	53.76	371.06	-

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	622.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-37.79	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-9,051.08</b>	<b>-4,721.79</b>	<b>592.26</b>
加：营业外收入	16,711.76	17,022.63	7,487.70
减：营业外支出	92.36	65.77	1,135.34
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>7,568.32</b>	<b>12,235.06</b>	<b>6,944.62</b>
减：所得税费用	-756.81	-361.21	1,893.41
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,325.13</b>	<b>12,596.27</b>	<b>5,051.21</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,325.13	12,596.27	5,051.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5.其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5.现金流量套期储备	-	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-	-
7.其他	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>8,325.13</b>	<b>12,596.27</b>	<b>5,051.21</b>

### （六）最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 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	2,784.13	5,774.15	4,173.60
收到的税费返还	895.20	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	183,148.92	84,025.01	42,199.29
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>186,828.25</b>	<b>89,799.15</b>	<b>46,372.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,074.05	1,526.40	3,125.57
支付给职工以及为职工支付的现金	4,406.22	5,010.72	4,790.75
支付的各项税费	96.07	116.76	118.80
支付其他与经营活动有关的现金	120,140.30	36,983.66	50,009.92

经营活动现金流出小计	125,716.65	43,637.54	58,045.03
经营活动产生的现金流量净额	61,111.61	46,161.62	-11,672.14
二、投资活动产生的现金流量：			
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	107.00	244.02	-
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	0.58	-	-
投资活动现金流入小计	107.58	244.02	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,799.22	60,965.27	93,366.11
投资支付的现金	7,000.00	1,000.00	-
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	2.58	-	-
投资活动现金流出小计	92,801.79	61,965.27	93,366.11
投资活动产生的现金流量净额	-92,694.21	-61,721.25	-93,366.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	213,706.48	62,125.00	154,818.77
收到其他与筹资活动有关的现金	39,500.00	43,787.68	110,230.08
筹资活动现金流入小计	253,206.48	105,912.68	265,048.85
偿还债务支付的现金	25,859.46	17,750.00	31,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,048.58	25,975.42	19,565.24
支付其他与筹资活动有关的现金	124,561.50	108,506.20	83,470.15
筹资活动现金流出小计	186,469.54	152,231.62	134,735.39
筹资活动产生的现金流量净额	66,736.94	-46,318.93	130,313.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8.25	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	35,162.59	-61,878.57	25,275.21
加：期初现金及现金等价物余额	4,509.61	66,388.17	41,112.96
六、期末现金及现金等价物余额	39,672.20	4,509.61	66,388.17

### （七）发行人最近三年主要财务指标

单位：亿元、%

项目	2022 年末/ 度	2021 年末/度	2020 年末/度
总资产	149.52	137.22	123.05
总负债	94.20	82.18	79.93
全部债务	77.94	65.51	67.87
所有者权益	55.31	55.04	43.12
营业总收入	4.72	2.88	3.15
利润总额	0.13	0.20	0.42

净利润	0.33	0.44	0.27
扣除非经常性损益的净利润	-1.13	-1.10	-0.64
归属于母公司所有者的净利润	0.35	0.47	0.23
经营活动产生现金流量净额	6.25	10.95	2.63
投资活动产生现金流量净额	-8.65	-9.78	-11.18
筹资活动产生现金流量净额	6.04	-7.72	11.54
流动比率（倍）	0.67	0.86	1.39
速动比率（倍）	0.58	0.71	1.25
资产负债率	63.01	59.89	64.96
债务资本比率	58.49	54.34	61.15
毛利率	18.57	31.94	19.36
平均总资产回报率	0.23	0.34	0.26
加权平均净资产收益率	0.60	0.90	0.79
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-2.05	-2.25	-1.88
EBITDA	1.09	2.46	2.25
EBITDA 全部债务比（倍）	0.01	0.04	0.03
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.26	0.59	0.82
应收账款周转率（次）	4.98	2.74	3.96
存货周转率（次）	1.06	0.55	1.21

注：上述财务指标计算方法如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+长期应付款中的有息部分+一年内到期的非流动负债

扣除非经常性损益的净利润=净利润-资产处置收益-营业外收入+营业外支出-所得税影响额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%

债务资本比=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%

毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

平均总资产回报率=净利润/总资产平均净额×100%

加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%

息税折旧摊销前利润(EBITDA)=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额×100%

存货周转率=营业成本/存货平均净额×100%

## 五、发行人财务情况

### （一）资产负债结构分析

#### 1、资产结构分析

报告期内发行人资产的总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	242,810.88	16.24	235,841.53	17.19	323,815.32	26.32
非流动资产	1,252,359.20	83.76	1,136,312.88	82.81	906,640.47	73.68
<b>资产总额</b>	<b>1,495,170.08</b>	<b>100.00</b>	<b>1,372,154.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,230,455.79</b>	<b>100.00</b>

发行人资产主要由预付款项、投资性房地产、在建工程 and 无形资产构成。2020-2022 年末，发行人资产总额分别为 1,230,455.79 万元、1,372,154.41 万元和 1,495,170.08 万元。发行人 2021 年末资产总额较 2020 年末增加 141,698.62 万元，主要系在建工程大幅增加所致；发行人 2022 年末资产总额较 2021 年末增加 123,015.67 万元，增幅为 8.97%，主要系货币资金、在建工程和投资性房地产增加所致。

#### （1）流动资产分析

报告期内，发行人流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	67,972.68	27.99	15,520.12	6.58	82,820.30	25.58
应收票据	-	-	-	-	10.00	0.00
应收账款	10,138.28	4.18	8,835.58	3.75	12,175.21	3.76
预付账款	80,124.82	33.00	83,906.29	35.58	96,882.59	29.92
其他应收款	43,566.47	17.94	79,626.53	33.76	88,526.66	27.34
存货	33,599.37	13.84	39,024.22	16.55	31,619.74	9.76
其他流动资产	7,409.25	3.05	8,928.79	3.79	11,780.81	3.64
<b>流动资产合计</b>	<b>242,810.87</b>	<b>100.00</b>	<b>235,841.53</b>	<b>100.00</b>	<b>323,815.32</b>	<b>100.00</b>

从发行人的流动资产结构中可以看出，发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。2020-2022 年末，上述

四项金额合计分别为 299,849.29 万元、218,077.16 万元和 225,263.34 万元，占当期流动资产的比例分别为 92.60%、92.47%和 92.77%。

### 1) 货币资金

2020-2022 年末，发行人流动资产中流动性最强的货币资金余额分别为 82,820.30 万元、15,520.12 万元和 67,972.68 万元，分别占流动资产总额的 25.58%、6.58%和 27.99%，报告期内波动较大。

最近三年末发行人货币资金具体结构如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	22.54	66.83	31.98
银行存款	45,539.32	9,142.29	74,647.32
其他货币资金	22,410.83	6,311.00	8,141.00
合计	<b>67,972.68</b>	<b>15,520.12</b>	<b>82,820.30</b>

发行人 2021 年末货币资金较 2020 年末减少 67,300.18 万元，主要系当期偿还债务支付的现金较多所致。2022 年末货币资金较 2021 年末增加 52,452.56 万元，主要系新增债务融资收到的银行存款大幅增加所致。截至 2022 年末，发行人其他货币资金为 22,410.83 万元，其中 17,410.83 万元为美元债保证金，5,000.00 万元为银行承兑汇票保证金。截至 2022 年末，发行人无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

### 2) 应收账款

2020-2022 年末，发行人应收账款分别为 12,175.21 万元、8,835.58 万元和 10,138.28 万元，应收账款呈波动趋势。2021 年末发行人应收账款较 2020 年末有所减少，主要系应收延安城投置业有限公司等单位的工程款收回所致。截至 2022 年末，发行人应收账款主要由应收黄陵县自然资源局、延安城投置业有限公司等单位的土地款、工程款构成，前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占应收账款期末账面余额的比例	未来回款安排	形成原因	账龄	是否为经营性活动产生	是否为政府性应收账款	是否关联方
黄陵县自然资源局	2,486.67	24.53	预计将于2024年内逐步回款	土地款	1年以内	是	是	否
延安城投置业有限公司	730.00	7.20		工程款	1年以内	是	否	是
西安未央城市建设集团有限公司	526.60	5.19		餐费及住宿费	1年以内	是	否	否
陕西化建工程有限责任公司	362.03	3.57		工程款	1年以内	是	否	否
陕西欣泽科技有限公司	262.57	2.59		工程款	1年以内	是	否	否
合计	<b>4,367.87</b>	<b>43.08</b>	-	-	-	-	-	-

### 3) 预付款项

2020-2022年末，发行人预付款项账面价值分别为96,882.59万元、83,906.29万元和80,124.82万元，分别占流动资产总额的29.92%、35.58%和33.00%，报告期内预付款项规模有所减少。发行人预付款项主要由预付给陕西建工第二建设集团有限公司、延安西北局革命旧址管理处等公司、事业单位的工程款项构成。

截至2022年末，发行人预付款项前五大明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占预付款项的比例	款项性质	是否关联方
陕西建工第二建设集团有限公司	46,864.74	58.49	工程款	否
陕西建工第十三建设有限公司	5,204.00	6.49	工程款	否
延安西北局革命旧址管理处	5,112.06	6.38	工程款	否
陕西黄陵国家森林公园有限公司	4,914.76	6.13	土地征迁款	否
黄龙县民政局	2,400.00	3.00	购楼款	否
合计	<b>64,495.55</b>	<b>80.49</b>	-	-

### 4) 其他应收款

2020-2022年末，发行人其他应收款分别为88,526.66万元、79,626.53万元和43,566.47万元，占各期末流动资产总额的比例分别为27.34%、33.76%和17.94%。报告期内发行人其他应收款整体呈下降趋势。

截至 2022 年末，发行人其他应收款分类计提坏账准备的情况如下：

单位：万元、%

种类	2022 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	43,713.12	100.00	146.65	0.34	43,566.47
其中：账龄组合	2,584.98	5.91	146.65	5.67	2,438.33
无风险组合	41,128.14	94.09	-	-	41,128.14
<b>合计</b>	<b>43,713.12</b>	<b>100.00</b>	<b>146.65</b>	<b>0.34</b>	<b>43,566.47</b>

信用风险组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款具体如下：

单位：万元

账龄	2022 年 12 月 31 日余额
1 年以内	1,462.60
1 至 2 年	626.04
2 至 3 年	10.56
3 至 4 年	477.44
4 至 5 年	-
5 年以上	8.35
<b>合计</b>	<b>2,584.98</b>

信用风险组合中，按无风险组合汇集的其他应收款具体如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日余额
资金往来款	41,128.14
<b>合计</b>	<b>41,128.14</b>

2022 年末，发行人按账龄组合计提坏账准备账龄如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内	1,462.60	56.58	14.63
1 至 2 年	626.04	24.22	31.30
2 至 3 年	10.56	0.41	1.06

3至4年	477.44	18.47	95.49
4至5年	-	-	-
5年以上	8.35	0.32	4.18
合计	<b>2,584.98</b>	<b>100.00</b>	<b>146.65</b>

2022年末，发行人收回或转回坏账准备金额171.14万元。

截至2022年末，发行人其他应收款前五大情况如下：

单位：万元、%

欠款方	金额	占账面余额比	坏账准备	形成原因	经营性或非经营性	与发行人是否存在关联
融资租赁保证金	18,832.30	43.08	-	保证金	经营性	否
延安市鼎源投资（集团）有限公司	10,000.00	22.88	-	往来款	经营性	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	2,727.50	6.24	-	往来款	非经营性	是
河南宏洲建设工程有限公司延安分公司	1,948.49	4.46	-	往来款	经营性	否
陕西嘉源建筑装饰工程有限公司	600.27	1.37	30.01	往来款	经营性	否
合计	<b>34,108.56</b>	<b>78.03</b>	<b>30.01</b>	-	-	-

截至2022年末，发行人其他应收款按经营性和非经营性分类如下：

单位：万元、%

项目	款项性质	账面价值	占总资产的比重
经营性其他应收款	押金、保证金、工程款等	40,838.97	2.73
非经营性其他应收款	资金拆借款	2,727.50	0.18
合计	-	<b>43,566.47</b>	<b>2.91</b>

截至2022年末，发行人非经营性其他应收款明细如下：

单位：万元

欠款方	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	款项性质/形成原因	回款安排	与发行人是否存在关联关系
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	2,727.50	-	2,727.50	2-3年	资金拆借	预计将于1-2年内全部回款	是
合计	<b>2,727.50</b>	-	<b>2,727.50</b>	-	-	-	-

截至2022年末，发行人非经营性往来款账面余额为2,727.50万元，均为资金拆借款。针对非经营性往来占款或资金拆借，发行人需经过经办人、财务负责人、单位负责人等相应审批。公司非经营性往

来占款或资金拆借均按照《公司章程》的相关规定以及相关内部控制流程，在权限范围内履行了决策程序。定价方面，公司非经营性往来占款或资金拆借一事一议，具体价格或者收费原则根据往来占款或资金拆借事项的具体内容确定，并在相应的往来占款或资金拆借协议中予以明确。

在本次债券存续期内，发行人将加强对非经营性往来占款或资金拆借规模的严格控制，加强与往来单位的沟通交流，协商存量非经营性往来占款或资金拆借的具体回款安排，督促往来单位尽快按约履行偿还义务。

本次债券存续期内，发行人承诺不新增非经营性往来占款或资金拆借余额。最后，发行人已经制定了募集资金监管机制，将对本次债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务中心负责本次债券募集资金的总体调度和安排，建立详细的台账管理制度，及时做好相关会计记录。同时，发行人将定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合相关规定。公司拟开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。在本次债券存续期内，发行人将严格遵守以上募集资金使用的监管隔离制度，确保募集资金用于约定的用途。

从政府类应收款角度看，截至 2022 年末，发行人政府类应收款项金额为 4,299.30 万元，占净资产比例为 0.78%。其中，应收账款中的政府性应收款项为 3,981.30 万元，占发行人 2022 年末净资产比例为 0.72%；其他应收款中的政府性应收款项为 318.00 万元，占发行人 2022 年末净资产比例为 0.06%。

## 5) 存货

2020-2022年末，发行人存货账面价值分别为31,619.74万元、39,024.22万元和33,599.37万元，占各期末流动资产的比例分别为9.76%、16.55%和13.84%。发行人存货主要为工程施工、开发成本和库存商品。

2021年末发行人存货账面价值较2020年末增加7,404.48万元，主要系前述房地产开发项目开发成本增加所致；2022年末发行人存货账面价值较2021年末减少5,424.85万元，减幅13.90%，主要系部分项目完工出售结转所致。

发行人房地产开发业务遵循市场化运作模式，从前期取得土地、项目设计与建设到销售等各个环节均由发行人自主开发。发行人通过招拍挂方式取得土地，并根据相关规划进行建设，所取得的土地性质全部为出让地，计入存货项下开发成本科目；建设过程中所投入资金计入存货核算，待项目竣工验收并交房后确认收入、结转成本。

最近三年末，发行人存货明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
原材料	267.87	342.58	170.57
库存商品	2,855.53	2,690.39	1,451.32
低值易耗品	556.01	661.89	647.87
工程施工	4,106.95	3,621.07	2,261.53
开发成本	25,813.01	31,708.29	27,088.44
<b>合计</b>	<b>33,599.37</b>	<b>39,024.22</b>	<b>31,619.74</b>

注：发行人报告期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

## （2）非流动资产分析

报告期内，发行人非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	-	-	-	-	100.00	0.01
投资性房地产	155,999.56	12.46	81,705.07	7.19	79,806.36	8.80

固定资产	88,904.08	7.10	111,710.84	9.83	98,673.71	10.88
在建工程	826,819.43	66.02	763,376.78	67.18	557,999.46	61.55
使用权资产	8,878.56	0.71	9,877.66	0.87	-	-
无形资产	136,375.88	10.89	136,836.67	12.04	135,110.61	14.90
长期待摊费用	26,516.41	2.12	26,622.71	2.34	31,916.95	3.52
递延所得税资产	7,093.92	0.57	4,411.80	0.39	1,262.03	0.14
其他非流动资产	1,771.35	0.14	1,771.35	0.16	1,771.35	0.20
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,252,359.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,136,312.88</b>	<b>100.00</b>	<b>906,640.47</b>	<b>100.00</b>

从发行人的非流动资产结构中可以看出，投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产构成了公司非流动资产的绝大部分。2020-2022年末，上述四项金额合计分别为871,590.14万元、1,093,629.36万元和1,208,098.95万元，占当期非流动资产的比例分别为96.13%、96.24%和96.47%。

### 1) 投资性房地产

2020-2022年末，发行人投资性房地产账面价值分别为79,806.36万元、81,705.07万元和155,999.56万元，占发行人非流动资产的比例分别为8.80%、7.19%和12.46%。

最近三年发行人采用公允价值计量模式的投资性房地产变化情况如下：

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>2019年末余额</b>	<b>56,088.29</b>	-	-	<b>56,088.29</b>
<b>本期变动</b>	<b>23,718.07</b>	-	-	<b>23,718.07</b>
加：外购	-	-	-	-
存货/固定资产/在建工程转入	14,328.72	-	-	14,328.72
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
加：公允价值变动	9,389.35	-	-	9,389.35
<b>2020年末余额</b>	<b>79,806.36</b>	-	-	<b>79,806.36</b>
<b>本期变动</b>	<b>1,898.72</b>	-	-	<b>1,898.72</b>
加：外购	-	-	-	-

减：处置	-	-	-	-
加：公允价值变动	1,898.72	-	-	1,898.72
<b>2021 年末余额</b>	<b>81,705.07</b>	-	-	<b>81,705.07</b>
<b>本期变动</b>	<b>74,294.49</b>	-	-	<b>74,294.49</b>
加：外购	48,000.00	-	-	48,000.00
加：固定资产转入	24,507.44	-	-	24,507.44
减：处置	-	-	-	-
加：公允价值变动	1,787.05	-	-	1,787.05
<b>2022 年末余额</b>	<b>155,999.56</b>	-	-	<b>155,999.56</b>

注：2020-2022 年，投资性房地产公允价值变动主要由凤凰山革命遗迹商业街与地下车库、新洲小镇 A 座及黄帝陵景区商业街的评估增值导致。

截至 2022 年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

所属公司	项目	金额
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座	18,113.88
延安旅游（集团）有限公司	凤凰山革命遗迹商业街及地下停车位	27,256.44
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街	21,473.10
延安旅游（集团）有限公司	安塞黄土风情园广场	15,911.74
延安旅游（集团）有限公司	荣昌国际商铺	25,244.40
延安旅游（集团）有限公司	北大培文校区	48,000.00
合计	-	<b>155,999.56</b>

截至 2022 年末，发行人投资性房地产中房屋建筑物明细如下：

## 截至 2022 年末发行人投资性房地产中房屋建筑物明细

权利人	项目名称	不动产权证编号	土地位置	用途	证载面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)	入账 方式	取得 方式	单价 (元 /m <sup>2</sup> )	是否取 得房产 证	受限 情况	是否 出租
延安旅游（集团）有限公司	凤凰山革命遗迹商业街	陕（2017）延安市不动产权第 0001366 号	延安市宝塔区凤凰社区凤凰山遗址及周边	公共设施用地	14,912.00	234,118,400.00	评估法	划拨	15,700.00	否	抵押	否
延安旅游（集团）有限公司	凤凰山革命遗迹地下车位 470 个	陕（2017）延安市不动产权第 0001366 号	延安市宝塔区凤凰社区凤凰山遗址及周边	公共设施用地	16,102.00	38,446,000.00	评估法	划拨	2,387.65	否	抵押	否
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 1 层 6 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	1,009.01	9,383,800.00	评估法	购入	9,300.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 2 层 4 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	1,161.45	10,801,500.00	评估法	购入	9,300.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 3 层 7 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	1,161.45	10,801,500.00	评估法	购入	9,300.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 4 层 6 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,010,900.00	评估法	购入	9,300.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 5 层 4 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	314.82	2,990,800.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 5 层 5 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	317.67	3,017,900.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座	延房权证宝枣字第	宝塔区枣园镇枣园	办公用	1,183.97	11,247,700.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是

团)有限公司	5层6号	007478号	路4号院A座	房、商业用房								
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座6层4号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	314.82	2,990,800.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	否
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座6层5号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	317.67	3,017,900.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	否
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座6层6号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,247,700.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	否
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座7层4号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	314.82	2,990,800.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座7层5号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	317.67	3,017,900.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座7层6号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,247,700.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座8层4号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	314.82	2,990,800.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座8层5号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	317.67	3,017,900.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游(集团)有限公司	新洲小镇A座8层6号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,247,700.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是

延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座9层4号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	314.82	2,990,800.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座9层5号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	317.67	3,017,900.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座9层6号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,247,700.00	评估法	购入	9,500.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座10层4号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	314.82	3,053,800.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座10层5号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	317.67	3,081,400.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座10层6号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,484,500.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座11层4号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	314.82	3,053,800.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座11层5号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	317.67	3,081,400.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座11层6号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,484,500.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇A座12层4号	延房权证宝枣字第007478号	宝塔区枣园镇枣园路4号院A座	办公用房、商业用房	314.82	3,053,800.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是

延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 12 层 5 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	317.67	3,081,400.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游（集团）有限公司	新洲小镇 A 座 12 层 6 号	延房权证宝枣字第 007478 号	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座	办公用房、商业用房	1,183.97	11,484,500.00	评估法	购入	9,700.00	是	抵押	是
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 4#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	1,355.99	17,085,500.00	评估法	出让	12,600.00	否	抵押	否
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 5#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	1,031.53	12,997,300.00	评估法	出让	12,600.00	否	抵押	否
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 6#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	1,284.01	15,408,100.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 7#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	930.07	11,160,800.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 8#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	773.23	9,742,700.00	评估法	出让	12,600.00	否	抵押	否
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 9#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	508.12	5,945,000.00	评估法	出让	11,700.00	否	抵押	否
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 11#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	632.15	7,965,100.00	评估法	出让	12,600.00	否	抵押	否
延安旅游集团黄陵投资有限公司	黄帝陵景区商业街 12#号楼	陕（2017）黄陵县不动产权第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园区西部门户区	其他商服	910.87	11,477,000.00	评估法	出让	12,600.00	否	抵押	否

延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 13#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	835.27	10,524,400.00	评估法	出让	12,600.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 14#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	530.41	7,054,500.00	评估法	出让	13,300.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 15#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	232.81	2,863,600.00	评估法	出让	12,300.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 16#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	51,841.00	6,894,900.00	评估法	出让	13,300.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 17#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	385.50	4,626,000.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 19#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	845.24	10,142,900.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 20#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	1,230.09	15,130,100.00	评估法	出让	12,300.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 21#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	168.84	2,194,900.00	评估法	出让	13,000.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 22#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	424.43	4,965,800.00	评估法	出让	11,700.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 23#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	1,142.23	13,706,800.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否

延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 24#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	307.79	3,416,500.00	评估法	出让	11,100.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 25#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	424.43	4,965,800.00	评估法	出让	11,700.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 26#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	504.64	6,207,100.00	评估法	出让	12,300.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 27#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	584.77	7,017,200.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 28#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	527.16	6,642,200.00	评估法	出让	12,600.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	黄帝陵景区商 业街 29#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	1,261.38	15,136,600.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否
延安旅游集团 黄陵投资有限 公司	旅帝陵景区商 业街 41#号楼	陕（2017）黄陵县不 动产第 0000024 号	黄陵县皇帝文化园 区西部门户区	其他商服	121.68	1,460,200.00	评估法	出让	12,000.00	否	抵押	否
延安旅游（集 团）有限公司	安塞区墩滩	无	延安市安塞区腰鼓 山黄土文化民俗风 情园商业街	-	6,542.24	27,477,400.00	评估法	-	4,200.00	否	否	否
延安旅游（集 团）有限公司	安塞区墩滩	无	延安市安塞区腰鼓 山黄土文化民俗风 情园商业街	-	11,150.10	120,421,100.00	评估法	-	10,800.00	否	否	否
延安旅游（集 团）有限公司	安塞区墩滩	无	延安市安塞区腰鼓 山黄土文化民俗风 情园商业街	-	2,077.58	11,218,900.00	评估法	-	5,400.00	否	否	否

延安旅游（集团）有限公司	荣昌国际商铺	陕（2022）延安市不动产权第0001707号	延安市宝塔区枣园办事处枣园社区18号院荣昌国际1层101铺	商业服务	5,004.19	116,097,200.00	评估法	出让	23,200.00	是	否	是
延安旅游（集团）有限公司	荣昌国际商铺	陕（2022）延安市不动产权第0001708号	延安市宝塔区枣园办事处枣园社区18号院荣昌国际2层201铺	商业服务	4,583.50	73,794,400.00	评估法	出让	16,100.00	是	否	是
延安旅游（集团）有限公司	荣昌国际商铺	陕（2022）延安市不动产权第0006978号	延安市宝塔区枣园办事处枣园社区18号院荣昌国际3层301铺	商业服务	5,004.19	62,552,400.00	评估法	出让	12,500.00	是	否	是
延安旅游（集团）有限公司	北大培文校区	-	-	-	-	480,000,000.00	评估法	-	-	否	否	否
-	合计	-	-	-	-	<b>1,559,995,600.00</b>	-	-	-	-	-	-

截至 2022 年末，发行人投资性房地产尚未办理产权证书的项目明细如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占投资性房地产金额的比重	尚未办理原因
凤凰山革命遗迹商业街与地下车库	27,256.44	17.47	尚在办理中
黄帝陵景区商业街	21,473.10	13.76	尚在办理中
安塞区墩滩	15,911.74	10.20	项目用地为无偿使用的租赁地
北大培文校区	48,000.00	30.77	尚在办理中
合计	<b>112,641.28</b>	<b>72.21</b>	-

针对上述投资性房地产，发行人正在办理相关产权手续，预计对发行人日常经营无重大影响。

## 2) 固定资产

2020-2022 年末，发行人固定资产账面价值分别为 98,673.71 万元、111,710.84 万元和 88,904.08 万元，分别占发行人当期末非流动资产的 10.88%、9.83%和 7.10%。2021 年末发行人固定资产较 2020 年末增加 13,037.13 万元，主要系购买荣昌国际项目房产所致。2022 年末发行人固定资产较 2021 年末减少 22,806.76 万元，减幅 20.42%，主要系房屋及建筑物转入投资性房地产所致。

近三年末，发行人固定资产账面价值明细如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	64,311.77	87,981.00	72,744.48
机器设备	2,793.51	16,051.82	17,446.58
运输设备	1,037.34	1,946.50	3,134.17
电子及其他	15,645.21	3,034.98	3,254.78
办公设备	5,110.90	2,576.14	1,322.34
道路桥梁及基础设施	-	114.71	560.24
固定资产清理	5.35	5.68	211.12
合计	<b>88,904.08</b>	<b>111,710.84</b>	<b>98,673.71</b>

## 3) 在建工程

2020-2022年末，发行人在建工程账面价值分别为557,999.46万元、763,376.78万元和826,819.43万元，分别占发行人各期末非流动资产的61.55%、67.18%和66.02%。2021年末发行人在建工程较2020年末增加205,377.32万元，增幅为36.81%，主要系南区大道等基础设施项目资产持续注入及主要在建项目进一步投入所致。2022年末发行人在建工程较2021年末增加63,442.65万元，增幅为8.31%，主要系安塞风情园项目、黄帝陵景区游客服务中心等主要在建项目进一步投入所致。

2020年12月31日，根据延安市国资委下发的《延安市人民政府国有资产监督管理委员会关于延安城投集团将部分国有资产划拨至延安旅游集团的批复》（延市国资发〔2020〕228号），同意延安城投将南区大道工程等11项固定资产、延安至吴起公路等10项固定资产及嘉陵桥等16项固定资产划转延旅集团。其中，2020年末已划转南区大道工程等资产、2021年末已划转延安至吴起公路等资产。针对上述已划拨的南区大道工程等资产，深圳鹏城资产评估师事务所（普通合伙）于2021年4月1日出具深鹏城评报字【2021】第P00号《关于延安城市建设投资（集团）有限责任公司所拥有的国有固定资产评估报告书》，确认以2020年12月31日为基准日，南区大道工程等12项固定资产的评估价值为142,132.65万元。针对上述已划拨的延安至吴起公路等资产，重庆鹏城资产评估师事务所（普通合伙）于2022年4月15日出具渝鹏城评报字【2022】第P029号《延安城市建设投资（集团）有限责任公司拟资产入账所占有的国有固定资产评估报告》，确认以2021年12月31日为基准日，延安至吴起公路等资产的评估价值为126,203.56万元。

截至2022年末，发行人在建工程具体情况如下：

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否政府代建或回购	账面价值
南区大道等基础设施项目	自营	2020-2023	自建	266,380.81
宝塔山景观提升工程 2	自营	2017-2023	自建	93,102.14
黄帝陵景区游客服务中心	自营	2019-2023	自建	87,649.54
延安宾馆灾后重建项目	自营	2014-2023	自建	70,848.94
安塞风情园项目	自营	2016-2023	自建	58,137.17
潮塔小镇工程	自营	2017-2023	自建	50,264.36
锦绣黄龙项目	自营	2017-2023	自建	46,178.92
凤凰山革命遗址保护工程	自营	2015-2023	自建	29,106.37
西北局革命遗址保护工程	自营	2017-2023	自建	28,131.63
延安凤凰山广场工程	自营	2015-2023	自建	25,274.66
万花山游客集散中心工程	自营	2018-2023	自建	24,324.49
旅游大厦改造工程	自营	2019-2023	自建	9,440.16
其他	自营	-	自建	37,980.24
<b>合计</b>	-	-	-	<b>826,819.43</b>
在建工程减值准备	-	-	-	-
<b>在建工程净值</b>	-	-	-	<b>826,819.43</b>

南区大道等基础设施项目在划入发行人后，由发行人开展后续维护工作，故计入“在建工程”科目核算。

#### 4) 无形资产

2020-2022 年末，发行人无形资产账面价值分别为 135,110.61 万元、136,836.67 万元和 136,375.88 万元，分别占发行人各期末非流动资产的 14.90%、12.04%和 10.89%，主要由土地使用权构成。2021 年末发行人无形资产账面价值较 2020 年末增加 1,726.06 万元，增幅为 1.28%；2022 年末发行人无形资产账面价值较 2021 年末减少 460.79 万元，将幅 0.34%。

最近三年末，发行人无形资产变化情况如下：

单位：万元

项目	土地使用权	软件	商标权	特许经营权	合计
一、账面原值					
<b>2020 年末</b>	<b>125,246.63</b>	<b>1,070.57</b>	<b>9.48</b>	<b>10,314.52</b>	<b>136,641.21</b>
本期增加金额	3,387.21	-	-	-	3,387.21
(1) 购置	110.31	-	-	-	110.31

(2) 划拨转入	3,276.89	-	-	-	3,276.89
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
<b>本期减少金额</b>	<b>526.88</b>	-	-	-	<b>526.88</b>
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 转出	526.88	-	-	-	526.88
<b>2021 年末</b>	<b>128,106.95</b>	<b>1,070.57</b>	<b>9.48</b>	<b>10,314.52</b>	<b>139,501.53</b>
<b>本期增加金额</b>	-	<b>22.56</b>	-	-	<b>22.56</b>
(1) 购置	-	22.56	-	-	22.56
(2) 划拨转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
<b>本期减少金额</b>	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 转出	-	-	-	-	-
<b>2022 年末</b>	<b>128,106.95</b>	<b>1,093.14</b>	<b>9.48</b>	<b>10,314.52</b>	<b>139,524.09</b>
<b>二、累计摊销</b>	-	-	-	-	-
<b>2020 年末</b>	<b>1,348.43</b>	<b>175.30</b>	<b>6.86</b>	-	<b>1,530.59</b>
<b>本期增加金额</b>	<b>1,004.04</b>	<b>129.91</b>	<b>0.31</b>	-	<b>1,134.26</b>
(1) 计提	1,004.04	129.91	0.31	-	1,134.26
<b>本期减少金额</b>	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 转出	-	-	-	-	-
<b>2021 年末</b>	<b>2,352.48</b>	<b>305.21</b>	<b>7.17</b>	-	<b>2,664.85</b>
<b>本期增加金额</b>	<b>411.80</b>	<b>70.73</b>	<b>0.83</b>	-	<b>483.35</b>
(1) 计提	411.80	70.73	0.83	-	483.35
<b>本期减少金额</b>	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 转出	-	-	-	-	-
<b>2022 年末</b>	<b>2,764.27</b>	<b>375.94</b>	<b>8.00</b>	-	<b>3,148.21</b>
<b>三、账面价值</b>	-	-	-	-	-
<b>2020 年末</b>	<b>124,002.54</b>	<b>895.27</b>	<b>2.62</b>	<b>10,210.18</b>	<b>135,110.61</b>
<b>2021 年末</b>	<b>125,754.48</b>	<b>765.36</b>	<b>2.31</b>	<b>10,314.52</b>	<b>136,836.67</b>
<b>2022 年末</b>	<b>125,342.68</b>	<b>717.20</b>	<b>1.48</b>	<b>10,314.52</b>	<b>136,375.88</b>

截至 2022 年末，发行人无形资产中土地使用权的明细主要如下：

土地使用权人	取得方式	编号	坐落	使用权类型	证载用途	入账方式	单价（元/M <sup>2</sup> ）	面积（m <sup>2</sup> ）	金额（万元）	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额（万元）
延安旅游（集团）有限公司	招拍挂	陕（2020）黄陵县不动产权第 0001364 号	黄陵县店头镇腰坪社区潮塔村	出让	其他商服	成本法	121.26	55,837.00	677.06	否	是	677.06
延安旅游（集团）有限公司	招拍挂	陕（2020）黄陵县不动产权第 0001366 号	黄陵县店头镇腰坪社区潮塔村	出让	其他商服	成本法	157.46	419.00	6.60	否	是	6.60
延安旅游（集团）有限公司	招拍挂	陕（2020）黄陵县不动产权第 0001365 号	黄陵县店头镇腰坪社区潮塔村	出让	其他商服	成本法	118.83	21,270.00	252.75	否	是	252.75
延安旅游（集团）有限公司	招拍挂	陕（2021）黄陵县不动产权第 0000018 号	黄陵县店头镇腰坪社区潮塔村	出让	其他商服	成本法	49.19	165,064.72	811.88	否	是	811.88
延安旅游（集团）有限公司	招拍挂、划拨	延宝国用（2005）第 3364 号	东苑社区欧锦园北侧	出让、划拨	商用	成本法	279.89	3,808.62	106.60	否	是	106.60
延安旅游（集团）有限公司	招拍挂	陕（2019）延安市不动产权第 002908 号	延安市宝塔区宝塔山下嘉陵路东侧 2018-009 号宗地	出让	其他商服用地	成本法	7,198.44	57,334.00	41,271.53	是	是	41,271.53
延安旅游（集团）有限公司万花山分公司	划拨	延市宝万国用（2013）第 2515 号	延安市宝塔区万花山乡花园头村	划拨	旅游	评估法	243.00	482,044.23	12,070.24	否	否	/
延安旅游（集团）有限公司万花山分公司	划拨	延市宝万国用（2013）第 2516 号	延安市宝塔区万花山乡花园头村	划拨	旅游	评估法		8,649.45		否	否	/
延安旅游（集团）有限公司万花山分公司	划拨	延市宝万国用（2013）第 2517 号	延安市宝塔区万花山乡花园头村	划拨	旅游	评估法		1,003.96		否	否	/
延安旅游（集团）有限公司万花山分公司	划拨	延市宝万国用（2013）第 2518 号	延安市宝塔区万花山乡花园头村	划拨	生活区	评估法		1,636.75		否	否	/

延安旅游（集团）有限公司万花山分公司	划拨	延市宝万国用（2013）第2519号	延安市宝塔区万花山乡花园头村	划拨	办公	评估法		3,383.13		否	否	/
延安旅游（集团）有限公司隆华花园酒店	招拍挂	延宝国用（2013）第070号	延安市宝塔区桥沟镇北关区	出让	商业	成本法	1,209.42	13,332.80	1,612.50	否	是	1,612.50
延安旅游（集团）有限公司安塞分公司	招拍挂	陕（2019）安塞区不动产权第0000592号	陕西省延安市安塞区真武洞街道郊村黄土风情区	出让	其他商服用地	成本法	3,206.93	18,460.00	5,920.00	否	是	5,920.00
延安万花山宾馆	招拍挂	陕（2020）延安市不动产权第0002224号	延安市宝塔区万花山乡花园头村2010-9号宗地	出让	住宿餐饮用地	成本法		23,692.00		否	是	
延安万花山宾馆	招拍挂	陕（2020）延安市不动产权第0002225号	延安市宝塔区万花山乡花园头村万花山宾馆	划拨	住宿餐饮用地、商业服务	评估法	383.35	19,635.38	1,660.98	是	否	1,660.98
延安旅游集团黄陵投资有限公司	招拍挂	陕（2020）黄陵县不动产权第0000024号	黄陵县桥山街道办事处张寨村	出让	住宿餐饮用地	成本法	7,770.78	19,076.00	2,230.00	否	是	14,823.54
延安旅游集团黄陵投资有限公司	招拍挂	陕（2018）黄陵县不动产权第0000088号	黄陵县肖川村	出让	其他商服用地	成本法	646.50	27,146.00	1,755.00	否	是	1,755.00
延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	招拍挂	陕（2018）黄陵县不动产权第0000481号	黄龙县石堡镇安善村龙尾湾（锦绣黄龙）	出让	商服用地	成本法	393.51	174,715.00	6,875.25	是	是	6,875.25
延安旅游集团黄陵投资有限公司	资产注入	陕（2017）黄陵县不动产权第0000024号	黄陵县黄帝文化园区西部门户区	出让	其他商服用地	成本法	815.40	132,338.12	12,987.28	是	否	/
		陕（2017）黄龙县不动产权第0000025号		出让	其他商服用地	成本法		6,509.42		是		

## 2、负债结构分析

报告期内，发行人负债的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	363,710.02	38.61	275,787.85	33.56	233,373.12	29.20
非流动负债	578,326.83	61.39	545,968.39	66.44	565,884.09	70.80
<b>负债总额</b>	<b>942,036.85</b>	<b>100.00</b>	<b>821,756.24</b>	<b>100.00</b>	<b>799,257.21</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年末，发行人的总负债分别为 799,257.21 万元、821,756.24 万元和 942,036.85 万元。从构成来看，发行人负债以非流动负债为主，占各期末负债总额的比例分别为 70.80%、66.44%和 61.39%。2020 年末，由于较多长期借款、长期应付款将于一年内到期，遂转入一年内到期的非流动负债科目，流动负债出现较大幅度增长；2021 年，发行人应付账款、其他应付款有所增加，流动负债占比提升；2022 年末，发行人流动负债较 2021 年末增加了 87,922.17 万元，涨幅 31.88%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

### （1）流动负债分析

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	19,304.90	5.31	16,500.00	5.98	15,000.00	6.43
应付票据	10,000.00	2.75	11,311.00	4.10	11,311.00	4.85
应付账款	57,222.69	15.73	45,289.35	16.42	34,662.63	14.85
预收账款	10.25	0.00	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,949.61	1.09	1,642.22	0.60	773.52	0.33
合同负债	11,342.96	3.12	18,553.93	6.73	10,885.00	4.66
应交税费	1,340.61	0.37	1,032.06	0.37	988.20	0.42
其他应付款	53,420.46	14.69	61,683.53	22.37	41,923.83	17.96
一年内到期的非流动负债	206,594.99	56.80	118,629.45	43.01	117,828.95	50.49
其他流动负债	523.56	0.14	1,146.30	0.42	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>363,710.02</b>	<b>100.00</b>	<b>275,787.85</b>	<b>100.00</b>	<b>233,373.12</b>	<b>100.00</b>

从流动负债结构可以看出，短期借款、应付账款、其他应付款和

一年内到期的非流动负债构成了发行人流动负债的主要部分。2020-2022年末，上述四项金额合计分别为209,415.41万元、242,102.33万元和336,543.04万元，占当期流动负债的比例分别为89.73%、87.79%和92.53%。

### 1) 短期借款

2020-2022年末，发行人短期借款分别为15,000.00万元、16,500.00万元和19,304.90万元，占发行人各期末流动负债的比例分别为6.43%、5.98%和5.31%。2021年末较2020年末发行人短期借款变动较小。截至2022年末，发行人短期借款较2021年末增加2,804.90万元，增幅17.00%，主要系新增保证借款所致。

近三年末，发行人短期借款分类情况如下：

单位：万元

借款类型	2022年末	2021年末	2020年末
保证借款	19,200.00	16,500.00	15,000.00
信用借款	104.90	-	-
合计	<b>19,304.90</b>	<b>16,500.00</b>	<b>15,000.00</b>

### 2) 应付账款

2020-2022年末，发行人应付账款分别为34,662.63万元、45,289.35万元和57,222.69万元，占发行人各期末流动负债总额的比例分别为14.85%、16.42%和15.73%。2021年末发行人应付账款较2020年末增加10,626.72万元，增幅为30.66%，主要系应付陕西大兴荣昌置业有限公司的购房款及应付施工单位工程款增加所致。截至2022年末，公司应付账款为57,222.69万元，较2021年末增加11,933.34万元，增幅为26.35%，主要系应付陕西大兴荣昌置业有限公司的购房款增加所致。

截至2022年末，发行人应付账款前五名单位情况如下：

单位：万元、%

欠款单位	是否为关联方	余额	占应付账款总额比例	款项性质
陕西大兴荣昌置业有限公司	否	11,665.21	20.39	购房款
陕西建工第六建设集团有限公司	否	5,584.17	9.76	工程款
陕西建工第三建设集团有限公司	否	9,249.03	16.16	工程款
陕西建工第二建设集团有限公司	否	2,901.71	5.07	工程款
西安保德宇环境艺术工程有限公司	否	2,180.64	3.81	工程款
合计	-	<b>31,580.76</b>	<b>55.19</b>	-

### 3) 其他应付款

2020-2022年末，发行人其他应付款分别为41,923.83万元、61,683.53万元和53,420.46万元，分别占流动负债总额的17.96%、22.37%和14.69%。从构成看，发行人其他应付款主要以往来款项为主。

最近三年末，发行人其他应付款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	47,515.15	88.95	53,054.28	86.01	40,130.33	95.72
应付利息	5,905.31	11.05	8,629.25	13.99	1,793.50	4.28
合计	<b>53,420.46</b>	<b>100.00</b>	<b>61,683.53</b>	<b>100.00</b>	<b>41,923.83</b>	<b>100.00</b>

注：发行人报告期内其他应付款增加主要为工程质保金增加所致。

2022年末，发行人主要其他应付款明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	余额	占其他应付款总额比例	款项性质
延安鼎助投资有限公司	否	7,266.00	13.60	往来款
延安市财政局	否	6,083.59	11.39	往来款
陕西建工第二建设集团有限公司	否	4,016.00	7.52	保证金
陕西欣泽科技有限公司	否	3,000.00	5.62	往来款
延安黄帝文化园区投资建设有限责任公司	否	2,345.21	4.39	往来款
合计	-	<b>22,710.80</b>	<b>42.51</b>	-

### 4) 一年内到期的非流动负债

2020-2022年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为117,828.95万元、118,629.45万元和206,594.99万元，占各期末流动

负债总额的比例分别为 50.49%、43.01%和 56.80%。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末无明显变化。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债为 206,594.99 万元，较 2021 年末增加 87,965.54 万元，增幅为 74.15%，主要原因是一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款增加所致。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款：	55,852.02	25,222.98	14,753.90
其中：保证借款	37,850.00	9,800.00	7,470.00
保证+抵押借款	11,072.02	8,927.98	7,283.90
抵押+质押借款	6,930.00	6,895.00	-
一年内到期的应付债券	44,910.90	-	-
一年内到期的长期应付款	104,681.88	92,245.45	103,075.05
一年内到期的租赁负债	1,150.19	1,161.02	-
合计	<b>206,594.99</b>	<b>118,629.45</b>	<b>117,828.95</b>

## （2）非流动负债分析

近三年末，发行人非流动负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	210,472.62	36.39	213,441.09	39.09	239,664.07	42.35
应付债券	270,956.52	46.85	163,391.33	29.93	113,818.77	20.11
租赁负债	7,774.88	1.34	8,634.76	1.58	-	-
长期应付款	72,094.65	12.47	143,182.81	26.23	192,998.12	34.11
递延收益	6,401.73	1.11	7,138.74	1.31	9,698.13	1.71
递延所得税负债	10,626.43	1.84	10,179.67	1.86	9,704.99	1.72
非流动负债合计	<b>578,326.83</b>	<b>100.00</b>	<b>545,968.39</b>	<b>100.00</b>	<b>565,884.09</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年末，发行人非流动负债分别为 565,884.09 万元、545,968.39 万元和 578,326.83 万元，占总负债的比例分别为 70.80%、66.44%和 61.39%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2020-2022 年末，上述三项金额合计分别为 546,480.96 万元、

520,015.23 万元和 553,523.79 万元，占当期非流动负债的比例分别为 96.57%、95.25%和 95.71%。

### 1) 长期借款

2020-2022 年末，发行人长期借款金额分别为 239,664.07 万元、213,441.09 万元和 210,472.62 万元，分别占非流动负债的 42.35%、39.09%和 36.39%。发行人长期借款的借款主体主要为银行。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证借款	123,468.54	80,020.00	87,490.00
保证+抵押借款	59,716.10	68,644.07	76,927.97
质押+抵押借款	83,140.00	90,000.00	90,000.00
减：一年内到期部分	55,852.02	25,222.98	14,753.90
合计	<b>210,472.62</b>	<b>213,441.09</b>	<b>239,664.07</b>

### 2) 应付债券

2020-2022 年末，发行人应付债券分别为 113,818.77 万元、163,391.33 万元和 270,956.52 万元，占非流动负债的比例分别为 20.11%、29.93%和 46.85%。

截至 2022 年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元、年、%

债券简称	债券品种	发行金额	账面余额	发行日期	期限	票面利率
20 延旅 01	私募公司债	70,000.00	69,570.84	2020-09-01	5(3+2)	5.38
G21 延旅 1	私募公司债	30,000.00	29,636.79	2021-09-16	5(2+2+1)	6.85
G21 延旅 2	私募公司债	20,000.00	19,735.85	2021-12-20	5(2+2+1)	6.50
22 延旅 V1	私募公司债	50,000.00	49,500.00	2022-12-08	2+2+1	6.80
22 延旅债	企业债	50,000.00	48,885.61	2022-09-29	7(3+4)	6.99
22 美元债	境外债	48,788.48	53,627.42	2022-03-10	3	3.90
合计	-	<b>268,788.48</b>	<b>270,956.52</b>	-	-	-

### 3) 长期应付款

2020-2022 年末，发行人长期应付款分别为 192,998.12 万元、143,182.81 万元和 72,094.65 万元，分别占非流动负债的 34.11%、

26.23%和 12.47%，发行人的长期应付款主要为应付融资租赁款，报告期内有所下降。2021年末较2020年末减少49,815.31万元，减幅为25.81%；2022年末较2021年末减少71,088.16万元，减幅为49.65%，均系部分融资租赁转入一年内到期非流动负债科目同时当年度新增融资租赁较少所致。

最近三年末,发行人长期应付款构成情况如下:

单位:万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
长期应付款小计	176,736.54	235,408.25	295,480.51
专项应付款	40.00	20.00	592.67
减:一年内到期部分	104,681.88	92,245.45	103,075.05
合计	<b>72,094.65</b>	<b>143,182.81</b>	<b>192,998.12</b>

## (二) 财务分析

### 1、现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下表:

单位:万元

项目	2022年度	2021年度	2020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	204,518.78	184,914.88	105,395.16
经营活动现金流出小计	142,040.76	75,441.39	79,060.60
经营活动产生的现金流量净额	62,478.01	109,473.49	26,334.56
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
投资活动现金流入小计	157.88	261.96	-
投资活动现金流出小计	86,670.20	98,025.10	111,814.84
投资活动产生的现金流量净额	-86,512.32	-97,763.14	-111,814.84
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
筹资活动现金流入小计	273,817.38	111,270.88	283,702.92
筹资活动现金流出小计	213,438.60	188,451.42	168,326.08
筹资活动产生的现金流量净额	60,378.78	-77,180.53	115,376.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>8.25</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>36,352.73</b>	<b>-65,470.18</b>	<b>29,896.56</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>45,561.86</b>	<b>9,209.12</b>	<b>74,679.30</b>

### (1) 经营活动产生的现金流量分析

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 26,334.56 万元、109,473.49 万元和 62,478.01 万元。2021 年度，发行人经营活动现金流入为 184,914.88 万元，较 2020 年增加 79,519.72 万元，增幅为 75.45%，主要系当年度收到较多经营性往来款所致。2022 年度，发行人经营活动现金流入为 204,518.78 万元，较 2021 年增加了 19,603.90 万元，增幅 10.60%。

近三年，发行人经营活动现金流出分别为 79,060.60 万元、75,441.39 万元和 142,040.76 万元，其中发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 11,546.77 万元、54,344.04 万元和 100,718.90 万元，占各报告期经营活动现金流出比例较高，分别为 14.60%、72.03% 和 70.91%，主要由支付往来款构成。

近三年，发行人支付其他与经营活动有关现金流具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营费用	3,251.08	3,446.12	2,656.29
银行手续费	82.34	262.25	21.13
往来款	97,385.48	50,635.67	8,869.34
合计	<b>100,718.90</b>	<b>54,344.04</b>	<b>11,546.76</b>

## (2) 投资活动产生的现金流量分析

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-111,814.84 万元、-97,763.14 万元和-86,512.32 万元。报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 111,714.84 万元、98,025.10 万元和 86,670.20 万元，金额较大，主要投向分别为宝塔山景区项目、潮塔小镇工程、延安宾馆灾后重建项目和黄帝陵景区游客服务中心，上述项目均为发行人根据内部战略规划开展的旅游类自营项目，主要通过项目运营收入实现收益，当前回收周期尚不明确。随着发行人上述项目的陆续竣工，预计相关投资不会对发行人偿债能

力造成重大不利影响。

### （3）筹资活动产生的现金流量分析

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 115,376.83 万元、-77,180.53 万元和 60,378.78 万元。2021 年度，发行人筹资活动现金流入为 111,270.88 万元，较 2020 年减少 172,432.04 万元，主要系当年度新增的借款、融资租赁款减少所致。2022 年度，发行人筹资活动现金流入为 273,817.38 万元，较 2021 年增加 162,546.49 万元，主要系当年取得借款收到的现金增加所致。

近三年，发行人筹资活动现金流出分别为 168,326.08 万元、188,451.42 万元和 213,438.60 万元，其中支付其他与筹资活动有关的现金分别为 95,076.90 万元、114,941.68 万元和 130,537.48 万元，占各报告期筹资活动现金流出的比例较高，分别为 56.48%、60.99%和 61.16%，主要系发行人按照新租赁准则要求，将报告期内偿还融资租赁负债本金和利息所支付的现金计入支付其他与筹资活动有关的现金中所致。未来随着发行人进一步优化融资结构，融资租赁规模有望逐渐减少，预计筹资活动现金流出金额将有所下降。

最近三年，发行人支付其他与筹资活动有关现金流具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归还融资租赁款	107,183.42	113,054.18	87,781.89
支付租金	943.24	-	-
融资保证金等	22,410.83	1,887.50	7,295.00
<b>合计</b>	<b>130,537.48</b>	<b>114,941.68</b>	<b>95,076.89</b>

综上所述，报告期内发行人投资活动现金流出有所减少。同时，由于经营费用及往来款的减少，经营活动现金流量净额快速增长。发行人筹资活动产生的现金流入规模有所上升，主要是债券融资和银行

贷款增加所致。总体来说，发行人融资渠道不断丰富、直接融资占比持续提升，融资能力较强。

## 2、偿债能力分析

发行人最近三年主要偿债指标如下：

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率（倍）	0.67	0.86	1.39
速动比率（倍）	0.58	0.71	1.25
资产负债率（%）	63.01	59.89	64.96
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.26	0.59	0.82

报告期内，发行人流动比率分别为 1.39、0.86 和 0.67，速动比率分别为 1.25、0.71 和 0.58。2021 年末流动比率和速动比率较 2020 年末出现大幅下滑，主要系当年偿还较多债务后货币资金大幅减少所致。2022 年末流动比率和速动比率较 2021 年末有所下滑，主要系一年内到期的非流动负债、应付账款增加导致流动负债增长幅度大于流动资产所致。

2020-2022 年末，发行人资产负债率分别为 64.96%、59.89%和 63.01%。2021 年末资产负债率较 2020 年末进一步下降，主要系股东进一步划入资产、同时当年度偿还较多债务所致。2022 年末资产负债率较 2021 年末有所上升，主要系当年度应付债券增加致使债务有所提升所致。整体来看，发行人资产负债率仍未超过行业平均水平，偿债能力较好。

2020-2022 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.82、0.59 和 0.26，报告期内波动较大，发行人 2020-2022 年度 EBITDA 利息保障倍数不高，EBITDA 对利息的保障程度有限。

综合上述各项指标整体来看，发行人各项偿债指标均保持在行业的合理水平范围内，整体偿债能力较好。

## 3、盈利能力分析

报告期内，发行人利润情况如下表：

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
营业收入	47,245.63	28,755.64	31,485.20
营业成本	38,473.75	19,570.70	25,388.53
公允价值变动收益	1,787.05	1,898.72	9,389.35
毛利润	8,771.88	9,184.93	6,096.67
投资收益	710.12	-147.01	330.08
期间费用	27,646.32	29,685.42	22,003.26
营业利润	-15,305.28	-15,827.73	-3,281.79
营业外收入	16,865.60	18,047.29	8,880.76
营业外支出	260.06	189.94	1,356.95
利润总额	1,300.26	2,029.62	4,242.02
净利润	3,308.73	4,430.98	2,684.48
归属于母公司所有者的净利润	3,543.48	4,675.84	2,326.09
毛利率	18.57	31.94	19.36

注：发行人 2020 年营业总成本、营业利润与其他年度存在计算口径的细小差异。

### （1）营业收入、营业成本分析

2020-2022 年度，发行人营业收入分别为 31,485.20 万元、28,755.64 万元和 47,245.63 万元。2022 年度发行人营业收入较 2021 年同期增长 18,489.99 万元，涨幅 64.30%，主要系房产销售收入大幅增长所致。2020-2022 年度，发行人营业成本分别为 25,388.53 万元、19,570.70 万元和 38,473.75 万元，和营业收入的变动趋势保持一致，2020 年营业成本主要由工程建设板块的成本构成，2021 年营业成本主要由旅游综合服务、酒店经营、文创商贸等业务板块的成本构成，2022 年营业成本主要由文创商贸、房产销售等板块的成本构成。

2020-2022 年度，发行人毛利润分别为 6,096.67 万元、9,184.93 万元和 8,771.88 万元，主要来源于旅游综合服务和酒店经营板块。从毛利率情况来看，2020-2022 年度，发行人毛利率分别为 19.36%、31.94% 和 18.57%，2021 年，随着旅游市场趋于稳定和红色旅游热度提升，

发行人旗下酒店经营业务逐步回暖，宝塔山景区已恢复门票收费，导致毛利率回升。2022年发行人毛利率大幅下降，主要受市场环境影响，发行人旅游综合服务板块出现较大亏损、酒店经营毛利润降幅较大所致。

## （2）期间费用

2020-2022年度，发行人期间费用分别为22,003.26万元、29,685.42万元和27,646.32万元，占营业收入的比例分别为69.88%、103.23%和58.52%。相比2020年，发行人于2021年开业了延安宾馆、荣华酒店和锦绣黄龙酒店，管理费用和销售费用增长较大，导致期间费用占比较高。

报告期内，发行人期间费用具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	13,315.47	48.16	14,897.70	50.19	11,735.88	53.34
管理费用	13,878.99	50.20	13,763.98	46.37	10,356.74	47.07
财务费用	451.86	1.63	1,023.74	3.45	-89.36	-0.41
费用合计	<b>27,646.32</b>	<b>100.00</b>	<b>29,685.42</b>	<b>100.00</b>	<b>22,003.26</b>	<b>100.00</b>
在营业收入中占比	<b>58.52</b>		<b>103.23</b>		<b>69.88</b>	

注：占比=期间费用/营业收入

### 1) 销售费用

2020-2022年度，发行人销售费用分别为11,735.88万元、14,897.70万元和13,315.47万元。报告期内，发行人销售费用总体呈增长态势，主要系发行人在旅游推广方面投入力度加大所致。

### 2) 管理费用

2020-2022年度，发行人管理费用分别为10,356.74万元、13,763.98万元和13,878.99万元。2021年度管理费用较2020年增加3,407.24万元，增幅为32.90%，主要系部分新开业酒店开业前期费用

支出较多所致。

### 3) 财务费用

2020-2022年度，发行人财务费用分别为-89.36万元、1,023.74万元和451.86万元。2021年度发行人财务费用较上年度增加1,113.10万元，主要系当期费用化利息支出增加所致。2022年度发行人财务费用较上年度减少571.88万元，主要系当期费用化利息支出、相关手续费支出减少所致。

### (3) 公允价值变动收益

2020-2022年度，发行人公允价值变动收益分别为9,389.35万元、1,898.72万元和1,787.05万元。2021年度发行人公允价值变动收益较上年度减少7,490.63万元。发行人投资性房地产整体呈增值趋势，主要系对房产的不断修缮带来的不动产价值改善以及延安市房地产市场的较稳定发展带来的价值增值。

### (4) 营业外收入

2020-2022年度，发行人营业外收入分别为8,880.76万元、18,047.29万元和16,865.60万元，其中政府补助金额分别为6,876.89万元、15,395.04万元和16,740.94万元，在营业外收入的占比分别为77.44%、85.30%和99.26%。发行人2021年度营业外收入较上年度增加9,166.53万元，增幅103.22%，主要系政府补助增加所致，补助内容主要为旅游项目建设补助资金、旅游专项资金补助、文化产业发展专项资金和失业保险基金转入稳岗补贴款等。发行人2022年度营业外收入较上年度减少1,181.69万元，主要系政府补助减少所致。

## 4、营运能力分析

发行人最近三年主要资产运营效率指标如下：

项目	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
应收账款周转率（次/年）	4.98	2.74	3.96

存货周转率（次/年）	1.06	0.55	1.21
总资产周转率（次/年）	0.03	0.02	0.03

2020-2022年末，发行人应收账款周转率分别为3.96次/年、2.74次/年和4.98次/年，总体呈上升态势。2020-2022年末，发行人存货周转率分别为1.21次/年、0.55次/年和1.06次/年。发行人存货主要为开发成本，2021年末发行人存货规模进一步扩大，存货周转率进一步下降。2020-2022年末，发行人总资产周转率分别为0.03次/年、0.02次/年和0.03次/年，总资产周转率低，这与发行人所从事的文化旅游类基础设施建设行业有关，投资项目金额大、后续经营回款速度慢，造成周转率偏低。

### （三）未来业务发展目标和盈利能力可持续性

发行人自成立以来，在资产注入、财政补贴以及项目建设方面得到了当地人民政府的大力支持。发行人是延安市发展旅游业的龙头企业，作为延安市最大的旅游资源企业之一，拥有以5A级宝塔山旅游景区为核心的“四山”风景区垄断经营管理权，形成了集“食、住、行、游、购、娱”六要素为一体的旅游产业体系。

发行人地处陕西省延安市，重点开发经营的宝塔山景区（5A级景区）、清凉山景区（3A级景区）、万花山景区（3A）和杜公祠景区（3A级景区）是延安市的重要景区。延安作为全国爱国主义教育、革命传统教育、延安精神教育三大教育基地，奠定了延安作为“全国红色旅游首选地”“全国红色培训首选目的地”的突出地位，进而带动红色旅游景区宝塔山的发展，景区的协同发展和延安市启动的全域旅游示范市创建工作也是公司全部景区发展的持续动力。

2020-2022年末，发行人总资产分别为1,230,455.79万元、1,372,154.41万元和1,495,170.08万元；2020-2022年度，发行人分别实现营业收入31,485.20万元、28,755.64万元和47,245.63万元。随

着发行人对延安市红色旅游资源的挖掘以及景区项目投资与开发的推进，发行人能够提供更多优质旅游资源，与已有的旅游资源形成协同效应，这将大大强化旅游业务的核心竞争力，进一步提高旅游业务收入。同时，随着发行人已投项目的逐渐成熟、在投项目的推进和拟投项目的启动，发行人资产规模和业务规模有望进一步增加，收入有望持续增长，未来具有可持续的盈利能力。

## 六、有息负债分析

### （一）报告期内有息债务余额和类型

2020-2022年末，发行人有息债务金额分别为678,717.24万元、653,904.59万元和778,233.49万元，具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	19,304.90	2.48	16,500.00	2.52	15,000.00	2.21
一年内到期的非流动负债（有息项）	205,444.81	26.40	117,468.43	17.96	117,828.95	17.36
长期借款	210,472.62	27.04	213,441.09	32.64	239,664.07	35.31
应付债券	270,956.52	34.82	163,391.33	24.99	113,818.77	16.77
长期应付款（有息项）	72,054.65	9.26	143,103.74	21.88	192,405.45	28.35
<b>合计</b>	<b>778,233.49</b>	<b>100.00</b>	<b>653,904.59</b>	<b>100.00</b>	<b>678,717.24</b>	<b>100.00</b>

截至本募集说明书签署日，发行人均能按期偿还到期债务的本金和利息。

### （二）最近一年末有息债务到期分布情况

截至2022年末，发行人有息债务到期分布情况如下：

单位：亿元、%

项目	1年以内（含1年）			1-2年（含2年）			2-3年（含3年）			3年以上		
	金额	占比	利率区间	金额	占比	利率区间	金额	占比	利率区间	金额	占比	利率区间
银行贷款	7.77	33.87	3.70-7.20	0.26	16.59	3.10	0.20	1.20	4.95-6.80	20.34	55.24	4.55-5.98
其中担保贷款	7.76	33.83		0.26	16.59		0.20	1.20		20.34	55.24	
债券融资	4.49	19.59	5.68	-	-	-	12.32	74.69	3.90-5.38	14.78	40.14	6.50-6.99
其中担保债券	4.49	19.59		-	-		6.96	42.18		14.78	40.14	
信托融资	2.95	12.85	7.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	2.95	12.85		-	-		-	-				
其他融资	7.72	33.69	5.34-7.61	1.33	83.41	6.00-7.20	3.98	24.11	6.08-7.56	1.70	4.62	5.34-6.81
其中担保融资	7.72	33.69		1.33	83.41		3.61	21.91		1.70	4.62	
合计	<b>22.92</b>	<b>100.00</b>	-	<b>1.59</b>	<b>100.00</b>	-	<b>16.50</b>	<b>100.00</b>	-	<b>36.81</b>	<b>100.00</b>	-

### （三）最近一年末信用融资与担保融资的结构明细

截至2022年末，发行人信用融资与担保融资的结构明细如下：

单位：亿元、%

项目	1年以内（含1年）		1-2年（含2年）		2-3年（含3年）		3年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用融资	0.01	0.05	-	-	5.73	34.72	-	-
担保融资	22.91	99.95	1.59	100.00	10.77	65.28	36.81	100.00
合计	22.92	100.00	1.59	100.00	16.50	100.00	36.81	100.00

### （四）有息负债明细情况

截至2022年末，发行人有息负债总额为778,233.49万元，具体明细情况如下所示：

截至2022年末发行人有息负债明细表

单位：万元、%

债务人名称	债权人名称/ 债务工具名称	借款期间	账面价值	报表科目	担保方式
万花山宾馆	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	500.00	短期借款	保证
延安古建园林有限公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	1,000.00	短期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	交通银行延安分行	2022/03/15-2023/03/14	8,000.00	短期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	3,000.00	短期借款	保证
延安市圣旅物业公司	光大银行延安分行	2022/06/30-2023/06/29	200.00	短期借款	保证
延安故事文化创意有限责任公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	300.00	短期借款	保证
延安市圣旅物业公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	200.00	短期借款	保证
延安市糖酒副食公司	光大银行延安分行	2022/06/27-2023/06/26	1,000.00	短期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安市分行	2022/09/15-2023/09/14	5,000.00	短期借款	保证
延安市糖酒副食公司	光大银行	2022/05/17-2023/05/16	104.90	短期借款	信用
延安旅游（集团）有限公司	西安银行延安永青路支行	2017/09/22-2026/08/24	8,625.00	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	光大银行延安分行	2017/09/08-2026/09/07	8,625.54	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	长安银行延安分行	2017/09/06-2026/09/05	5,750.00	长期借款	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	光大银行延安分行	2017/09/27-2027/09/28	11,500.00	长期借款	保证
延安故事文化创意有限责任公司	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	180.00	长期借款	保证
万花山宾馆	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	445.00	长期借款	保证

延安市糖酒副食公司	重庆银行延安分行	2022/09/06-2025/09/05	980.00	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国进出口银行陕西省分行	2022/12/28-2024/12/27	2,643.00	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安分行	2022/11/23-2041/11/20	46,500.00	长期借款	保证
延安市圣旅物业有限公司	重庆银行延安分行	2022/10/31-2025/10/30	370.00	长期借款	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	中国进出口银行陕西省分行	2018/02/09-2031/02/08	36,000.00	长期借款	保证+抵押
延安旅游集团黄陵投资有限公司	交通银行延安分行	2018/02/11-2026/12/24	10,144.08	长期借款	保证+抵押
延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	光大银行延安分行	2019/03/13-2023/10/28	2,500.00	长期借款	保证+抵押
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安市分行	2019/08/19-2034/08/14	76,210.00	长期借款	抵押+质押
延安旅游（集团）有限公司	20 延旅 01	2020/08/03-2025/09/02	69,570.84	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	G21 延旅 1	2021/09/16-2026/09/16	29,636.79	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	G21 延旅 2	2021/12/20-2026/12/20	19,735.85	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	22 美元债	2022/09/29-2025/03/10	53,627.42	应付债券	信用
延安旅游（集团）有限公司	22 延旅债	2022/09/29-2029/09/30	48,885.61	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	22 延旅 V1	2022/12/08-2027/12/08	49,500.00	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	2022/01/26-2025/01/26	10,449.63	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2018/09/20-2027/08/04	14,734.55	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	平安国际租赁有限公司	2018/03/28-2026/03/28	2,258.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	基石京信（天津）融资租赁有限公司	2019/01/15-2024/01/25	2,300.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	上海国金租赁有限公司	2019/10/29-2023/11/02	2,000.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中旅融资租赁有限公司	2022/09/14-2025/09/14	3,639.31	长期应付款	信用
延安旅游（集团）有限公司	中铁建金融租赁有限公司	2019/08/23-2024/08/25	8,465.50	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	2020/10/30-2025/10/30	3,066.67	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国环球租赁有限公司	2020/01/10-2025/01/10	4,297.65	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	海通恒信国际融资租赁有限公司	2020/01/22-2025/01/22	4,524.58	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	上实融资租赁有限公司	2020/10/12-2025/10/12	13,800.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	横琴华通金融租赁有限公司	2021/02/09-2024/09/10	1,792.38	长期应付款	保证

司					
延安旅游（集团）有限公司	文投国际融资租赁有限公司	2021/05/09-2024/04/29	726.38	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	西安银行延安永青路支行	2017/09/22-2026/08/24	11,250.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	光大银行延安分行	2017/09/08-2026/09/07	2,250.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	长安银行延安分行	2017/09/06-2026/09/05	1,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	重庆银行延安分行	2020/03/23-2023/03/22	17,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安华视文化传播有限责任公司	重庆银行延安分行	2020/05/25-2023/05/24	350.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安大酒店（集团）有限公司	西安银行延安永青路支行	2020/01/19-2023/01/18	350.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	光大银行延安分行	2017/09/27-2027/09/28	3,000.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安故事文化创意有限责任公司	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	50.00	一年内到期的非流动负债	保证
万花山宾馆	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	50.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安市糖酒副食公司	重庆银行延安分行	2022/09/06-2025/09/05	20.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安分行	2022/11/23-2041/11/20	1,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安市圣旅物业有限公司	重庆银行延安分行	2022/10/31-2025/10/30	30.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	中国进出口银行陕西省分行	2018/02/09-2031/02/08	5,000.00	一年内到期的非流动负债	保证+抵押
延安旅游集团黄陵投资有限公司	交通银行延安分行	2018/02/11-2026/12/24	3,572.02	一年内到期的非流动负债	保证+抵押
延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	光大银行延安分行	2019/03/13-2023/10/28	2,500.00	一年内到期的非流动负债	保证+抵押
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安市分行	2019/08/19-2034/08/14	6,930.00	一年内到期的非流动负债	抵押+质押
延安旅游（集团）有限公司	20 延旅债	2020/09/01-2023/08/04	44,910.90	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	2022/01/26-2025/01/26	6,461.91	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	徽银金融租赁有限公司	2018/06/21-2023/06/21	2,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中航国际租赁公司	2018/07/30-2023/07/30	2,000.00	一年内到期的非流动负债	保证

延安旅游（集团）有限公司	上海光谷融资租赁有限公司	2018/08/20-2023/08/28	2,000.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2018/08/08-2023/08/08	3,600.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2018/09/20-2027/08/04	7,636.18	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	长江联合租赁有限公司	2018/11/30-2023/11/30	3,600.51	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	重庆鈇渝租赁股份有限公司	2018/08/13-2023/08/13	1,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	平安国际租赁有限公司	2018/03/28-2026/03/28	1,803.93	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	基石京信（天津）融资租赁有限公司	2019/01/15-2024/01/25	4,600.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	上海国金租赁有限公司	2019/10/29-2023/11/02	5,351.72	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中旅融资租赁有限公司	2022/09/14-2025/09/14	1,876.24	一年内到期的非流动负债	信用
延安旅游（集团）有限公司	弘创融资租赁有限公司	2019/07/12-2023/07/12	2,741.07	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中铁建金融租赁有限公司	2019/08/23-2024/08/25	10,728.74	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	2020/10/30-2025/10/30	4,000.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	紫光融资租赁有限公司	2020/01/07-2023/01/07	531.91	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国环球租赁有限公司	2020/01/10-2025/01/10	3,157.09	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	海通恒信国际融资租赁有限公司	2020/01/22-2025/01/22	3,338.59	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	上实融资租赁有限公司	2020/10/12-2025/10/12	600.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2020/01/10-2023/04/15	1,341.67	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中远海运租赁有限公司	2018/11/30-2023/11/29	1,050.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	横琴华通金融租赁有限公司	2021/02/09-2024/09/10	3,433.72	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	文投国际融资租赁有限公司	2021/05/09-2024/04/29	1,378.61	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	平安信托有限责任公司	2021/06/30-2023/07/28	29,450.00	一年内到期的非流动负债	保证

合计	-	<b>778,233.49</b>	-	-
----	---	-------------------	---	---

## 七、债务偿还压力测算分析

本次债券发行规模为不超过人民币 5.00 亿元，债券期限为不超过 7 年，还本付息方式为按年付息，第 3 至第 7 年末每年分别偿还本金的 20.00%，假设将于 2023 年发行，以票面年利率 6.50% 测算，发行人在债券存续期内的有息负债偿还压力测算情况如下：

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债当年本息偿付规模	<b>270,029.13</b>	<b>46,976.32</b>	<b>195,078.20</b>	<b>106,207.57</b>	<b>91,801.33</b>	<b>11,009.66</b>	<b>59,895.27</b>	<b>7,592.56</b>
其中：银行借款本息偿还规模	92,412.23	13,045.70	12,295.77	43,356.88	19,780.26	7,592.56	7,592.56	7,592.56
信托计划本息偿还规模	31,791.28	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券本息偿还规模	63,392.27	15,930.44	139,128.70	59,468.69	56,283.10	3,417.10	52,302.71	-
其他债务本息偿还规模	82,433.35	18,000.18	43,653.73	3,382.00	15,737.97	-	-	-
本次债券本息偿付规模	-	<b>3,250.00</b>	<b>3,250.00</b>	<b>13,250.00</b>	<b>12,600.00</b>	<b>11,950.00</b>	<b>11,300.00</b>	<b>10,650.00</b>
合计	<b>270,029.13</b>	<b>50,226.32</b>	<b>198,328.20</b>	<b>119,457.57</b>	<b>104,401.33</b>	<b>22,959.66</b>	<b>71,195.27</b>	<b>18,242.56</b>

根据上表测算，发行人于本次债券存续期内需偿还的有息债务的集中还款期为2023年、2025年和2026年，上述三年需偿还的有息债务分别为27.00亿元、19.83亿元和11.95亿元，主要系发行人前期发行的私募债到期所致。为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。

## 八、发行人关联关系及关联交易情况

### （一）关联方关系

#### 1、控股股东及实际控制人

截至2022年末，发行人的控股股东为延安城市建设投资（集团）有限责任公司，持有发行人100%的股权，实际控制人为延安市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### 2、子公司、合营及联营企业

详见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

#### 3、其他关联方情况

发行人截至2022年末其他关联方明细如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	关联方交易内容
延安城投置业有限公司	同受母公司控制	无

### （二）关联交易情况

#### 1、关联交易

报告期内，发行人发生的购销商品、接受和提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

年度	关联方	关联交易内容	金额
2020年	延安城投置业有限公司	工程建设收入	6,640.99
合计	-	-	6,640.99

#### 2、关联担保

截至 2022 年末，发行人关联担保中发行人作为担保方的详情如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经完毕	是否设置反担保措施
延安旅游（集团）有限公司	延安城市建设投资（集团）有限责任公司	4,508.30	2018-12-25	2023-12-24	否	否
合计		4,508.30	-	-	-	-

截至 2022 年末，发行人关联担保中作为被担保方的详情如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保期间	是否设置反担保措施
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	1,500.00	2018.08.13-2023.08.12	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	41,000.00	2018.02.09-2030.09.20	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	7,250.00	2017.08.28-2026.08.27	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	10,875.00	2017.09.08-2026.09.07	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	10,875.00	2017.09.06-2026.09.05	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	2,643.00	2022.12.28-2024.12.27	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	1,000.00	2018.08.20-2023.07.19	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	1,000.00	2018.08.28-2023.08.27	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	2,500.00	2018.06.21-2023.06.20	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	2,000.00	2018.07.30-2023.07.29	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	3,600.00	2018.08.08-2023.08.07	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	3,001.86	2018.09.20-2023.09.19	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	3,600.51	2018.11.30-2023.11.29	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	7,900.00	2019.01.25-2024.01.25	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	2,741.07	2019.07.12-2023.07.11	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	83,105.00	2019.08.15-2034.08.14	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	19,158.92	2019.08.22-2024.08.25	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	1,341.67	2020.01.10-2023.01.10	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	7,470.49	2020.01.07-2025.01.07	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	531.90	2020.01.07-2023.01.07	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	7,863.17	2020.01.23-2025.01.22	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	17,500.00	2020.03.31-2023.03.30	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	70,000.00	2020.09.01-2025.09.01	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	5,000.00	2020.06.22-2025.06.21	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	9,000.00	2020.07.02-2023.07.01	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	45,000.00	2020.08.04-2023.08.03	否

担保方	被担保方	担保余额	担保期间	是否设置反担保措施
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	10,000.00	2022.09.30-2023.09.29	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	3,000.00	2022.09.30-2023.09.29	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	14,400.00	2020.10.12-2025.10.11	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	7,066.66	2020.10.30-2025.10.29	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	5,351.72	2020.11.02-2023.11.02	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	2,615.29	2021.02.09-2024.02.29	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	8,000.00	2022.03.15-2023.03.14	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	2,104.99	2021.05.06-2024.04.29	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	2,637.12	2021.09.29-2024.09.10	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	20,000.00	2021.12.21-2025.12.21	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	30,000.00	2021.09.16-2026.09.16	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	16,911.54	2022.01.26-2025.01.25	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	14,371.35	2022.08.04-2027.08.04	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	5,515.55	2022.09.14-2025.09.14	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	50,000.00	2022.09.30-2029.09.30	否
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安旅游（集团）有限公司	50,000.00	2022.12.08-2027.12.08	否
合计		<b>609,431.81</b>	-	-

### 3、关联资金往来

报告期内，发行人关联方资金往来详情如下：

单位：万元

项目名称	关联方单位	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他应收款	延安城市建设投资（集团）有限责任公司	2,727.50	22,145.00	35,825.00
应收账款	延安城投置业有限公司	730.00	-	-
合计	-	<b>3,457.50</b>	<b>22,145.00</b>	<b>35,825.00</b>

报告期内，除了上述事项外，发行人未发生其他购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

### 九、发行人重大或有事项或承诺事项

#### （一）对外担保

截至 2022 年末，发行人对外担保合计 14,008.30 万元，具体情况如下：

单位：万元

被担保方	金额	担保起始日	担保到期日	是否设置反担保措施
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	4,508.30	2018-12-25	2023-12-24	否
延安市新区投资开发建设有限公司	9,500.00	2022-03-25	2023-03-24	否
合计	14,008.30	-	-	-

## （二）其他重要事项

截至 2022 年末，发行人不存在尚未了结的或可预见的，并在不利判决或裁决或决定的情况下将会实质影响发行人的财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

### 十、发行人受限资产情况

截至 2022 年末，发行人所有权和使用权受到限制的资产账面价值合计 411,548.20 万元，具体情况如下：

单位：万元

受限资产名称	账面价值	受限原因
货币资金	22,410.83	应付票据保证金及债券保证金
投资性房地产	66,843.42	借款抵押
固定资产	22,477.10	借款抵押
在建工程	238,464.25	借款抵押
无形资产	61,352.60	借款抵押
合计	411,548.20	-

### 十一、发行人申报企业债券情况

本次“2023年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券”为发行人第二次申报企业债券。发行人第一次于 2021 年 8 月 23 日申报企业债，于 2021 年 9 月 3 日受理，于 2021 年 12 月 1 日获批 5 亿元，现已于 2022 年 9 月 29 日发行完毕。

### 十二、发行人当地同级企业情况

#### 延安市主要城投公司概况表

公司名称	控股股东	职能定位
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安市国资委	延安市政府指定的城市基础设施建设的投融资主体，在延安市城市道路、桥梁、国有公共设施等基础设施建设领域处于行业垄断地位

延安新区投资发展（集团）有限公司	延安市国资委	延安市新区内最重要的平台公司，在延安市新区城市道路、桥梁、市政设施等基础设施建设领域处于行业垄断地位
延安市新区投资开发建设有限公司	延安新区投资发展（集团）有限公司	延安市新区内主要的平台公司，主要负责延安市新区基础设施建设
延安旅游（集团）有限公司	延安城市建设投资（集团）有限责任公司	主要从事延安市范围内的旅游业的建设以及运营
延安经济技术开发区建设投资有限公司	延安城市建设投资（集团）有限责任公司	延安市高新区最主要的平台公司，主要从事延安高新区、吴起县范围内的基础设施建设、保障房开发等业务

延安市城投公司主要有延安市延安城市建设投资（集团）有限责任公司、延安新区投资发展（集团）有限公司、延安市新区投资开发建设有限公司、延安经济技术开发区建设投资有限公司和发行人5家，各公司职能定位较为明确，业务领域不存在冲突和竞争。其中延安城市建设投资（集团）有限责任公司（AA+）是延安市政府指定的城市基础设施建设的投融资主体，主要负责延安市主城区城市道路、桥梁、国有公共设施等基础设施；延安新区投资发展（集团）有限公司和延安市新区投资开发建设有限公司主要负责延安新区城市道路、桥梁、市政设施等基础设施建设；延安经济技术开发区建设投资有限公司则主要从事延安高新区、吴起县范围的基础设施建设、保障房开发等业务。延安旅游（集团）有限公司主要从事延安市范围内的旅游业的建设以及运营，在发行人的业务领域具有绝对的优势地位。

截至本尽职调查报告出具之日，发行人当地同级企业情况如下：

发行人当地同级企业财务情况表

单位：亿元

名称	总资产		净资产		营业收入		净利润	
	2022年末	2021年末	2022年末	2021年末	2022年度	2021年度	2022年度	2021年度
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	765.21	758.18	181.41	167.24	30.69	21.88	1.37	3.13
延安新区投资发展（集团）有限公司	337.94	309.92	112.69	113.38	16.23	17.66	0.56	0.27
延安市新区投资开发建设有限公司	206.68	197.34	68.03	67.19	10.82	11.12	2.72	1.27
延安旅游（集团）有限公司	149.52	137.22	55.31	55.04	4.72	2.88	0.33	0.47
延安经济技术开发区建设投资有限公司	68.53	73.64	32.83	34.63	2.89	3.51	0.87	0.99

陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司	63.47	56.14	22.86	9.83	1.33	1.28	0.03	0.04
----------------------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------

发行人当地同级企业发行债券情况表

单位：亿元

名称	主体评级	已发行尚未兑付债券余额（不含境外债）	已发行尚未兑付的境外债（币种：USD）	已发行尚未兑付企业债券余额	已批未发债券额度	已批未发企业债券额度
延安城市建设投资（集团）有限责任公司	AA+	54.50	-	-	26.50	-
延安新区投资发展（集团）有限公司	AA+	45.00	-	-	-	-
延安市新区投资开发建设有限公司	AA	16.15	-	5.00	-	-
延安旅游（集团）有限公司	AA	26.50	0.77	5.00	3.00	-
延安经济技术开发区投资建设有限公司	AA	10.00	-	5.00	-	10.00
陕西旅游集团延安文化旅游产业投资有限公司	AA	2.71	-	-	-	-

## 第六节 本次债券的偿债保障措施

### 一、发行人违约事件及解决措施

#### （一）违约情形

以下事件构成本次债券违约事件：

1、在募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额10.00%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

4、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债权代理协议或本次债券项下义务的履行变得不合法。

#### （二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》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。

### （三）应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

### （四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照国家法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定等要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

### （五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本次债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照国家法律法规执行：

- 1、将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国证券监督管理委

员会和中央国债登记结算有限责任公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

#### （六）不可抗力

不可抗力是指由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债券相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施：

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益；

（2）发行人或债权代理人应召集债券投资者会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

#### （七）争议解决方式

发行人与债权代理人对违约情形及违约责任引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不成的，应提交发行人住所地人民法院解决。

#### （八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 二、偿债保障机制

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、发挥债券债权代理人的作用、确定专门部门与人员负责每年的偿付工作、制定并严格执行资金管理计划、严格履行信息披露义务等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

### （一）聘请账户监管人，设立募集资金专项账户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本次债券到期本金和利息，公司承诺将在监管银行处开立募集资金专项账户，并承诺将与账户监管人签署《募集资金专项账户监管协议》，委托监管银行对该账户进行监管。募集资金专项账户专门用于本次债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途，公司不得在该账户上设定任何权利限制。

### （二）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券债权代理人已按照《管理办法》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，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，为保障本次债券本息按约定偿付做出了合理的制度安排。

### （三）充分发挥债券债权代理人的作用

本次债券引入了债券债权代理人制度，由债券债权代理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债券债权代理

人履行职责，定期向债券债权人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券债权人，便于其根据《债权代理协议》采取必要的措施。

#### **（四）专门部门负责每年的偿付工作**

发行人指定财务中心牵头负责协调本次债券的偿付工作，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，该部门指定人员全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

#### **（五）制定并严格执行资金管理计划**

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，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，保障投资者的利益。

#### **（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、债券债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《延安旅游（集团）有限公司信息披露事务及投资者关系管理制度》《债券债权代理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。在每一会计年度结束之日起4个月内或每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，发行人将分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的，发行人将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付

本息能力的情形和风险。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，财务中心为信息披露工作主要责任部门，负责管理信息披露事务。

### 三、偿债计划

#### （一）利息的支付

1、本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】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，顺延期间付息款项不另计利息。利息登记日为付息日之前的第1个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

#### （二）本金的兑付

1、本次债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付，本次债券兑付日为【】年至【】年每年的【】月【】日，自债券存续期的第3年至第7年末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本次债券停止交易。本金自兑付日起不另计利息。

2、本次债券的本金兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体

上发布的兑付公告中加以说明。

#### 四、偿债资金主要来源

##### （一）发行人的营业收入及利润是本次债券的重要偿债来源

报告期内，发行人实现营业收入分别为 31,485.20 万元、28,755.64 万元和 47,245.63 万元，发行人净利润分别为 2,684.48 万元、4,430.98 万元和 3,308.73 万元。发行人良好的经营业绩是本次债券本息兑付的根本保障。

##### （二）本次债券募集资金投资项目产生的收益是本次债券的重要偿债来源

本次债券募集资金中的 3.00 亿元将用于黄龙县锦绣黄龙建设项目，2.00 亿将用于补充营运资金。本项目主要收入来源包括门票经营收入、乡村振兴培训基地收入、户外拓展活动收入、特色民宿收入、景区餐饮收入、配套商业设施租赁收入、景区停车位收入、充电服务费收入及外围广告位收入等。项目在债券存续期内可实现收入 23,898.25 万元，扣除经营成本和附加税金后可用于还本付息的净收益 18,976.61 万元，扣除其他借款利息后的净收益为 16,051.61 万元，债券存续期内用于本项目的债券利息为 9,750.00 万元（债券利率假设为 6.50%），利息覆盖倍数（扣除其他借款利息）为 1.65 倍。

项目运营计算期内，项目预计可实现收入 133,607.83 万元，扣除经营成本及附加税金后，可实现净收益为 111,424.52 万元，扣除其他借款利息后的净收益为 108,499.52 万元，项目总投资额为 65,150.00 万元，总投资覆盖倍数（扣除其他借款利息）为 1.67 倍。募投项目产生的收益可以有效覆盖项目对应债券本息及项目总投资，对本次债券本息有较好的偿付能力。

##### （三）完善的管理体系是本次债券按期还本付息的制度基础

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时，公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本次债券偿付提供强大的制度基础。

#### （四）良好的经营活动现金流是本次债券按期还本付息的重要保证

报告期内，发行人经营活动的现金流入分别 105,395.16 万元、184,914.88 万元和 204,518.78 万元，经营活动的现金流出分别为 79,060.60 万元、75,441.39 万元和 142,040.76 万元，经营活动现金净流量分别为 26,334.56 万元、109,473.49 万元和 62,478.01 万元。

2020 年以来，发行人经营活动产生的现金流入存在波动，整体呈增长趋势，随着发行人经营业务规模扩大，各项业务模式趋于成熟，发行人加强资金管理，经营活动产生的现金流入增长幅度高于经营活动的现金流出增长幅度，经营活动现金净流量呈现出逐年增长的态势。

随着发行人前期投资建设的项目逐渐建设完工，项目运营趋于成熟，实现资金回款，发行人的经营活动现金流入和净额预计可保持增长，良好的经营活动现金流是本次债券按期还本付息的重要保证。

### 五、偿债应急保障方案

#### （一）资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，必要时可以通过部分流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年末，发行人合并口径的流动资产合计为 242,810.87 万元，其中货币资金为 67,972.68 万元，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，为其偿债提供有效保障。

#### （二）良好的外部融资渠道

发行人及其子公司信贷记录良好，最近三年，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，拥有良好的市场声誉。发行人与长安银行、北京银行、西安银行、光大银行、交通银行等银行建立了良好的业务合作，间接融资渠道通畅。如果由于突发情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资渠道筹措本次债券还本付息所需的资金。

## 六、债券持有人会议规则

### （一）债券持有人会议召开情形

在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，债权代理人应当召集债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟补充或修订本规则；
- （3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）发行人的主要资产被查封、冻结、扣押；
- （7）发行人提出债务重组方案；
- （8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （9）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化或拟发生变更（如设置有担保条款）；
- （10）发行人已存续的债务融资工具发生违约或被要求提前偿付的；
- （11）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债

券持有人书面提议召开债券持有人会议的；

(12) 债权代理人认为发生对债券持有人权益产生重大影响的事件应当召开债券持有人会议的；

(13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

## (二) 会议召集与决策程序

发行人、单独和/或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人向债权代理人提议召开债券持有人会议但债权代理人不予召集的，发行人、单独和/或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以自行召集。在公告或以募集说明书约定的其他有效形式向全体债券持有人发出债券持有人会议决议或取消该次会议前，单独和/或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人持有本期债券的比例不得低于 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

## (三) 决议生效条件

债券持有人会议作出的决议，须经全部债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权 50%以上（不含 50%）同意方为有效，但免除或减少发行人或担保人的义务、变更本规则、加速到期的决议须经全部债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权的三分之二以上（不含三分之二）通过。债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

债券持有人单独或联合行使债权时，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

## (四) 债券持有人决议的效力范围和其他重要事项

发行人、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，债权代理人代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进

行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

债券持有人（或其代理人）、债权代理人有权在债券持有人会议上对发行人提出质询和建议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当在会上对债券持有人（或其代理人）、债权代理人的质询和建议作出答复或说明。

如对债券持有人会议的召集、召开、表决程序、决议的合法有效性或其他会议相关事项发生争议，应提交有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

#### **（五）其他说明**

在本次债券存续期内，债券持有人会议按照中国证券监督管理委员会或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

## 第七节 发行人信用状况

### 一、信用评级情况

公司聘请了大资信对发行人及本次债券的资信情况进行综合评定。根据大资信出具的本次债券信用评级报告，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

#### （一）主要观点

延安旅游（集团）有限公司作为延安市国有旅游资源经营的重要主体，主要从事延安市旅游景区运营管理及旅游市场开发等业务。本次评级结果表明，延安丰富的红色资源可为公司核心业务发展提供良好的产业环境，公司旅游资源质量较好，且在资产划转、融资担保、资金注入和政府补助等方面可获得有力支持；但 2022 年，旅游市场环境加大对景区业务的冲击，公司整体毛利率同比大幅下降，期间费用对利润形成严重侵蚀，期末在建项目投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力，2022 年末有息债务规模很大且期末现金及现金等价物对短期有息债务覆盖倍数很低，公司面临很大的债务压力。此外，重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

#### （二）主要优势/机遇

1、延安历史悠久，红色资源丰富，是全国爱国主义、革命传统和延安精神三大教育基地，可为公司核心业务发展提供良好的产业环境；

2、公司拥有以 5A 级旅游景区宝塔山为核心的四大风景区垄断经营管理权，旅游资源质量较好；

3、公司是控股股东延安城市建设投资（集团）有限责任公司旗下从事旅游资源开发经营的唯一主体，是延安市地方旅游业的龙头企

业，在资产划转、融资担保、资金注入和政府补助等方面可获得股东及政府的有力支持；

4、三峡担保为本次债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

### （三）主要风险/挑战

1、2022年，由于旅游市场环境加大对景区业务的冲击等原因，公司整体毛利率同比大幅下降，其中景区业务收入同比大幅下滑且发生亏损，景区客流量及旅游业务接待旅客人数同比大幅减少；

2、2020~2022年，公司期间费用率水平很高，期间费用对利润形成严重侵蚀；

3、截至2022年末，公司在建项目待投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力；

4、截至2022年末，公司有息债务规模很大，期末现金及现金等价物对短期有息债务覆盖倍数很低，公司面临很大的债务压力，同时债务融资中融资租赁借款规模较大，面临较大的成本控制压力。

### （四）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本次债券存续期内每年出具一次定

期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

## 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发行人主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发行人主体提供所需评级资料。

## （五）发行人报告期内历史主体评级情况

报告期内，发行人主体评级具体情况如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2020-08-27	AA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2021-08-10	AA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2022-09-16	AA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2023-06-26	AA	稳定	维持	大公国际

报告期内，发行人主体评级未发生变化。

## 二、其他资信状况

### （一）发行人获得各金融机构的授信情况

截至2022年末，发行人共获得银行授信额度376,943.00万元，已使用授信额度369,843.00万元，剩余可使用授信额度7,100.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	授信金融机构名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
1	长安银行延安分行	10,000.00	10,000.00	-

序号	授信金融机构名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
2	西安银行延安分行	35,000.00	35,000.00	-
3	光大银行延安分行	48,000.00	48,000.00	-
4	进出口银行陕西分行	50,000.00	50,000.00	-
5	交通银行延安分行	35,000.00	35,000.00	-
6	中国农业发展银行延安市分行	90,000.00	90,000.00	-
7	重庆银行延安分行	20,000.00	20,000.00	-
8	重庆银行延安分行	400.00	400.00	-
9	北京银行延安分行	5,200.00	5,200.00	-
10	建设银行	200.00	200.00	-
11	重庆银行延安分行	1,000.00	1,000.00	-
12	重庆银行延安分行	1,400.00	1,400.00	-
13	长安银行延安分行	6,000.00	-	6,000.00
14	西安银行延安分行	10,000.00	10,000.00	-
15	中国银行延安分行	10,000.00	10,000.00	-
16	北京银行延安分行	3,000.00	3,000.00	-
17	中国农业发展银行延安分行	48,000.00	48,000.00	-
18	中国进出口银行陕西省分行	2,643.00	2,643.00	-
19	重庆银行延安分行	1,100.00	-	1,100.00
合计		<b>376,943.00</b>	<b>369,843.00</b>	<b>7,100.00</b>

## （二）报告期内与主要客户发生业务的违约情况

最近三年，发行人在与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情况。

## （三）报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年，发行人及其合并范围内子公司存续的各类债务均能按期还本付息，不存在债务违约记录。

## （四）已发行的债券、其他融资工具以及偿还情况

截至本尽职调查报告出具之日，发行人及其合并范围内子公司发行的尚在存续期的债券情况如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	债券品种	发行规模	债券余额	发行日期	期限	票面利率
1	20延旅01	私募公司债	7.00	7.00	2020-09-01	5(3+2)	5.38
2	23延旅债	私募公司债	4.50	4.50	2023-08-01	5(1+2+2)	6.90

3	G21 延旅 1	私募公司债	3.00	3.00	2021-09-16	5(2+2+1)	6.85
4	G21 延旅 2	私募公司债	2.00	2.00	2021-12-20	5(2+2+1)	6.50
5	22 延旅专项债	企业债	5.00	5.00	2022-09-29	7(3+4)	6.99
6	延旅集团 3.9%N20250310	海外债	美元 0.77	美元 0.77	2022-03-10	3	3.90
7	22 延旅 V1	私募公司债	5.00	5.00	2022-12-08	5(2+2+1)	6.80

截至本尽职调查报告出具之日，除上述情况外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券及其他债务融资工具。

截至本尽职调查报告出具之日，发行人及下属子公司已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

### 三、发行人信用记录

主承销商通过查询“信用中国”网站、全国公共信用信息公示系统、国家企业信用信息公示系统、最高人民法院、国家税务总局、中华人民共和国应急管理部、中华人民共和国生态环境部、中华人民共和国工业和信息化部、中国证监会、国家市场监督管理总局、中华人民共和国国家统计局、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国农业农村部、中华人民共和国海关总署等官方门户网站公开信息并经发行人确认，发行人及其子公司均不存在重大失信记录，不存在重大违法违规情形，均不存在诉讼中的重大法律纠纷，均无重大经营异常信息。

主承销商通过核查发行人在信用中国网站的《法人和非法人组织公共信用信息报告》，确认发行人不存在（1）被列入异常经营名录；（2）被列入严重失信主体名单；（3）受到行政处罚等情形。主承销商自本次债券预约申报日起到发行前，如发行人存在上述情况，将及时报告。

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约或其他重大违约情况。

## 第八节 发行人与本次发行有关的中介机构之间的利害关系

截至本尽职调查报告出具日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、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重大利害关系。

截至本尽职调查报告出具日，发行人除律师事务所、会计师事务所、评级机构等依法需要聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，主承销商在本项目中不存在未披露的直接或间接有偿聘请第三方行为，符合中国证监会等监管机构的相关规定。

## 第九节 内部决策程序履行情况

2022 年 11 月 10 日，公司召开董事会，决定公开发行业旅游产业专项债券，并提交公司股东会审议。

2022 年 11 月 23 日，公司股东延安城市建设投资（集团）有限责任公司，作出决议，同意公开发行本次债券。

发行人本次债券发行已经根据有关法律、法规、规范性文件以及公司章程等规定，合法、有效地获得目前阶段所需的各项内部批准与授权，内部决策机制和决策程序均合法、有效。

## 第十节 发行人其他相关承诺或说明

### 一、发行人关于不进行高利融资的承诺

公司承诺在本次债券存续期内不采取与项目投资期限不匹配的高利融资。若出现违反上述承诺的情况，发行人将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

### 二、发行人关于近三年无违法违规、无重大诉讼的说明

发行人自成立以来，严格按照《公司法》等相关法律法规及《公司章程》开展经营。经审慎核查，近三年，发行人不存在违法违规行为，亦不存在重大诉讼事项。

### 三、公司董事、监事和高级管理人员保证债券发行文件的真实、准确、完整的说明

企业董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；企业监事会对董事会编制的债券发行文件已进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

**核查结论：**经华英证券核实，发行人承诺不进行高利融资，若出现违背承诺的情况，发行人将依法承担法律责任并自愿接受惩戒；发行人近三年无违法违规、无重大诉讼；公司董事、监事和高级管理人员保证债券发行文件的真实、准确、完整。

## 第十一节 企业偿债压力测试

截至2022年末，发行人有息负债总额为778,233.49万元，具体明细情况如下所示：

截至2022年末发行人有息负债明细表

单位：万元、%

债务人名称	债权人名称/ 债务工具名称	借款期间	账面价值	报表科目	担保方式
万花山宾馆	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	500.00	短期借款	保证
延安古建园林有限公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	1,000.00	短期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	交通银行延安分行	2022/03/15-2023/03/14	8,000.00	短期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	3,000.00	短期借款	保证
延安市圣旅物业公司	光大银行延安分行	2022/06/30-2023/06/29	200.00	短期借款	保证
延安故事文化创意有限责任公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	300.00	短期借款	保证
延安市圣旅物业公司	北京银行延安分行	2022/09/30-2023/09/29	200.00	短期借款	保证
延安市糖酒副食公司	光大银行延安分行	2022/06/27-2023/06/26	1,000.00	短期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安市分行	2022/09/15-2023/09/14	5,000.00	短期借款	保证
延安市糖酒副食公司	光大银行	2022/05/17-2023/05/16	104.90	短期借款	信用
延安旅游（集团）有限公司	西安银行延安永青路支行	2017/09/22-2026/08/24	8,625.00	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	光大银行延安分行	2017/09/08-2026/09/07	8,625.54	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	长安银行延安分行	2017/09/06-2026/09/05	5,750.00	长期借款	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	光大银行延安分行	2017/09/27-2027/09/28	11,500.00	长期借款	保证
延安故事文化创意有限责任公司	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	180.00	长期借款	保证
万花山宾馆	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	445.00	长期借款	保证
延安市糖酒副食公司	重庆银行延安分行	2022/09/06-2025/09/05	980.00	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国进出口银行陕西省分行	2022/12/28-2024/12/27	2,643.00	长期借款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安分行	2022/11/23-2041/11/20	46,500.00	长期借款	保证
延安市圣旅物业有限公司	重庆银行延安分行	2022/10/31-2025/10/30	370.00	长期借款	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	中国进出口银行陕西省分行	2018/02/09-2031/02/08	36,000.00	长期借款	保证+抵押
延安旅游集团黄陵投资有限公司	交通银行延安分行	2018/02/11-2026/12/24	10,144.08	长期借款	保证+抵押
延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	光大银行延安分行	2019/03/13-2023/10/28	2,500.00	长期借款	保证+抵押
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安市分行	2019/08/19-2034/08/14	76,210.00	长期借款	抵押+质押
延安旅游（集团）有限公司	20延旅01	2020/08/03-2025/09/02	69,570.84	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	G21延旅1	2021/09/16-2026/09/16	29,636.79	应付债券	保证

延安旅游（集团）有限公司	G21 延旅 2	2021/12/20-2026/12/20	19,735.85	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	22 美元债	2022/09/29-2025/03/10	53,627.42	应付债券	信用
延安旅游（集团）有限公司	22 延旅债	2022/09/29-2029/09/30	48,885.61	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	22 延旅 V1	2022/12/08-2027/12/08	49,500.00	应付债券	保证
延安旅游（集团）有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	2022/01/26-2025/01/26	10,449.63	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2018/09/20-2027/08/04	14,734.55	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	平安国际租赁有限公司	2018/03/28-2026/03/28	2,258.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	基石京信（天津）融资租赁有限公司	2019/01/15-2024/01/25	2,300.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	上海国金租赁有限公司	2019/10/29-2023/11/02	2,000.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中旅融资租赁有限公司	2022/09/14-2025/09/14	3,639.31	长期应付款	信用
延安旅游（集团）有限公司	中铁建金融租赁有限公司	2019/08/23-2024/08/25	8,465.50	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	2020/10/30-2025/10/30	3,066.67	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国环球租赁有限公司	2020/01/10-2025/01/10	4,297.65	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	海通恒信国际融资租赁有限公司	2020/01/22-2025/01/22	4,524.58	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	上实融资租赁有限公司	2020/10/12-2025/10/12	13,800.00	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	横琴华通金融租赁有限公司	2021/02/09-2024/09/10	1,792.38	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	文投国际融资租赁有限公司	2021/05/09-2024/04/29	726.38	长期应付款	保证
延安旅游（集团）有限公司	西安银行延安永青路支行	2017/09/22-2026/08/24	11,250.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	光大银行延安分行	2017/09/08-2026/09/07	2,250.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	长安银行延安分行	2017/09/06-2026/09/05	1,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	重庆银行延安分行	2020/03/23-2023/03/22	17,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安华视文化传播有限责任公司	重庆银行延安分行	2020/05/25-2023/05/24	350.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安大酒店（集团）有限公司	西安银行延安永青路支行	2020/01/19-2023/01/18	350.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	光大银行延安分行	2017/09/27-2027/09/28	3,000.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安故事文化创意有限责任公司	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	50.00	一年内到期的非流动负债	保证
万花山宾馆	长安银行延安分行	2022/03/31-2025/03/30	50.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安市糖酒副食公司	重庆银行延安分行	2022/09/06-2025/09/05	20.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安分行	2022/11/23-2041/11/20	1,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安市圣旅物业有限公司	重庆银行延安分行	2022/10/31-2025/10/30	30.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游集团黄陵投资有限公司	中国进出口银行陕西省分行	2018/02/09-2031/02/08	5,000.00	一年内到期的非流动负债	保证+抵押

延安旅游集团黄陵投资有限公司	交通银行延安分行	2018/02/11-2026/12/24	3,572.02	一年内到期的非流动负债	保证+抵押
延安旅游（集团）黄龙投资有限公司	光大银行延安分行	2019/03/13-2023/10/28	2,500.00	一年内到期的非流动负债	保证+抵押
延安旅游（集团）有限公司	中国农业发展银行延安市分行	2019/08/19-2034/08/14	6,930.00	一年内到期的非流动负债	抵押+质押
延安旅游（集团）有限公司	20延旅债	2020/09/01-2023/08/04	44,910.90	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	2022/01/26-2025/01/26	6,461.91	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	徽银金融租赁有限公司	2018/06/21-2023/06/21	2,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中航国际租赁公司	2018/07/30-2023/07/30	2,000.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	上海光谷融资租赁有限公司	2018/08/20-2023/08/28	2,000.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2018/08/08-2023/08/08	3,600.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	2018/09/20-2027/08/04	7,636.18	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	长江联合租赁有限公司	2018/11/30-2023/11/30	3,600.51	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	重庆鈇渝租赁股份有限公司	2018/08/13-2023/08/13	1,500.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	平安国际租赁有限公司	2018/03/28-2026/03/28	1,803.93	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	基石京信（天津）融资租赁有限公司	2019/01/15-2024/01/25	4,600.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	上海国金租赁有限公司	2019/10/29-2023/11/02	5,351.72	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中旅融资租赁有限公司	2022/09/14-2025/09/14	1,876.24	一年内到期的非流动负债	信用
延安旅游（集团）有限公司	弘创融资租赁有限公司	2019/07/12-2023/07/12	2,741.07	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中铁建金融租赁有限公司	2019/08/23-2024/08/25	10,728.74	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	2020/10/30-2025/10/30	4,000.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	紫光融资租赁有限公司	2020/01/07-2023/01/07	531.91	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中国环球租赁有限公司	2020/01/10-2025/01/10	3,157.09	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	海通恒信国际融资租赁有限公司	2020/01/22-2025/01/22	3,338.59	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	上实融资租赁有限公司	2020/10/12-2025/10/12	600.00	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2020/01/10-2023/04/15	1,341.67	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	中远海运租赁有限公司	2018/11/30-2023/11/29	1,050.00	一年内到期的非流动负债	保证

延安旅游（集团）有限公司	横琴华通金融租赁有限公司	2021/02/09-2024/09/10	3,433.72	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	文投国际融资租赁有限公司	2021/05/09-2024/04/29	1,378.61	一年内到期的非流动负债	保证
延安旅游（集团）有限公司	平安信托有限责任公司	2021/06/30-2023/07/28	29,450.00	一年内到期的非流动负债	保证
合计		-	<b>778,233.49</b>	-	-

本次债券发行规模为不超过人民币 5.00 亿元，债券期限为不超过 7 年，还本付息方式为按年付息，第 3 至第 7 年末每年分别偿还本金的 20.00%，假设将于 2023 年发行，以票面年利率 6.50% 测算，发行人在债券存续期内的有息负债偿还压力测算情况如下：

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债当年本息偿付规模	<b>270,029.13</b>	<b>46,976.32</b>	<b>195,078.20</b>	<b>106,207.57</b>	<b>91,801.33</b>	<b>11,009.66</b>	<b>59,895.27</b>	<b>7,592.56</b>
其中：银行借款本息偿还规模	92,412.23	13,045.70	12,295.77	43,356.88	19,780.26	7,592.56	7,592.56	7,592.56
信托计划本息偿还规模	31,791.28	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券本息偿还规模	63,392.27	15,930.44	139,128.70	59,468.69	56,283.10	3,417.10	52,302.71	-
其他债务本息偿还规模	82,433.35	18,000.18	43,653.73	3,382.00	15,737.97	-	-	-
本次债券本息偿付规模	-	<b>3,250.00</b>	<b>3,250.00</b>	<b>13,250.00</b>	<b>12,600.00</b>	<b>11,950.00</b>	<b>11,300.00</b>	<b>10,650.00</b>
合计	<b>270,029.13</b>	<b>50,226.32</b>	<b>198,328.20</b>	<b>119,457.57</b>	<b>104,401.33</b>	<b>22,959.66</b>	<b>71,195.27</b>	<b>18,242.56</b>

根据上表测算，发行人于本次债券存续期内需偿还的有息债务的集中还款期为 2023 年、2025 年和 2026 年，上述三年需偿还的有息债务分别为 27.00 亿元、19.83 亿元和 11.95 亿元，主要系发行人前期发行的私募债到期所致。为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。

## 第十二节 本次债券尽职调查和质量控制审查情况

### 一、项目组尽职调查和辅导工作

为保证本次债券项目质量，华英证券的徐海林、彭韬、郝建淇和欧阳礼波等四名项目主办人对发行人开展了尽职调查和辅导工作。

尽职调查和辅导工作内容具体如下：

1、督促发行人的董事、监事、高级管理人员及股东或其代表进行全面的法规知识学习或培训，促进其理解公司债券发行有关法律、法规和国家发改委的相关规定，信息披露等方面的责任和义务。

2、督促发行人按照有关规定完善符合现代企业制度要求的公司治理基础，促进发行人的董事、监事和高级管理人员以及股东或其代表增强法制观念。

3、核查发行人在公司设立、股权设置、增资扩股、资产评估、资本验证等方面是否合法、有效。

4、督促发行人建立健全财务会计管理体系，杜绝财务虚假。

5、督促发行人形成明确的业务发展目标和未来发展计划，并制定可行的募集资金投向及其他投资项目的规划。

6、督促发行人充分落实偿债保障措施，增强本次债券到期还本付息能力。

7、培训发行人的董事、监事、高级管理人员及股东或其代表按期还本付息的意识、充分信息披露意识和诚信意识。

8、与发行人做访谈、收集相关尽职调查工作底稿。

### 二、本次债券的质量审查过程

根据中国证监会、国家发改委等内外部法规政策的相关规定和要求，华英证券项目组对项目进行前期尽职调查，具备项目可行性后按照华英证券内部审核制度，进行 2023 年延安延旅（集团）有限公司

旅游产业专项债券发行项目的内部审核流程，内部审核流程主要包括立项审核和内核审核两个环节。内部审核通过后对外报送监管机构。内部审核流程具体如下：

### （一）立项审核

在立项审核阶段，首先由项目组向业务管理部提出立项申请，并提交立项申请报告及附件等材料，由业务管理部进行立项初审。经初审，对于达到立项申请条件的项目，业务管理部召开立项会议，立项会议由五名委员参加并表决，会议表决票中赞成票数量达到或超过四票，为通过。立项会议后，业务管理部将立项委员的意见反馈至项目组，项目组对反馈意见进行回复。业务管理部将反馈意见回复发送至参会委员，委员无异议后，方可立项。

### （二）内核审查

#### 1、内部审核程序

华英证券对债券发行项目申报的内部审核依据《华英证券有限责任公司投资银行业务内核工作制度》进行。公司设立投资银行项目内部核查委员会。内核委员会对公司投资银行业务负有审核、监督和管理职责。公司业务管理部承担内核委员会的日常工作职责。华英证券内部程序如下：

#### （1）内核初审

项目组对经充分尽职调查后认为符合法律法规和华英证券规定条件的项目，在确认申请文件的信息披露在真实、准确、完整和及时方面不存在重大问题后，可向业务管理部提出申请内核意向。申请人申请内核时应当在投行业务管理系统提交全套拟申报材料、《工作底稿（目录）》、《项目工作日志》和《项目问核表》等。业务管理部受理申请材料后，应根据项目类型和项目复杂程度安排相应人员进行初审。

## （2）问核

项目组完成项目申请报送阶段的尽职调查后，在召开内核会议之前申请问核。问核由业务管理部派代表参加，问核围绕尽职调查等执业过程和质量控制等内部控制过程中发现的风险和问题展开。

## （3）项目工作底稿验收

项目组完成对现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作，提交华英证券业务管理部验收。

## （4）内核会议

在拟报送内核委员会审议的有关文件初审合格后，方可提交内核委员会审核。每次参加内核会议的内核成员不少于7名。内核会议实行一人一票制，内核委员可以投同意票或反对票，不设弃权票，同意票数达到参加会议人数的2/3时为内核会议审核通过。

## 2、内核关注的主要问题及回复

根据本项目的内核意见，本项目主要问题如下：

**问题 1、2019 年-2022 年 1-9 月文创商贸板块的收入金额逐年上升，其中，文创纪念品的收入分别为 108 万、516 万、833 万、3362 万。请介绍文创纪念品收入大幅增长的原因及其合理性。另外，文创商贸板块 2022 年毛利率呈现较大幅度的下滑，请说明其原因。**

**回复：**

近年来，红色旅游热度持续升温，发行人子公司延安故事文化创意有限责任公司运营多个文创产品直营店，以‘延安故事’为主题，销售文创产品 800 余件。除此之外，延安故事公司也在淘宝、微信中的“延安故事”直营店实现线上交易，方便全国各地的文化爱好者关注和选购。今年 3 月，公司发布了“延安故事”系列数字藏品，成为延安市首个数字藏品。该系列包括《旭日升》和《万山红》两款藏品，

两款藏品均以宝塔山为灵感，利用科技创新、数字赋能，以数字模拟艺术化效果，描绘了革命时期的巍巍宝塔山。该数字藏品合计 3,971 份，上线一分钟即宣告售罄。随着全新红色系列数字藏品的上市，发行人文创纪念品收入大幅增加。

发行人 2022 年文创商贸板块毛利率大幅度下降，主要系 2022 年新开发的数字藏品商品成本较高，拉低了业务整体毛利率。

**问题 2、受行业影响，发行人报告期内盈利能力较差，报告期内发行人政府补助金额波动较大，请简单介绍一下，发行人政府补助的情况，如政府根据相关文件固定对发行人进行补贴，或发行人每年根据自身经营情况向政府申请补助、政府补贴收入的可持续性。**

**回复：**

近三年，发行人政府补助金额分别为 9,000.00 万元、9,494.39 万元和 20,010.41 万元，有一部分政府补助是为了支持发行人名下的文物保护每年下达的专项资金，大部分政府补助来自发行人每年根据延旅项目和基础配套设施建设情况向政府提出的申请。

发行人是延安市政府授权的旅游投资及旅游资本运营主体，是市属延安城投的全资子公司，是延安市发展旅游业的龙头企业。作为延安市最大的旅游平台公司，发行人拥有以 5A 级宝塔山旅游景区为核心的四大风景区垄断经营管理权，发展至今，发行人已构建了集“食、住、行、游、购、娱”六要素为一体的旅游产业体系。发行人作为延安市国有旅游资源经营的最主要主体，主要从事延安市旅游资源的开发建设与维护以及配套基础设施的建设工作，发行人目前承担的项目前期资金投入较大，承担的资金成本较高，因此，为了支持延安市旅游项目的开发建设及发行人的可持续发展，延安市政府近年来对发行人支持较大，对于发行人承接的延旅项目给予了补贴。根据过往的财

政补贴支持情况以及发行人的职能定位和行业地位，预计未来延安市政府将持续对发行人进行一定的财政补贴，发行人财政补贴收入具有一定的稳定性及可持续性。

**问题 3、“投资性房地产中仅有新洲小镇实现出租，黄帝陵景区商业街项目、安塞黄土风情园项目及凤凰山革命旧址商业街尚处于未完工未使用状态，安塞黄土风情园所属区域仅与永辉超市签订了租赁合同但租赁期尚未开始”。**

请核实上述资产计入投资性房地产的时间及内部决策程序，入账时及目前资产状态；企业将在建中且未达到使用状态亦未出租的土地及建筑物划入投资性房地产，是否符合企业会计准则—投资性房地产第三条的相关规定；请核实各项投资性房地产目前出租率，在未取得持续稳定的现金流前提下，采用收益法评估是否具备合理性？是否现场查看主要投资性房地产？

**回复：**

新洲小镇、黄帝陵景区商业街项目、凤凰山革命旧址商业街于 2018 年 12 月入账，目前处于在建的状态，根据发行人出具的董事会决议，建成后将用于出租使用故划入投资性房地产，安塞黄土风情园项目于 2020 年 12 月入账，目前处于在建的状态，根据发行人出具的董事会决议，建成后将用于出租使用故划入投资性房地产。经咨询审计，根据财政部会计司编写的企业会计准则讲解（2010）：通常情况下，对企业持有以备经营出租的空置建筑物或在建建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也应视为投资性房地产。因此根据发行人提供的董事会决议将上述在建建筑物放入投资性房地产是合理的。关于上述问题已访谈会计师并形成底稿。

目前投资性房地产中新洲小镇写字楼已全部出租，黄帝陵景区商业街项目、凤凰山革命旧址商业街和安塞黄土风情园项目目前尚未装修完毕，故尚未出租。

经咨询审计，黄帝陵景区商业街项目、安塞黄土风情园项目及凤凰山革命旧址商业街项目为发行人自建准备对外出租的收益性房地产，安塞黄土风情园项目有租赁合同，同时延安地区景区的商铺出具均有可参考的市场租金依据，故可以按收益法进行评估，是合理的。

项目组实地考察了新洲小镇、凤凰山革命旧址等主要的投资性房地产，所处地段周边均较繁华，资产具有真实性，评估价值也具有一定的合理性。

**问题 4、根据黄龙县行政审批局关于发行人本次募投项目备案确认书，本项目计划开工为 2016 年 12 月。项目于 2017 年正式开工建设。本次债券募投项目可研报告编制时间为 2020 年。（1）项目至今建设已有 5 年之久，根据现场尽调照片，无已建成部分建筑，请介绍项目目前进展。项目原计划总投资 2.60 亿元，2020 年对该项目扩充建设内容，因此追加总投资至 65,150.00 万元，扩充建设内容主要是什么，是否属于原有方案升级的投资或是重新建设。（2）本项目审批手续均较早，审批文件是否具有实效性，是否对后续审批带来影响。可研报告总投资规模及经济效益评价等为按照当时情况测算，目前是否合适。（3）募投项目是否存在未批先建的情况。项目组是否现场查看募投项目。**

回复：

（1）黄龙县锦绣黄龙建设项目原计划总投资 2.60 亿元，于 2016 年和 2017 年完成项目手续文件办理，于 2017 年正式开工建设。2020 年对该项目扩充建设内容，计划将其打造成为一个生态休闲化、文化

主题化、旅游生活化的环境优美、景致宜人、四季旺盛的立象展示区和生态休闲示范区，因此追加总投资至 65,150.00 万元。目前仍在建设过程中，已投资 46,178.92 万元。游客服务中心及广场提升工程、主题乐园区改造工程中的游乐服务设施、生态休闲区改造工程中的民宿基本已建设完毕，目前已完成总建设进度的 70%左右，预计将于 2023 年底建设完毕。2020 年在原有方案的基础上对该项目扩充部分新的建设内容，新增游客服务中心、户外拓展基地、康养服务基地、乡村振兴培训基地、观景台以及骑行大道等建设内容。

(2) 发行人环评批复文件于 2016 年 12 月办妥，建设用地规划许可证于 2017 年 8 月办妥，建设工程规划许可证于 2017 年 9 月办妥，由于项目已于 2017 年开工建设，因此审批文件对于项目已生效。经咨询黄龙县环境保护局和黄龙县住房与城乡建设规划局，同一项目的审批手续文件仅能出具一次，且仅是扩充建设内容导致总投资的变更为 65,150.00 万元，不影响原审批手续文件的有效性。

募投项目总投规模自 2020 年后未发生变化，目前仍然适用。关于经济效益的评价，各部分收入的定价都有可比参考依据，且均依据谨慎性原则，定价略低于可比参考依据。根据可研报告，募投项目的收入主要来源于门票经营收入、特色民宿收入以及景区餐饮收入。

(3) 募投项目不存在未批先建的情况，项目组去募投项目现场看过项目情况。

### 三、结论性意见

经审查，华英证券认为项目组已进行了较充分的尽职调查工作和辅导工作，收集并保存了较为详尽的尽职调查工作底稿，发行人符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》和《国家发展改革委

委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等相关法律法规及规范性文件规定的公司债券发行条件。

## 第十三节 主承销商推荐意见及尽职调查承诺

### 一、主承销商推荐意见

主承销商经过全面的尽职调查和审慎核查，认为：

（一）公司经营范围明确，主营业务突出，具有较好的经营业绩、清晰的业务规划和较强的可持续发展能力；

（二）公司财务状况良好，近三年连续盈利，具有较强的资产流动性和偿债能力；

（三）公司治理结构较为完善，在业务经营的许多重大方面拥有制度保证，具有健全的内部管理体系，运作较为规范，公司各级决策传导体系畅通，整体运作机制清晰有效；

（四）公司对公司面临的各种风险具备清晰的认识，并制定了具体的应对措施，能够较大程度的防范和化解未来可能遇到的各种风险；

（五）公司建立了相关的信息披露机制，已按照中国证监会、国家发改委等企业债券发行的相关要求，在制度、机构和人员等方面做出相应安排；

（六）公司对本次债券的本息兑付做了多种保障措施安排，违约风险较小；

（七）公司具有健全的募集资金使用偿付管理制度；

（八）公司募集资金用途明确；

（九）公司近三年无违法和重大违规行为；

（十）发行人符合《证券法》、《公司法》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》等规定的发行条件。

为此，主承销商同意推荐发行人发行本次企业债券并上市。

### 二、主承销商尽职调查承诺

（一）主承销商已按照法律、行政法规、中国证券监督管理委员会

会和国家发展和改革委员会的规定，对发行人进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，主承销商组织编制了申请文件，并据此出具本次债券发行推荐意见。

（二）主承销商已按照中国证券监督管理委员会、国家发展和改革委员会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查，主承销商有充分理由确信该发行人至少符合下列要求：

1、具有健全且运行良好的组织机构。

2、具有合理的资产负债结构。近三年，延安旅游（集团）有限公司的资产负债率分别为 64.96%、59.89%及 63.01%。

3、连续盈利且近三年平均可分配利润（净利润）足以支付本次债券一年的利息。近三年，延安旅游（集团）有限公司合并口径的净利润分别为 2,684.48 万元、4,430.98 万元和 3,308.73 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 2,326.09 万元、4,675.84 万元和 3,543.48 万元，均为正，且近三年平均可分配利润（净利润）为 3,474.73 万元，足以支付本次债券一年的利息。

4、募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划。延安旅游（集团）有限公司本次债券拟募集资金为人民币 5 亿元，其中 3.00 亿元用于黄龙县锦绣黄龙建设项目，2.00 亿用于补充营运资金；募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划的用途，未用于除租赁住宅和保障房项目以外的房地产投资和过剩产能投资，未用于股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于金融板块的业务投资，符合有关法律法规的规定和要求。

5、延安旅游（集团）有限公司最近三年没有重大违法违规行为。

6、延安旅游（集团）有限公司主要财务指标良好，经营性净现

金流充足，具备很强的偿债能力。

7、公司资信状况良好。经大公国际资信评估有限公司综合评定，公司主体信用等级为AA，本次债券的信用级别为AAA，评级结果反映了公司具备比较强的偿债能力。

8、公司的财务报告均经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，客观公允地反映了公司财务状况和经营成果。

9、公司采取的偿债保障措施符合现行法律法规的规定，能够为本次债券本息偿付提供充分保障。

10、公司资信状况良好，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息情况。

（三）主承销商通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，认为：

1、有充分理由确信发行人符合规定的要求，主承销商推荐意见具备客观性；

2、有充分理由确信发行人申请文件和披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和披露文件中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和披露文件与其他中介机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的项目主办人及本主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证审查报告、与履行主承销商职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、国家发展和改革委员会的规定

和行业规范，尽职调查具备专业性；

8、申报材料相关文件已经发行人、其他中介机构及其他相关机构签字盖章，系各相关机构的真实意思表示，全套申报文件合法有效，本次发行事项符合相关法律法规及发行人公司章程的规定。

9、自愿接受中国证券监督管理委员会采取的监管措施。

综上，项目组承诺尽职调查具备专业性、申报文件内容具备准确性、推荐意见具备客观性。

（本页无正文，为《2023年延安旅游（集团）有限公司旅游产业专项债券尽职调查报告》之签章页）

尽调人员（签字）：徐海林 郭磊 郝建良 欧阳礼波

