



广西旅游发展集团
GUANGXI TOURISM DEVELOPMENT GROUP

(住所：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼)

广西旅游发展集团有限公司

**2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
(高成长产业债) (第一期) 募集说明书**

注册金额	人民币 20 亿元
本期发行金额	不超过 8 亿元 (含 8 亿元)
担保或其他增信情况	无
发行人主体信用等级	无
本期债券信用等级	本期债券不进行债项评级
信用评级机构	无

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



光大证券
EVERBRIGHT SECURITIES
光大证券股份有限公司

(住所：上海市静安区新闻路 1508 号)

联席主承销商

国开证券股份有限公司

(住所：北京市西城区阜成门外大街
29 号 1-9 层)

联席主承销商

天风证券股份有限公司

(住所：湖北省武汉东湖新技术开发区
高新大道 446 号天风证券大厦 20 层)

签署日：2026 年 4 月 2 日

声 明

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

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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

问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

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

一、发行人在建房地产项目和旅游设施扩建改建项目较多，前期融资规模较大，导致资产负债率高，投资活动现金流持续为负，筹资活动现金流规模较大且持续呈现净流入状态，但随着旅游设施的提升及运营，报告期内，发行人经营活动现金流呈现净流入的状态，整体符合文化旅游类行业相关特征。

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

三、本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果本期债券上市交易后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

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

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

五、根据发行人章程，发行人不设监事会、监事，由董事组成的审计委员会

（风险委员会）行使相关职权。

六、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市流通后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

七、截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额为 307.66 亿元，其中银行贷款余额 190.78 亿元，债券融资余额 89.00 亿元，融资租赁余额 15.02 亿元，其他融资 4.64 亿元，有息负债规模大，较大的有息负债规模将制约公司扩大债务融资规模，并影响公司筹措持续发展所需资金的能力，未来有息债务规模的上升可能会给本期债券的偿付带来一定的风险。

八、近三年及一期末，发行人在建工程分别为 509,062.27 万元、594,644.62 万元、634,286.68 万元和 727,312.41 万元，占非流动资产的比例分别为 10.16%、11.24%、17.35%和 18.15%，占资产总额的比例分别为 7.52%、8.38%、10.86%和 11.27%；近三年及一期末，发行人的其他非流动资产分别为 2,540,240.81 万元、2,306,402.75 万元、303,091.63 万元和 301,437.81 万元，占非流动资产总额的比例分别为 50.69%、43.59%、8.29%和 7.52%，占资产总额的比例分别为 37.54%、32.48%、5.19%和 4.67%。发行人在建工程主要为白沙湾项目、广西猫儿山原生态康养旅游景区项目、北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店、五星酒店（原南宁五象新区源宿酒店）等在建项目，未来主要通过运营进行投资回收；2024 年发行人的其他非流动资产下降较多主要系发行人将棚户区改造专项融资划出合并范围，单独进行核算所致。发行人于 2024 年 12 月 12 日召开 2024 年第 30 次董事会，审议并通过了将公司棚户区改造专项资金根据相关政策及会计准则由合并核算变为独立核算的议题，计划将原纳入合并范围的棚户区改造专项资金涉及的资产、负债划出公司合并范围。自棚改资产划出后，发行人其他非流动资产主要核算自治区重大公益性项目。发行人在建工程及其他非流动资产等资产占总资产比例较大，资产流动性较弱，未来收益具有一定不确定性。

九、截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产金额为 104.19 亿元，主要为存货、长期股权投资和在建工程，受限资产金额占期末所有者权益的比重为 37.52%，若发生贷款不能及时偿付事件，受限资产可能会被要求拍卖、处置。发行人受限

资产总额较大，如果经营及外部环境等发生变化，资产受限可能影响到发行人的流动性。

十、近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 71.40%、70.41%、58.88% 和 56.97%。发行人资产负债率有所下降，主要系长期借款中转贷给广西各市县实施单位的棚户区改造项目贷款划出所致。公司的资产负债率水平变化情况与公司业务开展情况相匹配，但若未来公司资产负债率上升，可能会增加财务费用支出压力，对公司的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

十一、报告期内，发行人净利润规模分别为 14,241.09 万元、15,861.41 万元、10,884.56 万元和 7,999.11 万元，净利润水平较低，主要由于发行人从事的贸易业务板块利润较低。若未来发行人不能有效改善盈利状况，可能对发行人的偿债能力造成一定不利影响。报告期内，发行人投资收益分别为 7,423.37 万元、1,354.88 万元、11,551.48 万元和 3,191.12 万元；公允价值变动收益分别为 3,584.66 万元、2,480.35 万元、-537.84 万元和 0.43 万元；资产减值损失分别为 0.00 万元、0.00 万元、-1,965.67 万元和 0.00 万元；营业外收入分别为 1,015.79 万元、571.35 万元、1,704.45 万元和 877.92 万元，整体来看，发行人非经常性损益金额相对较大，可能会对发行人盈利及偿债能力产生不利影响。

十二、发行人作为控股型架构的公司，其主要收入和利润来自于其下属子公司。截至 2025 年 9 月末，发行人母公司资产负债率为 60.95%，有息债务余额为 193.08 亿元，债务余额较高。发行人偿债资金主要来源于子公司经营成果，必要时可采用母公司未受限货币资金和外部融资进行债务的偿还。若未来发行人融资渠道受限或子公司经营情况不佳，可能使发行人面临一定的偿债压力及风险。具体情况详见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响”。

十三、截至报告期各期末，公司流动比率分别为 1.56、1.08、1.26 和 1.34，公司速动比率分别为 0.55、0.33、0.44 和 0.52。近年来，公司流动比率和速动比率均较低，公司短期偿债压力较大，一定时间内若公司不能提高流动比率及速动比率，则可能出现公司短期资金紧张情况，对公司经营产生一定影响。

十四、近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 1,392,744.83 万元、1,548,842.73 万元、1,645,414.29 万元和 1,651,926.80 万元，占非流动资产的比例分别为 27.79%、29.27%、45.02%和 41.23%，占资产总额的比例分别为 20.58%、21.81%、28.17%和 25.60%。公司投资性房地产主要构成为广西农垦九龙河农场有限公司土地使用权价值，该资产由广西国宏经济发展集团有限公司于 2021 年 10 月划入无偿划转给发行人。九龙河农场收入来源主要依靠土地使用权租赁，盈利模式较为单一，变现能力较差，公允价值变动及未来收益存在不确定性，且占发行人总资产比例较高，可能对发行人偿债能力产生一定程度的不利影响。

十五、根据广西壮族自治区相关政府部门的有关文件精神及公司董事会审议结果，公司将原纳入合并范围的棚户区改造专项资金涉及的资产、负债划出公司合并范围，通过企业专用账户管理，财务运作实行独立核算。根据 2023 年末审计报告¹数据计算，公司总资产降至 512.19 亿元，下降 197.78 亿元，下降比例为 27.86%；总负债降至 300.04 亿元，下降 197.78 亿元，下降比例为 39.73%；合并口径下资产负债率由 70.12%下降至 58.58%。上述情况未对公司的日常管理及偿债能力产生重大不利影响，公司整体经营情况正常。

十六、2025 年 7 月，根据广西国资委国企改革深化提升行动及有关文件要求，广西国资委将其持有广西旅游发展集团有限公司股权的 33%无偿划转至广西国控资本运营集团有限责任公司持有。划转后，广西国资委持有发行人 67%股权，广西国控资本运营集团有限责任公司持有发行人 33%股权。发行人实际控制人仍然是广西国资委。上述股权变更已完成工商登记。上述事项对发行人正常生产经营无重大不利影响。

十七、2025 年 8 月，发行人下属子公司广旅大健康（现已更名为广西康养集团有限公司）与南方黑芝麻集团股份有限公司（证券代码：000716，证券简称：黑芝麻）控股股东广西黑五类食品集团有限责任公司（以下简称“黑五类集团”）签署了《股份转让协议》，黑五类集团拟通过协议转让方式将其持有的黑芝麻 150,697,910 股（约占黑芝麻总股本 20%）的无限售流通股股份转让给广旅大健康。上述股份协议转让事项已通过相关监管机构的审批，并于 2025 年 12 月 30

¹此处为大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字【2024】0011003505 号《广西旅游发展集团有限公司审计报告》。

日完成股份过户登记。上述股份协议转让事项完成后，广旅大健康持有黑芝麻 150,697,910 股股份及对应表决权，其所持股份占其总股本的比例为 20.02%，广旅大健康成为黑芝麻的控股股东。

十八、本期公司债券系高成长产业债，为更好保护投资者权益，本期公司债券在信息披露、投资者保护条款等方面包含如下安排：

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

2、投资者保护条款：本期公司债券投资者保护条款主要包含资信维持承诺、财务事项承诺条款、控制权承诺条款、救济措施条款等，相关内容详见“第十节 投资者保护机制”。

十九、本期债券分为两个品种，其中品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期，品种一和品种二的发行规模可互拨，且回拨比例不受限。

本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

二十、本期债券募集说明书财务数据报告期为 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，有效期可覆盖至 2026 年 3 月 31 日。发行人本次向上交所提交《关于广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）财务数据有效期延期的申请》，申请延长财务数据的有效期限一个月。财务有效期延长后，本期债券发行期间募集说明书中披露的财务数据处于有效期内。

目 录

声 明	2
重大事项提示.....	4
目 录	9
释 义	11
第一节 风险提示及说明.....	13
一、与发行人相关的风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	21
第二节 发行条款.....	23
一、本期债券的基本发行条款.....	23
二、债券发行、登记结算及上市流通安排.....	25
第三节 募集资金运用.....	26
一、本期债券的募集资金规模.....	26
二、本期债券募集资金使用计划.....	26
三、募集资金的现金管理.....	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	27
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	28
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	29
八、前次募集资金使用情况.....	29
第四节 发行人基本情况.....	31
一、发行人概况.....	31
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	31
三、发行人的股权结构.....	32
四、发行人重要权益投资情况.....	33
五、发行人的治理结构等情况.....	37
六、发行人的董监高情况.....	52
七、发行人主营业务情况.....	55
第五节 发行人主要财务情况.....	103
一、发行人财务报告总体情况.....	103
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	113
三、发行人财务状况分析.....	123
四、其他重大事项.....	178
第六节 发行人信用状况.....	179
一、报告期内主体评级情况.....	179
二、发行人其他信用情况.....	179
第七节 增信情况.....	183
第八节 税项.....	184
一、增值税.....	184
二、所得税.....	184
三、印花税.....	184
四、税项抵销.....	184
五、声明.....	185

第九节 信息披露安排.....	186
一、发行人承诺.....	186
二、信息披露事务管理制度.....	186
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	189
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	189
五、本期债券还本付息信息披露.....	189
六、高成长产业债投资者联络方式.....	189
第十节 投资者保护机制.....	191
一、偿债计划.....	191
二、偿债资金来源.....	191
三、投资者保护条款.....	192
四、偿债保障措施.....	193
五、发行人违约情形及违约责任.....	195
第十一节 持有人会议规则.....	196
一、债券持有人行使权利的形式.....	196
二、债券持有人会议规则.....	196
第十二节 债券受托管理人.....	214
一、本期债券受托管理人的名称和基本情况.....	214
二、债券受托管理协议的主要内容.....	214
第十三节 发行有关机构.....	231
一、本期债券发行有关机构.....	231
二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	233
第十四节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	234
发行人声明.....	235
发行人全体董事声明.....	236
发行人全体高级管理人员声明.....	242
主承销商声明.....	246
发行人律师声明.....	253
审计机构声明.....	254
第十五节 备查文件.....	256

释义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下：

发行人/公司/本公司/广西旅发/集团/集团公司	指	广西旅游发展集团有限公司
本次债券	指	发行额度不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元）的广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）
本期债券、本期公司债券	指	广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）
本次发行	指	广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）的发行
募集说明书、本募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、光大证券	指	光大证券股份有限公司
联席主承销商	指	国开证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
发行人律师、律师事务所	指	广西同望律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
广西国资委、自治区国资委、发行人控股股东、发行人实际控制人、发行人出资人	指	广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会
广西区/自治区	指	广西壮族自治区
自治区住建厅	指	广西壮族自治区住房和城乡建设厅
自治区财政厅	指	广西壮族自治区财政厅
自治区审计厅	指	广西壮族自治区审计厅
自治区棚改项目	指	广西壮族自治区棚户区改造项目
棚改贷款	指	棚户区改造专项贷款
广西城投集团	指	广西城建投资集团有限公司
广西康养集团	指	广西康养集团有限公司（曾用名：广西旅发大健康产业集团有限公司）
广旅置业集团	指	广西旅发置业集团有限公司

广旅广通公司	指	广西旅发广通房地产开发有限公司
广旅文兴公司	指	广西旅发文兴房地产开发有限公司
广旅民旺公司	指	广西旅发民旺房地产开发有限公司
工艺美术研究院	指	广西工艺美术研究院有限公司
广旅实业	指	广西旅发实业有限公司
广旅南宁饭店集团	指	广西旅发南宁饭店集团有限公司
广旅文旅股份公司	指	广西旅发文化旅游股份有限公司
广旅旅行社集团	指	广西旅发旅行社集团有限公司
广旅南国体投集团	指	广西旅发南国体育投资集团有限公司
广旅科技公司	指	广西旅发科技有限公司
广旅一键游公司	指	广西旅发一键游数字文旅产业有限公司
广旅资本集团	指	广西旅发资本投资集团有限公司
广旅规划公司	指	广西旅发旅游规划研究有限公司
北京广西大厦集团	指	北京广西大厦集团有限公司
广旅沿海投资公司	指	广西旅发沿海投资发展有限公司
广旅防城港投资公司	指	广西旅发防城港投资有限公司
广旅桂林投资公司	指	广西旅发桂林投资有限公司
广旅贵港投资公司	指	广西旅发贵港投资有限公司
全域基金公司	指	广西全域旅游产业发展基金管理有限公司
《债券受托管理协议》《受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）债券受托管理协议》及其变更和补充协议
《债券持有人会议规则》	指	《广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）持有人会议规则》及其变更和补充规则
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
《公司章程》	指	《广西旅游发展集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年 1-9 月
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

注：本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务规模大、短期和直接融资占比较高、偿债压力较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额为 307.66 亿元，其中银行贷款余额 190.78 亿元，债券融资余额 89.00 亿元，融资租赁余额 15.02 亿元，其他融资 4.64 亿元，有息负债规模大，2025 年 9 月末债券融资余额占有息负债余额的比例为 28.93%，2025 年 9 月末，发行人一年以内到期的有息负债余额为 145.39 亿元，占比为 47.26%，短期和直接融资占比较高。发行人有息负债规模大，整体偿债压力较大。较大的有息负债规模将制约公司扩大债务融资规模，并影响公司筹措持续发展所需资金的能力，未来有息债务规模的上升可能会给本期债券的偿付带来一定的风险。

2、投资活动现金流量持续为负的风险

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-292,559.41 万元、-443,054.75 万元、-354,495.28 万元和-321,455.33 万元，报告期内投资活动现金流均呈现净流出态势，主要系三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游设施配套服务设施提升工程项目、白沙湾·国际自然医学度假区项目（一期）、广西猫儿山原生态康养旅游景区项目、通灵大峡谷创建国家 5A 级旅游景区提升改造项目（一期）等文旅及康养项目的工程款支出规模较大，以及增加其他权益工具投资所致。若公司未来无法使投资活动稳定产生现金净流入，将影响公司经营稳定性。

3、存货变现存在不确定性及存货价格下跌的风险

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,133,999.13 万元、1,254,539.19 万元、1,416,258.17 万元和 1,493,633.68 万元，占流动资产的比例分别为 64.58%、69.36%、64.79%和 61.03%，占总资产的比例分别为 16.76%、17.67%、24.25%和 23.14%。发行人存货主要由自制半成品及在产品构成，报告期内存货规模逐渐上升。发行人存货规模较大，占比较高，资产流动性一般，若存货不能及时变现，可能会对

本期债券的偿付带来一定的不利影响。如果未来公司的库存商品价格发生大幅下滑，存货就有可能发生减值损失，从而影响公司的盈利能力。

4、产业类项目投资规模较大、资本支出压力较大的风险

发行人在建项目涉及房地产开发、旅游项目投资、酒店建设和景区升级改造扩建工程等，项目前期资本投入较大，公司存在资本支出较大以及回收期较长的风险。如果发行人的自有资金增速不能满足其业务发展需求，可能需要依靠外部融资来进行弥补，导致未来发行人的负债规模持续扩大，从而对公司的盈利能力和偿债能力产生一定影响，**发行人产业类项目投资规模较大、资本支出压力较大，存在一定的经营性风险。**

5、在建工程、其他非流动资产、其他权益工具投资等资产流动性较弱，减值及回收风险

近三年及一期末，发行人在建工程分别为 509,062.27 万元、594,644.62 万元、634,286.68 万元和 727,312.41 万元，占非流动资产的比例分别为 10.16%、11.24%、17.35%和 18.15%，占资产总额的比例分别为 7.52%、8.38%、10.86%和 11.27%；近三年及一期末，发行人的其他非流动资产分别为 2,540,240.81 万元、2,306,402.75 万元、303,091.63 万元和 301,437.81 万元，占非流动资产总额的比例分别为 50.69%、43.59%、8.29%和 7.52%，占资产总额的比例分别为 37.54%、32.48%、5.19%和 4.67%。近三年及一期末，公司其他权益工具投资分别为 102,250.84 万元、254,616.72 万元、433,399.37 万元和 605,000.38 万元，占资产总额的比例分别为 1.51%、3.59%、7.42%和 9.37%，近三年其他权益工具投资持有期间的投资收益分别为 0.09 亿元、0.16 亿元和 0.19 亿元，具有一定的收益和变现能力，但未计提减值，可能存在减值和回收风险。发行人在建工程主要为白沙湾项目、北海喜来登酒店、广西猫儿山原生态康养旅游景区项目、北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店、五星酒店（原南宁五象新区源宿酒店）等在建项目，未来主要通过运营进行投资回收；2024 年发行人的其他非流动资产下降较多主要系发行人将棚户区改造专项融资划出合并范围，单独进行核算所致。发行人于 2024 年 12 月 12 日召开 2024 年第 30 次董事会，审议并通过了将公司棚户区改造专项资金根据相关政策及会计准则由合并核算变为独立核算的议题，计划将原纳入合并范围的棚户区改造专项资金涉及的资产、负债划出公司合并范围。自棚

改资产划出后，发行人其他非流动资产主要核算自治区重大公益性项目。发行人在建工程及其他非流动资产等资产占总资产比例较大，资产流动性较弱，未来收益具有一定不确定性。

6、受限资产较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产金额为 104.19 亿元，主要为存货、长期股权投资和在建工程，受限资产金额占期末所有者权益的比重为 37.52%，若发生贷款不能及时偿付事件，受限资产可能会被要求拍卖、处置。发行人受限资产总额较大，如果经营及外部环境等发生变化，资产受限可能影响到发行人的流动性。

7、短期偿债能力较弱的风险

截至报告期各期末，公司流动比率分别为 1.56、1.08、1.26 和 1.34，公司速动比率分别为 0.55、0.33、0.44 和 0.52。近年来，公司流动比率和速动比率均较低，公司短期偿债压力较大，一定时间内若公司不能提高流动比率及速动比率，则可能出现公司短期资金紧张情况，对公司经营产生一定影响。

8、应收款项回收时点不确定风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 67,222.88 万元、109,801.77 万元、138,717.70 万元和 172,970.59 万元，占流动资产的比例分别为 3.83%、6.07%、6.35%和 7.07%，占资产总额的比例分别为 0.99%、1.55%、2.37%和 2.68%，主要核算应收自治区机关事务管理局购房款、地方国企工程款和贸易货款，整体占比较小。近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 163,218.03 万元、111,896.52 万元、120,337.96 万元和 121,066.37 万元，占流动资产的比例分别为 9.30%、6.19%、5.51%和 4.95%，占资产总额的比例分别为 2.41%、1.58%、2.06%和 1.88%，主要核算应收政府部门和国企的项目补偿款、经营款等。虽然发行人对上述应收款项已计提了坏账准备，但仍存在坏账准备计提不充分的可能。若未来经济环境下行，企业资信情况进一步恶化，应收款项面临不可回收的风险。除此之外，发行人应收款项主要对手方是地方政府及当地国企，未明确约定回款计划、未来回收时点不确定。

9、盈利能力较弱、非经常性损益对净利润影响较大的风险

发行人净利润规模分别为 14,241.09 万元、15,861.41 万元、10,884.56 万元和

7,999.11 万元，净利润水平较低，主要由于发行人从事的贸易业务板块利润较低。若未来发行人不能有效改善盈利状况，可能对发行人的偿债能力造成一定不利影响。报告期内，发行人投资收益分别为 7,423.37 万元、1,354.88 万元、11,551.48 万元和 3,191.12 万元；公允价值变动收益 3,584.66 万元、2,480.35 万元、-537.84 万元和 0.43 万元；资产减值损失分别为 0.00 万元、0.00 万元、-1,965.67 万元和 0.00 万元；营业外收入分别为 1,015.79 万元、571.35 万元、1,704.45 万元和 877.92 万元，整体来看，发行人非经常性损益金额相对较大，可能会对发行人盈利及偿债能力产生不利影响。

10、母公司债务余额较高，经营成果主要来自于子公司的风险

发行人作为控股型架构的公司，其主要收入和利润来自于其下属子公司。截至 2025 年 9 月末，发行人母公司资产负债率为 60.95%，有息债务余额为 193.08 亿元，债务余额较高。发行人偿债资金主要来源于子公司经营成果，必要时可采用母公司未受限货币资金和外部融资进行债务的偿还。若未来发行人融资渠道受限或子公司经营情况不佳，可能使发行人面临一定的偿债压力及风险。

11、投资性房地产公允价值变动及未来收益存在不确定性的风险

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 1,392,744.83 万元、1,548,842.73 万元、1,645,414.29 万元和 1,651,926.80 万元，占非流动资产的比例分别为 27.79%、29.27%、45.02%和 41.23%，占资产总额的比例分别为 20.58%、21.81%、28.17%和 25.60%。公司投资性房地产主要构成为广西农垦九龙河农场有限公司土地使用权价值，该资产由广西国宏经济发展集团有限公司于 2021 年 10 月划入无偿划转给发行人，划转时公允价值为 1,223,725.00 万元，权利类型为国有农用地使用权。九龙河农场收入来源主要依靠土地使用权租赁，盈利模式较为单一，变现能力较差，公允价值变动及未来收益存在不确定性，且占发行人总资产比例较高，可能对发行人偿债能力产生一定程度的不利影响。

12、有关政府补贴可持续性的风险

2022-2024 年度，发行人政府补助为 6,882.63 万元、7,513.22 万元和 4,024.69 万元，发行人作为广西重要旅游产业项目开发运作的主体，当地政府部门全力支持发行人旅游产业项目开发运作，近三年持续收到政府补贴，如果未来政府对发行人支持政策发生变化，将对公司的经营业绩造成较大不利影响，公司面临一定

的盈利依赖政府补贴的风险。

13、未来项目收益不确定的风险

发行人在建项目较多，计划投资规模较大，涉及房地产开发、旅游项目投资、酒店建设和景区升级改扩建工程等。尽管发行人作为自治区级唯一的文旅运营平台，项目运营经验成熟、抗风险能力较强、政府支持力度较大，但**项目建设管理、政府规划变更、宏观经济走弱**等因素均可能对项目未来收益造成一定的不确定性，公司面临未来项目收益不确定的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

宏观经济形势的复杂性和不确定性，增加了对市场分析判断的难度，增加了企业成本控制的难度，也增加了项目建设的难度。公司肩负着广西政府重大项目投融资主体的职能。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将直接影响政府对基础设施项目的投入和招商引资情况。这些因素都将对公司的未来盈利能力和业务结构产生较大的影响。同时，旅游行业市场需求与经济景气程度也具有较高的关联度，经济的景气程度对旅游行业的供求关系将产生很大影响。受未来国家宏观调控政策的变化，旅游市场的变化，行业周期的变化等，将对公司经营业绩产生影响。

2、项目建设风险

公司在建的文旅项目、旅游景区改造升级项目、不动产项目建设规模大、建设周期长、投资回收期长，建设期及建成初期成本一般较高，效益较低甚至可能出现亏损；如果工程建设管理中出现重大失误，或由于设备和材料供应问题延误工期，也有可能对项目按期投产、实现收益产生影响；项目施工还可能涉及到施工事故、不可预料的工程问题及其他任何可能的因素造成的工程延误或工程不符合技术标准等风险。以上问题均有可能导致项目无法产生收益、负债增加、运营效率降低、经营成本增加，从而影响到公司的盈利能力。

3、安全事故风险

发行人目前业务范围涉及旅游业务、销售不动产业务，建设项目涉及到安全生产问题，旅游业务事关游客人身财产安全。发行人如遇突发事件，例如事故或灾难事件、社会安全事件、公司管理层部分人员无法履行职责等事项，若突发事

件影响较大，危机公关处理不到位，将直接导致企业停产、财产损失、人员安全事故、运营决策机制受影响等情况发生，**发行人面临突发事件引发的经营风险。**

4、季节性波动风险

旅游行业的生产经营具有季节性的天然特点，旺季经营情况较好，收入增长迅速，淡季客流量较少，收入也因此下降。**如果发行人不能针对旅游淡季调整经营策略，则可能导致公司利润水平产生较大波动。**

5、自然灾害风险

旅游行业经营状况受自然灾害、地质隐患等因素影响较大。**未来如果公司运营景区的自然环境、治安环境或者配套交通环境发生较大的变化，可能会对公司的经营业绩带来较大的影响。**

6、多元化经营风险及收入稳定性较弱的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元，营业成本分别为 298,206.39 万元、479,466.32 万元、531,309.05 万元和 655,388.06 万元，其中旅游业务收入占比分别为 27.52%、39.21%、38.80%和 21.31%；销售不动产业务收入占比分别为 14.72%、4.62%、10.35%和 5.57%；贸易业务收入占比分别为 46.83%、42.58%、39.30%和 65.49%。**发行人主营业务收入结构多元化，各板块收入波动对公司未来持续经营可能产生一定影响。**

7、贸易业务易受经济环境影响的风险

发行人的主营业务涉及贸易业务。近三年及一期，发行人贸易业务收入分别为 177,963.93 万元、250,255.52 万元、254,078.30 万元和 473,206.44 万元，占比分别为 46.83%、42.58%、39.30%和 65.49%。发行人贸易业务主要包括白砂糖、成品油、油脂等大宗商品贸易，2024 年度贸易业务毛利润为-5.14 万元，主要原因系 2024 年成品油价格整体上处于全年震荡下行，导致发行人成品油贸易出现亏损所致。由于贸易业务受经济周期、行业属性影响较大，未来一旦宏观经济下行或产品价格波动，发行人贸易业务将受到一定冲击，可能影响发行人的经营状况和盈利能力。

8、销售不动产业务去化风险

公司销售不动产业务主要为商品房开发销售，由于发行人现阶段旅游产业项

目处于投资期，旅游产业产能不足，通过房地产开发收益作为企业可持续发展的重要保障，也是实现发行人旅游产业发展的基础。报告期内，发行人销售不动产业务收入主要来源于桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）、广旅国际健康城、湖峰尊府。随着商务街-商业办公项目和广旅国际健康城项目的完工，未来将给发行人持续带来相应收入，但仍存在一定程度的销售去化风险，从而可能进一步影响发行人自身盈利和偿债能力。

9、旅游行业外部环境变化风险

旅游业经营易受外部环境影响，特别是重大国内外政治、经济形势变化、自然灾害、流行性疾病等因素，都会给旅游业的发展带来全面和局部的风险。发行人所处行业为旅游业，一旦发生自然灾害等突发事件，将会导致景区游客量减少，从而对发行人的业务造成较大不利影响。

（三）管理风险

1、人力资源风险

公司的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源，如出现主要骨干人才的调离或流失，可能会影响其正常运作、造成经济损失。随着公司运营项目的持续建设，完成规划设定的目标需要更多的专业人士协同努力，如果公司不能有效地培养人才队伍，可能会对经营产生一定的影响。

2、子公司管理风险

截至 2024 年末，发行人拥有 127 家纳入合并报表的主要子公司。发行人子公司行业跨度较大，对发行人各种资源及配置能力以及内部控制制度的有效性有较高的要求。发行人对子公司的管理存在一定的难度，可能出现因子公司管理不到位等因素导致对子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期顺利实施。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

国家的宏观经济政策可能对发行人所从事的旅游业务、销售不动产业务、贸易业务等产生影响。货币政策的紧缩可能使得公司从银行借款等融资难度增加，公司项目建设以及旅游业务的发展将受到不利影响。财政政策的紧缩可能导致政府对基础设施和旅游业务的投资力度下降，从而可能对公司的业务规模和盈利

能力产生不利影响。

2、国家或地方政府政策变化风险

发行人是经广西壮族自治区人民政府批准组建的直属大型国有独资公司，也是广西唯一的省属专业旅游产业投资企业。作为广西重要旅游产业项目开发运作的主体，受自治区人民政府委托，全面负责自治区人民政府授权范围内的旅游项目投融资建设，整合政府性投资旅游资源。另外，发行人业务领域涉及贸易业务、房地产开发建设等。若国家的相关政策或地方政府的政策出现调整或变化，可能对发行人的某些业务板块产生一定的影响，从而影响发行人的经营能力和盈利能力。

3、门票收费权定价风险

《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》等文件要求，利用风景名胜区，自然保护区、文物保护单位等公共资源建设的景区门票以及景区内另行收费的游览场所、交通工具等项目价格要实行政府定价或者政府指导价，严格控制价格上涨。发行人景区门票采用企业申请，政府核准定价模式确定门票价格，在目前的管理政策背景下，如果政府主管部门引导适当降低门票价格，可能会降低发行人的门票收入。

4、房地产行业政策风险

房地产项目一般都具有开发建设和销售周期长、投资大的特点，并且房地产项目的开发与经营涉及的行业范围广，相关合作单位多，要接受国土资源、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批与监管，这也就对发行人的房地产项目开发的控制能力提出了较高的要求。发行人从事房地产开发业务时间较短，虽然目前业务开展顺利，且具备一定的项目操作能力和经验，但是若项目开发的某一个环节出现问题，比如项目产品定位出现偏差、地方政府的规划建设出现调整、项目开发销售过程中与政府相关监管部门沟通不畅、各个相关单位配合不力、项目管理和组织不力等，都有可能影响发行人的项目开发周期和销售进度，进而影响项目预期经营目标的实现。

（五）不可抗力风险

一些无法控制情况的发生，包括恐怖袭击、自然灾害（地震、洪水、海啸、台风）、战争、动乱、传染病爆发、工人罢工等，会对受影响地区与其他地区之

间的客户需求造成不利影响，从而对发行人运营造成不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，盈利能力和现金获取能力较好。报告期内，发行人按时偿付债务本息，且发行人在近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或者其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

发行人全称：广西旅游发展集团有限公司。

债券全称：本期债券分为两个品种，其中品种一债券全称为“广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）（品种一）”；品种二债券全称为“广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）（品种二）”。

注册文件：发行人于 2026 年 3 月 25 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意广西旅游发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2026〕591 号），注册规模为不超过 20 亿元。

发行规模：本期债券分为两个品种，品种一和品种二发行规模合计不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）。

本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 3 年期，品种二债券期限为 5 年期。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 4 月 13 日。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

付息日期：品种一的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；品种二的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 4 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

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

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2029 年 4 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；本期债券品种二的兑付日为 2031 年 4 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：发行人无主体评级，本期债券无债项评级。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：光大证券股份有限公司。

联席主承销商：国开证券股份有限公司、天风证券股份有限公司。

债券通用质押式回购安排：本期债券不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

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

二、债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026年4月9日。
- 2、发行首日：2026年4月13日。
- 3、发行期限：2026年4月13日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，及经公司股东广西壮族自治区国有资产监督管理委员会批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2026〕591号），本次债券注册总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），采取分期发行，本期债券发行金额为不超过 8 亿元（含 8 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 8.00 亿元用于偿还公司债券本金。公司将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。公司将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金按照约定用途使用。发行人拟偿还的公司债券明细如下表所示：

表：本期债券募集资金拟用于偿还公司债券本金明细

单位：万元

债务人	有息债务类型	债券简称	起息日	到期日	债券本金	拟使用募集资金金额
发行人	公司债券	23 广旅 01	2023-03-30	2026-03-30	50,000.00	50,000.00
发行人	公司债券	23 广旅 03	2023-05-25	2026-05-25	30,000.00	30,000.00
合计					80,000.00	80,000.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本期债券存续期内不会将偿还公司债券本金部分的募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

本期债券发行时间晚于“23 广旅 01”到期时间，本公司已先行自筹资金偿还“23 广旅 01”本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用之自筹资金。发行人承诺，置换后的资金应当用于符合国家宏观调控和产业政策要求的用途，不得直接或者间接用于缴纳土地出让金。

发行人承诺本期债券募集资金偿还公司债券本金的部分将全部用于本募集

说明书披露的用途，本期债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券不会间接用于发行人子公司的担保业务，不用于直接或间接购置土地、不直接或间接用于住宅房地产业务。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本次发行公司债券不会增加政府性债务规模。发行人承诺募集资金用途合法合规，不会用于偿还政府性债务、公益性项目建设和房地产业务，不直接或间接用于购置土地。发行人承诺募集资金不用于两高一剩领域业务。发行人承诺本期债券募集资金不用于资金拆借等行为，发行人将建立募集资金监管机制，并采取措施，以确保募集资金用于披露的用途。

为了充分、有效地维护和保障本期公司债券持有人的利益，发行人承诺：本期面向专业机构投资者公开发行公司债券所募集的资金将不转借他人，不用于房地产及相关业务。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人将在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，该账户专项用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转，独立于公司其他账户。同时，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

发行人承诺，将于本期债券发行前与募集资金监管银行签订专项账户监管协议，约定其监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督，防范偿债风险。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 8 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本期募集资金 8 亿元，在扣除发行费用后，将全部用于偿还公司债券；
- 4、假设本期债券于 2025 年 9 月 30 日完成发行，并按计划使用完毕。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表口径资产负债结构的影响如下表所示：

表：债券发行对发行人合并资产负债结构影响情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日 (原报表)	2025 年 9 月 30 日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产	2,447,451.50	2,447,451.50	-

非流动资产	4,006,365.32	4,006,365.32	-
资产总计	6,453,816.82	6,453,816.82	-
流动负债	1,823,683.08	1,743,683.08	-80,000.00
非流动负债	1,853,085.08	1,933,085.08	80,000.00
负债合计	3,676,768.16	3,676,768.16	-
资产负债率	56.97	56.97	-
流动比率	1.34	1.40	0.06

（一）有利于解决企业资金需求、同时优化公司债务结构

以 2025 年 9 月末未经审计的财务数据为基础，在不考虑发行费用的前提下，假设本期债券发行完成均用于偿还公司债券，可有效缓解发行人偿债资金需求，同时流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。债券发行后，公司资产负债率保持较稳定水平，债务到期期限整体延长，公司的债务结构将得到优化。

（二）有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的公司债券，在当前利率水平较低的情况下，有利于公司锁定财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次募集资金使用情况

发行人于 2025 年 12 月 24 日发行“广西旅游发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（高成长产业债）（第三期）”，债券简称“25 广旅 05”，债券期限为 3 年，票面利率为 2.35%。该期债券发行规模合计为 6.00 亿元，该期债券募集资金在扣除发行费用后将用于偿还公司债务，截至本募集说明书出具之日，前次债券募集资金已全部使用完毕，实际使用情况与募集说明书约定一致。

债券品种	债券简称	债券代码	发行规模 (亿元)	起息日	到期日	募集说明书约定的 募集资金用途	实际使用用途	尚未使用余 额（亿元）
私募公 司债	25 广旅 05	281047.SH	6.00	2025-12-24	2028-12-24	偿还公司债务	与募集说明书承诺 的用途、使用计划 及其他约定一致	0.00

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：广西旅游发展集团有限公司

法定代表人：容贤标

注册资本：300,000.00 万元

实缴资本：300,000.00 万元

设立（工商注册）日期：2014 年 3 月 3 日

统一社会信用代码：91450000092745738T

住所（注册地）：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼

邮政编码：530000

所属行业：综合类

经营范围：从事自治区人民政府和自治区国资委授权范围内国有资产管理与经营、资产重组等相关业务；对旅游业、旅游基础设施、文化传媒、贸易业的投资、管理、咨询；对城镇供水、污水垃圾处理、市政公用工程等城镇基础设施的投资、管理、咨询；县级以上人民政府授权范围内的土地征收、拆迁、整理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

电话及传真号码：0771-5772952、0771-5772629

信息披露事务负责人及其职位与联系方式：曹玲、外部董事及总会计师、0771-5772952

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

2014 年 1 月 8 日，广西壮族自治区人民政府作出《关于同意成立广西旅游发展集团有限公司的批复》（桂政函[2014]10 号），同意广西城建投资集团有限公司与广西文旅健康产业集团有限公司（原公司名称为“广西旅游投资集团有限公司”）按照新设合并的方式实施合并重组，新设公司名称为广西旅游发展集团有限公司。

2014 年 3 月 3 日，广西旅发在广西壮族自治区工商局依法注册成立，统一社会信用代码为 91450000092745738T，注册资本为 300,000.00 万元人民币；经

营范围为从事自治区人民政府和自治区国资委授权范围内国有资产管理与经营、资产重组等相关业务；对旅游业、旅游基础设施、文化传媒、贸易业的投资、管理、咨询；对城镇供水、污水垃圾处理、市政公共工程等城镇基础设施的投资、管理、咨询；县级以上人民政府授权范围内的土地征收、拆迁、整理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）发行人历史沿革

2025 年 7 月，根据广西国资委国企改革深化提升行动及有关文件要求，广西国资委将其持有广西旅游发展集团有限公司股权的 33% 无偿划转至广西国控资本运营集团有限责任公司持有。划转后，广西国资委持有发行人 67% 股权，广西国控资本运营集团有限责任公司持有发行人 33% 股权。发行人实际控制人仍然是广西国资委。上述股权变更已完成工商登记。

除上述事项外，发行人未发生改制重组、重大增减资、合并、分立、破产重整及更名等重要事件。

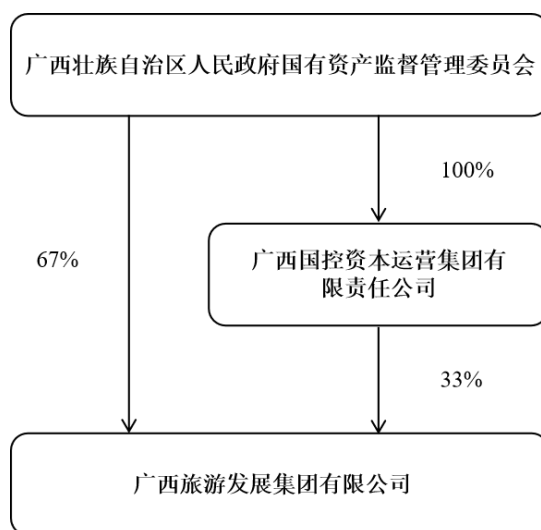
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书出具日，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

根据广西国资委国企改革深化提升行动及有关文件要求，广西国资委将其持有广西旅游发展集团有限公司股权的 33% 无偿划转至广西国控资本运营集团有限责任公司持有。划转后，广西国资委持有发行人 67% 股权，广西国控资本运营集团有限责任公司持有发行人 33% 股权。发行人控股股东仍然是广西国资委。上述股权变更已完成工商登记。

广西国控资本运营集团有限责任公司成立于 1997 年 10 月 15 日，截至本募集说明书出具日，注册资本 110.00 亿元，公司经营范围包括：一般项目：对现代农业、健康产业、文化旅游、房地产业、食品产业的投资及管理；土地整治服务；土地使用权租赁；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以自有资金从事投资活动；国内贸易（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。截至 2024 年末，广西国控资本运营集团有限责任公司总资产为 10,121,696.12 万元，总负债 4,383,241.63 万元，净资产 5,738,454.49 万元；2024 年度，广西国控资本运营集团有限责任公司营业收入为 2,983,994.75 万元，净利润为 74,790.21 万元。广西国控资本运营集团有限责任公司所持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情形。

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东为广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会，其持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情形。

（三）实际控制人情况

截至本募集说明书出具日，发行人实际控制人为广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会，其持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情形。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司 2 家，情况如下：

表：发行人主要子公司情况

单位：亿元，%

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	广西旅发实业有限公司	普通货物仓储服务、非金属矿及制品销售；金属矿石销售；农副产品销售；煤炭及制品销售等	100.00	63.19	29.13	34.05	29.44	0.04	是
2	广西旅发资本投资集团有限公司	咨询服务、融资租赁、保理业务	100.00	19.35	4.35	15.00	0.67	0.39	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动的具体情况或原因如下：广旅实业净利润较 2023 年大幅下降，主要系业务模式调整，营业收入下降，营业成本上升所致。2024 年末，广旅资本集团资产较 2023 年末大幅上升，主要系长期应收款及其他权益工具投资增加所致；同期末，广旅资本集团负债较 2023 年末大幅上升，主要系拓展业务导致其他应付款、长期借款增加；同期末，广旅资本集团净资产较 2023 年末大幅上升，主要系实收资本增加所致；广旅资本集团 2024 年度营业收入较 2023 年度大幅增长，主要系融资租赁及保理业务收入增长所致；广旅资本集团 2024 年度净利润较 2023 年度大幅上升，主要系营业收入增长所致。

截至 2024 年末，存在 3 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

发行人持有广西全域旅游产业发展基金管理有限公司（简称“全域基金公司”）股权比例超过 50%，根据全域基金公司章程，第二十九条规定“股东会会议对本章程第二十一条所列事项进行表决时，须经代表公司全体股东三分之二表决权的股东投票赞成方可作出决议”，第五十一条规定“董事会会议对本章程第四十二条所列事项需董事会表决事项以记名投票进行表决，需经董事会全体董事三分之二以上投票赞成方可作出决议”。截至 2024 年末，发行人持股比例未达三分之二，此外全域基金公司董事会成员为 5 名，其中发行人委派 2 名，未达董事会成员三分之二，未满足对全域基金公司进行控制的条件，因此未纳入合并报表范围。

发行人持有广西旅发象驿旅游投资有限公司股权比例超过 50%，但由于发行人在企业的董事会席位未达半数，无法对其进行实际控制，因此未纳入合并报表范围。

发行人持有广西旅发大健康产业壹号发展基金合伙企业（有限合伙）股权比例超过 50%，但未纳入合并范围，主要系广西旅发大健康产业壹号发展基金合伙企业（有限合伙）的执行合伙人是广西全域旅游产业发展基金管理有限公司，发行人未实际管理该公司，未满足对广西旅发大健康产业壹号发展基金合伙企业（有限合伙）进行控制的条件，因此未纳入合并报表范围。

截至 2024 年末，存在 8 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

发行人对广西旅发不夜城运营管理有限公司的持股比例为 45.00%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发置业集团有限公司为广西旅发不夜城运营管理有限公司的第一大股东，且并对广西旅发不夜城运营管理有限公司派驻董事，实际参与生产经营，对广西旅发不夜城运营管理有限公司具有实际控制权，因此纳入合并范围。

发行人对广西旅发建筑装饰工程有限公司的持股比例为 45.00%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发置业集团有限公司为广西旅发建筑装饰工程有限公司的第一大股东，且并对旅发建筑广西旅发建筑装饰工程有限公司派驻董事、监事及高级管理人员，实际参与生产经营，对广西旅发建筑装饰工程有限公司具有实际控制权，因此纳入合并范围。

发行人对广西旅发山水酒店有限公司的持股比例为 44.00%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发南宁饭店集团有限公司为广西旅发山水酒店有限公司的第二大股东，且并对广西旅发山水酒店有限公司派驻董事，实际参与生产经营，对广西旅发山水酒店有限公司具有实际控制权，因此纳入合并范围。

发行人对广西旅发航空科技有限公司的持股比例为 49.00%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发旅行社集团有限公司²为广西旅发航空科技有限公司的第一大股东，且并对广西旅发航空科技有限公司派驻董事、监事及高级管理人员，实际参与生产经营，对广西旅发航空科技有限公司具有实际控制权，因此纳入合

² 广西旅发旅行社集团有限公司已于 2026 年 1 月 30 日注销。

并范围。

发行人对广西广旅壹号产业投资合伙企业（有限合伙）的持股比例为 10.05%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发实业有限公司系该公司执行事务合伙人，主导经营活动，获取可变回报，对广西广旅壹号产业投资合伙企业（有限合伙）具有实际控制权，因此纳入合并范围。

发行人对广西广旅贰号产业投资合伙企业（有限合伙）的持股比例为 5.72%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发实业有限公司系该公司执行事务合伙人，主导经营活动，获取可变回报，对广西广旅贰号产业投资合伙企业（有限合伙）具有实际控制权，因此纳入合并范围。

发行人对广西广旅环保产业合伙企业（有限合伙）的持股比例为 1.94%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发资本投资集团有限公司系该公司执行事务合伙人，主导经营活动，获取可变回报，对广西广旅环保产业合伙企业（有限合伙）具有实际控制权，因此纳入合并范围。

发行人对广西旅发数智人运营服务有限公司的持股比例为 45.00%，未超过 50%，但发行人子公司广西旅发一键游数字文旅产业有限公司为该公司的第一大股东，且并对该公司派驻董事，实际参与生产经营，对广西旅发数智人运营服务有限公司具有实际控制权，因此纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例未超过 10%，且获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入未超过 10%。综上，发行人无重要参股公司、合联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

近三年及一期，发行人营业收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元，母公司营业收入分别为 9,827.00 万元、17,587.69 万元、21,105.08 万元和 11,933.52 万元；近三年及一期，发行人净利润分别为 14,241.09 万元、15,861.41 万元、10,884.56 万元和 7,999.11 万元，母公司净利润分别为 3,849.72 万元、1,858.35 万元、2,218.79 万元和 701.48 万元。

发行人作为控股型架构的公司，其主要收入和利润来自于其下属子公司。截至 2025 年 9 月末，发行人母公司总资产为 533.04 亿元，流动资产为 213.77 亿

元，母公司受限资产为 1.56 亿元，母公司受限资产占总资产的比为 0.29%，母公司资产规模较大，受限资产规模较小。近一期末，母公司主要资产构成为货币资金 15.14 亿元、长期股权投资 292.10 亿元、其他应收款 198.50 亿元等，发行人长期股权投资主要为当地国有企业，其他应收款主要为集团合并范围内的公司之间的往来，具有一定的资产变现能力以及一定的自身偿债能力；但近一年末母公司有息债务为 185.78 亿元，规模较大。报告期内，母公司未发生违规资金拆借行为。

由于发行人及其子公司均为非上市公司，且其实际控制人为广西国资委，故子公司暂未设置分红政策。发行人在报告期内未收到子公司分红。

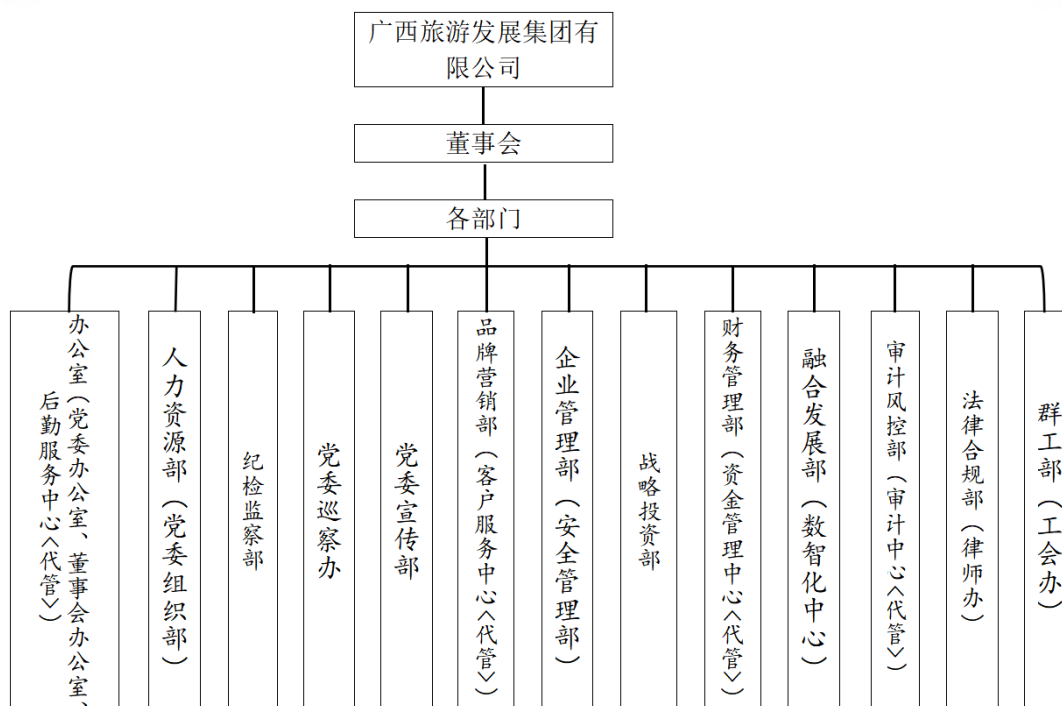
发行人与当地银行建立了良好的合作关系，截至 2025 年 9 月末，发行人获得银行授信额度为 645.29 亿元，已使用银行授信额度 308.35 亿元，未使用额度 336.94 亿元，未使用的授信余额较高。

发行人偿债资金主要来源于子公司经营成果，必要时可采用母公司未受限的货币资金和外部融资进行债务的偿还。若未来发行人融资渠道受限或子公司经营情况不佳，可能使发行人面临一定的偿债压力及风险。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至 2025 年 9 月末，公司组织结构图如下所示：



发行人遵照《公司法》《公司章程》等相关法律法规，明确了出资人、董事会和经理层相应的职责，并制定了完善的相关公司治理文件，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程。

1、出资人

公司不设立股东会，由出资人依法行使以下职权：

- （1）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；
- （2）对公司年度投资计划实行备案管理，审核列入负面清单特别监管类的投资项目；
- （3）按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；
- （4）根据工作需要听取董事会工作报告并质询；
- （5）批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- （7）对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准；审核公司业绩考核和收入分配重大事项；
- （8）决定公司增加或者减少注册资本方案；
- （9）决定发行公司债券或其他证券的方案；

（10）按照规定权限决定公司的合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

（11）决定公司章程的制定、修改；

（12）按照规定权限批准公司国有资产转让、国有产权变动事项，对相应资产评估进行核准或备案；

（13）按照规定权限对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行批准或者备案；

（14）对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

（15）对公司年报审计等重大事项决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

（16）法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

2、董事会

《公司章程》规定公司设立董事会，由 6 名董事组成，其中包括职工董事 1 名。董事由出资人按权限委派，但董事会中的职工代表由公司职工代表大会或职工大会选举产生。董事会设董事长 1 名，可视需要设副董事长 1 名。董事每届任期不得超过三年，任期届满考核合格的，经委派或者选举可以连任，外部董事在同一企业连续任职一般不超过六年。

董事任期届满未及时委派或改选，或者董事在任期内辞任导致董事会成员低于法定人数的，在新任董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会行使下列职权：

（1）制定贯彻中央、自治区决策部署和落实国家、自治区发展战略重大举措的方案；

（2）制订公司战略和发展规划；

（3）制订公司年度投资计划，决定经营计划和投资方案及一定金额的投资项目；

（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

- (7) 制订发行公司债券或其他证券的方案；
- (8) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算和申请破产的方案；
- (9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- (10) 制订公司国有资产转让、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的设置，按权限决定分公司、子公司的设立或者撤销；
- (13) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- (14) 根据有关规定和程序，聘任或解聘公司经理、副经理、财务负责人及其他高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织开展经理层成员任期制和契约化管理，决定经营业绩考核方案、考核结果和薪酬分配事项；
- (15) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（自治区国资委另有规定的，从其规定），批准公司职工收入分配方案、公司年金方案，按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；
- (16) 制定公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足自治区国资委负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；
- (17) 审议批准一定金额的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；
- (18) 根据自治区国资委担保管理办法，按权限批准公司担保事项；
- (19) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理，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，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；
- (20) 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，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；
- (21) 制订董事会的工作报告；
- (22) 听取经理工作报告，检查经理和其他高级管理人员对董事会决议的执

行情况，建立健全对经理和其他高级管理人员的问责制度；

- （23）决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；
- （24）审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；
- （25）决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；
- （26）法律、行政法规规定或自治区国资委授权行使的其他职权。

3、经理层

公司经理层成员设经理 1 名、副经理若干名、财务负责人 1 名、总工程师 1 名、总法律顾问 1 名，经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。

根据自治区国资委的推荐，经理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。经理对董事会负责，向董事会报告工作。

经理行使以下职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）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）根据董事会授权决定一定金额内的投资项目；
- （5）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；
- （6）拟定发行公司债券或其他证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；
- （7）拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；
- （8）批准公司及所属企业内部间的资产处置方案、5 万元以上、10 万元以下的对外捐赠或者赞助方案；
- （9）拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- （10）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （11）拟订公司内部管理机构设置方案以及分公司、子公司设立或撤销方案；
- （12）拟订公司的基本管理制度、制定公司的具体规章；
- （13）拟订公司的改革、重组方案；
- （14）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；聘

请或解聘应当由董事会决定聘任或解聘以外的人员；

（15）拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对子公司职工收入分配方案提出意见；

（16）拟订内部监督管理和风险控制制度，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；

（17）建立经理办公会制度，召集和主持公司经理办公会议；

（18）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营和改革发展工作；

（19）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

（20）法律、行政法规、本章程规定或者董事会授权行使的其他职权。

4、内部部门职责

发行人内设办公室、人力资源部、纪检监察室、党委巡察办、党委宣传部、品牌营销部、企业管理部、战略投资部、财务管理部、融合发展部、审计风控部、法律合规部、群工部 13 个职能部门，其主要职责如下：

（1）办公室（党委办公室、董事会办公室、后勤服务中心<代管>）

主要职责：负责集团公司党委和集团公司日常行政事务办理；负责集团公司党委和集团公司综合协调、文件收发、文书起草、机要保密、信访维稳、档案管理、公务接待、后勤服务保障等工作；负责统筹协调集团公司总部大楼办公区的分配安排、物业管理等工作；负责集团公司党委会、董事会、总经理办公会等有关会议的筹备、记录、纪要整理，以及决议、决策等事项贯彻执行情况的督办督查工作；负责协调集团公司各部门和各子公司之间的上情下达、下情上达工作；负责组织协调集团公司管理制度、流程体系的制（修）订并监督实施；负责办理董事会日常事务；负责董事会的联络沟通和协调服务；负责董事会各专门委员会的协调服务工作；负责与集团公司董事沟通信息，为集团公司董事工作提供服务等。

（2）人力资源部（党委组织部）

主要职责：负责根据集团公司战略和发展要求进行组织架构、岗位设置的调整优化，制定人力资源发展规划策略，编制或审定集团公司各部门和二级公司领

导班子定岗定编方案；负责集团公司管控权限内人员的选拔任用、年度考核、员工招聘、教育培训、人才培养、领导人员个人重大事项报告、人事档案、员工信息、出国（境）政审、职称审核等有关工作；负责集团公司经营业绩考核、工资总额和薪酬的测算，协助开展集团公司内部单位经营业绩考核，以及向自治区国资委报送相关材料；负责集团公司企业负责人薪酬和履职待遇管理、年度工资总额计划、员工薪酬福利、收入分配、企业年金管理、社保住房公积金管理、劳动合同管理、考勤管理、和谐劳动关系、抚恤等有关工作；负责集团公司党的基层组织建设，督促落实“三会一课”、组织生活会、民主评议党员、民主生活会等规章制度等。

（3）纪检监察部

主要职责：负责监督检查党的路线、方针、政策、国家法律法规、上级纪检监察机构及集团公司党委决议、集团公司行政决议、决定、制度和集团公司纪委决定的贯彻执行情况，组织协调集团公司的反腐败工作和组织开展效能监察工作；开展党风廉政建设和廉洁从业宣传教育；受理党风廉政建设的信访举报工作；按照管理权限，开展执纪审查工作，检查和处理党员、员工涉嫌违纪违规的问题线索，对违纪违规的党员、员工进行初步核实、立案审查并提出处理建议；负责违纪违规案件的审理、印发和送达处分决定，受理党员、员工不服党纪政务处分的申诉等。

（4）党委巡察办

主要职责：负责贯彻落实集团公司党委、集团公司党委巡察工作领导小组的决策部署，向集团公司党委、集团公司党委巡察工作领导小组报告工作情况；负责统筹、协调、指导集团公司党委巡察组开展工作；负责对集团公司党委、集团公司党委巡察工作领导小组决定处置事项、问题线索及时分类移交，做好跟踪督办；负责集团公司巡察工作的政策研究、制度建设；负责建立和管理集团公司党委巡察工作人才库，并对巡察工作人员进行培训、管理、考核；协同纪检监察部门、组织部门对被巡察党组织落实整改工作进行督促、检查、指导；负责对接落实上级巡视巡察有关工作等。

（5）党委宣传部

主要职责：负责贯彻落实党对宣传工作的方针政策和决策部署；负责集团公

司意识形态工作，组织协调意识形态工作责任制落实情况日常监督检查，并开展专项检查；负责集团公司党委理论学习中心组学习安排、学习记录等工作；负责集团公司党委理论研究、学习、宣传工作；负责分析研判和引导有关集团公司舆论，做好舆情信息工作；指导协调子公司开展宣传和舆情信息工作；负责集团公司宣传文化阵地建设管理工作，抓好集团公司网站、OA 系统、新媒体、宣传橱窗、内部刊物、宣传画册和网络宣传工作；负责集团公司重大活动的宣传策划、摄影摄像和宣传报道等工作等。

（6）品牌营销部（客户服务中心<代管>）

主要职责：负责品牌规划、架构管理，品牌视觉及其监控管理，商标管理、品牌合作管理、品牌授权管理、品牌公共关系管理、品牌危机与应急管理、品牌评估管理等；负责品牌战略规划编制，建立完善品牌管理制度、标准体系、考核体系和品牌建设推广应用管理；负责品牌宣贯及培训；负责集团企业形象和品牌对外宣传、展览展示和公关活动等；负责建设集团公司产品库，打造产品矩阵；负责成立内外部研发团队和专家库，组织内外部专家团队对集团公司产品进行研发；负责各类产品的规范化管理和技术规范标准制定；负责统筹集团层面产品宣传推广；负责集团产品对外宣传活动的策划执行和媒体投放；负责搭建融媒体库，打造宣推矩阵等。

（7）企业管理部（安全管理部）

主要职责：负责集团公司企业经营管理、安全生产管理制度体系建设，建立和完善集团创新、转型、升级的管理体制与机制；负责对自治区国资委下达的集团公司年度考核指标和任期考核指标进行分解及落实，并对集团公司各二级子公司开展年度经营业绩考核工作；负责集团公司年度经营计划管理，组织制订集团公司各业务板块、各二级子公司年度经营目标并监督实施，协调指导所属企业开展经营业务、对经营活动数据信息进行收集、汇总和统计分析；负责开展及指导所属企业授权管理工作；负责开展集团公司及所属企业产权（资产）转让管理工作、负责对所属企业国有资产交易进行监督、压缩管理层级等有关工作的策划、督查和统筹协调工作；负责对二级子公司进行监管，确保经营性国有资产的保值、增值；负责指导所属企业规范法人治理结构管理和公司章程管理；负责集团公司存量资产的评估备案、资产出租、运营方案研究、制订及审核；负责集团公司内

部企业整合、退出、清算等有关工作策划、组织和实施等。

（8）战略投资部

主要职责：负责集团公司战略管理；负责研究制定集团公司发展战略和中长期发展规划，跟踪评估发展规划实施情况，根据实际需要对发展规划进行修编；指导子公司适时调整经济布局 and 结构；负责开展政策及产业研究，收集、研究外部经济及相关产业发展动态、产业发展规律、政策及相关信息，提出集团公司产业布局 and 战略调整的政策建议；负责统筹制订集团公司改革方案并监督实施；负责牵头组织资产证券化（企业上市）、股份制改造、混合所有制改革工作；负责收集、汇总和统计分析改革工作情况；负责投资管理制度体系建设；负责制订、实施集团公司年度投资计划，指导督促所属企业制订、组织实施年度投资计划；负责新设二级公司的组织实施及新设三级公司的审核组织工作等。

（9）财务管理部（资金管理中心<代管>）

主要职责：负责贯彻执行财务管理相关的各类法规及监管要求；参与集团公司的经营管理，及时向决策层提供真实有效的财务数据及管理建议；负责建立健全集团公司各类财务管理制度，完善相关作业管理流程，防范财务风险；负责组织实施全面预算管理，对各层级分子公司的预算管理和执行情况进行指导和监督；负责组织实施集团公司财务核算，对各层级分子公司的会计核算进行指导和监督，严格按照会计法、会计准则等规定进行会计核算，保证数据的真实性、完整性、有效性、及时性；负责组织实施集团公司筹融资工作，做好资金管理，保障集团公司资金流动性安全稳定；负责组织实施集团公司税务管理，对各层级分子公司的税务工作进行指导和监督；负责组织完成各类财务数据信息的统计、分析和报送工作等。

（10）融合发展部（数智化中心）

主要职责：负责研究、指导、推动集团公司融合发展工作；负责建立完善融合发展协同工作指引，构建融合发展管理体系、业务体系、制度体系及内外部协同关系；负责建立健全集团公司融合发展的沟通机制、沟通平台、沟通渠道，协调解决影响融合发展的矛盾问题；负责落实集团公司融合协同发展中长期行动计划、年度工作计划及具体行动方案；负责推动落实集团公司与外部战略合作机构、企业内部之间的协同、交流、考核等方面工作；负责制定集团公司数智化转型总

体规划，推动集团公司实现数智化转型；负责集团公司数据信息搜集、分析、管理等工作，为集团公司经营和管理决策和绩效考核提供数据支撑等。

（11）审计风控部（审计中心<代管>）

主要职责：负责集团公司内部审计体系建设；拟订内部审计工作规划、工作计划、审计制度、审计标准等；督导内外部审计发现问题整改；指导子公司内部审计；推动集团公司内部控制、风险管理体系建设；指导、监督责任单位开展内部控制、风险管理工作；组织对内部控制、风险管理体系有效性进行检查，对重大风险事项提出监督意见和建议；组织对集团公司所属企业内控、风险管理体系监督评价工作；跟踪督促内控监督评价项目、风险及内控检查整改情况；对二级企业外部董事进行业务指导和监督管理；参与对集团公司内部审计、风控专职及兼职人员考核；负责部门职责业务范围内的内部控制体系建设与实施工作等。

（12）法律合规部（律师办）

主要职责：负责集团公司法务事务、合规管理制度体系建设；组织开展合同、规章制度及其他重要法律文件的法律审核，推动合同审批、签订、履约、归档管理的信息化建设；对企业改制重组、并购上市、产权转让、破产重整、和解及清算等重大事项提出法律意见；管理法律纠纷案件，代理诉讼、仲裁、公证等法律事务以及商标、专利等知识产权业务；统筹开展合规管理，建设合规体系，督促、指导各部门、各子企业落实合规要求，撰写合规工作报告；参与合并、分立、担保、租赁、上市等涉及集团公司权益的重要经济活动的谈判，提供法律支持；组织开展普法宣传教育和法务、合规培训，研究法律法规最新动态，解读政策法规，指导子企业开展法律事务、合规管理工作等。

（13）群工部（工会办）

主要职责：负责贯彻落实党的群众路线，联系协调工会和共青团、妇女工作，协助集团公司党委指导基层团组织建设和基层妇联组织建设；负责开展基层工会组织建设，做好工会干部、工会会员和工会系统平台以及职工之家、职工书院等文体活动场所管理工作；负责开展员工思想教育工作，协调劳动关系和调解劳动争议，维护企业员工合法权益，建设和谐企业；负责组织开展劳动竞赛、合理化建议等活动，选树工匠人才，协助做好各级劳模、五一劳动奖、工人先锋号、先进基层工会组织、优秀工会干部和积极分子的推荐、评选等工作；协助做好集团

公司企业文化建设工作和精神文明建设活动，负责组织开展集团公司内部员工文体活动，定期组织员工体检等。

（二）内部管理制度

发行人重视内部控制体系的建设，根据《公司法》等相关规定，制定了体系化的内部控制制度。具体内容包括：

1、财务管理办法

发行人根据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》《企业会计制度》以及国家其他有关法律法规，结合集团公司实际情况，制定了财务管理办法。发行人实行“统一管理、分级负责、预算控制”的财务管理体系，集团公司统一组织集团公司及各单位的财务工作，集团公司计划财务部除承担集团公司总部的会计核算、财务管理等职责外，还负有对各单位进行财务指导、监督职责，各单位财务部门在履行本单位会计核算、财务管理等职责的同时，须接受集团公司计划财务部的指导、监督。各单位的财务管理实行单位法人负责制，各单位财务部门对本单位会计核算、财务管理负具体责任；集团公司对委派的子公司财务负责人实行双重管理(集团公司另行制定子公司财务负责人委派制管理办法)。集团公司建立健全财务预算管理体系，集团公司对各单位实行预算管理，各单位在预算范围内按照“三重一大”有关规定安排财务开支，预算外的投资、生产经营、费用由各单位向集团公司相关职能部门申请预算调整，经集团公司批准后实施。

2、固定资产管理办法

为规范和加强广旅集团固定资产的管理，防止国有资产流失，保护固定资产的安全、完整，提高固定资产的使用效率，促进国有资产保值增值，依据《企业会计准则》《广西旅游发展集团有限公司财务管理办法（修订）》等规定，结合集团公司实际情况，发行人制定了固定资产管理办法。集团公司范围内的固定资产实行各单位归口管理。各单位部门负责人负责本部门的固定资产管理工作，对固定资产承担经营管理责任。各单位根据本办法将每项固定资产的责任和权利分配和落实到部门和个人。负责将各单位的固定资产投资计划纳入年度预算以及参与年中涉及固定资产投资的固定资产预算调整，同时对纳入固定资产投资预算的固定资产项目进行审核及后续执行过程中的监督管理。办公室与各使用部门应密切配合，做到账实相符；财务部门负责保管和登记的固定资产明细分类账，定期

与办公室的实物台账核对，以保证账账相符；投资部门应根据全年投资计划谨慎填报各单位的固定资产投资预算和调整，以保证各单位全年投资计划的顺利实施和完成。

3、合同管理办法

为规范广旅集团的合同管理、提高效率，防范和控制合同风险，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律、法规和《广西旅游发展集团有限公司章程》的规定，制定了合同管理办法，集团公司及所属企业的合同事务实行分类负责，按部门职责归口管理，原则上按照有关业务部门的职责确定合同主办部门。涉及集团公司多个部门联合办理的合同，原则上根据部门职责确定主办部门，也可由集团公司领导指定主办部门，其他部门作为协办部门。所属企业作为合同主体所签订的合同，由所属企业的业务部门作为合同主办部门，与该合同业务有关的所属企业部门作为合同业务协办部门。由多个所属企业作为合同主体共同对外签订的合同，可由各企业协商确定合同主办企业，或由集团公司法务部指定一个主办企业，其他企业作为协办企业。

4、集团机构及职能制度

为进一步理顺广旅集团各部室职能、明晰职责、提高效率、促进发展，结合工作实际，集团公司进一步优化调整了集团公司总部（含总部部门代管的集团二级机构）机构设置、职能划分和人员配置，明确了各机构的职能，包含办公室(党委办公室、董事会办公室)、人力资源部(党委组织部)、纪检监察部、党委巡察办、党委宣传部、品牌营销部、企业管理部(安全管理部)、战略投资部、财务管理部、融合发展部（数智化中心）、审计风控部、法律合规部(律师办)、群工部(工会办)等部门职责。

5、社会保险及公积金管理制度

为规范集团公司各项社会保险和公积金管理，根据《社会保险法》《住房公积金管理条例》以及自治区人民政府和自治区国资委的有关规定，制订了员工社会保险及公积金管理制度，包括基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险、生育保险和住房公积金等制度。

6、投资管理办法

为规范广旅集团以及所属各级企业的投资行为，明确投资权限、决策程序、

项目审批和管理职责，依据《自治区国资委关于印发企业投资管理办法和投资负面清单(2022 年版)的通知》（桂国资发〔2022〕26 号）及《公司章程》等有关规定，制定了投资管理办法，对公司的固定资产投资、股权投资、金融投资和其他类型投资做了具体规定，明确了投资管理机构和相关职责，规范了投资项目的管理程序，包括投资管理权限、投资的前期管理、投资项目的审批程序、投资项目的实施与监督、投资收益的管理、企业投资的后评估和责任与奖惩等配套制度。

7、员工管理办法

为了加强对集团公司总部及所属子公司、直属单位、控股企业的员工的管理，推进企业从业人员管理工作的科学化、制度化、规范化，按照“从严管理、管精管好”的要求，公司制定了员工管理办法，管理的范围包括集团公司直接管理的员工和所属企业管理的员工，管理的内容包括招聘录用员工程序、新员工报到、培训、试用和转正、员工解聘和员工职务名称及层级管理关系等方面。

8、资产评估办法

为加强发行人资产评估管理工作，建立有效监督机制，做到国有资产评估工作规则公开、过程公开、结果公开，防止国有资产流失，依据国家有关法律法规的要求，制定了资产评估项目公示制度，涉及公示范围、公示流程、公示期限、公示途径、公示内容等方面。

9、对子公司的管理办法

根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》的有关规定，制定了对子公司的管理办法。公司规定了子公司、分公司设立的审批程序和审批权限及子公司、分公司的组建等内容，规定了全资、控股子公司的管理制度，控股子公司的最高权力机构是股东大会，集团公司按照在控股子公司中所占股比，在股东大会行使相应权利。全资子公司的董事、监事除法律规定的职工董事、监事外，全部由集团公司派出。控股子公司董事会、监事会的人数由投资各方协商确定，集团公司按照持股比例向控股子公司推荐董事、监事，控股子公司董事长应由集团公司推荐的董事担任。为规范全资、控股子公司的决策和管理机制，集团公司在全资、控股子公司逐步推行董事会和经营班子分别任职的管理模式，其董事会成员由集团公司根据法律、法规有关规定和《公司章程》以及实际工作需要配备。集团公司对新组建的全资、控股子公司要按照现代企业制度的规范要求，明确出资者和

经营者的权责。公司还制定了相应的参股公司的管理制度，集团公司对参股公司的管理，通过推荐的董事、监事及其他高级管理人员依法行使职权实现。

10、关联交易管理制度

为保证发行人与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易行为不损害集团公司、出资人的利益及投资者的合法利益，根据《中华人民共和国公司法》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定以及公司章程的规定，制定了关联交易管理制度，明确了关联人和关联交易的范围、关联交易价格的确定和管理等关联交易的程序与披露。

11、担保管理制度

为规范广旅集团的融资担保行为，防范风险，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国民法典》及《广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责企业融资担保管理办法》《广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责企业融资担保负面清单》（桂国资发〔2023〕5 号）等规定，制定了《广西旅游发展集团有限公司融资担保管理办法》，集团公司及下属企业的担保行为分为对内担保和对外担保，明确了公司作为担保管理的责任主体的职责、公司法务部门相应的职责及公司财务部门和其他部门相关的职责，对担保对象与范围、担保权限与范围、反担保要求、担保程序与管理及责任追究等做了具体规定。

12、融资管理制度

为规范发行人经营运作中的融资行为，降低融资成本，减少融资风险，合理控制融资规模，依据相关规范，结合公司具体情况，融资人制定了融资管理制度，财务管理部根据年度预算中的资金缺口拟定年度融资计划，随年度预算一并上报集团公司董事会审议后实施，融资规模应与资产规模相匹配，确保合理债务结构。根据公司年度财务预算及预测，确定公司短期内所需资金，从而确定短期借款需求和融资方式。由公司本部、广旅置业集团、广旅文旅股份公司等承担的长期债务融资，由财务管理部负责签订借款合同；由项目业主公司承担的长期债务融资，由项目业主公司负责签订借款合同。借款合同应按集团公司相关业务流程上报审批，由集团公司或承贷主体法定代表人或被授权人签字或签章，并加盖公章后生

效。

13、信息披露制度

为规范集团公司债券信息披露行为，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，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《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、公司章程等有关规定，制订了信息披露暂行管理办法，对信息披露的内容及披露标准、信息披露管理、信息披露责任人与职责、子公司的信息披露事务管理和报告、信息披露程序、信息披露文件的汇总与管理、保密措施和信息披露责任的追究及处罚做了具体规定。

14、突发事件应急管理制度

为规范公司突发事件处理流程，发行人制定了相关突发事件制度，对突发事件的范围及处理方式进行了规范，具体包括公司管理层变动应急报送方案、其他应急处置方案、突发事件信息披露方案、责任追究方案等。使公司在突发事件发生时启动应急处理流程，尽可能避免对公司经营造成不利影响。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人构建了完全独立于控股股东及实际控制人的资产、人员、机构、财务和业务管理体系，同时在经营管理方面也独立于其他机构及个人，是依据国家法律、法规、政府部门的规章、公司章程及管理制度设立的独立经营、自主管理、自负盈亏的独立法人。

1、资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至报告期末，发行人不存在资产被股东及其控制的其他企业违规占用的情况，不存在与出资人共享生产经营资产的情况。发行人对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

2、机构独立情况

发行人是按照《公司法》注册的国有企业，公司各项决策的执行由公司领导班子成员按各自分工组织其分管单位予以实施。发行人已建立起了适合自身业务

特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的情况。

3、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬。

4、财务独立情况

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

5、业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来了完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

根据发行人章程，发行人不设监事会、监事。

截至本募集说明书出具日，发行人董事及高级管理人员明细如下：

表：发行人董事及高级管理人员情况

机构	姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事会	容贤标	董事长	2020.01-至今	是	否
董事会	潘鸣	副董事长、总经理	2015.05-至今	是	否
董事会	陆严格	职工董事	2018.08-至今	是	否

机构	姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事会	曹玲	外部董事、总会计师	2020.10-至今	是	否
董事会	吴卫南	外部董事	2021.03-至今	是	否
董事会	刘民坤	外部董事	2021.09-至今	是	否
高级管理人员	潘鸣	副董事长、总经理	2015.05-至今	是	否
高级管理人员	韦贵儒	副总经理	2017.07-至今	是	否
高级管理人员	黄延	副总经理	2017.09-至今	是	否
高级管理人员	凤军	副总经理	2025.01-至今	是	否
高级管理人员	姚照华	总工程师	2014.01-至今	是	否
高级管理人员	曹玲	总会计师	2020.10-至今	是	否

发行人董事及高级管理人员不存在公务员兼任的情况，符合《公务员法》《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关规定。

1、董事

容贤标，董事长兼法人代表，研究生学历，管理学博士，高级工程师。历任南宁铁路局副总经济师、劳卫处处长，广西投资集团有限公司董事会秘书、总裁助理、办公室主任、人力资源部总经理、党委办公室主任、董事、党委副书记、纪委书记、工会主席、副董事长、总经理，广西百色市委常委、副市长、市委副书记、政法委书记等职。现任广西旅游发展集团有限公司董事长。

潘鸣，副董事长、总经理，研究生学历，高级经济师。历任广西壮族自治区统计局工交处副处长、广西壮族自治区统计局财务基建处副处长、处长，广西交通投资建设集团有限公司董事、副总经理，广西贺州市委常委、宣传部长、副市长、党组成员等职。现任广西旅游发展集团有限公司副董事长、总经理。

陆严格，董事，研究生学历，工程师。历任贺州市委组织部部务委员、副处级组织员、组织部干部科科长、副部长，广西旅游投资集团有限公司人力资源部部长、党群工作部部长、纪检监察室主任、董事、党委副书记、纪委书记、工会主席等职。现任广西旅游发展集团有限公司职工董事。

曹玲，外部董事，总会计师，高级会计师。历任广西城乡房产开发公司及其下属公司财务部会计主管，广西建筑工程承包公司会计主管，广西斯壮股份有限公司财务部主管、高级业务经理、副经理，广西南方食品集团股份有限公司财务部副总经理、财务部总经理，广西壮族自治区国有企业第四监事会办事处副处长、处

长，广西壮族自治区国资委财务监督与考核评价处处长，广西壮族自治区国资委财务监管处处长。现任广西旅游发展集团有限公司总会计师、外部董事。

吴卫南，外部董事。历任广西柳州市城市投资建设发展有限公司董事长，柳州银行股份有限公司董事，广西柳州市城市投资建设发展有限公司董事长，广西柳州市国资委主任、党工委委员，民建柳州市副主委，广西农垦集团有限责任公司副总经理，广西糖业集团有限公司董事长，广西泛糖科技有限公司董事长，广西农垦集团有限责任公司副总经理。现任广西旅游发展集团有限公司外部董事，兼任广西柳州钢铁集团有限公司外部董事。

刘民坤，兼职外部董事。历任广西大学商学院旅游管理系教师、旅游管理系系主任、商学院院长助理，现任广西大学商学院院长助理、商学院旅游管理系系主任、EDP 教育中心主任、广西大学旅游科学研究中心主任、广西大学旅游管理学科带头人，兼任广西旅游发展集团有限公司外部董事。

2、高级管理人员

潘鸣，总经理，简历见“董事”中介绍。

韦贵儒，副总经理，大学本科学历，经济师。历任广西南宁饭店总经理办公室副主任、团委书记、党委委员、采供部经理、常务副总经理、总经理、党委书记，广西旅游发展集团好旅酒店管理有限公司执行董事、总经理、法定代表人等职。现任广西旅游发展集团有限公司副总经理。

黄延，副总经理，研究生学历，经济师。历任广西南宁—东盟经济开发区管委会（南宁华侨投资区管委会）副主任、党工委副书记，广西南宁市发展和改革委员会副主任、党组副书记，广西南宁市政府副秘书长、市政府办公厅党组成员，广西壮族自治区人民政府办公厅第二秘书处处长等职。现任广西旅游发展集团有限公司副总经理。

姚照华，总工程师，本科学历，高级工程师。历任广西建筑科学研究设计院设计三室工程师、主任工程师、副主任、六所副所长、副总工程师、广西城建投资集团有限公司工程管理部副部长、部长、置业公司执行董事兼经理、广西规划馆馆长、广通公司董事长、经理、旅发集团董事长助理、工程管理部部长、城投集团董事长助理、邕旅公司执行董事、法定代表人，民兴公司董事长，民旺公司董事长，文兴公司董事长。现任广西旅游发展集团有限公司总工程师。

曹玲，总会计师，简历见“董事”中介绍。

凤军，副总经理，研究生学历，高级政工师。历任广西西江开发投资集团有限公司办公室副主任、党委办公室副主任、党委宣传部副部长、董事会办公室副主任、扶贫工作办公室副主任，党委办公室主任、党委宣传部部长、董事会办公室主任、办公室主任、扶贫工作办公室主任；广西北部湾国际港务集团有限公司党群工作部（党委统战部）部长、董事会秘书、总经理助理、党委办公室（董事会办公室、行政办公室）主任，广西西江开发投资集团有限公司党委书记、董事长，现任广西旅游发展集团有限公司副总经理。

发行人董事、高级管理人员出现变动，主要原因系正常人事调整，对公司组织机构运行未造成不利影响。变更情况如下：

2025 年 1 月 15 日，发行人印发《广西旅游发展集团有限公司董事会关于凤军同志任职的通知》，聘任凤军为副总经理（试用期一年）。

截至报告期末，发行人董事、高级管理人员不存在持有本公司股权和债券的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

报告期内，发行人的主营业务主要为旅游业务、销售不动产业务和贸易业务等。公司其他业务主要包括广告传媒及物业管理服务、发行人运营广西美术馆、广西规划馆的项目运营管理服务、环保供水业务和咨询服务等业务。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

表：发行人近三年及一期业务收入结构

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1.旅游业务	153,941.78	21.31	250,814.09	38.80	230,431.97	39.21	104,595.42	27.52
1.1.文旅项目	34,916.72	4.83	83,210.63	12.87	74,696.08	12.71	47,740.75	12.56
1.2.宾馆酒店	34,122.23	4.72	47,568.88	7.36	43,535.54	7.41	24,119.34	6.35
1.3.旅行社业务	23,141.10	3.20	45,931.72	7.11	39,071.96	6.65	6,562.01	1.73
1.4.景点经营	6,079.06	0.84	9,544.22	1.48	7,518.05	1.28	4,664.54	1.23
1.5.销售商品	55,682.67	7.71	64,558.64	9.99	65,610.34	11.16	21,508.78	5.66
2.贸易	473,206.44	65.49	254,078.30	39.30	250,255.52	42.58	177,963.93	46.83

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
3.销售不动产	40,211.82	5.57	66,902.84	10.35	27,166.50	4.62	55,938.51	14.72
4.其他	55,189.39	7.63	74,640.27	11.55	79,809.05	13.58	41,549.78	10.94
合计	722,549.42	100.00	646,435.51	100.00	587,663.04	100.00	380,047.64	100.00

表：发行人近三年及一期业务成本结构

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1.旅游业务	119,611.53	18.25	199,254.32	37.50	180,114.64	37.57	76,837.38	25.77
1.1.文旅项目	21,590.00	3.29	54,430.33	10.24	52,182.34	10.88	32,450.37	10.88
1.2.宾馆酒店	24,047.92	3.67	35,475.65	6.68	30,367.56	6.33	15,772.33	5.29
1.3.旅行社业务	20,741.80	3.16	42,581.35	8.01	36,076.79	7.52	5,351.67	1.79
1.4.景点经营	4,241.85	0.65	6,765.87	1.27	4,915.93	1.03	3,804.97	1.28
1.5.销售商品	48,989.96	7.47	60,001.13	11.29	56,572.02	11.80	19,458.04	6.53
2.贸易	471,528.55	71.95	254,083.44	47.82	249,452.48	52.03	177,836.59	59.64
3.销售不动产	30,112.38	4.59	56,077.97	10.55	18,953.28	3.95	29,860.17	10.01
4.其他	34,135.61	5.21	21,893.32	4.12	30,945.92	6.45	13,672.25	4.58
合计	655,388.06	100.00	531,309.05	100.00	479,466.32	100.00	298,206.39	100.00

表：发行人近三年及一期业务毛利润及毛利率结构

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
1.旅游业务	34,330.26	22.30	51,559.77	20.56	50,317.33	21.84	27,758.04	26.54
1.1.文旅项目	13,326.72	38.17	28,780.30	34.59	22,513.74	30.14	15,290.38	32.03
1.2.宾馆酒店	10,074.32	29.52	12,093.22	25.42	13,167.98	30.25	8,347.01	34.61
1.3.旅行社业务	2,399.30	10.37	3,350.38	7.29	2,995.17	7.67	1,210.34	18.44
1.4.景点经营	1,837.21	30.22	2,778.36	29.11	2,602.12	34.61	859.57	18.43
1.5.销售商品	6,692.71	12.02	4,557.51	7.06	9,038.32	13.78	2,050.74	9.53
2.贸易	1,677.89	0.35	-5.14	-0.00	803.04	0.32	127.34	0.07
3.销售不动产	10,099.44	25.12	10,824.87	16.18	8,213.22	30.23	26,078.34	46.62
4.其他	21,053.78	38.15	52,746.95	70.67	48,863.13	61.23	27,877.53	67.09
合计	67,161.36	9.30	115,126.46	17.81	108,196.72	18.41	81,841.25	21.53

近三年及一期，发行人营业收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元，营业成本分别为 298,206.39 万元、479,466.32 万元、531,309.05 万元和 655,388.06 万元。报告期内发行人营业收入和营业成本主要来自于旅游业务、销售不动产业务和贸易业务。2023 年度发行人营业收入

较 2022 年增加 207,615.40 万元，增幅 54.63%，主要系旅游业务和贸易业务收入增长幅度较大所致；2024 年度发行人营业收入较 2023 年增加 58,772.47 万元，增幅 10.00%，主要是文旅项目、销售不动产业务收入增长所致。2023 年度发行人营业成本较 2022 年增加 181,259.93 万元，增幅 60.78%，与收入增长变动一致。2024 年度发行人营业成本较 2023 年增加 51,842.72 万元，增幅为 10.81%，主要是由于旅游业务、销售不动产成本随收入增长而增长所致。

近三年及一期，发行人毛利润分别为 81,841.25 万元、108,196.72 万元、115,126.46 万元和 67,161.36 万元，毛利率分别为 21.53%、18.41%、17.81%和 9.30%。毛利润主要来自于文旅项目、宾馆酒店、销售不动产业务。另外，发行人其他业务毛利润规模和毛利率均较高，包括运营广西美术馆、广西规划馆实现的项目运营管理费收入等，此部分业务成本较低，毛利率较高。近三年及一期发行人贸易业务毛利率分别为 0.07%、0.32%、-0.002%和 0.35%，2024 年度贸易业务毛利率为负，主要原因系 2024 年成品油价格整体上处于全年震荡下行，导致发行人成品油贸易出现亏损所致。

（三）主要业务板块

1、旅游业务

发行人旅游业务主要包括文旅项目、宾馆酒店业务、旅行社业务、景点经营业务和销售商品等。

表：发行人近三年及一期旅游业务收入结构

单位：亿元，%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文旅项目	3.49	22.68	8.32	33.17	7.47	32.42	4.77	45.60
宾馆酒店业务	3.41	22.16	4.76	18.98	4.35	18.88	2.41	23.04
旅行社业务	2.31	15.01	4.59	18.30	3.91	16.97	0.66	6.31
景点经营业务	0.61	3.96	0.95	3.79	0.75	3.26	0.47	4.49
销售商品业务	5.57	36.19	6.46	25.76	6.56	28.47	2.15	20.55
合计	15.39	100.00	25.08	100.00	23.04	100.00	10.46	100.00

近三年及一期，公司旅游业务收入分别为 104,595.42 万元、230,431.97 万元、250,814.09 万元和 153,941.78 万元，占营业收入的比例分别为 27.52%、39.21%、38.80%和 21.31%。

近三年及一期，发行人文旅项目收入分别为 47,740.75 万元、74,696.08 万元、83,210.63 万元和 34,916.72 万元，占旅游业务收入比重分别为 45.60%、32.42%、33.17%和 22.68%，近三年及一期在旅游业务中占比较大，主要包括一键游广西项目、广旅·涠洲西海岸项目等。最近三年，发行人文旅项目收入规模呈上升趋势，主要系一键游广西等项目收入上升所致。

近三年及一期，发行人宾馆酒店业务收入分别为 24,119.34 万元、43,535.54 万元、47,568.88 万元和 34,122.23 万元，最近三年，宾馆酒店业务收入呈上升趋势，主要系北海喜来登度假酒店、北京广西大厦等酒店收入增长所致。

近三年及一期，发行人旅行社业务收入分别为 6,562.01 万元、39,071.96 万元、45,931.72 万元和 23,141.10 万元，景点经营业务收入分别为 4,664.54 万元、7,518.05 万元、9,544.22 万元和 6,079.06 万元。最近三年，发行人旅行社业务收入和景点经营业务收入呈上升趋势，主要系旅行社接待人次和游客人数增长，同时发行人增加广告和推广的投入，业务收入相应有所增长。

最近三年及一期，销售商品业务收入分别为 21,508.78 万元、65,610.34 万元、64,558.64 万元和 55,682.67 万元，报告期内发行人销售商品业务收入实现较大增长。

（1）文旅项目

公司文旅项目主要由发行人子公司广旅一键游公司、广旅科技公司、广旅沿海公司等负责。发行人文旅项目板块主要包括：文化产业街区、民族风情产业街、中国-东盟（崇左）国际旅游集散中心、桂平西山泉旅游度假项目、广旅·涠洲西海岸、一键游广西、南宁之夜、广旅科技文旅服务零星项目等。其中，文化产业街一期经营主体为广西城建投资集团有限公司；民族风情产业街经营主体为广西旅发民旺房地产开发有限公司；其他项目均由发行人的子公司运营。

1) 文化产业街区项目

文化产业街区项目位于南宁五象新区，用于发行人根据五象新区核心区建设规划，与广西美术馆配套建设的文化产业街区，相关配套主要为商铺、办公楼、商住楼等。文化产业街区项目一期土地面积 190.2 亩，建筑面积 253,559.2m²。截至 2025 年 9 月末，文化产业街区（一期）正在建设中。

2) 民族风情产业街项目

民族风情产业配套街区项目位于南宁市五象新区，土地面积 190.8 亩，建筑面积 254,407.50m²，用于发行人根据五象新区核心区建设规划，与广西规划馆配套建设的民族风情产业街，相关配套主要为商铺、办公楼商住楼等。民族风情产业街区分两期建设，截至 2025 年 9 月末，民族风情产业街区（一期）已完成，民族风情产业街区（二期）在建。

3) 桂平西山泉旅游度假项目

桂平西山泉旅游度假项目位于广西壮族自治区贵港市下辖县级市桂平市西山镇，地处“桂林—桂平—北海”以及“南宁—桂平—广州”两大省级旅游带交汇位置，项目地紧邻两大景区—西山风景区和大藤峡风景区。项目主要包括大藤禅境文化酒店、蟠龙谷酒店、房车营地和规划中的其他文旅配套等。

4) 北海涠洲岛西角旅游集散中心项目

北海涠洲岛西角旅游集散中心项目位于涠洲岛客运码头东北侧，总占地面积约 127 亩，总建筑面积约 8.9 万平方米，计划总投资约 9.3 亿元。其中一期建设滨海特色商业街、酒吧街、酒店、美食广场等，建筑面积约 5.8 万平方米；二期建设高端滨海特色休闲度假酒店，建筑面积约 3.1 万平方米。项目建筑采用东南亚海岛风格，通过强化整体功能定位，科学规划旅游、商业、酒店等功能丰富的业态组合，加上独特的自然环境，将成为度假、观光、会展、美食、娱乐为一体的旅游目的地。截至 2024 年末，涠洲西海岸项目已完工。

5) 一键游广西项目

“一键游广西”项目为游客提供了游览、住宿、美食、线路查找、租车等方面的便捷服务，“一键游广西”小程序可查询全区各大景区的信息和旅游攻略、景区周边公共服务设施电子地图及景区实时情况等信息，便于游客规划出游行程。一键游广西项目以整合旅游行业“吃、住、行、游、购、娱”等要素为核心，建成“一云一池三平台”的“一键游广西”智慧旅游项目。一云：文旅云；一池：文旅资源池；三平台：智慧服务平台、智慧营销平台和智慧监管平台。通过以“一键游广西”项目为抓手，深化“互联网+旅游”，扎实推进智慧旅游建设，全面提升旅游业智慧服务、智慧营销和智慧监管水平，推动广西文化旅游产业转型升级，加快建成文化旅游强区。“一键游广西”项目通过商家服务、智慧景区建设运营及新兴旅游数字产业项目进行运营收费。

6) 广旅科技文旅服务零星项目

广旅科技文旅服务零星项目主要以提供区内酒店、景区、旅行社等文旅项目运行管理系统搭建及运营管理技术服务支持，包括建设文旅企业共享平台、广西现代特色农业示范区监管平台项目、三总府景区票务系统建设项目、边海防系统建设项目、中国—东盟信息港股份有限公司预采类项目等 15 个信息化项目，运营主体为广西旅发科技有限公司。

7) 南宁之夜项目

南宁之夜项目为广西首个集娱乐、演出、美食、购物以及沉浸式体验于一体的文旅步行街，全长约 666 米，占地约 3 万平方米，设置 10 组大型娱乐设施，16 个行为艺术舞蹈，1 个活动广场，100 多处网红打卡点，150 余家街区商铺。该项目是国家 4A 级旅游景区南宁文化旅游艺术园的重要组成部分，自治区重点文旅产业项目。汇集广西少数民族传统文化、现代文化、互动美陈、智能夜游、衍生文创、景观打卡等诸多元素，具有鲜明地域特色和精致国潮文化的复合型“城市舞台”。

8) 广旅·冠岭港湾

项目占地面积约 187 亩，总建筑面积约 7 万平方米，主要规划建设为集奥特莱斯名品、休闲渔业码头（游艇/帆船/海钓）、特色美食街、度假酒店、音乐酒吧、儿童体验店，直升机观光等多种业态为一体的商业文旅综合体。海钓产业作为海洋旅游的高端产业之一，是一种新兴的业态，是集渔业、旅游、文化、体育于一体的综合性产业。

表：发行人近三年及一期文旅项目收入结构明细

单位：万元，%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文化产业街区（二期）一组团 ³	-	-	461.36	0.55	2,170.03	2.91	3,424.70	7.17
民族风情产业街区（一期）	144.88	0.41	2,656.14	3.19	3,420.85	4.58	2,691.72	5.64
桂平西山泉旅游度假项目（文旅部分）	2,561.37	7.34	3,044.61	3.66	2,924.33	3.91	2,701.04	5.66
广旅·涠洲西海岸	4,048.00	11.59	5,709.20	6.86	4,026.95	5.39	9,653.18	20.22

³ 注：文化产业街区（二期）项目业主单位广西旅发文兴房地产开发有限公司已于 2025 年 9 月 26 日完成股权变更，其控股股东由广西旅发置业集团有限公司变更为广西海川聚和投资合伙企业（有限合伙）。截至 2025 年 9 月末，前述项目不再纳入发行人合并范围。

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一键游广西项目	17,134.23	49.07	29,220.31	35.12	23,022.94	30.82	16,716.06	35.01
广旅科技文旅服务零星项目	8,819.21	25.26	37,891.53	45.54	35,554.69	47.60	12,554.05	26.3
南宁之夜项目（文化街一期配套项目）	1,256.42	3.60	3,681.20	4.42	3,576.29	4.79	-	-
广旅·冠岭港湾	952.61	2.73	546.28	0.66	-	-	-	-
合计	34,916.72	100.00	83,210.63	100.00	74,696.08	100.00	47,740.75	100.00

表：截至 2025 年 9 月末发行人文旅项目板块主要在建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	已投金额	未来三年投资支出			开发模式	预计竣工时间	预期收益实现方式
				2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年			
1	文化产业街区（一期）	158,973.00	114,468.59	5,000.00	7,500.00	8,900.00	自建	2028 年	商铺、写字楼销售收入、停车场停车收入、广告位出租及物业费等
2	民族风情产业街区	97,854.00	90,240.93	2,200.00	3,200.00	2,213.07	自建	2027 年	住宅出售、商业及办公出售、自持商业部分出租、停车位销售、物业费收入等
3	桂平西山泉旅游度假区项目	120,000.00	85,313.10	4,546.54	6,875.00	6,245.00	自建	2028 年	住宅销售、商铺销售、酒店和营地运营收入等
4	广旅·涠洲西海岸	93,000.00	90,932.46	2,067.54	0.00	0.00	自建	2025 年	物业租赁、演艺门票收入
5	一键游广西项目	183,000.00	33,398.57	16,896.00	20,000.00	30,000.00	自建	2028 年	商家服务收入、智慧景区建设运营收入、新兴旅游数字产业项目运营收入
6	广旅·冠岭港湾	126,982.00	75,424.90	744.10	24,930.00	25,883.00	自建	2028 年	客房收入、餐饮收入、商铺销售、商业物业销售收入
合计		779,809.00	489,778.55	31,454.18	62,505.00	73,241.07			

截至报告期末，发行人文旅项目板块暂无拟建项目。

（2）宾馆酒店业务

截至 2025 年 9 月末，发行人共拥有 22 家宾馆和酒店，其中广西南宁饭店、广西南宁凤凰宾馆、广悦尊酒店（柳州三江鼓楼鸟巢店）、广西华侨宾馆、广悦华涠洲海景度假酒店、广西旅发乐悦酒店、广悦尚老木棉酒店和广悦华阳朔河畔度假酒店由公司自主经营；巴马赐福湖君澜酒店由君澜酒店集团独家运营管理，经营期限 10 年，君澜酒店集团按每月收入的 2%收取管理费；北海喜来登度假酒店聘请万豪独家经营管理，经营期限 15 年，万豪按每月收入的 2%收取管理费。

表：截至 2025 年 9 月末发行人拥有主要酒店明细

酒店名称（全称）	开业时间	建筑面积	房间数量 （间）	平均单价 （元/天/间）	年度平均 入住率
		（平方米）			
广西南宁饭店	1952 年 1 月	77,927.45	482	293.08	67.93%
广悦华北海冠岭山庄	2016 年 5 月	24,300.00	153	514.92	44.58%
广西南宁凤凰宾馆	1989 年 11 月	33,713.00	454	236.13	76.07%
巴马赐福湖君澜度假酒店	2017 年 12 月	31,269.01	208	514.23	59.21%
广悦尊酒店（柳州三江鼓楼鸟巢店）	2018 年 2 月	10,788.08	101	211.98	56.53%
广悦华涠洲海景度假酒店	2021 年 1 月	12,517.00	124	519.41	60.43%
广悦尊五象酒店	2021 年 3 月	17,337.40	180	304.91	65.76%
广悦尚·老木棉酒店	2013 年 4 月	13,557.00	217	559.02	44.38%
广悦华阳朔河畔度假酒店	2009 年 10 月	22,746.20	236	673.00	48.67%
北海喜来登度假酒店	2023 年 4 月	44,511.69	218	866.57	52.31%
阳朔山水笙美星空帐篷度假酒店	2023 年 4 月	21,333.33	30	979.00	33.00%
广旅·金沙广悦臻酒店	2022 年 11 月	11,700.00	200	161.02	47.74%
三江山水程阳八寨度假酒店	2021 年 7 月	5,550.00	98	191.42	27.40%
漓江源度假酒店	2002 年 1 月	38,644.26	263	255.96	26.41%
猫儿山科研接待中心	2015 年 5 月	10,862.71	143	474.83	22.96%
桂平大藤禅境文化酒店	2016 年 12 月	5,640.50	31	326.45	45.05%
蟠龙谷酒店	2019 年 10 月	137,470.69	52	486.01	44.65%
北京广西大厦	2000 年 8 月	32,492.81	290	523.00	68.16%
广悦臻新竹路店	2024 年 5 月	4,335.98	84	108.50	61.40%
广悦尊乐业酒店	2020 年 5 月	8,888.00	115	181.95	55.18%
广悦尚·睡眠谷	2021 年 3 月	8,080.00	48	247.23	27.55%
广悦尚·栖居	2024 年 6 月	2,438.15	36	424.69	26.54%

表：最近三年及一期发行人主要宾馆酒店业务收入结构明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
广西南宁饭店	7,079.96	12,339.49	11,803.67	10,693.24
广西南宁凤凰宾馆	7,929.88	8,798.88	8,320.66	5,582.09
北京广西大厦	6,103.22	6,679.20	2,214.28	-
北海喜来登度假酒店	3,436.04	4,910.59	2,781.30	-
广悦华阳朔河畔度假酒店	2,095.11	3,398.79	3,477.90	2,341.45
巴马赐福湖君澜度假酒店	1,899.21	2,354.90	2,157.83	1,228.29
广悦华北海冠岭山庄	1,593.99	2,212.31	1,510.36	1,001.63
广悦尊五象酒店	1,463.02	2,111.37	1,966.06	1,226.25
广悦尚·老木棉酒店	1,552.74	1,633.75	1,573.36	886.40
广悦华涠洲海景度假酒店	969.05	1,661.74	1,570.65	468.77
合计	34,122.23	46,101.02	37,376.07	23,428.12

表：截至 2025 年 9 月末发行人宾馆酒店板块主要在建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	已投金额	未来三年投资支出			开发模式	预计竣工时间	预期收益实现方式
				2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年			
1	巴马赐福湖国际长寿养生度假区二期项目	189,957.00	57,153.74	8,743.40	29,274.19	63,465.19	自建	2028 年	疗养收入、停车场收入、民宿收入等
2	南宁五象新区核心区商务街项目（酒店部分）	97,154.40	84,445.38	5,391.48	7,317.54	-	自建	2026 年	客房收入、餐饮收入、健身收入、娱乐休闲收入、商场收入、其他收入等
3	阳朔河畔度假酒店二期项目	44,408.87	4,273.00	14,927.00	24,000.00	1,208.87	自建	2027 年	客房经营、餐饮收入以及其他经营收入等
4	漓江源度假酒店	23,504.05	10,072.10	2,454.00	4,500.00	6,477.95	自建	2027 年	客房收入、会议室出租收入等
5	猫儿山科研接待中心	10,612.70	2,041.44	160.00	4,000.00	4,411.26	自建	2027 年	客房收入、会议室出租收入等
6	北海涠洲岛悦苑酒店项目	65,000.00	47,590.00	3,750.00	9,160.00	4,500.00	自建	2027 年	客房收入、餐饮收入等
7	崇左德天老木棉酒店装饰工程	9,660.30	3,319.23	2,139.75	4,201.32	-	自建	2026 年	客房经营、餐饮收入以及其他经营收入等

序号	项目名称	总投资金额	已投金额	未来三年投资支出			开发模式	预计竣工时间	预期收益实现方式
				2025年10-12月	2026年	2027年			
8	蟠龙谷一期运营提升项目	2,027.83	1,249.90	25.00	400	352.93	自建	2027年	客房收入、会议室出租收入等其他经营收入
	合计	442,325.15	210,144.79	37,590.63	82,853.05	80,416.20			

截至报告期末，发行人宾馆酒店业务板块暂无拟建项目。

（3）旅行社业务

①旅行社业务

公司拥有四家子公司开展旅行社业务，分别为广西中国国际旅行社有限公司、南宁中国青年旅行社有限责任公司、广西海外旅行社有限公司、广西中国旅行社有限公司。报告期内，上述四家单位组织的境内游旅游地点主要集中于北京、桂林、昆明、大理和呼和浩特等城市；境外游旅游目的地主要分布于东南亚的泰国、柬埔寨、新加坡、马来西亚和越南以及日本、欧洲等国家。

②航线收入

航线收入主要是广旅航科公司通过与各地市政府及机场、航空公司、票务代理机构等单位紧密合作，取得的航线运营收入。以广旅航科公司为平台，共同解决广西区域与洲际、东南亚、全国各地航线运力发展、调配的问题。

航线运营前期，属于航线培育阶段。各地市根据协议安排，通过当地机场运营公司或直接财政拨款的方式，向广旅航科支付航线（航班）运营资金补贴，承担部分航班运营费用，包括支付执飞航班的运营成本费等。后续经营过程中，各地市政府及机场运营公司将根据旅游航线培育情况，调整相关费用承担金额。

表：发行人近三年及一期旅行社接待人次

单位：人次

类别	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
入境游	10,156	15,546	7,172	-
出境游	20,315	40,440	36,414	-
国内游	349,393	434,790	403,273	209,650
合计	379,864	490,776	446,859	209,650

表：发行人近三年及一期旅行社业务收入结构情况

单位：万元，%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
----	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广西中国国际旅行社有限公司	9,671.92	41.80	15,328.23	33.37	8,671.31	22.19	3,346.63	51.00
南宁中国青年旅行社有限责任公司	1,711.87	7.40	3,119.88	6.79	2,074.25	5.31	787.44	12.00
广西海外旅行社有限公司	2,466.85	10.66	5,187.52	11.29	2,745.48	7.03	853.06	13.00
广西中国旅行社有限公司	6,622.68	28.62	12,715.72	27.68	8,288.12	21.21	1,574.88	24.00
航线收入	2,667.78	11.53	9,580.37	20.86	17,292.80	44.26	-	-
合计	23,141.10	100.00	45,931.72	100.00	39,071.96	100.00	6,562.01	100.00

（4）景点经营业务

广西旅发集团三江通达旅游投资发展有限公司经营程阳八寨景区、广西贺州紫云景区旅游开发有限公司经营贺州紫云洞景区、广西旅发三江志达旅游发展有限公司经营三江鸟巢景区；广西旅发通灵大峡谷旅游有限责任公司经营通灵大峡谷景区；广西靖西市古龙山旅游管理股份有限公司经营古龙山大峡谷景区；桂林漓江源大峡谷景区有限公司经营漓江源大峡谷景区。

景区经营门票收入主要来源于猫儿山景区、三江程阳八寨景区、贺州紫云景区、通灵大峡谷景区等，演出收入主要来自三江侗乡鸟巢景区《坐妹》实景演出收入。

1) 三江程阳八寨景区（简称“程阳景区”）位于广西柳州市三江侗族自治县林溪镇内，距三江县城 19 公里，是广西重点风景名胜区，2024 年末被评定为国家 AAAAA 级景区。柳州、桂林大旅游圈侗族风情旅游的代表景区，由马安寨、平寨、岩寨、平坦寨、懂寨、大寨、平埔寨、吉昌寨等八个自然村寨组成，俗称“程阳八寨”。景区中，拥有核心景点——全国重点文物保护单位程阳永济桥，合龙桥、万寿桥、普济桥等多座风雨桥；有古老的水车群，典型的侗族吊脚楼和无数座神奇的鼓楼。

程阳景区经营模式为发行人自主经营，按照国家《会计法》、《会计准则》及相关会计制度对景区发生的收入、成本费用及固定资产投资进行结算和核算。三江县人民政府已于 2015 年 4 月 8 日将程阳八寨景区经营管理权授予发行人下属广西旅发三江通达旅游投资发展有限公司（“三江通达公司”）。三江通达公司主要负责程阳景区保护、开发、投资、经营。按照风景名胜区管理条例，结合景区经营实际，按照门票收入的 5%提取风景名胜区政府资源有偿使用费。三江

通达公司拥有程阳八寨景区法定开发经营管理权，主要包括：旅游景区合作开发项目的管理权、经营权、物权以及建筑物、河流和森林等旅游资源的使用权和保护权。景区提质改造完成之后，盈利模式和收入业态将进一步拓展，除门票收入外，将增加观光车费收入、民俗客栈收入、侗恋程阳演出收入、百家宴收入、商业街区租赁及其他综合收入等。公司主要收入来源是景区门票收入，门票价格采取公司申请，政府核准模式定价。目前发行人正在实施三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游设施配套服务设施提升工程项目。

2) 贺州紫云景区位于广西贺州市鹅塘镇栗木村，距市中心 4 公里，是一个集岩洞观光、儿童娱乐、休闲度假于一体的综合性旅游风景区。紫云洞风景区是八步盆地上一座独立的石灰岩石山溶洞，是侏罗纪时期地质裂变时海平面抬升形成的一座长条状石山，洞内有大大小小的支洞 18 条，或宽阔通达，或隙窄曲畅。因洞中地下河纵横，冬天或雨过初晴，洞口岚烟缭绕、紫气升腾而得名。

贺州紫云景区旅游开发有限公司主要负责贺州紫云景区投资、开发经营。经营收入主要来源于紫云景区门票收入，景区经营权由该公司与景区所在地政府及村民委员会签订协议获得，景区门票由该公司申请政府核准模式定价。目前该景区规模较小，发行人拟对该景区升级改造，计划在该景区建设自驾车营地，逐步扩大景区规模和服务能力。

贺州紫云洞景区是按洞口及周边山地租赁经营的模式，也按国家相关法律法规，严格规范收入、成本、费用、利润及投资的会计核算，已取得国家钟乳石洞穴开发许可，每年支付政府管理费。

3) 三江侗乡鸟巢景区（简称“三江鸟巢景区”）由广西旅游发展集团三江志达旅游发展有限公司负责景区开发、投资、经营，侗族风情实景演出《坐妹》是其主要旅游产品和收入来源。景区位于湘、黔、桂三省（区）交界的广西三江侗族自治县城民族广场对面，占地面积 6,000 平方米，主要以侗乡鸟巢、民族旅游商品街、斗牛场为主体，集大型民族风情演艺《坐妹》、斗牛（牛王争霸）、农民画、民族饮食风味、文化娱乐、休闲购物等为一体。该景区业务范围逐步扩大，未来发展前景良好。

广西旅发月也侗寨旅游发展有限公司（曾用名：广西旅游发展集团三江志达旅游发展有限公司）主要负责三江鸟巢景区开发、投资、经营，侗族风情实景

演出《坐妹》是其主要旅游产品和收入来源，门票价格完全市场化定价。目前该公司投资建设的三江百家宴、三江斗牛场项目已于 2019 年底建成并投入使用，该公司的旅游业务前景良好。

4) 靖西通灵大峡谷景区为国家 AAAA 级风景区，位于广西百色市靖西县境内，离广西首府南宁市 230 公里，距德天跨国大瀑布 29 公里。峡谷全长约 3,800 米，宽 200 米，深 300 米，峡谷内荟萃了举世罕见的古崖葬、古石垒、洞中瀑布、地下河、峡谷溪流，以及形状奇妙的钟乳石和地下涌泉等，特别是珍稀的原始植物苍翠茂盛，把整个峡谷渲染得翠绿如茵，被誉为中国最绿的峡谷。广西旅发通灵大峡谷旅游有限责任公司注册资本 1,200 万元，发行人全资子公司广西旅发中盛旅游发展有限公司出资 840 万元，所占股比 70%，广西靖西市新发展投资集团有限公司出资 360 万元，占股 30%。公司主要负责通灵大峡谷景区投资、开发经营，经营收入主要来源于通灵大峡谷景区门票收入，景区门票为申请政府核准模式定价。

5) 猫儿山景区位于资源县中峰乡—兴安县华江瑶族乡，为国家 AAAA 级风景区，五岭最大者四百里越城岭山脉的最高峰神猫顶，为华南第一高峰，是“山海经第一山”招摇山是《山海经》记载的第一座山，招摇山是广西兴安县的猫儿山。1983 年 12 月，我国第一次全国性山海经学术研讨会“中国《山海经》学术讨论会”在四川省成都市召开，四川省社会科学院历史研究所在研讨会上发表学术研究成果《试论招摇山的地理位置》，论证山海经第一山招摇山是广西兴安县的猫儿山。

广西猫儿山原生态旅游有限公司注册资本金 1,000 万元，发行人全资子公司广旅桂林投资公司出资 800 万元，占股比 80%，另外两名股东各占 10%，各出资 100 万元。公司主要负责猫儿山景区投资、开发经营，经营收入主要来源于猫儿山景区门票收入、观光车收入、停车场收入等，猫儿山景区门票根据桂林市物价局市价格〔2018〕21 号文件，按 60 元/人次，景区观光车按市场价而定。

6) 古龙山大峡谷景区是国家 AAAA 级景区，位于广西靖西市湖润镇，集峡谷群、瀑布群、溶洞群、地下暗河群、原始植被、峰丛绝壁、溪流奇石于一体，是广西山水旅游的重要组成部分，是桂西旅游的王牌景点。距离靖西市 30 公里，距离南宁市 230 公里，距离北海市 380 公里，距离德天跨国瀑布景区 30 公里，

距离崇靖高速公路通灵出口 3 公里。古龙山大峡谷由古劳峡、新灵峡、古龙峡、新桥峡四个峡谷，迎宾洞、百福洞、古龙洞三个地下暗河溶洞及单级落差 128 米的古龙大瀑布和 12 个美如画卷的壮丽瀑布景观组成，全长 7.8 公里，占地约 17 平方公里，集峡谷山水之灵气，汇暗河溶洞之精华。四个峡谷之间的河流及三个地下暗河溶洞相通，形成四峡三洞三暗河连通的奇观。

7) 漓江源大峡谷景区位于桂林市兴安县华江乡高寨村，早称之为杉木江大峡谷，是世界旅游明珠漓江的正源，山高谷深，溪落差很大，在自然保护区内，短短 6 公里的距离，海拔从而 2000 米降至 500 米，形成一系列千姿百态的瀑布群，十里竹海大峡谷保持着原始风貌的自然生态，负离子含量高，是天然的大氧吧。这里是漓江源头处，水清澈见底，甘甜可口，含有丰富的矿物质，生长国家二级保护动物娃娃鱼。峡谷气候颇具特色，“一山有四季，十里不同天”。有迎宾瀑、凤歌亭、跳潭、凤潭、大鲛潭、听涛小筑、寿桃潭、天然浴场、龙泉、品茗苑、听涛小筑、戒潭、天飞泉、龙潭、龙凤阁、犀牛背、危岩耸石、中流砥柱、小天鹅湖等二十多处景观。漓江源大峡谷景区门票根据桂林市物价局市价格〔2018〕21 号文件，按 50 元/人次。

表：发行人近三年及一期景点接待人次

单位：人次

类别	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
三江程阳八寨景区	230,975	344,728	315,449	271,830
贺州紫云景区	76,670	136,412	86,678	49,086
三江侗乡鸟巢景区	49,604	98,521	90,394	128,110
通灵大峡谷景区	246,126	327,304	269,647	135,059
猫儿山景区	51,827	63,158	150,195	25,192
古龙山大峡谷景区	387,960	448,284	369,594	-
漓江源大峡谷景区	23,783	27,111	25,618	-
合计	1,066,945	1,445,518	1,307,575	609,277

表：发行人近三年及一期景点经营板块收入结构情况

单位：万元，%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
三江程阳八寨景区	900.58	14.81	2,114.97	22.16	1,461.98	19.45	1,679.66	36.01
三江侗乡鸟巢景区	743.21	12.23	1,123.93	11.78	976.98	13.00	1,226.28	26.29
通灵大峡谷景区	1,556.05	25.60	2,276.79	23.86	1,718.00	22.85	1,006.55	21.58
贺州紫云景区	507.31	8.35	624.84	6.55	600.00	7.98	161.44	3.46

猫儿山景区	449.02	7.39	1,234.80	12.94	2,321.65	30.88	590.61	12.66
古龙山大峡谷景区	1,850.59	30.44	2,049.76	21.48	369.44	4.91	-	-
漓江源大峡谷景区	72.30	1.19	119.13	1.25	70.00	0.93	-	-
合计	6,079.06	100.00	9,544.22	100.00	7,518.05	100.00	4,664.54	100.00

表：截至 2025 年 9 月末发行人景点经营板块主要在建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	未来三年投资支出			开发模式	预计竣工时间	预期收益实现方式
				2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年			
1	三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游设施配套服务设施提升工程项目	60,830.76	49,682.57	2,000.00	3,000.00	6,148.19	自建	2027 年	门票收入、观光车费收入、民俗客栈收入、侗恋程阳演出收入、百家宴收入、商业街区租赁及其他综合收入等
2	白沙湾·国际自然医学度假区项目（一期）	465,520.49	173,792.00	22,000.00	60,000.00	55,000.00	自建	2028 年	国际医学中心、国际医学人才配套疗愈中心等物业出租、医学疗养服务、商店零售、会议会展收入等
3	贺州市紫云洞旅游景区升级改造项目	24,703.25	11,057.21	2,000.00	8,500.00	3,146.04	自建	2027 年	门票收入、客房收入、餐饮收入商业物业销售收入
4	广西贺州富川秀水片区乡村振兴示范带一期	28,659.98	4,359.21	6,845.37	11,930.90	5,524.50	自建	2027 年	门票收入、客房收入、餐饮收入、零售收入、农产品代销、停车场、产业收入、农家乐经营、商铺租赁收入等
5	广西猫儿山原生态康养旅游景区项目	97,722.62	30,356.68	3,000.00	11,379.26	15,725.18	自建	2029 年	旅游套票收入、停车场收入、文创产品收入、餐饮收入、观光车费

									收入、单一旅游产品、缆车收入及其他综合收入等
6	东兴北仑河口景区项目	97,445.00	3,440.00	1,590.00	2,000.00	3,000.00	自建	2029年	景区经营收入、餐饮收入、商业物业租赁及销售收入等。
7	通灵大峡谷创建国家 5A 级旅游景区提升改造项目（一期）	90,812.63	39,639.21	30,007.37	21,166.05	-	自建	2026年	门票收入、观光车费收入、民俗客栈收入、漂流收入、商业街收入、观光电梯收入、有轨小火车收入及其他综合收入等
	合计	865,694.73	312,326.88	67,442.74	117,976.21	88,543.91			

截至报告期末，发行人景点经营板块暂无拟建项目。

（5）销售商品

发行人销售商品主要为依托自身文旅、酒店、景区等业务所开展的旅游商品销售，主要涉及北京广西大厦、广旅科技公司、广旅酒店集团、广旅文旅股份公司、广旅防城港公司、广旅一键游公司，主要产品包括旅游纪念品、纺织品等旅游商品及地方特色产品等。近三年及一期，发行人旅游商品销售营业收入分别为 21,508.78 万元、65,610.34 万元、64,558.64 万元和 55,682.67 万元，占主营业务收入比重分别为 5.66%、11.16%和 9.99%和 7.71%。

业务模式：向产地供货商按批量采购，经加工后，以零售、批发结合的模式销售至客户盈利。

发行人旅游及地方特色产品主要依托下属酒店、景区、体育场馆等线下平台，一键游广西、广旅乐享等线上平台，壮美优品、工美院等线上线下共享渠道销售至全国区域，上游供应商主要为广西、广东、海南、云贵川等产地直接供销商，下游客户为大型商超、直营店等客户。

会计处理方式：

购进货物进货时：借记“库存商品”，贷记“银行存款”“应付账款”等；销售出货时：借记“银行存款”“应收账款”等，贷记“主营业务收入”；结转销售成本时：

借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

主要对手方情况：

表：发行人 2022 年销售商品前五大供应商情况

单位：万元

供应商名称	采购金额	销售品种	是否关联方
广西桂螺供应链管理有限公司	804.54	螺蛳粉	否
三只松鼠股份有限公司	500.00	三只松鼠坚果	否
柳州季择供应链管理有限公司	376.59	螺蛳粉原材料	否
广西实汇食品发展有限公司	225.38	螺蛳粉原材料	否
广西鸿成电子商务有限公司	210.68	水果	否
合计	2,117.19		

表：发行人 2023 年销售商品前五大供应商情况

单位：万元

供应商名称	采购金额	销售品种	是否关联方
广西速配邦餐饮配送服务有限公司	7,005.33	农产品	否
广西云联萌供应链管理有限公司	5,377.43	桂味荔枝、阳光玫瑰、蜜桔等	否
广西三彭农业发展有限公司	3,851.81	桂味荔枝、阳光玫瑰、柑橘等	否
广西果出没电子商务有限公司	735.71	芒果、皇帝柑等	否
农户 1	569.43	农产品	否
合计	17,539.71		

表：发行人 2024 年销售商品前五大供应商情况

单位：万元

供应商名称	采购金额	采购品种	是否关联方
广西宝隆国际贸易有限公司	3,050.07	榴莲	否
Eiam E-San Tapioca Starch Industry Co.,Ltd	712.67	淀粉	否
云南耀晟供应链有限公司	522.29	榴莲、山竹	否
嘉兴市上善若水农产品有限公司	514.29	杨梅	否
海南城烁水果有限公司	496.00	水果	否
合计	5,295.32		

发行人 2025 年 1-9 月销售商品前五大供应商情况

单位：万元

供应商名称	采购金额	采购品种	是否关联方
广西瑾羿贸易有限责任公司	1,496.7	水果	否
广西盈保供应链有限公司	792.62	设备	否
广西南宁微醺商贸有限公司	493.97	休闲产品	否
广西力拓米业集团有限公司	596.86	大米	否

供应商名称	采购金额	采购品种	是否关联方
深圳华鑫众智农产品供应链管理有限公司	156.39	生猪	否
合计	3,536.54		

表：发行人 2022 年销售商品前五大销售客户情况

单位：万元

客户名称	销售金额	销售品种	是否关联方
抖音平台	1,800.88	螺蛳粉，水果	否
快手平台	304.62	螺蛳粉，水果	否
广西趣意农业有限公司	167.83	三只松鼠坚果	否
杭州溪鸟物流科技有限公司	127.81	沃柑	否
拼多多平台	127.65	螺蛳粉，水果	否
合计	2,528.79		

表：发行人 2023 年销售商品前五大销售客户情况

单位：万元

客户名称	销售金额	销售品种	是否关联方
广西康源供应链管理有限责任公司	8,274.31	农产品	否
广西供销电子商务有限公司	7,118.00	桂味荔枝、阳光玫瑰、柑橘等	否
广西供销农心供应链管理有限公司	3,100.21	农产品	否
金桂农快手小店（新）	545.69	芒果、皇帝柑等	否
客户食堂	271.33	食材	否
合计	19,309.54		

表：发行人 2024 年销售商品前五大销售客户情况

单位：万元

客户名称	销售金额	销售品种	是否关联方
广西宝隆国际贸易有限公司	2,154.62	沃柑、杨梅、金桔、苹果等	否
广西明阳供应链管理有限公司	1,609.41	淀粉	否
广西几里田供应链管理有限责任公司	923.75	金桔、沃柑、海鸭蛋、芋头等	否
上海蜂耘网络科技有限公司	782.63	沃柑、芒果、百香果、柚子等	否
广西供销电子商务有限公司	501.64	水果	否
合计	5,972.05		

发行人 2025 年 1-9 月销售商品前五大销售客户情况

单位：万元

客户名称	销售金额	销售品种	是否关联方
------	------	------	-------

广西供销农心供应链管理有限公司	1,513.96	水果	否
南宁市江南区教育局	1,369.73	设备	否
南宁轨道资源运营管理有限公司	603.53	大米	否
广西农投悦生活产业服务有限公司	279.29	休闲产品	否
广西北部湾银行股份有限公司	271.41	休闲产品	否
合计	4,037.92		

2、销售不动产业务

公司销售不动产业务主要为商品房开发销售，由于发行人现阶段旅游产业项目处于投资期，旅游产业产能不足，通过房地产开发收益作为企业可持续发展的重要保障，也是实现发行人旅游产业发展的基础。报告期内，发行人销售不动产业务主要集中在桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）、广旅国际健康城、湖峰尊府。

表：发行人近三年及一期销售不动产板块收入结构情况

单位：万元，%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商务街-商业办公	13,209.46	32.85	-	-	-	-	13,641.60	24.39
桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）	5,217.66	12.98	18,780.99	28.07	14,560.63	53.60	42,295.12	75.61
广旅国际健康城	4,925.06	12.25	9,823.09	14.68	11,835.94	43.57	-	-
湖峰尊府	16,859.64	41.93	38,298.76	57.25	-	-	-	-
商务街-住宅	-	-	-	-	769.93	2.83	1.79	0.00
合计	40,211.82	100.00	66,902.84	100.00	27,166.50	100.00	55,938.51	100.00

表：发行人截至 2025 年 9 月末主要在售及已售地产项目明细

单位：亿元

项目名称	项目类型	总投资额	已投资额	已售金额	已回款金额
商务街-商业办公	商业办公	42.30	41.87	9.00	7.10
商务街-住宅	住宅	8.02	8.02	10.78	10.75
桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）	商业住宅	18.55	15.48	14.11	12.68
广旅国际健康城	房地产	13.70	13.05	2.90	2.45
湖峰尊府	住宅	27.56	18.30	5.40	4.62
合计	-	110.13	96.72	42.19	37.60

表：截至 2025 年 9 月末发行人在建房地产项目明细

单位：万元

项目名称	项目类型	总投资额	已投资额	未来三年投资计划			开发模式	预计竣工时间	预期收益实现方式
				2025年10-12月	2026年	2027年			
商务街-商业办公项目	商业办公	422,988.97	419,654.63	3,334.34	-	-	自建	2025年	房地产销售收入
广旅国际健康城	商业办公	137,000.00	132,500.00	4,500.00	-	-	自建	2025年	房地产销售收入
桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）二分期	商业住宅	185,494.59	156,827.50	6,251.00	22,416.09	-	自建	2026年	房地产销售收入
湖峰尊府	住宅	275,683.40	185,034.61	17,965.37	30,000.00	42,683.41	自建	2027年	房地产销售收入
合计	-	1,021,166.96	894,016.74	32,050.71	52,416.09	42,683.41			

截至 2024 年末，商务街-住宅项目已全部建设完毕并已完成销售工作，其中商务街-商业办公项目、广旅国际健康城、桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）二分期正在建设中，部分处于在售状态。

报告期内，发行人销售不动产业务收入主要来源于湖峰尊府、广旅国际健康城和桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）。随着商务街-商业办公项目和广旅国际健康城项目的完工，未来将给发行人持续带来相应收入。

3、贸易业务

（1）具体经营模式及职责

发行人贸易业务主要是发行人子公司广西旅发实业有限公司负责，主要包括白砂糖、成品油、油脂等大宗商品贸易业务。近三年及一期，发行人贸易业务收入分别为 177,963.93 万元、250,255.52 万元、254,078.30 万元和 473,206.44 万元，占比分别为 46.83%、42.58%、39.30%和 65.49%。2025 年 1-9 月，发行人借助中国-东盟连续五年互为最大贸易伙伴及中国—东盟自由贸易区取消越南输华商品约 95%税目的关税等有利窗口时机，加大海外棕榈油贸易业务发展，贸易业务较上年同期大幅增加。

白砂糖系发行人贸易板块的主要产品，业务模式为向供货商按批量采购白砂糖再销售给客户。资金流方面，在签订购、销合同后，广旅实业公司按照采购合同约定将该批白砂糖货款支付给白砂糖供货方，之后再将货物卖给客户，按销售合同约定金额当天收取客户支付的货款；货物流方面，按当期合同数量接收供货方再交给客户，并通过标准仓库或第三方仓库进行货物交割，货物经由交货人、

仓库、提货人三方确认后进行货权的转移确认；发票流方面，按照合同约定的时间，供货方开具增值税专用发票给广旅实业公司，在收到发票后再开具增值税专用发票给客户企业。

成品油和油脂贸易方面，发行人国内贸易采用定量采购的业务模式运营，下游客户提出需求、广旅实业公司提交上游具体采购规模。广旅实业公司与供应商、下游客户签订采购合同后，广旅实业公司按照采购合同约定支付采购款、收取销售款。根据合同支付或收取贸易款项后，广旅实业公司通过标准仓库或签约仓库进行货物交割，货物经由交货人、仓库、提货人确认后进行货权的转移，完成货物交割。因此，发行人在商品销售之前实际承担了存货风险并拥有对商品的控制权。随着业务持续推进和客户资源积累，发行人子公司广旅实业公司凭借其在商业银行的充裕授信额度及良好信用资质，逐步开展直接向国外供应商采购棕榈油，进口后销售至国内客户。具体业务模式如下：广旅实业公司分别与上游供应商及下游客户签订采购销售合同，在收取下游客户保证金后，向上游海外供应商实施采购。结算采用国际信用证方式，由外商负责备货及装船，交易以到岸价为基准进行结算，风险在装货港船舱接管时转移。货权方面，根据合同支付或收取贸易款项后进行货权的转移，完成货物交割。

整体来看，发行人贸易业务主要采用购销模式，向供货商采购商品，销售给下家公司，采购流程：物资申请-下采购订单-采购入库-对账付款；销售流程：接收订单-发货-对账收款-开立发票。发行人利用自身区域位置、企业信用等优势，根据下游客户实际订单需求向上游供应商进行采购，即锁定上下游客户，签订采销合同，销售价格为采购价格加上相关费用。发行人主要针对自治区内市场开展贸易业务，有少量区外业务。

在会计核算方面，购进货物进货时：借记“库存商品”，贷记“银行存款”“应付账款”等；销售出货时：借记“银行存款”“应收账款”等，贷记“主营业务收入”；结转销售成本时：借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

（2）主要客户和供应商情况

报告期内，发行人贸易业务的主要客户和供应商不存在重复的情形。

发行人 2025 年 1-9 月贸易业务前五大销售客户情况如下：

发行人 2025 年 1-9 月贸易业务主要销售客户情况

单位：万元，%

客户名称	销售金额	占比	销售品种	是否关联方
广西中马投控国际经贸集团有限公司	107,906.96	22.80	植物油脂	否
广西金益商贸物流有限公司	91,884.28	19.42	植物油脂	否
增城市金泰丰燃油有限公司	69,358.76	14.66	成品油	否
广东国油能源投资集团有限公司	63,052.74	13.32	成品油	否
广西钦保国际贸易有限公司	24,823.01	5.25	植物油脂	否
合计	357,025.76	75.45		

发行人 2024 年贸易业务前五大销售客户情况如下：

表：发行人 2024 年贸易业务前五大销售客户情况

单位：万元，%

客户名称	销售金额	占比	销售品种	是否关联方
广西金益商贸物流有限公司	84,272.42	33.17	植物油脂	否
广西泛糖科技有限公司	53,350.00	21.00	白砂糖	否
广东国油能源投资集团有限公司	48,812.18	19.21	成品油	否
广西广能石化有限公司	6,426.82	2.53	成品油	否
广西鑫广源石油化工有限公司	3,133.13	1.23	成品油	否
合计	195,994.55	77.14		

发行人 2023 年贸易业务前五大销售客户情况如下：

表：发行人 2023 年贸易业务前五大销售客户情况

单位：万元，%

客户名称	销售金额	占比	销售品种	是否关联方
广西泛糖科技有限公司	81,774.05	32.68	白砂糖	否
广西诚信供应链有限公司	14,000.00	5.59	成品油	否
海南津国能源科技有限公司	11,800.00	4.72	成品油	否
广西万晟贸易有限公司	10,500.00	4.20	成品油	否
广西荣久供应链有限公司	3,500.00	1.40	成品油	否
合计	121,574.05	48.58		

发行人 2022 年贸易业务前五大销售客户情况如下：

表：发行人 2022 年贸易业务前五大销售客户情况

单位：万元，%

客户名称	销售金额	占比	销售品种	是否关联方
广西泛糖科技有限公司	148,911.55	83.68	白砂糖	否
广西荣久供应链有限公司	5,582.00	3.14	成品油	否
广西广林能源有限公司	6,138.22	3.45	成品油	否
广西诚信供应链有限公司	4,428.21	2.49	成品油	否

海南津国能源科技有限公司	464.65	0.26	成品油	否
合计	165,524.63	93.01		

发行人 2025 年 1-9 月贸易业务前五大供应商情况如下：

发行人 2025 年 1-9 月贸易业务主要供应商情况

单位：万元，%

供应商名称	采购金额	占比	采购品种	是否关联方
广西自贸区中马供应链管理有限公司	109,862.13	23.30	植物油脂	否
广西瑞田能源科技有限公司	79,622.83	16.89	成品油	否
中商外贸（新加坡）控股有限公司	60,829.26	12.90	植物油脂	否
珠海市华峰石化有限公司	54,673.60	11.59	成品油	否
OLAM GLOBAL AGRI PTE. LTD	40,068.31	8.50	植物油脂	否
合计	345,056.12	73.18		

发行人 2024 年贸易业务前五大供应商情况如下：

表：发行人 2024 年贸易业务前五大供应商情况

单位：万元，%

供应商名称	采购金额	占比	采购品种	是否关联方
广西自贸区中马供应链管理有限公司	64,801.12	25.50	植物油脂	否
广西林业集团硅谷实业有限公司	47,860.00	18.84	白砂糖	否
广西瑞田能源科技有限公司	43,933.97	17.29	成品油	否
广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司	26,051.10	10.25	白砂糖	否
泉州象屿石化有限公司	11,787.91	4.64	成品油	否
合计	194,434.10	76.52		

发行人 2023 年贸易业务前五大供应商情况如下：

表：发行人 2023 年贸易业务前五大供应商情况

单位：万元，%

供应商名称	采购金额	占比	采购品种	是否关联方
广西粤桂广业控股股份有限公司	62,094.21	24.89	白砂糖	否
柳州市供应链集团有限公司	10,600.00	4.25	白砂糖	否
中海油广西销售有限公司	9,100.00	3.65	成品油	否
广西蚂蚁洋货供应链管理有限公司	9,000.00	3.61	白砂糖	否
中海油销售桂平有限公司	6,900.00	2.77	成品油	否
合计	97,694.21	39.16		

发行人 2022 年贸易业务前五大供应商情况如下：

表：发行人 2022 年贸易业务前五大供应商情况

单位：万元，%

供应商名称	采购金额	占比	采购品种	是否关联方
广西糖业集团开泰供应链管理有限公司	70,097.47	39.40	白砂糖	否
广西广业贵糖糖业集团有限公司	27,039.92	15.20	白砂糖	否
中国海洋石油集团有限公司	18,552.37	10.43	成品油	否
广西农投智慧农业有限公司	15,035.78	8.45	白砂糖	否
广西粤桂广业控股股份有限公司	13,751.43	7.73	白砂糖	否
合计	144,476.97	81.22		

发行人商品销售业务中存在主要客户与供应商互为关联方的情形。2025 年 1-9 月，发行人贸易业务第一大客户为广西中马投控国际经贸集团有限公司（简称“中马投控”），销售品种为棕榈油；同期，第一大供应商为广西自贸区中马供应链管理有限公司（简称“中马供应链”），采购品种包括棕榈油、大豆油等。中马投控为中马供应链的控股股东，但发行人与中马投控、中马供应链的业务合作在采购与销售渠道、产品细分品种等方面存在差异。

1) 业务板块与交易对手相互独立

发行人的贸易业务按照货物来源可区分为“进口业务”和“国内业务”两个板块。在进口业务中，中马投控是发行人从 CCFT HOLDING PTE.LTD.等多家海外供应商采购的棕榈油在国内的销售客户之一；在国内业务中，中马供应链是发行人在国内市场上采购棕榈油、大豆油、菜籽油等油脂的供应商之一，从中马供应链采购的植物油脂销售给广西金益商贸物流有限公司等客户。虽然中马投控与中马供应链存在关联关系，但两家公司分别参与发行人两个独立运营、互不关联的业务链条，且自供应商中马供应链采购的植物油脂未销售至客户中马投控。

2) 业务决策与商业运营独立

进口业务的采购源头是境外生产商，销售对象是国内多家客户；国内业务的采购源头是国内各大仓库的现货，同样销售给国内客户。发行人与中马供应链及中马投控两个主体的交易是基于各自业务线的独立商业判断和市场规则进行的，并非一个封闭的循环。中马供应链与中马投控虽然在股权关系上存在关联，但未同时出现在同一条贸易链条的上下游。

3) 产品细分品种存在差异

在进口业务中，发行人自 CCFT HOLDING PTE.LTD.等海外供应商处采购棕榈油销售给中马投控。在国内业务中，发行人自中马供应链处采购的植物油脂除棕榈油外，还包括大豆油、菜籽油等，产品细分品种更为丰富。

综上所述，发行人 2025 年 1-9 月商品销售业务中存在主要客户与供应商互为关联方的情形，但与供应商和客户进行贸易的商业决策与运营分别独立进行，业务板块与交易对手相互独立，且产品细分品种存在差异，发行人 2025 年 1-9 月商品销售业务主要客户与供应商互为关联方具备合理性。

除此之外，发行人贸易业务主要客户和供应商不存在其他重复、互为关联方及其他异常情形。

（3）会计核算方法合理性

目前发行人贸易业务收入采用全额法确认，符合会计准则的相关规定。根据《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）第三十四条，企业应当根据其向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，企业不应仅局限于合同的法律形式，而应当综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：企业承担向客户转让商品的主要责任；企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；企业有权自主决定所交易商品的价格；其他相关事实和情况。

经分析发行人贸易业务开展模式，发行人在向供应商采购货物后，取得货物控制权，供应商按照货款全额开具发票，货物毁损、灭失的风险转移至发行人。发行人在向下游客户发货或转移货权前，承担向客户转让商品的主要责任，在转让商品之前承担商品的存货风险，并有权自主与客户约定所交易商品的价格。

（4）经营基础及优势

发行人自 2018 年起开展大宗商品贸易，贸易业务具有历史延续性。广西是我国最大的蔗糖生产基地，具备优质的蔗糖资源，发行人开展贸易业务有显著的产业优势和资源禀赋。

20 世纪 80 年代以来，我国将广西列为重点制糖基地，多年来，广西抓住产业发展机遇，大力发展糖业，广西具有独特的地理优势和良好的温度气候，是最适宜甘蔗生长的地区之一，广西蔗糖产业已逐步实现规模化生产，形成了一个相对完整的工业生态圈，已逐步发展成为广西农业经济的支柱产业之一。广西政府推动“糖业二次创业”，鼓励国企参与糖业全产业链发展，提高产业附加值。

当前我国成品油市场面临着复杂的外部环境，不断优化产业结构，积极推进能源转型，努力实现碳达峰、碳中和的目标。在这样的背景下，广西作为成品油流通的重要区域，重视成品油流通行业的管理和发展，鼓励广西各单位抓住机遇，努力实现广西成品油市场推进，确保流通市场的高效、稳定、安全。

为响应自治区政府的号召，促进当地糖业的发展，发行人凭借其国资背景及区域经营优势，立足广西自治区，充分利用资源优势，降低供应链成本，持续开拓广西区内外贸易市场，开展以白砂糖为主的大宗商品贸易业务。目前主要在广西区内开展贸易业务。同时，发行人一方面响应自治区政府的号召，开展成品油和油脂等产品贸易，以保障区内供应链安全、流通市场的高效和稳定；另一方面增加成品油和油脂等产品的贸易业务，可以降低贸易收入受到白糖贸易季节性因素、产量因素的影响。

发行人开展白糖、成品油、油脂等大宗商品业务，具有良好区位优势，贸易模式成熟，可为发行人提供较为稳定的现金流及收入，与发行人旅游业务形成互补，多元化的业务布局可以降低发行人旅游业务受季节性影响波动带来的经营风险。此外，白砂糖贸易可以带动蔗农收入增加，符合国家乡村振兴战略。作为自治区国资委直属国有企业，发行人开展大宗商品贸易有利于保障区内供应链安全、符合自治区政府的要求。

综上，发行人开展贸易业务具备商业合理性及必要性。

4、其他业务

发行人其他主营业务包括广告传媒、物业服务、体育赛事、旅游咨询服务、汽车租赁等，报告期内其他主营业务收入分别为 35,295.65 万元、74,695.68 万元、67,333.57 万元和 48,590.47 万元，2024 年度其他业务收入相较于 2023 年度有所下降，主要系体育赛事板块收入下降所致。与此同时发行人广告传媒、体育赛事、旅游咨询服务等业务运营成本减少，整体影响发行人其他业务毛利率上升。具体情况如下：

表：报告期内发行人其他业务收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告传媒	3,339.41	6.05	6,298.64	8.44	6,246.73	7.83	4,949.25	11.91
物业服务	13,468.71	24.40	13,939.46	18.68	13,293.45	16.66	7,374.38	17.75
体育赛事	4,850.04	8.79	9,352.97	12.53	26,773.78	33.55	7,333.00	17.65
旅游咨询服务	6,023.65	10.91	8,280.43	11.09	8,025.80	10.06	4,837.19	11.64
租赁服务	6,478.60	11.74	9,874.94	13.23	9,788.46	12.26	6,591.08	15.86
康旅金融	7,490.04	13.57	6,724.35	9.01	-	-	-	-
其他板块	13,538.94	24.53	20,169.48	27.02	15,680.83	19.65	10,464.88	25.19
合计	55,189.38	100.00	74,640.27	100.00	79,809.05	100.00	41,549.78	100.00

表：报告期内发行人其他业务成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告传媒	2,671.53	7.83	2,058.76	9.40	3,039.65	9.82	935.59	6.84
物业服务	11,327.37	33.18	5,682.10	25.95	6,487.32	20.96	1,201.79	8.79
体育赛事	4,272.79	12.52	2,147.65	9.81	10,453.25	33.78	3,266.28	23.89
旅游咨询服务	3,441.76	10.08	2,511.63	11.47	3,952.79	12.77	1,736.88	12.70
租赁服务	1,691.65	4.96	1,740.35	7.95	2,130.71	6.89	1,232.72	9.02
康旅金融	1,090.59	3.19	656.14	3.00	-	-	-	-
其他板块	9,639.92	28.24	7,096.69	32.41	4,882.20	15.78	5,298.99	38.76
合计	34,135.61	100.00	21,893.32	100.00	30,945.92	100.00	13,672.25	100.00

表：报告期内发行人其他业务毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
广告传媒	667.88	20.00	4,239.88	67.31	3,207.08	51.34	4,013.66	81.10
物业服务	2,141.34	15.90	8,257.36	59.24	6,806.13	51.20	6,172.59	83.70
体育赛事	577.25	11.90	7,205.32	77.04	16,320.53	60.96	4,066.72	55.46

旅游咨询服务	2,581.89	42.86	5,768.80	69.67	4,073.01	50.75	3,100.31	64.09
租赁服务	4,786.94	73.89	8,134.59	82.38	7,657.75	78.23	5,358.36	81.30
康旅金融	6,399.45	85.44	6,068.21	90.24	-	-	-	-
其他板块	3,899.02	28.80	13,072.79	64.81	10,798.63	68.87	5,165.89	49.36
合计	21,053.78	38.15	52,746.95	70.67	48,863.13	61.23	27,877.53	67.09

广告传媒：主要由发行人全资子公司广西旅发文化传媒集团有限公司（曾用名为广西旅发综艺传媒有限公司）运营，广西旅发文化传媒集团有限公司是经广西壮族自治区国资委批准成立的国有传媒公司。发行人依托广西规划馆和广西美术馆的经营，为商业地产、旅游地产、文化地产打造符合项目自身特色的推广方案。业务主要涉及各类广告设计、制作、代理、发布；会展服务、策划等，并从中收取业务服务收入。报告期内，发行人广告传媒业务收入分别为 4,949.25 万元、6,246.73 万元、6,298.64 万元和 3,339.41 万元。

物业服务：由发行人子公司广西旅发洪泉智慧城市运营管理有限公司运营。发行人物业服务涉及物业管理服务、清洁服务、秩序维护服务、通讯工程、园林景观工程、建筑装饰工程等，收入占比较小。发行人下属物业公司可自行承接各物业项目，集团内部各场馆、商业物业、发行人分布各市县旅游产业的相关物业服务，业务涵盖广西区内各市县。在完成合同或协议规定的服务内容后，根据相关结算单开具发票后计收入。报告期内，发行人物业服务收入分别为 7,374.38 万元、13,293.45 万元、13,939.46 万元和 13,468.71 万元。

体育赛事：由发行人子公司广旅南国体投集团和广西第一届全国学生青年运动会资源开发有限公司负责运营，发行人体育赛事业务主要负责自治区和南宁市重大体育赛事及运动会的组织、运营以及赞助商招募工作，对应收取体育赛事筹备费以及体育赞助费。报告期内，发行人体育赛事业务收入分别为 7,333.00 万元、26,773.78 万元、9,352.97 万元和 4,850.04 万元。

旅游咨询服务：由发行人子公司广西旅发旅游规划研究有限公司等提供服务，主要是通过设立精品旅游服务驿站、国际国内广西精品旅游城市 IP 展厅、集散中心等服务载体，实时为游客提供全方位的旅游咨询等一站式服务，收取相应的咨询费用。发行人旅游咨询服务收入分别为 4,837.19 万元、8,025.80 万元、8,280.43 万元和 6,023.65 万元。

租赁服务：由发行人子公司广西旅发旅新汽车租赁有限公司负责运营，主要为大型公务活动及旅游用车提供租赁服务。具体模式为，发行人将自有旅游车辆

对外租赁，对应收取车辆租赁费用，租赁方主要为自治区办公厅、文旅厅、商务厅等政府机关，部分国有企业和地方旅行社等。报告期内，发行人租赁服务业务收入分别为 6,591.08 万元、9,788.46 万元、9,874.94 万元和 6,478.60 万元。

康旅金融：由发行人子公司广西旅发资本投资集团有限公司负责，以类金融业务等开展产融结合、延伸服务链条，通过基金管理、融资租赁、商业保理等多类型金融业务赋能文旅康养产业，助力文旅大健康产业强链补链。2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人康旅金融收入分别为 6,724.35 万元和 7,490.04 万元。

其他板块：其他板块收入主要还包括医疗康养、场馆运营管理、工艺美术等零星业务。报告期内，发行人其他板块收入分别为 10,464.88 万元、15,680.83 万元、20,169.48 万元和 13,538.94 万元。

（四）发行人行业状况及面临的主要竞争状况

1、旅游行业分析

（1）我国旅游行业发展概况

2025 年 2 月 28 日，国家统计局发布《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》（以下简称《公报》），全年国内出游 56.2 亿人次，比上年增长 14.8%。国内游客出游总花费 57543 亿元，增长 17.1%。其中，城镇居民出游花费 49293 亿元，增长 18.0%；农村居民出游花费 8250 亿元，增长 12.2%。

中国旅游研究院发布的《2024 年旅游经济回顾与 2025 年展望》指出，春节、劳动节、国庆节等七个节假日和暑期、冰雪两季，国内出游人数和旅游总消费，均全面超越了 2019 年同期水平。预计 2025 年旅游经济会有更为乐观的预期，更高质量的发展。

（2）广西旅游行业发展概况

近年来，广西为配合国家西部大开发政策，正在利用自身旅游资源丰富的优势，加强对旅游产业的支持力度。广西各级政府逐步对旅游企业实施双重优惠政策，使得公司在享受西部大开发优惠税率的同时还可以得到 40% 的地方税减免。2014 年 7 月，广西出台了《加快创建广西特色旅游名县的若干支持和激励政策》（桂政发〔2014〕49 号），加强对旅游特色名县的考核并予以奖励等鼓励政策。2014 年 11 月，国务院批复同意桂林机场口岸对东盟 10 国旅游团 6 天入境免签政策，该政策对于推动广西旅游业进一步向国际化发展起到了引领作用，同时也

将促进中国与东盟国家的经贸往来以及旅游交流合作。2015 年 8 月，广西人民政府办公厅印发《关于促进旅游与相关产业融合发展的意见》（桂政办发〔2015〕79 号），要求重点落实好产业融合政策，突出做好旅游产业融合发展与土地利用总体规划、城乡规划的联动协调。

2020 年广西成功举办 2020 年广西文化旅游发展大会，出台《关于促进乡村旅游高质量发展的若干措施》《广西旅游民宿暂行管理办法》等政策文件，厅市共建广西大健康和文旅装备制造基地，举办 2022 年广西文化旅游发展大会承办城市竞选会、2020 年“山水暖你壮乡等你——冬游广西”启动仪式、2020 年中国—东盟旅游装备博览会等配套活动，推动了全自治区以及承办城市的文化和旅游产业高质量发展。自治区文化和旅游厅及时下拨自治区旅游发展专项资金 3.42 亿元，暂退旅游服务质量保证金 1.53 亿元，与金融机构签署协议为文旅企业和项目授信 700 亿元。文化和旅游品牌创建取得新成果。北海涠洲岛南湾鳄鱼山景区成功创建国家 5A 级景区，33 家景区成功创建国家 4A 级旅游景区。兴安县、融水县、东兴市成功创建第二批国家全域旅游示范区，兴安县成功创建第四批国家旅游标准化示范单位，钦州坭兴陶文化创意产业园获得国家级文化产业示范园区创建资格。18 个项目入选第五批国家非物质文化遗产代表性项目名录公示名单。

2021 年，习近平总书记在视察广西期间，指出“广西旅游大有可为”，要求广西“搞好总体规划，完善基础设施，推动高质量发展”，强调桂林要“打造世界级旅游城市”，为广西旅游业发展指明了前进方向、提供了根本遵循、注入了强大的动力。自治区党委、政府深入贯彻落实习近平总书记对广西“五个更大”重要要求、视察广西“4·27”重要讲话和对广西工作系列重要指示精神，及时就加快推进桂林世界级旅游城市和广西世界级旅游目的地建设作了全面部署。2022 年 1 月印发的《广西“十四五”文化和旅游发展规划》明确要求，深化文化和旅游融合发展，推动“三地两带一中心”升级版建设，打造环广西国家旅游风景道，推进文化产业和旅游业优化升级，形成全域协调、优势互补、联动发展的良好格局。

2023 年，广西从供需两端双向发力，推动旅游经济强劲复苏，旅游市场重现“烟火气”，全区旅游经济保持快速恢复态势，旅游经济指标总体恢复至 2019 年同期水平。为促进文旅消费、加快文旅产业复苏，广西壮族自治区政府印发《关

于加快文化旅游业全面恢复振兴的若干政策措施》，从全面繁荣假日市场、突出特色产品供给等 16 个方面提出具体举措，着力推进 2023 年文旅市场全面恢复振兴。2024 年，广西全区共接待国内游客 9.4 亿人次，同比增长 10.8%，实现国内旅游收入 1.02 万亿元，同比增长 11.1%。

（3）旅游行业政策

由于旅游业对于带动居民就业、助推经济增长等方面作用巨大，国家出台多项政策支持旅游业的发展。其中，以 2009 年 12 月 3 日国务院发布《关于加快发展旅游业的意见》（国发〔2009〕41 号）为标志，将发展旅游业纳入国家战略体系。金融支持方面，中国人民银行等七部委于 2012 年 2 月 16 日联合发布《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》，支持旅游企业通过各种途径进行融资。与旅游业相关的主要行业政策如下表所示：

表：旅游业相关主要行业政策

日期	政策及颁布机构	主要内容
2006 年 3 月	全国人大颁布《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》	全面发展国内旅游，积极发展入境旅游，规范发展出境旅游。合理开发和保护旅游资源，改善基础设施，推进重点旅游区、旅游线路建设，规范旅游市场秩序。继续发展观光旅游，开发休闲度假、科普、农业、工业、海洋等专题旅游，完善自助游服务体系。加快旅游企业整合重组。鼓励开发特色旅游商品。
2007 年 3 月	国务院出台《国务院关于加快发展服务业的若干意见》	大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等服务业，优化服务消费结构，丰富人民群众精神文化生活。
2009 年 12 月	国务院出台《国务院关于加快发展旅游业的意见》	大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等服务业，优化服务消费结构，丰富人民群众精神文化生活。实现 2020 年我国旅游产业规模、质量、效益基本达到“世界旅游强国水平”的旅游行业中长期目标。
2010 年 7 月	国务院出台《关于加快发展旅游业意见重点工作分工方案》	1、发改委、旅游局等负责旅游业的改革开放；2、旅游局、交通部等负责改善旅游消费环境；3、发改委、旅游局负责促进区域旅游协调发展；4、证监会、银监会、人民银行负责加大对旅游业的金融支持。
2012 年 2 月	中国人民银行等七部委颁布《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》	支持旅游资源丰富、管理体制清晰、符合国家旅游发展战略和发行上市条件的旅游企业上市融资；积极通过企业债、公司债、短期融资券、中期票据、中小企业集合票据等债务融资工具，进一步加强债券市场对旅游企业的支持力度。
2013 年	全国人大颁布《国民旅游休闲纲要（2013-2020）》	落实带薪休假制度，推进休闲旅游基础设施建设，增加休闲旅游公共基础设施建设的资金投入，鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施，开发特色旅游路线和优质旅游

日期	政策及颁布机构	主要内容
		休闲产品。
2014 年 8 月	国务院出台《关于促进旅游业改革发展的若干意见》	落实带薪休假制度，加强旅游基础设施建设，加强财政金融支持，扩大旅游购物消费。
2016 年 4 月	国家旅游局发布《全国旅游标准化发展规划（2016-2020）》	到 2020 年，我国旅游国家标准将达 45 项以上，行业标准达 60 项以上，地方标准达 300 项以上，新建 200 个以上全国旅游标准化试点示范单位。
2016 年 12 月	国务院公布《“十三五”旅游业发展规划》	到 2020 年，旅游业总收入达到 7 万亿元，年均复合增长率为 11.18%；国内旅游人数达到 64 亿人次，年均增长率为 9.86%；入境旅游人数达到 1.5 亿人次，年均增长率 2.28%；出境旅游人数达到 1.5 亿人次，年均增长率为 5.09%；旅游投资规模达到 2 万亿元，年均增长 14.65%；旅游业对国民经济的综合贡献度达到 12%，对餐饮、住宿、民航、铁路客运业的综合贡献率达到 85%以上，年均新增旅游就业人数 100 万人以上。
2018 年 6 月	国务院办公厅公布《关于促进全域旅游发展的指导意见》	发展全域旅游要落实好八个方面重点任务。一是推进融合发展，创新产品供给。做好“旅游+”，推动旅游与城镇化、工业化以及商贸业、农业、林业、水利等融合发展。二是加强旅游服务，提升满意指数。以标准化提升服务品质，以品牌化提升满意度，推进服务智能化。三是加强基础配套，提升公共服务。扎实推进“厕所革命”，构建畅达便捷交通网络。四是加强环境保护，推进共建共享。推进全域环境整治，大力推进旅游扶贫和旅游富民。五是实施系统营销，塑造品牌形象。把营销工作纳入全域旅游发展大局，坚持以需求为导向，实施品牌战略。六是加强规划工作，实施科学发展。将旅游发展作为重要内容纳入经济社会发展规划和城乡建设等相关规划中，完善旅游规划体系。七是创新体制机制，完善治理体系。推进旅游管理体制改革，加强旅游综合执法，创新旅游协调参与机制。八是强化政策支持，认真组织实施。进一步加强财政金融、用海用地、人才保障和专业支持，优化全域旅游发展政策环境。
2022 年 3 月	国务院公布《“十四五”旅游业发展规划》	到 2025 年，旅游业发展水平不断提升，现代旅游业体系更加健全，旅游有效供给、优质供给、弹性供给更为丰富，大众旅游消费需求得到更好满足。疫情防控基础更加牢固，科学精准防控要求在旅游业得到全面落实。国内旅游蓬勃发展，出入境旅游有序推进，旅游业国际影响力、竞争力明显增强，旅游强国建设取得重大进展。文化和旅游深度融合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，红色旅游、乡村旅游等加快发展。旅游创新能力显著提升，旅游无障碍环境建设和服务进一步加强，智慧旅游特征明显，产业链现代化水

日期	政策及颁布机构	主要内容
		平明显提高，市场主体活力显著增强，旅游业在服务国家经济社会发展、满足人民文化需求、增强人民精神力量、促进社会文明程度提升等方面作用更加凸显。
2023 年 11 月	文旅部公布《国内旅游提升计划（2023—2025 年）》	围绕加强国内旅游宣传推广、丰富优质旅游供给、改善旅游消费体验、提升公共服务效能、支持经营主体转型升级、深化重点领域改革、提升旅游市场服务质量、加强市场综合监管、实施“信用+”工程等 9 个方面，计划提出 30 项主要任务。
2025 年 1 月	国务院印发《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》	提出 6 个方面 18 项具体措施。一是丰富消费惠民举措。二是满足不同年龄群体消费需求。三是扩大特色优质产品供给。四是培育消费场景。五是创新产业政策。六是优化消费环境。

文化和旅游系统通过金融等多种扶持手段，扩大旅游项目、企业融资渠道，助力行业发展。文化和旅游部办公厅先后发布《关于进一步用好地方政府专项债券推进文化和旅游领域重大项目建设的通知》。文化和旅游部、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于抓好金融政策落实进一步支持演出企业和旅行社等市场主体纾困发展的通知》，提出继续推动小微企业金融服务“增量扩面、提质降本”等多项具体举措，纾解演出企业、旅行社等文化和旅游领域市场主体面临的阶段性困难，推动行业复苏与高质量发展。

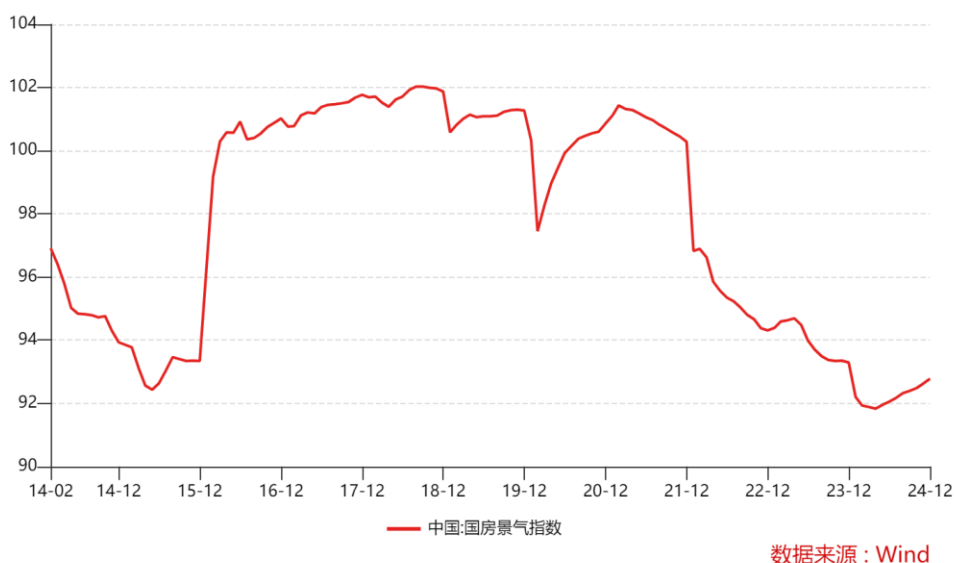
2、房地产行业分析

（1）我国房地产业发展概况

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。2021 年，中央坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。在金融政策方面，坚持房地产金融审慎态度，继续落实“三条红线”政策以及金融机构房地产贷款集中度管理，控制房地产企业有息负债规模；在地方政策方面，各地不断完善房地产市场调控政策，加强预售资金监管和住房品质管理，全年商品房销售面积和销售额创历史新高，全国商品房销售面积增速、销售额增速同比回落。2022 年，政策暖风持续加量，房地产支持性政策不断加码，保交楼、保刚需、保房企（优质型）成为主旋律，尤其是个人首套房贷利率明显下调、政策性银行借款纾困停工项目、金融十六条强力支持房企融资等成为亮点；同时各地纷纷放松调控，限购限价限贷限售等出现实质性放松。2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促

房地产市场平稳运行，但居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。2024 年以来，房地产政策环境总体呈现宽松态势，旨在推动房地产市场平稳发展。未来政策将继续围绕“构建房地产发展新模式”，加强保障性住房建设、城中村改造、推进现房销售试点以及对房企融资层面监管规范等。

过去十年国房景气指数



资料来源：Wind-国房景气指数

在房地产投资方面，受益于宽松的行业政策，2016 年房地产行业全面回暖，良好的销售情况提振了房企信心，当年房地产投资增速有所提升，全年累计完成房地产开发投资 102,581 亿元，同比增长 6.88%，增速较上年上涨 5.89 个百分点。自 2016 年 10 月以来，各地房地产市场调控政策持续收紧，但全国房地产开发投资增速仍维持在当前水平，2017 年全国累计完成房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.04%，全年整体增速与上年基本持平。2018 年以来，各线城市调控政策未出现明显放松，加之外部融资环境持续收紧，房企为尽快回笼资金，加快房地产开发建设节奏，2018 年全国房地产开发投资较上年同期增长 9.53%至 120,264 亿元，增速较上年同期上升 2.49 个百分点，2019 年全国房地产开发投资较上年同期增长 9.92%至 132,194 亿元，增速较上年同期上升 0.39 个百分点。2020 年受“房住不炒”观念的提出，2020 年全国累计完成房地产开发投资 141,443 亿元，同比增长 7.00%，较 2019 年增速有所下降。2021 年度累计完成房地产开

发投资规模增长率继续呈下降趋势，为 4.75%。2022 年度累计完成房地产开发投资规模较 2021 年度出现下降，降幅为 9.96%。2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%（按可比口径计算），其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%（按可比口径计算），其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。

从销售情况看，2016 年，在宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，当年全国商品房销售面积与销售额分别为 157,349 万平方米和 117,627 亿元，分别同比增长 22.46%和 34.77%；其中商品住宅销售面积和销售额分别同比增长 22.36%和 36.16%。2017 年，全国商品房销售面积和销售额分别为 169,408 万平方米和 133,701 亿元，分别同比增长 7.66%和 13.67%。2018 年以来，受房地产调控政策持续的影响，房地产销售增速放缓明显，2018 年全国商品房销售面积和销售额分别为 171,465 万平方米和 149,973 亿元，同比分别增长 1.33%和 12.17%，增速较上年同期分别下降 6.34 个百分点和 1.50 个百分点，2019 年，全国商品房销售面积和销售额分别为 171,558 万平方米和 159,725 亿元，销售面积同比下降 0.06 个百分点，销售额同比增长 6.50%。2020 年以来，全国房地产销售较 2019 年有所改善，当年全国商品房销售面积与销售额分别为 176,086 万平方米和 173,612 亿元，分别同比增长 2.64%和 8.69%；其中商品住宅销售面积和销售额分别同比增长 3.15%和 10.85%。最近两年商品住宅销售面积和销售额增长率分别出现较大下降趋势，其中 2022 年度商品住宅销售面积和销售额分别为 135,837.00 万平方米和 133,308.00 亿元，较 2021 年度分别下降 24.30%及 26.53%。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。

针对部分城市房价上涨过快的现象，政府推出的一系列调控政策，将对市场购房心理产生一定的影响，短期内市场不确定性和交易量的波动性可能上升。但从长远看，房地产业作为国民经济支柱产业地位不会改变；中国 GDP 持续增长、城镇居民人均可支配收入持续增长及人口结构决定了住房的刚性需求；扩大房屋供给、支持首次和改善型购买、增加保障性住房，以及规范市场等政府政策的出台，将有

利于房地产行业的持续健康发展等因素的影响下，我国房地产行业仍具有良好的发展前景。

（2）房地产行业政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。随着经济下行压力加大，国家进行降息、放宽货币政策，导致 2019 年年初房地产市场有所回暖，市场预期提高，但部分热点城市房价上涨过快，出现小阳春、土拍热度快速上升等现象，二季度国家重新强调“房住不炒”的战略方针，针对苏州、西安等热点城市加大调控力度，包括限购、限售、限价等政策，这也体现出“一城一策”的精准调控更加深入贯彻落实；四季度房地产行业表现不理想时，部分地方政府进行政策微调，小范围放宽楼市调控。同时，“放松限购”多与“人才引进”挂钩。上海、南京、广州、佛山、天津、青岛等城市均对符合各市要求的人才放宽一定的住房要求，2019 年 10 月天津市对承接北京非首都功能疏解的项目，户籍迁入本市的职工解除购房限制；2019 年 11 月上海针对符合要求的人才放宽购买临港新片区住房的要求。但总体来看，人才松绑一般不针对主城区，宽松力度也不如以往，房地产行业“房住不炒”的大原则依然占主导地位。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017 年 7 月，

住房和城乡建设部、国家发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等 12 个城市作为住房租赁首批试点。2019 年 1 月，财政部和住房和城乡建设部联合发布《公共租赁住房资产管理暂行办法》，为规范和加强公共租赁住房资产，制定全国公租房资产管理制度，针对资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理等方面制定具体条款。同年 4 月，财政部和税务总局联合发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》，在税收层面上进一步对公共租赁住房的管理单位、将住房捐赠为公租房的个人、企事业单位、社会团体及其他组织实施不同程度的税收优惠政策。同年 7 月，财政部和住房和城乡建设部公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，包括北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都共 16 个城市。同年 12 月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

2023 年 7 月 24 日，中共中央政治局会议指出：适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。当前，房地产市场仍处于调整转型过程中市场恢复尚需时间过程。

总体来看，过去几年来房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，各线城市继续落实分类调控，提高调控的精准性，同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，短期调控和长效机制的衔接更为紧密。2024 年以来，房地产政策环境总体呈现宽松态势，旨在推动房地产市场平稳发展。未来政策将继续围绕“构建房地产发展新模式”，加强保障性住房建设、城中村改造、推进现房销售试点以及对房企融资层面监管规范等。

2018 年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发文部门	主要内容
2018 年 1 月	国土资源部和住房城乡建设部办公厅	同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，坚持按照区域协调发展和乡村振兴的要求，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。
2018 年 3 月	中国人民银行、银保监会	要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市，继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为
2018 年 3 月	十三届全国人大一次会议 2018 年《政府工作报告》	更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2018 年 4 月	中国证监会和住房城乡建设部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。
2018 年 5 月	银保监会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》	支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道，有利于发挥保险资金长期、稳定的优势，助推国家房地产调控长效机制的建设，加快房地产市场供给侧结构性改革。
2018 年 6 月	北京、上海等 30 个城市	北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击，表明了政府坚决整治市场秩序，遏制房价上涨的决心。市场监管的方向和重心也从过去的控需求、管供给转向整秩序、治乱象。
2018 年 7 月	中央政治局会议	坚决遏制房价上涨。下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018 年 8 月	住房城乡建设部座谈会	要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。
2018 年 12 月	中央经济工作会议	强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。
2019 年 1 月	财政部和住房城乡建设部《公共租赁住房资产管理暂行办法》	为规范和加强公共租赁住房资产，制定全国公租房资产管理制度，针对资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理等方面制定具体条款。
2019 年 3 月	全国两会	强调一城一策，落实楼市调控主体责任，放宽落户，提高城市人力资源存量，加强金融监管。
2019 年 4 月	财政部和税务总局《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》	为继续支持公共租赁住房建设和运营，制定税收优惠政策，包括对公租房建设期间用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税、对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税、对公租房免征房产税等七条优惠政策。

时间	发文部门	主要内容
2019 年 5 月	银保监会《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	持续推动重点领域问题整治。在前期乱象整治工作的基础上，继续对重点领域重点风险开展深入整治，严查政策执行，严查风险隐患，严查违法违规行为。银行机构从股权与公司治理、宏观政策执行、信贷管理、影子银行和交叉金融业务风险、重点风险处置等五个方面开展整治工作，非银行领域各类机构按照相关要点开展整治工作。
2019 年 7 月	国家发展改革委《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。此外，房地产企业在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息。
2019 年 7 月	财政部和住房城乡建设部 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示	按照竞争性评审得分，排名前 16 位的城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，名单如下（按行政区划序列排列）：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。
2019 年 8 月	银保监会信托部《关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》	加强房地产信托合规管理和风险控制。按月监测房地产信托业务变化情况，及时采取监管约谈、现场检查，暂停部分或全部业务、撤销高管任职资格等多种措施，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头。
2019 年 10 月	银保监会《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》	将未取得融资担保业务经营许可证但实际上经营融资担保业务的住房置业担保公司、信用增进公司等机构纳入监管，结合实际分类处置，推进牌照管理工作妥善结清不持牌机构的存量业务。
2019 年 10 月	农业农村部《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》	极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作，以提高农村土地资源利用效率、增加农民收入为目标，在依法维护农民宅基地合法权益和严格规范宅基地管理的基础上，探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的有效途径和政策措施，为激发乡村发展活力、促进乡村振兴提供有力支撑。
2019 年 12 月	中央经济工作会议	强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。
2020 年 1 月	银保监会	对受公共卫生事件影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。
2020 年 2 月	住建部	低风险地区要全面推动企业和工程项目开复工，中风险地区要有序推动企业和工程项目分阶段、错时开复工，高风险地区要确保在公共卫生事件得到有效防控后再逐步有序扩大企业开复工范围。涉及民生保障及其他重要国计民生的工程项目应优先开复工，加快推动重大工程项目开工和建设，禁止搞“一刀切”。
2020 年 3 月	农业农村部	全面推开农村集体产权制度改革试点，已有的 15 个整省试点省份要做好检查验收，非整省试点省份要全面推开改革，力争改革覆盖面扩大到所有涉农县(市、区)。指导基层严格按中央要求规范有序开展成员身份确认、折股量化资产、建立健全集体经济组织、办理登记赋码等工作，科学制定改革进度，确保按期保质完成改革任务。
2020 年 4 月	住建部	为全面贯彻《优化营商环境条例》，进一步落实经国务院同意印发的《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128 号)，

时间	发文部门	主要内容
		推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易管理服务效能，向各类房地产市场主体提供规范化、标准化、便捷化的服务，营造稳定、透明、安全可预期的良好市场环境，为建立房地产市场监测体系，落实房地产市场调控工作提供支撑，提出全面采集楼盘信息、提供自动核验服务等意见。
2020 年 7 月	住建部	明确表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”
2021 年 3 月	国务院	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
2021 年 7 月	国务院办公厅	国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
2021 年 7 月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门联合印发《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。
2021 年 9 月	人民银行、银保监会	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会。金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
2021 年 12 月	中央政治局	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环。推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
2021 年 12 月	中央经济工作会议	中央经济工作会议再次定调“房住不炒”。坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022 年 2 月	中国银保监会、住房和城乡建设部	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。
2022 年 11 月	中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》 (1) 稳定房地产开发贷款投放； (2) 支持个人住房贷款合理需求； (3) 稳定建筑企业信贷投放； (4) 支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期； (5) 保持债券融资基本稳定； (6) 保持信托等资管产品融资稳定； (7) 支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；

时间	发文部门	主要内容
		(8) 鼓励金融机构提供配套融资支持； (9) 做好房地产项目并购金融支持； (10) 积极探索市场化支持方式； (11) 鼓励依法自主协商延期还本付息； (12) 切实保护延期贷款的个人征信权益； (13) 延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排； (14) 阶段性优化房地产项目并购融资政策； (15) 优化租房租赁信贷服务； (16) 拓宽租房租赁市场多元化融资渠道。
2022 年 11 月	证监会	资本市场支持房地产平稳健康发展 5 项措施： (1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资； (2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资； (3) 调整完善房地产企业境外市场上市政策； (4) 进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用； (5) 积极发挥私募股权投资基金作用。
2023 年 1 月	国家发展改革委	国家发展改革委召开 2023 年 1 月新闻发布会提出稳妥处置化解房地产、金融等领域风险： 稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险；支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费，培育线上线下融合等新型消费，着力满足居民个性化、多样化、高品质的消费需求。
2023 年 2 月	国资委党委	国资委党委召开扩大会议，结合国资央企实际，研究贯彻落实工作措施。 做好企业债务、房地产、金融等重点领域风险防控，牢牢守住不发生重大风险的底线。
2023 年 3 月	自然资源部、银保监会	自然资源部、银保监会联合印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》，要求各级主管部门高度重视，提高政治站位，将做好不动产“带押过户”作为当前加快推动经济运行稳步回升的重要举措之一，协同做好不动产“带押过户”，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。
2023 年 4 月	中央政治局会议	中央政治局会议明确政策支持基调未改，推动建立房地产业发展新模式，要有效防范化解重点领域风险，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。
2023 年 5 月	住房和城乡建设部	住房和城乡建设部、市场监管总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》 (1) 规范房地产经纪服务，长期有利于行业健康发展。 (2) 引导降低交易费用及规范收费标准，有望降低购房者置业成本。 (3) 多方保障购房者利益，引导经纪机构合规经营。
2023 年 12 月	中央经济工作会议	(1) 统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。 (2) 加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，加快构建房地产业发展新模式等。

时间	发文部门	主要内容
2024 年 5 月	中国人民银行	<p>(1) 设立 3000 亿元保障性住房再贷款，激励 21 家全国性银行按照市场化原则，向地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。</p> <p>(2) 取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款政策下限。各省级市场利率定价自律机构自主确定是否设立辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）。</p> <p>(3) 自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。</p> <p>(4) 首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于 15%。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。</p>
2024 年 7 月	中共中央委员会	<p>加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。</p>
2024 年 9 月	中国人民银行	<p>中国人民银行发布四条新政，包括完善商业性个人住房贷款利率定价机制、优化个人住房贷款最低首付款比例、优化保障性住房再贷款、延长部分房地产金融政策期限。在完善商业性个人住房贷款利率定价机制方面，央行指出，市场利率定价自律机制将发布倡议，引导商业银行于 2024 年 10 月 31 日前开展一次存量房贷利率批量调整。各商业银行将发布有关公告和批量调整细则，统一调降房贷利率在 LPR 基础上的加点幅度，并尽可能为借款人提供便利。同时，优化个人住房贷款最低首付款比例，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%。在优化保障性住房再贷款方面，对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的 60%提升到 100%。此外，央行决定延长部分房地产金融政策期限。其中，《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254 号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8 号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。</p>
2024 年 10 月	住房和城乡建设部、财政部、自然资源局、中国人民银行、国家金融监督管理总局等	<p>四个取消、四个降低、两个增加。</p> <p>四个取消：充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类限制性措施。主要包括限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准。</p> <p>四个降低：降低了住房公积金贷款利率 0.25 个百分点；降低了首付比例，统一首套、二套房贷最低首付比例到 15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房税费负担。</p> <p>两个增加：一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村和危旧房改造。城中村安全隐患多、居住环境差，群众改造意愿迫切。据调查，全国仅 35 个大城市待改造规模就有 170 万套，其他城市也有改造需求。全国城市需要改造的危旧房还有 50 万套。这次，对条件比较成熟的 100 万套，通过加大政策支持力度，提前干、抓紧干。主要采取货币化安置，这更有利于群众根据自己的需要选择合适的房子，又不用在外过渡，能够直接搬入新居。同时，也有利于消化存量商品房。二是年底</p>

时间	发文部门	主要内容
		前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。
2024 年 11 月	财政部、税务总局、住房城乡建设部	<p>（1）对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。</p> <p>（2）取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，继续免征土地增值税。</p> <p>（3）北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。</p>

3、贸易行业分析

（1）我国贸易行业发展概况

2022 年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门高效统筹经济社会发展，推动促消费政策显效发力，消费市场继续保持恢复态势，新型消费模式较快发展，绿色升级类消费需求持续释放，必需类商品增势良好，县乡市场规模占比提升。消费市场发展长期向好趋势没有改变。2022 年，社会消费品零售总额 439733 亿元，比上年下降 0.2%；其中，商品零售增长 0.5%，餐饮收入下降 6.3%。分季度看，一季度，市场销售在 3 月份同比增长 3.3%；二季度，社会消费品零售总额同比下降 4.6%；三季度，随着一系列促消费政策落地显效，市场主体加快复商复市，市场销售增速转正，同比增长 3.5%；四季度，社会消费品零售总额同比下降 2.7%。2023 年我国 GDP 超过 126 万亿元，增速比 2022 年加快 2.2 个百分点。2023 年社会消费品零售总额达 47.1 万亿元，总量创历史新高，比上年增长 7.2%。2024 年，社会消费品零售总额 487895 亿元，比上年增长 3.5%。其中，除汽车以外的消费品零售额 437581 亿元，增长 3.8%。

（2）广西贸易行业发展概况

2020 年 2 月 12 日，广西壮族自治区人民政府印发《中国（广西）自由贸易试验区建设实施方案的通知》（桂政发〔2020〕3 号），推动中国—东盟博览会升级发展。构建国际投资、贸易重要平台，推动与“一带一路”沿线国家（地区）的展会合作。扩大特邀合作伙伴的邀请范围，支持博览会服务区域从中国—东盟“10+1”向“一带一路”沿线国家（地区）延伸。依托中国—东盟博览会、中国—东

盟商务与投资峰会建设国际会展企业总部基地，实现会展企业、贸易企业、供应链企业集群发展。

2021 年，广西壮族自治区政府办公厅印发《开展期现结合服务广西大宗商品交易市场建设实施方案》，推动利用广西优势商品资源和消费市场，围绕氧化铝、木材、白糖、生猪、油气、有色金属等商品开展期现结合业务，进一步打造多层次广西大宗商品期现联动市场，提升对大宗商品价格的影响力，增强对东盟资源配置能力，推动广西优势产业升级。

2022 年，广西壮族自治区人民政府办公厅印发《广西落实跨周期调节进一步稳外贸实施方案》，进一步扩大开放，落实做好跨周期调节部署，助企纾困，促进外贸平稳发展，挖掘外贸进出口潜力，保障外贸产业链供应链稳定畅通，稳市场主体保订单，加强组织实施。

（3）贸易行业政策

2021 年 12 月 20 日，商务部等 22 部门印发《“十四五”国内贸易发展规划》。规划指出，从国内看，我国已进入新发展阶段，国内贸易高质量发展成为构建新发展格局的重要支撑。从行业发展看，数字经济引领技术变革和产业升级，将使国内贸易发展迎来新机遇。规划指出，国内贸易发展的主要目标为：到 2035 年，我国消费大国地位进一步稳固，商品和服务消费品质更好满足人民美好生活需要；流通基础设施更加完善，现代化水平显著提升，区域城乡市场协调发展；内外贸一体化融合发展，企业竞争力显著提高，全球资源配置能力显著增强；治理体系基本完善，治理能力显著提升，营商环境更加优化，安全保障能力明显提高，国内贸易对经济社会的综合性效益进一步凸显，为全面建设社会主义现代化国家作出重要贡献。

（五）发行人行业地位及主要优势

1、发行人的行业地位

（1）发行人在广西旅游领域占有主导地位

发行人是广西唯一的省属国有旅游领域投资和运营企业，作为广西重要旅游产业项目开发运作的主体，全面负责自治区人民政府授权范围内的旅游项目投融资建设，项目开发，整合政府性投资旅游资源。自成立以来，发行人与各级政府

保持着良好的合作关系，对旅游行业核心资源拥有较强掌控力，拥有大量的优质旅游资源。近年来经营规模和经营实力不断壮大，在广西有一定的行业领先地位。

（2）发行人是实施广西“十四五”旅游规划的主要实体

广西壮族自治区人民政府高度重视旅游业的发展，制定了《广西“十四五”文化和旅游发展规划》（简称“规划”），规划提出要加快建设巴马国际长寿养生旅游胜地。培育特色鲜明的健康旅游产业功能区，推进深圳巴马大健康合作特别试验区建设，继续办好中国—东盟传统医药健康旅游国际论坛，发展主题文化演艺、康养休闲娱乐、民族工艺品、长寿文化会展等文化产业，打造世界长寿文化交流合作中心和国际知名、服务一流的长寿养生旅游胜地。升级打造中越边关风情旅游带。提升广西防城港边境旅游试验区和中越德天—板约瀑布跨境旅游合作区建设水平，推进边境口岸旅游通关便利化，发展民族文化演艺、生态休闲娱乐、工艺美术品、红色文化教育等文化产业，推进中越文化交流，打造国际知名的边境文化和旅游融合发展示范带。为广西旅游业发展和发行人经营的文旅业务提供了良好的政策环境。目前广西的旅游产业正在有序的推进，旅游业逐渐成为广西国民经济的战略性支柱产业，也将实现从旅游资源大省（区）向旅游经济强省（区）跨越。

（3）发行人在旅游产业投资建设、运营管理方面处于领先地位

发行人是自治区重要的旅游产业投资建设主体，得到了政府大力支持。除了南宁市旅游基础设施建设以及南宁市五象新区核心范围内房地产开发外，按照广西旅游发展规划在广西各地布局旅游产业项目，并从事旅行社经营和酒店餐饮等其他相关产业，构建了旅游全产业链。发行人的资产规模、项目建设能力、投融资能力在广西旅游企业中名列前茅。

2、发行人的主要优势

（1）完整的产业链及相关资源整合的优势

发行人及其子公司以经营文化旅游业为主，辅以酒店、旅行社、景区运营、会展、旅游地产为一体的综合性旅游集团，业务基本涵盖了旅游产业的各个主要环节，形成了一个较为完整的产业链条，是自治区内唯一全覆盖的旅游集团。为了更好的实现产业链条的有机结合，发行人已对现有资源中旅游主业的景区、酒店、旅行社等业务板块进行整合，导入全新的经营理念，发挥品牌集聚效应，实

现业务整合，促进各板块互动，提高各块业务的专业化经营，力争把公司打造成一个旅游全产业链、具有竞争力的集团公司。

（2）规范的运营模式

发行人具有规范的运营模式，在项目选择、资金筹措等方面，均严格按照相关规定执行。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算，对资金运作实行全程监管；在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程招投标，阳光操作；在偿债措施上，严格筹资预算和偿债预算，合理控制投融资规模，有效地防范了债务风险。

（3）区域环境优势

发行人位于自治区首府南宁市，南宁市是中国与东盟十国贸易的窗口，是广西北部湾经济区的核心城市，具有独特的区域优势。

2019年8月30日，中国（广西）自由贸易试验区在南宁正式揭牌运行，南宁片区的重点是发展现代金融、智慧物流、数字经济、文化传媒等现代服务业，大力发展新兴制造产业，打造面向东盟的金融开放门户核心区和国际陆海贸易新通道重要节点。发行人文化产业配套街区和民族风情产业配套街区处于广西自贸区南宁片区内，与南宁自贸区重点发展文化传媒相契合，届时可以利用自贸区政策优惠及便利，吸引东盟十国的文化旅游产业在此落户，使之成为全广西、全国乃至东南亚各国的文化旅游传媒产业的人才聚集地，成为南宁自贸区内文化传媒产业和民族风情文化传播的一张名片，将极大的推动东盟各国文化传媒产品交易，吸引更多的文化传媒企业进驻自贸区，文化产业配套街区和民族风情产业配套街区有望成为东盟各国文化传媒企业首选的落户地。

（4）人力资源优势

发行人的业务管理优势明显，积累了丰富的经验，形成了一套高效管理程序。发行人的高速成长很大程度上得益于优秀的管理团队和业务精英，通过几年的人力资源储备，公司凝聚了一大批业务精英。管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，并能够有效及时地解决业务进展中所遇到的问题，为客户提供全面而细致的服务，为公司的快速发展提供了保障。

（5）融资能力优势

发行人作为广西省级旅游开发和旅游基础设施建设业务的主体，通过成立以来的经营积累，形成了较大的资产规模和较强的综合实力，建立了良好的信誉，并与国家开发银行、工商银行、建设银行、农业银行等各大商业银行和金融机构建立了良好的合作关系，这为发行人的持续发展提供了坚实的保障。截至 2025 年 9 月末，发行人获得银行授信额度为 645.29 亿元，已使用银行授信额度 308.35 亿元，未使用额度 336.94 亿元，未使用的授信余额较高。发行人和各银行良好的合作关系为其业务的广泛开展打下了坚实的基础。这将充分保证公司及时获得流动资金，也为债务的偿还提供了重要保障。

（六）发行人发展战略

1、推动资源整合，打造旅游知名度

发行人按照自治区部署要求，推动资源整合，不断深化推进“串珠成链”战略，加强线路产品研发推广，扎实推进景区创建工作，与区内外优质景区合作打造边关风情旅游带等精品旅游线路，挖掘景区文化内涵，积极拓展文体旅等业务融合发展，加快精品演艺项目建设，继续优化集团汽车旅游营地体系，扩大文体旅产品吸引力和影响力。要大力提升产品和服务质量，继续扎实做好酒店委托运营管理工作。持续完善酒店各项服务标准化流程，加强培训、监督、检查和落实问题整改，切实提升各服务管理水平和服务质量。要继续发挥旅行社作用，为集团旗下的景区、酒店做好引流，配合研发推出优质且符合市场需求的文旅产品。

2、培育养老新业态、推进康养新品牌

构建“区域中心三级医院+区域配套的康复医院（护理院）+特色专科诊疗中心（含健康管理中心）”的整合型医疗服务体系，打造“机构养老+社区养老（居家养老）+社区卫生服务中心（康复医院/护理院）+社区国营食堂+周边配套康养用品商业”的康养生态布局，初步实现“医疗+养老+健康管理”架构和多地网络化布局；加快推进医工商贸和自然医学板块项目落地，集聚人才，完善制度，逐步树立广旅康养品牌。

3、挖掘地产优势，打造广旅地产品牌

加强项目规划策划，强化地产项目与周边环境、城市商业中心配套的规划衔接，多措并举盘活存量资产，做好营销去化工作，全力推进广旅·湖峰尊府项目建

设和营销,加强对片区周边配套热点的宣传推广,广泛拓展客户,尽快实现销售、回笼资金。使项目发展为城市的未来中心。加强产品制造能力,提高产品舒适度,建设高质量、高品质房产项目。

4、汇集酒店资源,打造“广悦”酒店品牌

整合管理旗下酒店,大力提升产品和服务质量,提升南宁饭店、凤凰宾馆等“老字号”的品牌价值,继续扎实做好酒店委托运营管理工作。持续完善酒店各项服务标准化流程,加强培训、监督、检查和落实问题整改,切实提升各酒店服务管理水平和服务质量。广西旅发酒店集团有限公司积极协办各类文旅活动,全面宣传广旅集团美食、年货、春节旅游线路等旅游产品展销活动,进一步提高酒店的知名度。突出“四大特色”,在广西各地分别打造高端品牌特色、滨海特色、山水特色、民族特色酒店,树立广悦系列良好品牌形象。

5、实施数字科技,为广旅事业赋能

重点建设“一键游广西”智慧旅游平台,打造数字文旅共享经济新模式。拓展智慧旅游、智慧文博、智慧康养、智慧农业及数字化智能化业务,加大互联网服务平台建设。加快推进数字化转型,建设智慧广旅。围绕旅游消费、景区管理、旅游信息服务等场景,逐步扩大“一键游广西”应用场景和应用范围,持续提升运营管理水平。积极探索“刘三姐数字人”、文旅元宇宙等与文旅资源融合发展,推进传统文化的活化传承,推进“文旅+科技”业态创新。

6.依托政策优势,打造文旅强区

自治区政府为广旅集团专门出台《关于发挥广西旅游发展集团龙头企业作用助推文化旅游强区建设的实施意见》,为广旅集团量身定制了 28 条重大支持政策,支持建设、参与 55 个重大项目和活动。推动七大板块业务的重新组合,调整为文旅、康养、城建三大主业板块和科技、金融、实业三大赋能板块的业务布局。围绕优质旅游目的地、头部赛事 IP、精品旅游演艺、“城建+”综合开发打造旗舰项目,塑造广旅品牌;围绕产业核心资源和能力,加强纵深布局,通过产业合作,整合行业产业资源,获取增量项目和资源,实现业务规模扩张;强化协同融合,不断完善机制,持续优化品牌矩阵,扩大品牌知名度和影响力。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2022 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了“众环审字（2023）2600002 号”的标准无保留意见的审计报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了“大华审字[2024]0011003505 号”的标准无保留意见的审计报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2024 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了“大华审字[2025]0011004973 号”的标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年 1-9 月财务报表未经审计。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的 2022 年财务数据引自发行人上述经审计的 2022 年财务报告期末数，2023 年资产负债表数据引自发行人上述经审计的 2024 年财务报告期初数，2023 年利润表和现金流量表引自发行人上述经审计的 2024 年财务报告上期数，2024 年财务数据引自发行人上述经审计的 2024 年财务报告期末数，2025 年 1-9 月财务数据引自发行人 2025 年 1-9 月未经审计的合并及母公司财务报表。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异系由于四舍五入造成。

（二）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）2024 年会计政策变更情况

为了客观地反映本公司财务状况及经营成果，本公司遵照执行财政部要求，对如下会计政策进行变更：

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年发布的	遵照执行财政部要求

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因
《企业会计准则解释第 17 号》	
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年 8 月 21 日发布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》	遵照执行财政部要求
本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部 2024 年发布的《企业会计准则解释第 18 号》	遵照执行财政部要求

1) 执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号。执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2) 执行企业数据资源相关会计处理暂行规定对本公司的影响

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。

3) 执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”）。本公司自印发之日起执行解释 18 号，执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）2023 年会计政策变更情况

为了客观地反映本公司财务状况及经营成果，本公司对如下会计政策进行变更并追溯调整，2022 年度比较期财务报表已重新表述：

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因
本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。	遵照执行财政部要求

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时

性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目累积影响调整如下：

单位：元

项目	2022 年 1 月 1 日 原列报金额	累积影响金额	2022 年 1 月 1 日 调整后列报金额
递延所得税资产	4,931,130.04	588,588.96	5,519,719.00
递延所得税负债	237,778,263.33	567,433.27	238,345,696.60
未分配利润	5,657,711.30	21,155.69	5,678,866.99

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目调整如下：

单位：元

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日		
	变更前	累积影响金额	变更后
递延所得税资产	8,603,734.40	4,517,098.59	13,120,832.99
递延所得税负债	401,475,970.58	5,271,144.30	406,747,114.88
未分配利润	51,056,058.74	-678,399.90	50,377,658.84
少数股东权益	1,913,044,462.36	-75,645.81	1,912,968,816.55

根据解释 16 号的规定，本公司对损益表相关项目调整如下：

单位：元

损益表项目	2022 年度		
	变更前	累积影响金额	变更后
所得税费用	59,674,932.54	775,201.40	60,450,133.94
少数股东损益	56,443,547.51	-75,645.81	56,367,901.70

（3）2022 年会计政策变更情况

发行人因执行《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条的会计政策变更、因执行《企业会计准则第 16 号》第二条的会计政策变更，对发行人比较期财务报表相关项目金额无影响。

2、会计估计变更

报告期内，重要会计估计未变更。

3、重大前期差错更正事项

(1) 2024 年度重大前期差错更正事项

1) 转企改制离退休人员安置费调整

此项重大前期差错更正合计影响本公司期初资产总额 266,717.00 元，期初负债总额 207,714,218.67 元，期初所有者权益-207,447,501.67 元，其中影响期初资本公积-209,496,264.70 元，期初未分配利润 2,048,763.03 元。详细情况如下：

① 二级子公司广西旅发南宁饭店集团有限公司

广西旅发南宁饭店集团有限公司下属子公司广西南宁饭店有限公司和广西南宁凤凰宾馆有限公司于 2020 年进行转企改制，改制时未对离退休人员安置费进行账务处理，根据《自治区直属从事生产经营活动事业单位转企改制人员安置费用保障和管理办法》（桂人社发（2019）38 号）及《关于调整部分退休企业军转干部生活困难补助有关问题的通知》（桂人社发（2015）68 号）测算离退休人员安置费总额为 154,084,848.37 元，本期调增期初应付职工薪酬 137,501,016.20 元，调减期初资本公积 154,084,848.37 元，调增期初未分配利润 16,583,832.17 元，调减 2023 年管理费用 5,852,343.71 元。

② 二级子公司北京广西大厦集团有限公司

北京广西大厦集团有限公司于 2022 年进行转企改制，改制时未对离退休人员安置费进行账务处理，根据《自治区直属从事生产经营活动事业单位转企改制人员安置费用保障和管理办法》（桂人社发（2019）38 号）、《关于调整部分退休企业军转干部生活困难补助有关问题的通知》（桂人社发（2015）68 号）及《中共广西壮族自治区人民政府驻北京办事处党组会议纪要》（（2020）21 号）测算离退休人员安置费，总额为 6,923,939.78 元，本期调增期初其他应收款 266,717.00 元，调增期初应付职工薪酬 6,155,984.00 元，调减期初资本公积 6,657,222.78 元，调增期初未分配利润 767,955.78 元，调减 2023 年管理费用 394,068.68 元。

③ 二级子公司深圳市鹏桂实业有限责任公司

深圳市鹏桂实业有限责任公司于 2023 年进行转企改制，改制时未对离退休人员安置费进行账务处理，根据《自治区直属从事生产经营活动事业单位转企改制人员安置费用保障和管理办法》（桂人社发（2019）38 号）、《关于调整部分退休企业军转干部生活困难补助有关问题的通知》（桂人社发（2015）68 号）及

《广西壮族自治区商务厅驻深圳办事处离退休人员安置预留费用方案》测算离退休人员安置费总额为 8,635,948.84 元，本期调增期初应付职工薪酬 8,335,389.28 元，调减期初资本公积 8,635,948.84 元，调增期初未分配利润 300,559.56 元，调减 2023 年管理费用 300,559.56 元。

④ 二级子公司广东旅发创展投资有限公司

广东旅发创展投资有限公司于 2023 年进行转企改制，改制时未对离退休人员安置费进行账务处理，根据《广西壮族自治区商务厅关于广西壮族自治区商务厅驻广州办事处离退休人员安置预留费用方案的批复》测算离退休人员安置费总额为 36,690,845.42 元，本期调增期初应付职工薪酬 33,697,788.76 元，调减期初资本公积 36,690,845.42 元，调增期初未分配利润 2,993,056.66 元，调减 2023 年管理费用 1,296,363.60 元。

⑤ 三级子公司广西旅发健康养老有限公司

广西旅发大健康产业集团有限公司（现已更名为广西康养集团有限公司）下属子公司广西旅发健康养老有限公司于 2019 年 4 月进行转企改制，改制时未对离退休人员安置费进行账务处理，根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发广西壮族自治区直属企业公司制改制工作实施方案的通知》（桂政办发〔2018〕88 号）及《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权〔2005〕239 号）测算离退休人员安置费总额为 3,427,399.29 元，调减期初资本公积 3,427,399.29 元，本期调增期初应付职工薪酬 2,770,838.35 元，调减期初资本公积 3,427,399.29 元，调增期初未分配利润 656,560.94 元，调减 2023 年管理费用 199,650.56 元。

2) 广西城建投资集团有限公司棚改项目利息调整

广西城建投资集团有限公司于 2024 年根据广西壮族自治区相关政府部门的有关文件精神，棚户区改造专项资金通过企业专用账户管理，财务运作实行独立核算，调增期初其他应付款 19,253,202.08 元，调减期初未分配利润 19,253,202.08 元。

该前期差错更正事项对资产负债表项目调整影响的具体情况如下所示：

项目（单位：元）	2023 年期末余额	本次调整数	调整后 2024 年期初余额
其他应收款	1,118,698,487.20	266,717.00	1,118,965,204.20
流动资产合计	18,087,881,744.44	266,717.00	18,088,148,461.44
非流动资产合计	52,909,565,086.87	-	52,909,565,086.87
资产总计	70,997,446,831.31	266,717.00	70,997,713,548.31

项目（单位：元）	2023 年期末余额	本次调整数	调整后 2024 年期初余额
应付职工薪酬	16,834,538.71	188,461,016.59	205,295,555.30
其他应付款	1,219,740,908.85	19,253,202.08	1,238,994,110.93
流动负债合计	16,557,629,713.57	207,714,218.67	16,765,343,932.24
非流动负债合计	33,225,124,804.65		33,225,124,804.65
负债合计	49,782,754,518.22	207,714,218.67	49,990,468,736.89
资本公积	14,494,280,766.70	-209,496,264.70	14,284,784,502.00
未分配利润	141,640,310.34	2,048,763.03	146,815,348.02
归属于母公司所有者权益合计	17,665,442,572.82	-207,447,501.67	17,457,995,071.15
少数股东权益	3,549,249,740.27	-	3,549,249,740.27
所有者权益合计	21,214,692,313.09	-207,447,501.67	21,007,244,811.42
负债和所有者权益总计	70,997,446,831.31	266,717.00	70,997,713,548.31

(续)

项目（单位：元）	2023 年度	本次调整数	调整后 2023 年度
管理费用	563,256,924.05	-8,042,986.11	555,213,937.94
营业利润（亏损以“-”号填列）	236,942,314.45	8,042,986.11	244,985,300.56
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	230,922,977.81	8,042,986.11	238,965,963.92
净利润（净亏损以“-”号填列）	150,571,119.82	8,042,986.11	158,614,105.93
归属于母公司所有者的净利润	117,724,550.52	8,042,986.11	125,767,536.63

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

（2）2023 年度重大前期差错更正事项

2023 年度，发行人无前期差错更正事项。

（3）2022 年度重大前期差错更正事项

2022 年度，发行人无前期差错更正事项。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

表：报告期内发行人合并范围变化情况

2022 年度新纳入合并的子公司		
序号	名称	持股比例
1	广西五象城芯房地产开发有限公司	100.00%
2	广西旅发商业管理有限公司	51.00%
3	广西旅发不夜城投资有限公司	100.00%
4	南宁市明安医院管理有限公司	61.00%

5	广西绢麻纺织科学研究所有限公司	100.00%
6	广西纺织服装设计研究所有限公司	90.91%
7	广西旅发广悦尊五象酒店管理有限公司	100.00%
8	广西旅发宇洋酒店管理有限公司	100.00%
9	广西旅发中桂旅游景区管理有限公司	100.00%
10	广西广旅壹号产业投资合伙企业（有限合伙）	10.05%
11	北京广西大厦集团有限公司	100.00%
12	广西壮美品牌管理有限责任公司	100.00%
13	北京时鲜丰超市有限责任公司	100.00%
14	北京时鲜丰西环里超市有限责任公司	100.00%
15	广西京贸国际贸易有限公司	100.00%
16	壮美品牌管理（北京）有限责任公司	100.00%
17	金桂农（北京）商贸有限责任公司	100.00%
18	天津桂津酒店管理有限公司	100.00%
19	北京贝依餐饮管理有限责任公司	100.00%
20	北京朝南饮食有限公司	100.00%
21	北京金桂泽商贸有限责任公司	100.00%
22	北京中桂管理咨询有限责任公司	100.00%
23	广西旅发南国文体商业管理有限公司	100.00%
24	广西旅发南国教育管理有限公司	65.00%
25	广西旅发会展有限公司	100.00%
26	广西旅发航空科技有限公司	49.00%
27	广西旅发文化创意有限公司	100.00%
28	广西旅发壮美艺术有限公司	100.00%
29	广西阳朔河畔度假酒店有限公司	75.00%
30	广西阳朔山畔度假酒店管理有限公司	75.00%
31	广西旅发富兴投资开发有限公司	80.00%
32	广西旅发一键游数字文旅产业有限公司	80.00%
33	广西旅发元境文化旅游开发有限公司	55.00%
34	广西旅发涠洲旅游投资有限公司	100.00%
2022 年度不再纳入合并范围的原子公司		
序号	名称	不再纳入合并范围的原因
1	桂林苏桥新区供水有限公司	对外转让
2	大新德天老木棉旅游开发有限公司	公司注销
3	大新老木棉花园餐饮服务有限公司	公司注销
4	广西大新德天酒店管理有限公司	公司注销
5	广西旅发象驿旅游投资有限公司	丧失控制权
6	广西城投实业有限公司	对外转让

7	广西旅发铁建商品混凝土有限公司	对外转让
8	广西城投广庆环保有限公司	对外转让
9	桂林旅发投资发展有限公司	公司注销
2023 年度新纳入合并的子公司		
序号	名称	持股比例
1	广西旅发不夜城运营管理有限公司	45.00%
2	广西旅发建设工程管理有限公司	100.00%
3	广西旅发集团北海健康养老有限公司	100.00%
4	广西旅发国际健康管理有限公司	96.00%
5	广西旅发顺洁清洁服务有限公司	51.00%
6	广西旅发领海商业管理有限公司	100.00%
7	广西旅发海豚湾旅游投资有限公司	100.00%
8	广西旅发天龙湾酒店管理有限公司	45.00%
9	广西靖西市古龙山旅游管理股份有限公司	70.00%
10	广西鸿蒙石油化工有限公司	51.00%
11	广西旅发圣源茶业有限公司	51.00%
12	广西广旅贰号产业投资合伙企业（有限合伙）	5.72%
13	广西旅发防城港海上运动有限公司	100.00%
14	广西旅发融资租赁有限公司	100.00%
15	广西旅发商业保理有限公司	100.00%
16	广西旅发索道投资开发有限公司	100.00%
17	四川广旅科技有限公司	100.00%
18	广西一键游旅游运营有限公司	65.00%
19	广西旅发数字艺术开发有限公司	55.00%
20	广西旅发数智人运营服务有限公司	45.00%
21	广西第一届全国学生青年运动会资源开发公司	100.00%
22	广东旅发创展投资有限公司	100.00%
23	广州旅发仓储服务有限公司	100.00%
24	广州市桂诚物业管理有限公司	100.00%
25	广州石围塘仓储服务有限公司	100.00%
26	广州塞坝口仓储服务有限公司	100.00%
27	深圳市鹏桂实业有限责任公司	100.00%
28	深圳市放心来物业管理有限责任公司	100.00%
2023 年度不再纳入合并范围的原子公司		
序号	名称	不再纳入合并范围的原因
1	桂平市蟠龙谷文化旅游开发有限公司	公司注销
2	北京金桂泽商贸有限责任公司	公司注销
2024 年度新纳入合并的子公司		

序号	名称	持股比例
1	广西旅发健康疗养有限公司	98.55%
2	广西旅发文旅演艺有限公司	41.68%
3	广西旅发大藤峡文化旅游有限公司	38.64%
4	广西广旅环保产业合伙企业（有限合伙）	3.02%
5	桂林腊山艺术创作有限公司	38.45%
6	广西旅发大数据信息技术有限公司（曾用名：湖南广旅科技有限公司）	61.89%
7	北京广旅科技有限公司	61.89%
8	广西旅发新媒体运营有限公司	60.00%
2024 年度不再纳入合并范围的原子公司		
序号	名称	不再纳入合并范围的原因
1	广西旅发生态园林有限公司	公司注销
2	广西旅发集团博途（博白）投资发展有限公司	公司注销
3	广西旅发天龙湾酒店管理有限公司	公司注销
4	广西旅发艺术拍卖有限公司	公司注销
5	桂平花满地农业投资有限公司	公司注销
6	北京时鲜丰商贸有限责任公司	公司注销
7	北京朝南饮食有限公司	公司注销
8	广西旅发南国文体商业管理有限公司	公司注销
9	桂林云峰阁酒店有限公司	吸收合并至广西猫儿山原生态生态旅游有限公司
10	桂林漓江源大峡谷景区有限公司	吸收合并至桂林超然派生态旅游开发有限责任公司
11	广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司	持股比例下降转为权益法核算
2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司		
序号	名称	持股比例
1	广西旅发南宁饭店集团广西柳州广悦酒店管理有限公司	100.00%
2	广西旅发互市信息科技有限公司	39.45%
3	广东旅发粤桂酒店投资有限公司	100.00%
4	广西旅发滨海商业管理有限公司	100.00%
2025 年 1-9 月不再纳入合并范围的原子公司		
序号	名称	不再纳入合并范围的原因
1	广西旅发文兴房地产开发有限公司	对外转让

（四）会计师事务所变更

报告期内，发行人更换了会计师事务所，具体情况如下：

发行人 2022 年审计机构为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。根据

广西国资委财务决算工作安排，经有权机构决议，发行人聘用大华会计师事务所（特殊普通合伙）为 2023 年至 2025 年度财务报告审计机构。

会计师事务所变更前后，发行人不存在对财务报表有重大影响的会计政策和会计估计变化。

（五）棚户区改造专项融资划出合并范围

2016 年 11 月 3 日，为进一步完善广西壮族自治区棚户区改造自治区级融资平台建设，自治区住房和城乡建设厅、财政厅、审计厅、国家开发银行广西分行四方联合下发《关于完善我区棚户区改造自治区级融资平台的实施方案》（桂建保〔2016〕36 号）。根据相关文件及协议，发行人子公司广西城投集团作为自治区棚改专项贷款的承接主体，贷款金额分别计入“其他非流动资产”、“长期借款”科目。

根据 2024 年国家财政部印发的有关文件、广西壮族自治区财政厅对发行人的复函，棚户区改造贷款参照法定债务专项管理，按照企业专用账户管理，可实行专账核算、独立编制报表。发行人于 2024 年 12 月 12 日召开董事会，审议并通过了将公司棚户区改造专项资金根据相关政策及会计准则由合并核算变为独立核算的议题，将原纳入合并范围的棚户区改造专项资金涉及的资产、负债划出公司合并范围。

根据《企业会计准则——基本准则》，资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源；负债是指企业过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出企业的现时义务。上述棚户区改造贷款自 2024 年起实行专账核算、独立编制报表，非发行人拥有或控制，预期无法给发行人带来经济利益、不会导致经济利益流出，不符合资产、负债的定义。因此，上述棚户区改造贷款划出合并范围符合会计准则。

根据 2023 年末审计报告⁴数据计算，公司将棚户区改造专项融资划出合并范围后，总资产降至 512.19 亿元，下降 197.78 亿元，下降比例约为 27.86%；总负债降至 300.04 亿元，下降 197.78 亿元，下降比例为 39.73%；合并口径下资产负债率由 70.12%下降至 58.58%。棚户区改造贷款划出合并范围未对公司的日常管

⁴此处为大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字【2024】0011003505 号《广西旅游发展集团有限公司审计报告》。

理及偿债能力产生重大不利影响，公司整体经营情况正常。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、近三年及一期合并资产负债表科目情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	290,247.19	375,243.19	239,293.47	315,310.21
交易性金融资产	88.89	88.89	1,565.67	17,330.23
应收票据	282.19	54.48	26.09	9,258.09
应收账款	172,970.59	138,717.70	109,801.77	67,222.88
应收款项融资	-	-	3,670.49	-
预付款项	91,000.70	59,249.81	21,127.19	15,529.44
其他应收款	121,066.37	120,337.96	111,896.52	163,218.03
存货	1,493,633.68	1,416,258.17	1,254,539.19	1,133,999.13
合同资产	12,741.76	9,353.84	9,312.85	3,880.16
一年内到期的非流动资产	4,587.50	7,447.15	4,710.01	-
其他流动资产	260,832.63	59,104.61	52,871.60	30,102.73
流动资产合计	2,447,451.50	2,185,855.79	1,808,814.85	1,755,850.89
非流动资产：				-
长期应收款	80,333.08	11,381.35	8,691.20	-
其他权益工具投资	605,000.38	433,399.37	254,616.72	102,250.84
长期股权投资	149,811.34	134,799.80	103,900.90	103,446.46
其他非流动金融资产	12,477.59	-	-	-
投资性房地产	1,651,926.80	1,645,414.29	1,548,842.73	1,392,744.83
固定资产	198,442.25	216,805.46	178,204.13	91,439.22
在建工程	727,312.41	634,286.68	594,644.62	509,062.27
使用权资产	11,684.41	12,509.04	6,000.57	3,083.58
无形资产	202,715.16	205,685.32	240,074.97	234,498.13
商誉	39,102.76	39,102.76	38,522.01	30,874.47
长期待摊费用	22,915.74	15,309.19	9,149.72	2,969.30
递延所得税资产	3,205.57	3,248.77	2,218.81	860.37
其他非流动资产	301,437.81	303,091.63	2,306,402.75	2,540,240.81

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动资产合计	4,006,365.32	3,655,033.66	5,291,269.14	5,011,470.29
资产总计	6,453,816.82	5,840,889.45	7,100,083.98	6,767,321.18
流动负债：				-
短期借款	643,938.82	435,932.06	293,044.55	224,817.88
应付票据	135,449.19	100,353.77	0.00	-
应付账款	115,410.47	144,063.81	108,211.85	79,897.36
预收款项	6,510.28	5,058.62	3,408.74	161.37
合同负债	46,770.74	52,028.47	31,106.37	18,566.76
应付职工薪酬	20,423.93	19,919.46	20,529.56	1,942.01
应交税费	12,633.96	27,365.02	26,921.82	24,429.15
其他应付款	114,655.79	109,849.93	123,899.41	144,233.70
一年内到期的非流动负债	715,943.69	837,102.84	1,066,499.66	625,535.34
其他流动负债	11,946.22	6,546.90	2,912.43	2,846.96
流动负债合计	1,823,683.08	1,738,220.88	1,676,534.39	1,122,430.54
非流动负债：				-
长期借款	1,093,590.41	952,024.32	2,457,761.95	2,745,634.39
应付债券	472,426.22	490,062.28	634,187.34	735,194.25
租赁负债	17,644.49	14,791.18	4,682.00	2,331.43
长期应付款	202,837.22	175,059.28	157,031.61	174,898.13
预计负债	-	5,000.00	5,000.00	-
递延收益	16,366.61	13,424.88	13,960.04	11,219.84
递延所得税负债	48,858.19	50,477.40	49,889.54	40,147.60
其他非流动负债	1,361.94	-	-	-
非流动负债合计	1,853,085.08	1,700,839.34	3,322,512.48	3,709,425.63
负债合计	3,676,768.16	3,439,060.21	4,999,046.87	4,831,856.17
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	299,610.00	99,850.00	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	299,610.00	99,850.00	-	-
资本公积	1,413,722.12	1,430,270.13	1,428,478.45	1,437,531.80
其他综合收益	2,044.84	2,044.84	2,231.31	1,127.39
盈余公积	395.77	395.77	395.77	395.77
一般风险准备	1,190.50	1,114.33	325.07	-
未分配利润	20,140.45	19,649.02	14,681.53	5,105.61
归属于母公司所有者权益合计	2,037,103.67	1,853,324.09	1,746,112.13	1,744,160.57
少数股东权益	739,944.99	548,505.15	354,924.97	191,304.45

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
所有者权益合计	2,777,048.66	2,401,829.24	2,101,037.11	1,935,465.01
负债和所有者权益总计	6,453,816.82	5,840,889.45	7,100,083.98	6,767,321.18

2、近三年及一期合并利润表科目情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	722,549.42	646,435.51	587,663.04	380,047.64
其中：营业收入	722,549.42	646,435.51	587,663.04	380,047.64
二、营业总成本	714,854.94	634,971.06	573,102.64	375,427.53
其中：营业成本	655,388.06	531,309.05	479,466.32	298,206.39
税金及附加	2,616.49	3,083.06	4,102.48	6,112.01
销售费用	8,314.85	14,391.72	14,531.08	10,023.40
管理费用	35,587.04	62,806.33	55,521.39	44,429.19
研发费用	1,423.14	2,926.62	1,926.02	3,730.85
财务费用	11,525.35	20,454.27	17,555.35	12,925.70
其中：利息费用	13,163.15	19,008.89	18,609.91	12,797.97
利息收入	2,282.69	1,793.61	1,845.81	1,299.58
加：其他收益	1,687.78	4,022.58	7,491.50	6,867.59
投资收益（损失以“-”号填列）	3,191.12	11,551.48	1,354.88	7,423.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	251.08	-800.60	-337.02	409.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.43	-537.84	2,480.35	3,584.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	409.23	-1,943.73	-1,385.73	-2,668.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,965.67	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	25.31	78.04	-2.86	-65.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,008.36	22,669.30	24,498.53	19,762.08
加：营业外收入	877.92	1,704.45	571.35	1,015.79
减：营业外支出	231.66	817.95	1,173.28	569.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,654.61	23,555.81	23,896.60	20,208.59
减：所得税费用	5,655.50	12,671.25	8,035.19	5,967.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,999.11	10,884.56	15,861.41	14,241.09
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	6,559.27	8,935.31	12,576.75	8,596.74
少数股东损益	1,439.84	1,949.25	3,284.66	5,644.35
（二）按经营持续性分类				-
持续经营净利润	7,999.11	10,884.56	15,861.41	14,241.09
终止经营净利润	-	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、其他综合收益的税后净额	-	-181.66	1,144.05	261.59
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-186.47	1,103.92	261.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	7.19	53.49	-
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	-	7.19	53.49	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5、其他（暂未调整的以前年度损益）	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-193.67	1,050.42	261.59
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	-	-193.67	1,050.42	261.59
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	4.82	40.13	-
七、综合收益总额	7,999.11	10,702.90	17,005.46	14,502.69
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	6,559.27	8,748.83	13,680.67	8,858.33
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,439.84	1,954.07	3,324.78	5,644.35
八、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

3、近三年及一期合并现金流量表科目情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	793,421.12	798,155.23	552,083.20	303,549.47

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到的税费返还	4,003.43	4,171.00	5,852.43	11,597.86
收到其他与经营活动有关的现金	88,765.50	138,574.39	96,972.47	168,127.09
经营活动现金流入小计	886,190.06	940,900.61	654,908.10	483,274.42
购买商品、接受劳务支付的现金	696,053.14	663,809.02	461,662.90	350,939.26
支付给职工及为职工支付的现金	49,982.04	75,701.43	66,885.20	48,638.68
支付的各项税费	32,326.47	25,201.83	19,040.42	13,528.35
支付其他与经营活动有关的现金	89,442.59	125,238.18	60,436.88	40,037.29
经营活动现金流出小计	867,804.23	889,950.46	608,025.40	453,143.58
经营活动产生的现金流量净额	18,385.82	50,950.15	46,882.70	30,130.84
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,623.03	10,491.02	1,443.70	2,904.00
取得投资收益收到的现金	3,191.12	4,960.62	1,936.46	1,230.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	270.09	541.37	10.83	39.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	20,344.98	-	31,104.44
收到其他与投资活动有关的现金	2,524.12	11,036.84	6,738.84	51,940.64
投资活动现金流入小计	15,608.36	47,374.84	10,129.83	87,219.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,876.01	123,652.33	265,857.34	155,442.75
投资支付的现金	199,090.15	204,520.97	95,409.82	144,666.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,313.95	57,563.59	52,796.79
支付其他与投资活动有关的现金	28,097.54	71,382.87	34,353.84	26,873.10
投资活动现金流出小计	337,063.69	401,870.12	453,184.59	379,778.64
投资活动产生的现金流量净额	-321,455.33	-354,495.28	-443,054.75	-292,559.41
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	389,760.00	234,305.10	202,064.00	107,058.42
取得借款收到的现金	1,267,787.40	1,501,130.48	1,018,438.55	1,164,691.84
收到其他与筹资活动有关的现金	116,424.65	178,269.50	413,300.25	425,020.54
筹资活动现金流入小计	1,773,972.05	1,913,705.08	1,633,802.80	1,696,770.80
偿还债务支付的现金	1,258,519.52	1,301,249.19	736,214.71	1,045,456.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,948.24	121,077.80	126,943.77	105,124.63

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	151,972.81	101,354.54	460,990.58	199,922.01
筹资活动现金流出小计	1,510,440.56	1,523,681.52	1,324,149.06	1,350,503.44
筹资活动产生的现金流量净额	263,531.48	390,023.56	309,653.75	346,267.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-39,538.02	86,478.43	-86,518.31	83,838.79
加：期初现金及现金等价物余额	313,620.50	227,142.07	313,660.38	229,821.59
六、期末现金及现金等价物余额	274,082.47	313,620.50	227,142.07	313,660.38

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、近三年及一期母公司资产负债表科目情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	151,362.54	125,790.99	73,163.85	174,630.46
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	200.00
应收账款	1,108.23	1,597.00	685.62	-
应收款项融资	-	-	2,269.49	-
预付款项	131.03	1,965.36	2,332.59	533.11
其他应收款	1,985,025.22	1,688,560.66	1,470,103.66	1,230,097.40
存货	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	74.76	68.05	-	0.63
流动资产合计	2,137,701.78	1,817,982.06	1,548,555.22	1,405,461.60
非流动资产：				
长期应收款	-	-	-	-
其他权益工具投资	256,597.31	169,703.81	115,078.68	46,616.68
长期股权投资	2,920,968.27	2,663,160.16	1,147,834.12	945,181.79
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	580.88	625.76	486.55	378.44
在建工程	3,338.45	2,273.22	2,754.84	2,561.14
使用权资产	1,843.83	2,269.33	181.62	326.92
无形资产	8,839.19	9,379.38	8,841.31	9,091.69
商誉	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期待摊费用	80.42	76.15	-	-
递延所得税资产	474.80	586.66	39.83	17.64
其他非流动资产	-	-	-	200.00
非流动资产合计	3,192,723.14	2,848,074.47	1,275,216.93	1,004,374.29
资产总计	5,330,424.92	4,666,056.53	2,823,772.15	2,409,835.89
流动负债：				
短期借款	331,503.35	268,625.26	197,600.42	154,451.52
应付票据	38,018.64	11,000.00	-	-
应付账款	1,395.47	2,311.72	1,196.82	2.49
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	128.01	167.17	161.41	161.95
应交税费	229.60	860.46	469.48	172.76
其他应付款	1,252,717.70	891,644.52	616,875.23	357,377.98
一年内到期的非流动负债	596,095.64	654,009.68	500,027.40	257,871.21
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,220,088.42	1,828,618.82	1,316,330.75	770,037.91
非流动负债：				
长期借款	463,028.21	391,283.23	256,697.59	280,851.00
应付债券	472,426.22	490,062.28	634,187.34	735,194.25
租赁负债	1,899.21	1,837.78	-	159.31
长期应付款	89,857.54	83,131.25	70,579.09	84,503.78
预计负债	-	-	-	-
递延收益	1,265.65	1,396.58	1,571.15	1,745.72
递延所得税负债	460.96	567.33	45.41	-
非流动负债合计	1,028,937.79	968,278.46	963,080.56	1,102,454.05
负债合计	3,249,026.21	2,796,897.27	2,279,411.32	1,872,491.96
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	299,610.00	99,850.00	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	299,610.00	-	-	-
资本公积	1,485,988.98	1,469,440.97	243,532.77	236,043.65
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	395.77	395.77	395.77	395.77
未分配利润	-4,596.04	-527.47	432.29	904.51
所有者权益合计	2,081,398.71	1,869,159.26	544,360.83	537,343.93

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
负债和所有者权益总计	5,330,424.92	4,666,056.53	2,823,772.15	2,409,835.89

2、近三年及一期母公司利润表科目情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	11,933.52	21,105.08	17,587.69	9,827.00
减：营业成本	1,617.37	5,907.78	3,678.26	-
税金及附加	40.18	349.77	131.54	60.80
销售费用	-	-	-	-
管理费用	8,171.84	15,384.29	13,630.70	9,484.69
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,672.20	12,460.73	14,353.35	3,326.14
其中：利息费用	1,879.42	10,704.77	14,602.26	3,251.81
利息收入	143.83	353.65	686.13	836.50
加：其他收益	252.39	236.73	4,202.20	143.62
投资收益（损失以“-”号填列）	2,020.00	14,989.62	11,897.48	6,798.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-463.02	-142.33	1,508.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-23.69	-16.80	-52.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	704.32	2,205.18	1,876.70	3,845.09
加：营业外收入	2.51	11.73	19.09	26.46
减：营业外支出	5.35	23.02	23.66	39.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	701.48	2,193.89	1,872.12	3,832.09
减：所得税费用	37.32	-24.91	13.77	-17.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	664.16	2,218.79	1,858.35	3,849.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	2,218.79	1,858.35	3,849.72
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	664.16	2,218.79	1,858.35	3,849.72

3、近三年及一期母公司现金流量表科目情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,894.99	2,397.61	1,518.55	-
收到的税费返还	-	-	200.15	411.34
收到其他与经营活动有关的现金	629,573.64	334,940.01	74,006.62	132,384.83
经营活动现金流入小计	631,468.63	337,337.61	75,725.32	132,796.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,617.37	1,500.00	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	4,667.71	7,876.21	7,142.32	5,921.35
支付的各项税费	1,320.41	637.86	308.52	39.44
支付其他与经营活动有关的现金	474,820.62	119,455.67	18,611.41	36,509.14
经营活动现金流出小计	482,426.11	129,469.74	26,062.25	42,469.93
经营活动产生的现金流量净额	149,042.52	207,867.88	49,663.07	90,326.24
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,251.80	-	-	-
取得投资收益收到的现金	2,020.00	15,434.41	12,039.81	8,395.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	795.02	-	171,202.48	29,500.00
投资活动现金流入小计	7,066.82	15,434.41	183,242.29	37,895.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,168.05	742.10	5,043.62	2,548.36
投资支付的现金	345,308.84	337,675.80	225,430.98	249,561.89
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	400.00	334.11	277,942.16	35,002.30
投资活动现金流出小计	346,876.89	338,752.01	508,416.76	287,112.56
投资活动产生的现金流量净额	-339,810.07	-323,317.59	-325,174.47	-249,217.06

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	199,760.00	2,677.10	74,850.00	17,000.00
取得借款收到的现金	922,165.30	1,154,701.74	690,728.81	850,101.99
收到其他与筹资活动有关的现金	460,819.97	621,411.96	659,879.86	667,923.77
筹资活动现金流入小计	1,582,745.28	1,778,790.80	1,425,458.68	1,535,025.76
偿还债务支付的现金	809,642.80	951,499.40	580,499.79	599,973.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,686.30	79,619.31	91,182.97	73,095.58
支付其他与筹资活动有关的现金	489,568.00	584,710.04	589,731.13	636,377.77
筹资活动现金流出小计	1,366,897.10	1,615,828.74	1,261,413.89	1,309,447.17
筹资活动产生的现金流量净额	215,848.18	162,962.06	164,044.79	225,578.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	25,080.62	47,512.34	-111,466.61	66,687.78
加：期初现金及现金等价物余额	110,676.19	63,163.85	174,630.46	107,942.68
六、期末现金及现金等价物余额	135,756.81	110,676.19	63,163.85	174,630.46

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2025年9月末 /1-9月	2024年末 /度	2023年末 /度	2022年末 /度
总资产（亿元）	645.38	584.09	710.01	676.73
总负债（亿元）	367.68	343.91	499.90	483.19
全部债务（亿元）	306.13	281.55	445.15	433.12
所有者权益（亿元）	277.70	240.18	210.10	193.55
营业总收入（亿元）	72.25	64.64	58.77	38.00
利润总额（亿元）	1.37	2.36	2.39	2.02
净利润（亿元）	0.80	1.09	1.59	1.42
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.44	0.28	1.40	0.55
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.66	0.89	1.26	0.86
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.84	5.10	4.69	3.01
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-32.15	-35.45	-44.31	-29.26
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	26.35	39.00	30.97	34.63
流动比率	1.34	1.26	1.08	1.56
速动比率	0.52	0.44	0.33	0.55

项目	2025 年 9 月末 /1-9 月	2024 年末 /度	2023 年末 /度	2022 年末 /度
资产负债率（%）	56.97	58.88	70.41	71.40
债务资本比率（%）	52.43	53.96	67.94	69.11
营业毛利率（%）	9.30	17.81	18.41	21.53
平均总资产回报率（%）	0.44	0.66	0.61	0.51
加权平均净资产收益率（%）	0.31	0.48	0.79	0.77
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.17	0.13	0.69	0.30
EBITDA（亿元）	-	6.25	5.98	5.49
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.22	1.34	1.23
EBITDA 利息保障倍数	-	0.49	0.29	0.56
应收账款周转率	4.64	5.20	6.64	5.53
存货周转率	0.45	0.40	0.40	0.29

注：上述财务指标计算方法如下：

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

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

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

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

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

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

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

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

(13) 2025 年 1-9 月数据未进行年化处理。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

近三年及一期末，发行人总资产情况、流动资产和非流动资产占比情况如下：

表：近三年及一期末发行人流动资产及非流动资产占比情况

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,447,451.50	37.92	2,185,855.79	37.42	1,808,814.85	25.48	1,755,850.89	25.95
非流动资产	4,006,365.32	62.08	3,655,033.66	62.58	5,291,269.14	74.52	5,011,470.29	74.05
总计	6,453,816.82	100.00	5,840,889.45	100.00	7,100,083.98	100.00	6,767,321.18	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为 6,767,321.18 万元、7,100,083.98 万元、5,840,889.45 万元和 6,453,816.82 万元，其中非流动资产占总资产的比重分别为 74.05%、74.52%、62.58%和 62.08%，公司资产构成以非流动资产为主。2024 年末，发行人资产总额同比下降 1,259,194.53 万元，降幅 17.73%，主要是发行人棚改项目通过专用账户管理，财务运作实行独立核算，其他非流动资产大幅下降所致。

1、流动资产构成及其变化情况分析

表：近三年及一期末发行人流动资产构成情况

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	290,247.19	11.86	375,243.19	17.17	239,293.47	13.23	315,310.21	17.96
交易性金融资产	88.89	0.00	88.89	0.00	1,565.67	0.09	17,330.23	0.99
应收票据	282.19	0.01	54.48	0.00	26.09	0.00	9,258.09	0.53
应收账款	172,970.59	7.07	138,717.70	6.35	109,801.77	6.07	67,222.88	3.83
应收款项融资	-	-	-	-	3,670.49	0.20	-	-
预付款项	91,000.70	3.72	59,249.81	2.71	21,127.19	1.17	15,529.44	0.88
其他应收款	121,066.37	4.95	120,337.96	5.51	111,896.52	6.19	163,218.03	9.30
存货	1,493,633.68	61.03	1,416,258.17	64.79	1,254,539.19	69.36	1,133,999.13	64.58
合同资产	12,741.76	0.52	9,353.84	0.43	9,312.85	0.51	3,880.16	0.22
一年内到期的非流动资产	4,587.50	0.19	7,447.15	0.34	4,710.01	0.26	-	-
其他流动资产	260,832.63	10.66	59,104.61	2.70	52,871.60	2.92	30,102.73	1.71
流动资产合计	2,447,451.50	100.00	2,185,855.79	100.00	1,808,814.85	100.00	1,755,850.89	100.00

近三年及一期末，公司流动资产分别为 1,755,850.89 万元、1,808,814.85 万元、2,185,855.79 万元和 2,447,451.50 万元，占总资产的比例分别为 25.95%、25.48%、37.42%和 37.92%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 315,310.21 万元、239,293.47 万元、375,243.19 万元和 290,247.19 万元，占流动资产的比例分别为 17.96%、13.23%、17.17%和 11.86%，占总资产的比例分别为 4.66%、3.37%、6.42%和 4.50%，呈增长趋势。2023 年末，发行人货币资金相较于 2022 年末减少 76,016.74 万元，减幅为 24.11%，主要原因是兑付到期债务所致；2024 年末，发行人货币资金相较于 2023 年末增加 135,949.72 万元，增幅 56.81%，主要来源于发行人通过日常经营、收回业务回款、办理各类融资业务等；2025 年 9 月末，发行人货币资金相较于 2024 年末减少 84,996.00 万元，减幅为 22.65%。

近三年及一期末，发行人货币资金情况如下：

表：最近三年及一期末发行人货币资金情况

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	1,050.95	0.36	27.50	0.01	32.24	0.01	18.15	0.01
银行存款	272,807.94	93.99	273,351.10	72.85	227,127.97	94.92	313,567.15	99.45
其他货币资金	16,388.30	5.65	101,864.58	27.15	12,133.26	5.07	1,724.91	0.55
合计	290,247.19	100.00	375,243.19	100.00	239,293.47	100.00	315,310.21	100.00

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 67,222.88 万元、109,801.77 万元、138,717.70 万元和 172,970.59 万元，占流动资产的比例分别为 3.83%、6.07%、6.35%和 7.07%，占资产总额的比例分别为 0.99%、1.55%、2.37%和 2.68%，整体占比较小。截至 2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 42,578.89 万元，增幅为 63.34%，主要系新增对玉林交通旅游投资集团有限公司、芜湖宣城机场建设投资有限公司等业务对手方的应收款项。截至 2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 28,915.93 万元，增幅为 26.33%，主要因文旅业务等主营业务扩张导致应收款项增加。2025 年 9 月末较 2024 末增加了 34,252.89 万元，增幅 24.69%，主要原因是进口棕榈油等贸易业务导致应收账款增加。

截至最近三年及一期末，发行人应收账款账龄情况如下：

表：发行人应收账款账龄分析表

单位：万元，%

账龄	2025 年 9 月末余额		2024 年末余额	
	账面原值	坏账准备	账面原值	坏账准备

	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	118,973.13	67.22	452.87	90,442.94	63.28	339.57
1-2 年	29,133.51	16.46	719.58	31,071.76	21.74	1,261.81
2-3 年	11,224.60	6.34	679.08	8,079.44	5.65	750.76
3-5 年	8,127.54	4.59	853.47	3,666.01	2.57	439.32
5-8 年	8,271.84	4.67	127.04	8,219.22	5.75	124.44
8 年以上	1,249.34	0.71	1,177.32	1,442.58	1.01	1,288.36
合计	176,979.96	100.00	4,009.37	142,921.95	100.00	4,204.25
账龄	2023 年末余额			2022 年末余额		
	账面原值		坏账准备	账面原值		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	71,643.38	63.65	305.67	38,461.53	55.85	18.98
1-2 年	13,874.29	12.33	539.80	6,663.37	9.68	313.25
2-3 年	4,819.63	4.28	412.29	12,659.56	18.38	34.98
3-5 年	12,459.81	11.07	40.20	8,893.32	12.91	170.97
5-8 年	8,472.38	7.53	169.77	1,323.10	1.92	239.84
8 年以上	1,295.51	1.15	1,295.51	868.72	1.26	868.72
合计	112,565.00	100.00	2,763.24	68,869.60	100.00	1,646.74

截至最近三年及一期末，发行人应收账款坏账计提情况如下：

表：最近三年及一期末按坏账准备计提方法分类披露应收账款情况

单位：万元

种类	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
2025 年 9 月末	按单项计提坏账准备的应收账款	145.71	0.08	145.71	100.00	-
	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	176,834.25	99.92	3,863.66	2.18	172,970.59
	其中：账龄组合	150,991.87	85.32	3,842.95	2.55	147,148.92
	应收政府部门款项组合	25,842.38	14.60	20.70	0.08	25,821.67
	合计	176,979.96	100.00	4,009.37	2.27	172,970.59
2024 年末	按单项计提坏账准备的应收账款	145.71	0.10	145.71	100.00	-
	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	142,776.24	99.90	4,058.54	2.84	138,717.70
	其中：账龄组合	103,039.55	72.10	4,018.82	3.90	99,020.74
	应收政府部门款项组合	39,736.69	27.80	39.73	0.10	39,696.96
	合计	142,921.95	100.00	4,204.25	-	138,717.70
2023	按单项计提坏账准备的应收	145.71	0.13	145.71	100.00	-

种类	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
年末	账款					
	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	112,419.29	99.87	2,617.53	2.33	109,801.77
	其中：账龄组合	84,603.32	75.16	2,590.50	3.06	82,012.82
	应收政府部门款项组合	27,815.98	24.71	27.03	0.10	27,788.95
	合计	112,565.00	100.00	2,763.24	-	109,801.77
2022 年末	按单项计提坏账准备的应收账款	8,338.94	12.11	309.57	3.71	8,029.36
	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	60,530.68	87.89	1,337.16	2.21	59,193.52
	其中：账龄组合	44,403.92	64.47	1,321.19	2.98	43,082.74
	应收政府部门款项组合	16,126.75	23.42	15.98	0.10	16,110.78
	合计	68,869.62	100.00	1,646.74	-	67,222.88

截至最近一期末，发行人应收账款余额占比前五名情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人应收账款余额占比前五名情况

单位：万元，%

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例	坏账准备	性质	是否关联方
广西中马投控国际经贸集团有限公司	29,661.99	1 年以内	16.76	29.66	贸易往来款	否
广西自贸区闵和粮油食品科技有限公司	17,237.14	1 年以内	9.74	17.24	贸易往来款	否
广州市荔湾区土地开发中心	16,223.29	1-2 年	9.17	16.22	应收土地收购款项	否
防城港市文旅集团有限公司	7,982.23	1 年以内	4.51	7.98	应收项目建设款	否
广西壮族自治区机关事务管理局	7,632.59	1 年以内	4.31	7.63	应收购房款项	否
合计	78,737.24		44.49	78.74		

截至最近一年末，发行人应收账款余额占比前五名情况如下：

表：截至 2024 年末发行人应收账款余额占比前五名情况

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例	坏账准备	性质	是否关联方
广州市荔湾区土地开发中心	18,223.29	1 年以内	12.75	18.22	应收土地收购款项	否

防城港市文旅集团有限公司	7,988.23	5-8 年	5.59	7.99	应收项目建设款	否
广西壮族自治区机关事务管理局	7,632.59	1 年以内	5.34	7.63	应收购房款项	否
玉林交通旅游投资集团有限公司	6,254.25	1 年以内	4.38	118.45	应收文旅服务款	否
千星未来（成都）科技有限公司	4,057.42	1-2 年	2.84	202.87	应收项目建设款	否
合计	44,155.78		30.90	355.17		

（3）预付账款

近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为 15,529.44 万元、21,127.19 万元、59,249.81 万元和 91,000.70 万元，占流动资产的比例分别为 0.88%、1.17%、2.71%和 3.72%，占总资产的比重分别为 0.23%、0.30%、1.01%和 1.41%，占比较小，总体保持稳定。发行人预付款项主要为工程款、土地款的预付款及其他预付款项等。2023 年末较 2022 年末增加 5,597.75 万元，增幅为 36.05%，主要原因为新增一键游广西一期项目，以及北海冠岭山庄、三江程阳八寨景区等项目新增工程预付款所致；2024 年末较 2023 年末增加 38,122.62 万元，增幅为 180.44%，主要是由于预付工程款和部分货款所致；截至 2025 年 9 月末，预付款项较 2024 年末增加 31,750.89 万元，增幅为 53.59%，主要是由于油脂等贸易业务导致预付款项增长。

公司预付账款账龄结构如下表：

表：发行人预付账款账龄情况表

单位：万元，%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	90,082.50	98.86	58,331.61	98.25	19,416.46	91.39	9,973.99	63.74
1-2 年	917.18	1.01	917.18	1.55	1,222.63	5.76	806.03	5.15
2-3 年	1.02	0.00	1.02	0.00	289.90	1.36	154.20	0.99
3 年以上	118.21	0.13	118.21	0.20	316.41	1.49	4,713.43	30.12
合计	91,118.91	100.00	59,368.02	100.00	21,245.40	100.00	15,647.65	100.00

备注：上表合计数与披露财务报告数据有差异主要是因为该表合计数未包含计提坏账准备所致。

表：2024 年末预付账款前五大客户情况表

单位：万元，%

债务人名称	金额	占预付款项的比例	坏账准备	账龄
广西自贸区中马供应链管理有限公司	29,400.00	49.52	-	1 年以内
珠海市华峰石化有限公司	6,905.60	11.63	-	1 年以内
广西瑞田能源科技有限公司	3,622.12	6.10	-	1 年以内
广西福安电气工程有限公司	708.82	1.19	-	1 年以内
广西农垦集团有限责任公司	535.37	0.90	-	1 年以内
合计	41,171.91	69.35	-	

表：2025 年 9 月末预付账款前五大客户情况表

单位：万元，%

债务人名称	金额	占预付款项的比例	坏账准备	账龄
广西自贸区中马供应链管理有限公司	63,897.66	70.13	-	1 年以内
广西瑞田能源科技有限公司	6,304.14	6.92	-	1 年以内
江苏港诚睿能源有限公司	5,215.18	5.72	-	1 年以内
佛山市华昊能能源投资有限公司	3,941.88	4.33	-	1 年以内
珠海市华峰石化有限公司	3,478.50	3.82	-	1 年以内
合计	82,837.36	90.91	-	

经询证广西壮族自治区财政厅意见，发行人预付账款中涉及政府、政府相关部门的往来款项，均存在真实经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

（4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 163,218.03 万元、111,896.52 万元、120,337.96 万元和 121,066.37 万元，占流动资产的比例分别为 9.30%、6.19%、5.51%和 4.95%，占资产总额的比例分别为 2.41%、1.58%、2.06%和 1.88%。发行人其他应收账款主要为项目补偿款、经营款等应收款项。2023 年末其他应收款较 2022 年末减少 51,321.51 万元，降幅为 31.44%，主要是收到广西壮族自治区商务厅的项目款项所致；2024 年末其他应收款较 2023 年末增加 8,441.44 万元，增幅为 7.54%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 728.41 万元，涨幅为 0.61%，变化幅度不大。

截至最近三年及一期末，发行人其他应收款账龄情况如下：

表：发行人其他应收款账龄分析表

单位：万元，%

账龄	2025 年 9 月末余额	2024 年末余额
----	---------------	-----------

	账面原值		坏账准备	账面原值		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	41,450.22	32.86	260.07	42,005.27	33.45	393.33
1-2 年	31,009.08	24.58	241.70	29,556.19	23.54	230.37
2-3 年	23,650.18	18.75	498.54	22,191.18	17.67	467.79
3-5 年	21,212.43	16.82	394.93	22,612.43	18.01	420.99
5-8 年	258.51	0.20	9.66	558.51	0.44	14.53
8 年以上	8,564.23	6.79	3,673.37	8,652.73	6.89	3,711.33
合计	126,144.64	100.00	5,078.27	125,576.30	100.00	5,238.34
账龄	2023 年末余额			2022 年末余额		
	账面原值		坏账准备	账面原值		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	29,563.23	25.35	62.79	123,023.52	74.82	113.70
1-2 年	47,713.42	40.91	299.32	30,915.35	18.80	358.65
2-3 年	26,824.72	23.00	624.18	1,115.36	0.68	2.39
3-5 年	703.62	0.60	15.64	1,175.44	0.71	27.55
5-8 年	3,490.53	2.99	38.74	3,056.08	1.86	53.33
8 年以上	8,341.72	7.15	3,700.05	5,149.25	3.13	661.35
合计	116,637.25	100.00	4,740.73	164,435.00	100.00	1,216.97

截至最三年及一期末，发行人其他应收款坏账计提情况如下：

表：最近三年及一期末按坏账准备计提方法分类披露其他应收款情况

单位：万元，%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
2025 年 9 月末	按单项计提坏账准备的其他应收款项	116.09	0.09	116.09	100.00	-
	按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	126,028.55	99.91	4,962.18	3.94	121,066.37
	其中：账龄组合	60,958.12	48.32	4,895.64	8.03	56,062.48
	应收政府部门款项组合	47,380.93	37.56	49.59	0.10	47,331.34
	保证金、押金以及各项备用金组合	17,689.49	14.02	16.94	0.10	17,672.55
	合计	126,144.64	-	5,078.27	-	121,066.37
2024 年末	按单项计提坏账准备的其他应收款项	116.09	0.09	116.09	100.00	-
	按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	125,460.21	99.91	5,122.25	4.08	120,337.96
	其中：账龄组合	40,083.31	31.92	5,036.53	12.57	35,046.78

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
应收政府部门款项组合	58,072.05	46.25	58.07	0.10	58,013.97
保证金、押金以及各项备用金组合	27,304.85	21.74	27.64	0.10	27,277.21
合计	125,576.30	-	5,238.34	-	120,337.96
2023 年末					
按单项计提坏账准备的其他应收款项	96.80	0.08	96.80	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	116,540.45	99.92	4,643.93	3.98	111,896.52
其中：账龄组合	42,204.18	36.19	4,571.57	10.83	37,632.61
应收政府部门款项组合	53,574.44	45.93	51.59	0.10	53,522.84
保证金、押金以及各项备用金组合	20,761.83	17.80	20.76	0.10	20,741.07
合计	116,637.25	-	4,740.73	-	111,896.52
2022 年末					
按单项计提坏账准备的其他应收款项	5,685.51	3.46	95.85	1.69	5,589.67
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	158,749.48	96.54	1,121.12	0.71	157,628.36
其中：账龄组合	36,318.92	22.08	1,005.99	2.77	35,312.93
应收政府部门款项组合	104,971.89	63.84	104.97	0.10	104,866.92
保证金、押金以及各项备用金组合	17,458.67	10.62	10.16	0.06	17,448.52
合计	164,435.00	-	1,216.97	-	163,218.03

截至 2024 年末，发行人其他应收款项前五名情况如下：

表：截至 2024 年末发行人其他应收款项前五名情况

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	账龄	占其他应收款账面余额的比例	性质	是否关联方
崇左市人民政府	28,192.48	6 个月以内、1-2 年、2-3 年、3-5 年	22.45	崇左项目补偿款	否
防城港市防城区土地征收储备中心	9,500.00	6 个月以内、2-3 年	7.57	白沙湾项目垫付款	否
桂平金健养生产业投资有限公司	6,737.00	6 个月至 1 年	5.36	西山泉项目过渡期损益款	否
广西旅发铁建商品混凝土有限公司	4,496.28	2-3 年、3-5 年	3.58	项目垫付款	否

广西靖西市新 发展投资集团 有限公司	4,233.05	6 个月以内、1-2 年	3.37	项目垫付款	否
合计	53,158.80		42.33		

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款项前五名情况如下：

表：2025 年 9 月末其他应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

债务人名称	账面余额	账龄	占其他应收款账面余额的比例	性质	是否为关联方
崇左市人民政府	28,933.47	6 个月以内、1-2 年、 2-3 年、3-5 年	22.94	崇左项目补偿款	否
广西旅发铁建商品混凝土有限公司	4,439.39	2-3 年、3-5 年	3.52	经营款	否
北海市非税收入管理中心	3,000.00	6 个月至 1 年	2.38	单位往来款	否
巴马瑶族自治县征地拆迁工作领导小组办公室	2,185.83	2-3 年、3-5 年	1.73	单位往来款	否
广西壮族自治区财政厅	1,910.40	6 个月以内、1-2 年	1.51	单位往来款	否
合计	40,469.09		32.08		

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款均为经营性应收款。经营性其他应收款的划分依据是发行人营业执照经营范围内业务或与发行人主营业务板块密切相关或符合企业经营发展规划需要的业务形成的，且未来预计能给企业带来收益的其他应收款。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款无余额。

发行人在债券存续期内存在涉及新增非经营性往来占款事项的可能性，在未来发生类似经济行为时，将按照相关制度的规定履行决策程序。

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,133,999.13 万元、1,254,539.19 万元、1,416,258.17 万元和 1,493,633.68 万元，占流动资产的比例分别为 64.58%、69.36%、64.79%和 61.03%，占总资产的比例分别为 16.76%、17.67%、24.25%和 23.14%。发行人存货主要由自制半成品及在产品构成，报告期内存货规模逐渐上升。2023 年末存货较 2022 年末增加了 120,540.06 万元，增幅为 10.63%，主要原因是项目完工结转。2024 年末存货较 2023 年末规模增加 161,718.98 万元、增幅 12.89%，主要为发行人对湖峰尊府的持续投资。2025 年 9 月末存货较 2024 年末发行人存货规模增加 77,375.51 万元，增幅 5.46%。

表：最近三年及一期末发行人存货构成

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
原材料	954.35	0.06	949.47	0.07	820.53	0.07	811.06	0.07
自制半成品及在产品	1,339,457.83	89.68	1,329,236.78	93.86	1,202,403.47	95.84	1,103,317.34	97.29
其中：开发成本	1,312,940.66	87.90	1,328,828.38	93.83	1,194,111.37	95.18	1,103,294.39	97.29
库存商品（产成品）	83,562.75	5.59	33,100.13	2.34	23,864.69	1.90	18,841.59	1.66
其中：开发产品	33,445.85	2.24	10,269.55	0.73	14,905.01	1.19	13,422.09	1.18
周转材料	624.45	0.04	655.68	0.05	932.59	0.07	885.26	0.08
合同履约成本	17,665.88	1.18	7,175.12	0.51	5,468.25	0.44	535.67	0.05
发出商品	-	-	6,741.33	0.48	-	-	-	-
其他	51,368.43	3.44	38,399.66	2.71	21,049.65	1.68	9,608.21	0.85
合计	1,493,633.68	100.00	1,416,258.17	100.00	1,254,539.19	100.00	1,133,999.13	100.00

最近一期末，发行人主要存货-开发成本明细表明细如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要存货-开发成本明细表

单位：万元

项目名称	截至 2025 年 9 月末账面价值	所属业务板块	建设周期（年份）	预期收益实现方式	报告期内收入合计	截至 2025 年 9 月末已回款金额	未来回款时间安排	回款对手方
商务街办公项目	481,668.46	销售不动产	2016-2025	房地产销售收入	26,851.06	71,063.00	预计 2026-2030 年回款	国有企业
桂平西山泉房开发项目	145,061.78	销售不动产	2019-2028	房地产销售收入	80,854.40	126,800.00	预计 2026-2028 年回款	民营企业或个人
文化产业配套街区一期项目	128,781.63	文旅项目	2019-2028	商铺、写字楼销售收入、停车场停车收入、广告位出租及物业费	-	-	2028 年建设完成后陆续回款	民营企业或个人
广旅国际健康城	137,713.33	销售不动产	2020-2025	房地产销售收入	26,584.09	24,500.00	预计 2026-2028 年回款	国有企业、民营企业或个人
民族风情产业配套街区项目	98,018.60	文旅项目	2016-2027	住宅出售、商业及办公出售、自持商业部分出租、停车位销售、物业费收入等	8,913.59	74,254.99	预计 2026-2027 年回款	民营企业或个人

项目名称	截至 2025 年 9 月末账面价值	所属业务板块	建设周期（年份）	预期收益实现方式	报告期内收入合计	截至 2025 年 9 月末已回款金额	未来回款时间安排	回款对手方
商务街住宅项目	54,809.42	销售不动产	2014-2021	房地产销售收入	771.72	107,500.00	预计 2026 年回款	民营企业或个人
广旅·冠岭港湾	68,175.05	文旅项目	2018-2028	客房收入、餐饮收入、商铺销售、商业物业销售收入	1,498.89	1,094.19	预计 2026-2028 年回款	国有企业、民营企业或个人
自治区重大项目片区保障房	14,570.37	销售不动产	2014-2020	底层商铺销售、自持物业出租	-	88,680.55	预计 2026-2027 年回款	自治区机关事务管理局
田阳县万豪公司项目	13,119.45	销售不动产	未开发	房地产销售收入	-	-	未开发	公司或个人
广旅·湖峰尊府	171,022.56	销售不动产	2023-2027	房地产销售收入	55,158.40	46,200.00	预计 2026-2030 年回款	公司或个人
合计	1,312,940.66				200,632.15	540,092.73		

表：2025 年 9 月末发行人存货中的土地资产明细

单位：万元、平方米

地块	土地证号	土地使用权类型/土地取得方式	取得时间	获取土地相关权益合法合规性	土地面积	入账金额	入账依据	土地性质	用途	土地出让金是否全额缴纳	应缴纳土地出让金金额	实缴土地出让金金额
商务街办公楼项目	桂（2015）南宁市不动产权第 0009545 号、桂（2015）南宁市不动产权第 0009541 号	出让	2012 年	合法	173,316.54	82,671.98	出让合同及出让金缴款发票	商业及旅馆业、住宅、旅馆业	商业及旅馆业、住宅、旅馆业	已全额缴纳	89,249.19	89,249.19
民族风情街南地块项目	桂（2015）南宁市不动产权第 0007170 号	出让	2014 年	合法	127,203.75	42,168.04	出让合同及出让金缴款发票	商业及旅馆业、住宿、餐饮	商业及旅馆业、住宿、餐饮	已全额缴纳	42,168.04	42,168.04
文化街一期（一组团）	南宁国用（2014）第 635186 号	出让	2014 年	合法	126,779.58	41,266.75	出让合同及出让金缴款发票	商业及旅游业、住宿、餐饮	商业及旅游业、住宿、餐饮	已全额缴纳	41,266.75	41,266.75
广旅·湖峰尊府（地块）	无	出让	无	合法	259,454.91	105,917.77	出让合同及出让金缴款发票	无	无	已全额缴纳	106,016.60	106,016.60

地块	土地证号	土地使用 权类型/ 土地取得 方式	取得 时间	获取土 地相关 权益合 法合规 性	土地面积	入账金额	入账依据	土地性质	用途	土地出让 金是否全 额缴纳	应缴纳土地出 让金金额	实缴土地 出让金金 额
一至 四、地 块五名 木园)												
西山泉 项目	浔国用（2015）第 0449 号-第 0452 号、桂（2017）桂平市不动产权第 0001838 号-第 0001843 号、浔国用（2015）第 0884 号-第 0889 号、桂（2018）桂平市不动产权第 0003303 号、桂（2018）桂平市不动产权第 0003301 号、浔国用（2014）第 1425 号、浔国用（2014）第 1427 号、浔国用（2014）第 1430 号、浔国用（2014）第 1431 号、桂（2019）桂平市不动产权第 0025299 号-第 0025319 号、桂（2019）桂平市不动产权第 0025321 号-第 0025378 号、桂（2019）桂平市不动产权第 0025380 号-第 0025382 号、桂（2019）桂平市不动产权第 0025384 号-第 0025396 号、桂（2019）桂平市不动产权第 0026546 号、桂（2019）桂平市不动产权第 0026548 号、桂（2019）桂平市不动产权第 0026550 号	出让	2015 年	合法	423,110.06	19,505.35	出让合同及 出让金缴款 发票	住宅	住宅	已全额缴 纳	19,600.00	19,600.00

地块	土地证号	土地使用 权类型/ 土地取得 方式	取得 时间	获取土 地相关 权益合 法合规 性	土地面积	入账金额	入账依据	土地性质	用途	土地出让 金是否全 额缴纳	应缴纳土地出 让金金额	实缴土地 出让金金 额
广旅·冠 岭港湾	桂（2021）北海市不动产权第 0017465 号	出让	2013 年	合法	125,163.31	18,353.76	出让合同及 出让金缴款 发票	批发市场 用地、零 售商业用 地、其他 商服用地	批发市 场用 地、零 售商业 用地、 其他商 服用地	已全额缴 纳	17,815.00	17,815.00
合计					1,235,028.15	309,883.65					316,115.58	316,115.58

2、非流动资产构成及其变化情况分析

表：最近三年及一期末发行人非流动资产构成

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
长期应收款	80,333.08	2.01	11,381.35	0.31	8,691.20	0.16	-	-
其他权益工具投资	605,000.38	15.10	433,399.37	11.86	254,616.72	4.81	102,250.84	2.04
长期股权投资	149,811.34	3.74	134,799.80	3.69	103,900.91	1.96	103,446.46	2.06
其他非流动金融资产	12,477.59	0.31	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	1,651,926.80	41.23	1,645,414.29	45.02	1,548,842.73	29.27	1,392,744.83	27.79
固定资产	198,442.25	4.95	216,805.46	5.93	178,204.13	3.37	91,439.22	1.82
在建工程	727,312.41	18.15	634,286.68	17.35	594,644.62	11.24	509,062.27	10.16
使用权资产	11,684.41	0.29	12,509.04	0.34	6,000.57	0.11	3,083.58	0.06
无形资产	202,715.16	5.06	205,685.32	5.63	240,074.97	4.54	234,498.13	4.68
商誉	39,102.76	0.98	39,102.76	1.07	38,522.01	0.73	30,874.47	0.62
长期待摊费用	22,915.74	0.57	15,309.19	0.42	9,149.72	0.17	2,969.30	0.06
递延所得税资产	3,205.57	0.08	3,248.77	0.09	2,218.81	0.04	860.37	0.02
其他非流动资产	301,437.81	7.52	303,091.63	8.29	2,306,402.75	43.59	2,540,240.81	50.69
非流动资产合计	4,006,365.32	100.00	3,655,033.66	100.00	5,291,269.14	100.00	5,011,470.29	100.00

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 5,011,470.29 万元、5,291,269.14 万元、3,655,033.66 万元和 4,006,365.32 万元，占总资产的比重分别为 74.05%、74.52%、62.58%和 62.08%。公司非流动资产以其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产为主。

（1）其他权益工具投资

近三年及一期末，公司其他权益工具投资分别为 102,250.84 万元、254,616.72 万元、433,399.37 万元和 605,000.38 万元，占非流动资产的比例分别为 2.04%、4.81%、11.86%和 15.10%，占资产总额的比例分别为 1.51%、3.59%、7.42%和 9.37%。2023 年末发行人其他权益工具投资较 2022 年末增长 152,365.88 万元，增幅 149.01%，主要是由于新设立广西桂物壹号股权基金合伙企业（有限合伙）和广西旅发大健康产业壹号发展基金合伙企业（有限合伙）所致。2024 年末发行人其他权益工具投资相较于 2023 年末增加 178,782.65 万元，增幅 70.22%，主要

是增加对广西林旅健康股权基金合伙企业（有限合伙）和广西旅发大健康产业壹号发展基金合伙企业（有限合伙）投资，以及新设立广西旅发桂旅产业股权基金合伙企业（有限合伙）等项目增加投资所致。2025 年 9 月末发行人其他权益工具投资相较于 2024 年末增加 171,601.01 万元，增幅 39.59%，主要是对文旅康养类产业基金投资增加所致。

表：截至近三年及一期末发行人其他权益工具投资情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
广西旅发大健康产业壹号发展基金合伙企业（有限合伙）	143,242.00	68,442.00	23,562.00	100.00
广西桂物壹号股权基金合伙企业（有限合伙）	60,990.00	60,990.00	61,090.00	-
广西林旅健康股权基金合伙企业（有限合伙）	60,106.30	60,076.30	1,000.00	-
广西北部湾银行股份有限公司	52,500.00	52,500.00	52,500.00	26,000.00
广西旅发沿海文旅股权基金合伙企业（有限合伙）	49,390.12	-	-	-
广西旅发民族文旅产业基金合伙企业（有限合伙）	36,245.00	36,245.00	35,095.00	32,595.00
广西旅发桂旅产业股权基金合伙企业（有限合伙）	32,543.49	32,543.49	-	-
广西旅发康养并购基金合伙企业（有限合伙）	26,134.94	26,134.94	29,694.64	25,079.08
广西联合特殊资产投资中心（有限合伙）	23,000.00	-	-	-
广西桂合壹号投资基金合伙企业（有限合伙）	42,010.00	24,440.00	1,040.00	-
广西文化旅游产业发展基金合伙企业（有限合伙）	32,157.72	17,345.13	7,600.00	7,600.00
广西农村商业联合银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00	-
广西旅发康旅投资基金合伙企业（有限合伙）	13,210.61	13,534.42	16,969.00	-
广西桂物商贸物流合伙企业（有限合伙）	10,000.00	10,000.00	-	-
广西金融投资集团有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
国民信托·桂旅 1 号集合资金信托计划（国民信托有限公司）	-	4,940.00	-	-
广西全域旅游产业发展基金合伙企业（有限合伙）	-	2,916.68	2,916.68	2,916.68
广西区直企业信用保障有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00

桂平市农村信用合作联社	1,061.41	1,061.41	1,049.40	960.08
广西高速综合贰号交通发展基金合伙企业（有限合伙）	178.80	-	-	-
国民信托·丰投 101 号集合资金信托计划	130.00	130.00	-	-
丰投 89 号集合资金信托计划	100.00	100.00	100.00	-
合计	605,000.38	433,399.37	254,616.72	102,250.84

（2）投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 1,392,744.83 万元、1,548,842.73 万元、1,645,414.29 万元和 1,651,926.80 万元，占非流动资产的比例分别为 27.79%、29.27%、45.02%和 41.23%，占资产总额的比例分别为 20.58%、21.81%、28.17%和 25.60%。2023 年末投资性房地产较 2022 年增加 156,097.90 万元，增幅 11.21%，主要是由于新增广东旅发创展投资有限公司、深圳市鹏桂实业有限责任公司及广旅置业集团出租物业所致。2024 年末发行人投资性房地产相较于 2023 年增加 96,571.56 万元，增幅 6.24%，主要是由于增加广旅国际健康城及巴马赐福湖国际长寿养生度假区项目出租部分物业所致。2025 年 9 月末发行人投资性房地产相较于 2024 年末增加 6,512.51 万元，增幅 0.40%，变化幅度不大。

投资性房地产主要为房屋及建筑物、土地使用权，其中主要构成为广西农垦九龙河农场有限公司的农用地土地使用权价值，该资产由广西国宏经济发展集团有限公司于 2021 年 10 月划入无偿划转给发行人，划入时公允价值为 1,223,725.00 万元，主要用途为其他林地、坑塘水面、其他草地、河流水面。

最近三年及一期末，发行人投资性房地产的构成如下：

表：发行人近三年及一期末投资性房地产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、成本合计	1,636,067.31	1,629,550.34	1,532,516.62	1,380,340.44
1.房屋、建筑物	414,890.93	408,373.96	310,113.22	161,990.20
2.土地使用权	1,221,176.38	1,221,176.38	1,222,403.40	1,218,350.24
二、公允价值变动合计	15,859.50	15,863.95	16,326.12	12,404.40
1.房屋、建筑物	10,408.81	10,413.26	10,728.35	6,825.63
2.土地使用权	5,450.69	5,450.69	5,597.76	5,578.76
三、账面价值合计	1,651,926.80	1,645,414.29	1,548,842.73	1,392,744.83
1.房屋、建筑物	425,299.74	418,787.23	320,841.57	168,815.83
2.土地使用权	1,226,627.06	1,226,627.06	1,228,001.16	1,223,929.00

表：2025 年 9 月末投资性房地产中的主要房屋、建筑物明细

单位：万元

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积	账面价值	用途	入账依据	入账原值
1	工美院-中试基地综合楼	南宁市青秀区仙葫开发区西 区	邕房权证字第 2726995 号	2,538.60	1,275.30	出租	评估价值	1,275.30
2	工美院-南环路排水公司内拆迁补偿房	南宁市青秀区	/	1,152.00	454.6	出租	评估价值	454.6
3	北海市冠头岭北海冠岭山庄 1 幢-11 幢	北海市冠头岭北海冠岭山庄	桂（2020）北海市不动产权第 0066754 号、桂（2020）北海市不动产权第 0066742 号、桂（2020）北海市不动产权第 0066740 号、桂（2020）北海市不动产权第 0066741 号、桂（2020）北海市不动产权第 0066744 号、桂（2020）北海市不动产权第 0066743 号、桂（2020）北海市不动产权第 0066745 号、桂（2020）北海市不动产权第 0088574 号、桂（2020）北海市不动产权第 0088575 号、桂（2020）北海市不动产权第 0088561 号、桂（2020）北海市不动产权第 0088563 号	28,737.41	77,073.74	旅馆用地/商业服务	评估价值	44,996.31
4	凤凰宾馆朝阳大厦	广西南宁市兴宁区朝阳路 63 号	无	38,109.86	20,602.07	出租	评估价值	18,308.03
5	商务街办公楼项目	南宁市五象新区平乐大道西侧	无	27,122.96	33,659.32	出租	评估价值	33,632.43

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积	账面价值	用途	入账依据	入账原值
6	商务街住宅项目	南宁市五象新区平乐大道西侧	无	6,189.03	4,449.89	出租	评估价值	4,483.06
7	七星路房产	南宁市青秀区七星路 137 号	桂（2020）南宁市不动产权第 0306500 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306583 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306477 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306555 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306527 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306569 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306510 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306530 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0306541 号、桂（2022）南宁市不动产权第 0114687 号、桂（2022）南宁市不动产权第 0114693 号、桂（2022）南宁市不动产权第 0102221 号	18,349.74	11,028.07	出租	评估价值	9,871.92
8	三江风雨桥大酒店	三江县古宜镇河东观鱼小区	桂（2024）三江侗族自治县不动产权第 0002653 号、桂（2024）三江侗族自治县不动产权第 0002654 号、桂（2024）三江侗族自治县不动产权第 0002655 号、桂（2024）三江侗族自治县不动产权第 0002657 号	9,360.75	11,112.59	出租	评估价值	12,542.47
9	荣和悦澜山商品住宅	南宁市青秀区长虹路 5 号荣和悦澜山小区	/	12,316.10	18,863.40	出租	评估价值	18,799.55
10	南宁友爱南路 45 号标-4 栋	南宁友爱南路 45 号标-4 栋	桂 2023 南宁不动产权第 0319463 号	919.89	475.58	出租	购入价值	475.47
11	自治区重大公益性项目片区保障性	南宁市良庆区天雀岭路 5 号	南宁（国用）2014 第 635035 号	15,480.47	6,675.18	出租	评估价值	6,675.18

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积	账面价值	用途	入账依据	入账原值
	住房工程 2 号楼住宅							
12	广旅涠洲西海岸	广西壮族自治区北海市涠洲岛西角水库西北角	桂（2020）北海市不动产权第 0044755 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045907 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045906 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045934 号-第 0045936 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045955 号-第 0045956 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045980 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045979 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045968 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045967 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045598 号-第 0045602 号、桂（2020）北海市不动产权第 0045942 号-第 0045946 号等	30,484.73	40,428.73	商业服务用地	评估价值	40,428.73
13	广旅国际健康城项目	南宁市良庆区宋厢路 20 号	桂(2020)南宁市不动产权第 0258939 号	29,920.14	24,768.78	出租	评估价值	17,034.44
14	绢麻所	南宁市江南区亭洪路 43 号、南宁市江南区五一东路 4 号	桂(2020)南宁市不动产权第 0327457 号、桂(2020)南宁市不动产权第 0327523 号、桂(2020)南宁市不动产权第 0327463 号、桂(2020)南宁市不动产权第 0327482 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327447 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327469 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327493 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327476 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327471 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327456 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327505 号、桂（2020）南宁市不动产权第 0327474 号、桂(2019)南宁市不动产权第 0336991 号、桂(2019)南宁市不动产权第 0338301 号	10,421.02	2,227.56	出租	评估价值	1,912.87

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积	账面价值	用途	入账依据	入账原值
15	变电房	南宁市青秀区 新竹路	桂房证字第 01085027 号	460.6	56.3	出租	评估价值	15.05
16	综合楼	南宁市青秀区 新竹路	/	1,341.98	150.9	出租	评估价值	77.52
17	车库综合楼	南宁市青秀区 新竹路	/	460.57	7.6	出租	评估价值	31.31
18	新竹设计楼	南宁市青秀区 新竹路	桂房证字第 01574909 号	2,218.50	241.5	出租	评估价值	145.09
19	南车间、临街商铺 1、 临街商铺 2、办公楼	南宁市良庆区 银象路 52 号	-	4,106.55	586.1	出租	评估价值	373.03
20	月也侗寨	月也侗寨鸟巢、百家宴、斗牛场	桂（2023）三江侗族自治县不动产权第 0004146 号、第 0000517 号、第 0006414 号、地 0006425 号、第 0008280 号	13,044.46	8,766.87	出租	评估价值	1,972.03
21	大新县硕龙镇丽水边城	大新县硕龙镇丽水边城 1 号楼 101 房、5 号楼 108 房 201 房、8 号楼 101 房	桂(2022)大新县不动产权第 0055032 号、桂(2022)大新县不动产权第 0055041 号、桂(2022)大新县不动产权第 0055043 号、桂(2022)大新县不动产权第 0055039 号	1,172.99	294.81	住宅、商业、金融信息	评估价值	296.84
22	巴马国际养生中心项目一期	巴马县那桃乡平林村达西屯	桂（2021）巴马县不动产权第 0002676 号、桂（2021）巴马县不动产权第 0002678 号	31,061.52	78,605.93	出租	评估价值	78,527.82

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积	账面价值	用途	入账依据	入账原值
23	北京广西大厦通州蓝调沙龙商品房	北京市通州区翠屏里蓝调沙龙	X 京房权证通国字第 0801168 号、X 京房权证通国字第 0801191 号、X 京房权证通国字第 0801190 号、X 京房权证通国字第 0801189 号、X 京房权证通国字第 0801188 号、X 京房权证通国字第 0801187 号、X 京房权证通国字第 0801186 号、X 京房权证通国字第 0801185 号、X 京房权证通国字第 0801184 号、X 京房权证通国字第 0801183 号、X 京房权证通国字第 0801182 号等 61 个权证	3,484.10	14,713.66	出租	评估价值	14,300.15
合计				288,453.97	356,518.48			306,629.20

表：2025 年 9 月末发行人投资性房地产中的主要土地资产明细

单位：万元、平方米

地块	土地证号	土地使用权类型/ 土地取得方式	取得时间	土地面积	入账金额	入账依据	土地性质	用途	土地出让金是否全额缴纳
九龙河	桂(2022)上思县不动产权第 0005781 号 127.37 亩正在重新办理权证	无偿划入	2021 年	76,481.50	1,223,948.00	评估价值	林地	出租	无需缴纳

（3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 91,439.22 万元、178,204.13 万元、216,805.46 万元和 198,442.25 万元，占非流动资产的比例分别为 1.82%、3.37%、5.93%和 4.95%，占资产总额的比例分别为 1.35%、2.51%、3.71%和 3.07%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物。截至 2023 年末，固定资产较 2022 年增加 86,764.91 万元，增幅 94.89%，主要是巴马赐福湖国际长寿养生度假区项目、广旅·涠洲西海岸项目投资增加所致。截至 2024 年末，固定资产较 2023 年末增加 38,601.33 万元，增幅为 21.66%，主要系在建部分房屋及建筑物转固。截至 2025 年 9 月末，固定资产较 2024 年末减少 18,363.21 万元，减幅为 8.47%。

最近三年及一期末，发行人固定资产的明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、账面原值合计	278,880.72	291,770.30	246,597.28	152,199.72
其中：房屋及建筑物	220,903.38	237,242.89	199,090.40	113,853.30
机器设备	20,114.17	20,331.74	18,323.00	15,446.76
运输工具	10,708.75	8,573.45	8,419.56	6,885.62
电子设备	10,078.73	9,075.42	7,942.07	5,007.14
办公设备	3,452.05	3,394.27	3,216.48	1,366.45
酒店业家具	9,468.40	9,103.59	7,281.55	6,958.37
其他	4,155.23	4,048.92	2,324.22	2,682.07
二、累计折旧合计	80,202.67	74,729.05	68,158.57	60,524.71
其中：房屋及建筑物	50,924.01	47,766.72	44,018.46	39,870.57
机器设备	11,743.55	11,598.60	10,589.07	8,863.30
运输工具	5,207.07	4,981.98	4,723.06	4,218.96
电子设备	5,545.18	4,763.17	3,901.13	3,159.51
办公设备	1,547.82	1,219.99	795.96	508.05
酒店业家具	2,766.96	2,477.52	2,243.49	2,163.29
其他	2,468.07	1,921.06	1,887.40	1,741.02
三、账面净值合计	198,678.05	217,041.25	178,438.71	91,675.01
其中：房屋及建筑物	169,979.38	189,476.18	155,071.94	73,982.73
机器设备	8,370.62	8,733.14	7,733.92	6,583.46
运输工具	5,501.68	3,591.46	3,696.50	2,666.67
电子设备	4,533.55	4,312.25	4,040.94	1,847.63
办公设备	1,904.23	2,174.29	2,420.52	858.39
酒店业家具	6,701.44	6,626.07	5,038.06	4,795.08
其他	1,687.15	2,127.86	436.82	941.05

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
四、减值准备合计	235.80	235.80	235.80	235.80
其中：房屋及建筑物	233.84	233.84	233.84	233.84
酒店业家具	1.96	1.96	1.96	1.96
五、账面价值合计	198,442.25	216,805.46	178,202.91	91,439.22
其中：房屋及建筑物	169,745.54	189,242.34	154,838.10	73,748.89
机器设备	8,370.62	8,733.14	7,733.92	6,583.46
运输工具	5,501.68	3,591.46	3,696.50	2,666.67
电子设备	4,533.55	4,312.25	4,040.94	1,847.63
办公设备	1,904.23	2,174.29	2,420.52	858.39
酒店业家具	6,699.49	6,624.12	5,036.10	4,793.12
其他	1,687.15	2,127.86	436.82	941.05

（4）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为 509,062.27 万元、594,644.62 万元、634,286.68 万元和 727,312.41 万元，占非流动资产的比例分别为 10.16%、11.24%、17.35%和 18.15%，占资产总额的比例分别为 7.52%、8.38%、10.86%和 11.27%。截至 2023 年末，发行人在建工程余额较 2022 年末增加 85,582.35 万元，增幅为 16.81%，主要是由于白沙湾国际医学园区及配套设施建设项目（一期）、北京广西大厦酒店工程、北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店项目等在建工程增加所致。截至 2024 年末，发行人在建工程余额同比增加 39,642.06 万元，同比增幅 6.67%，主要系白沙湾项目、一键游广西项目和北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店等项目在建项目增加所致。

最近一年末，发行人主要在建工程项目情况如下：

表：截至 2024 年末发行人主要在建工程项目情况

单位：万元，%

序号	项目	账面价值	占在建工程账面价值比例
1	白沙湾项目	160,614.77	25.32
2	北海喜来登酒店	79,128.83	12.48
3	广西猫儿山原生态康养旅游景区项目	69,421.71	10.94
4	北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店	51,105.79	8.06
5	五星酒店（原南宁五象新区源宿酒店）	46,908.26	7.40
	合计	407,179.35	64.19

最近一期末，发行人主要在建工程项目情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要在建工程项目情况

单位：万元，%

序号	项目	账面价值	占在建工程账面价值比例
1	白沙湾项目	187,469.07	25.78
2	北海喜来登酒店	82,387.13	11.33
3	广西猫儿山原生态康养旅游景区项目	72,724.73	10.00
4	北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店	65,665.63	9.03
5	五星酒店（原南宁五象新区源宿酒店）	49,314.86	6.78
6	四星酒店（原南宁五象新区喜来登酒店）	41,443.98	5.70
7	一键游广西项目	24,821.76	3.41
8	巴马国际养生中心项目二期	41,124.16	5.65
9	三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游配套服务设施提升工程	35,504.51	4.88
10	西山泉露营基地扩建项目	19,838.79	2.73
11	广西德福旅游康养暨现代农业庄园项目	20,798.12	2.86
12	紫云景区项目	9,883.61	1.36
13	其他工程	76,336.07	10.50
	合计	727,312.41	100.00

（5）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为 234,498.13 万元、240,074.97 万元、205,685.32 万元和 202,715.16 万元，占非流动资产的比例分别为 4.68%、4.54%、5.63%和 5.06%，占资产总额的比例分别为 3.47%、3.38%、3.52%和 3.14%。发行人无形资产主要为土地使用权和特许经营权。截至 2023 年末，无形资产较 2022 年末增加 5,576.84 万元，增幅为 2.38%；截至 2024 年末，无形资产较 2023 年末减少 34,389.64 万元，减幅为 14.32%，主要系土地使用权减少所致。截至 2025 年 9 月末，无形资产较 2024 年末减少 2,970.16 万元，减幅为 1.44%。

最近三年及一期末，发行人无形资产的明细情况如下：

表：最近三年及一期末发行人无形资产的明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
土地使用权	180,435.10	182,479.85	217,272.12	214,426.67
软件	8,608.03	9,108.95	8,455.70	8,510.19
专利权	177.53	177.53	131.61	187.57
商标权	1,042.05	1,132.71	1,128.21	739.12
著作权	24.32	22.23	22.23	25.67
特许权	12,428.13	12,764.06	13,065.09	10,608.91

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合计	202,715.16	205,685.32	240,074.97	234,498.13

（6）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人的其他非流动资产分别为 2,540,240.81 万元、2,306,402.75 万元、303,091.63 万元和 301,437.81 万元，占非流动资产总额的比例分别为 50.69%、43.59%、8.29%和 7.52%，占资产总额的比例分别为 37.54%、32.48%、5.19%和 4.67%，截至 2023 年末，发行人其他非流动资产较 2022 年末减少 233,838.06 万元，降幅为 9.21%，主要是棚改项目随着部分贷款本金的偿还，导致其他非流动资产减少。截至 2024 年末，发行人其他非流动资产较 2023 年末减少 2,003,311.12 万元，减幅为 86.86%，主要系发行人将棚户区改造专项融资不再纳入合并范围、单独进行核算所致。截至 2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产较 2024 年末减少 1,653.82 万元，减幅为 0.55%。

发行人于 2024 年 12 月 12 日召开 2024 年第 30 次董事会，审议并通过了将公司棚户区改造专项资金根据相关政策及会计准则由合并核算变为独立核算的议题，计划将原纳入合并范围的棚户区改造专项资金涉及的资产、负债划出公司合并范围。

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产的明细情况如下：

表：最近三年及一期末发行人其他非流动资产的明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
自治区重大公益性项目	146,242.92	145,549.73	142,117.60	138,746.77
白沙湾项目	54,581.89	57,161.64	68,279.61	73,287.96
广西美术馆项目	35,348.71	35,348.71	35,348.71	35,319.80
广西规划馆项目	48,883.14	48,883.14	48,883.14	48,878.83
北海冠岭二期项目	10,356.61	10,356.61	10,356.61	10,356.61
公益林	5,523.12	5,472.71	5,459.35	5,431.09
定期存单	280.00	85.00	85.00	-
棚改项目	-	-	1,978,799.96	2,217,660.86
一键游广西项目	-	-	16,851.34	10,322.35
其他	221.42	234.09	221.42	236.55
合计	301,437.81	303,091.63	2,306,402.75	2,540,240.81

截至 2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产主要系旅游业务形成的白沙湾项目、自治区重大公益性项目、广西美术馆、广西规划馆等。具体情况如下：

1) 广西规划馆项目

与发行人旅游业务板块相关，发行人依托广西规划馆项目，打造广西的文化产业城，推进旅游业务持续发展。广西规划馆是广西壮族自治区重大公益性场馆，场馆坐落在南宁市五象新区核心区，展馆由展示区、公共活动区、技术管理区、附属设施区和主题广场五个部分组成，展示区分为三层，其中一层正在改造升级中，二、三层为各主题展厅，主要包括核心模型厅、中国—东盟博览会展厅、美在广西厅及友谊礼品厅等。广西规划馆项目于 2011 年完工，项目占地面积 96 亩，建筑面积 4.6 万平方米，项目总投资 4.35 亿元。

广西规划馆运营费用由广西财政以政府购买服务方式逐年拨付，广西规划馆不收取门票，也不以收门票方式获得运营费用，每年获得营运管理费补贴。

2) 广西美术馆项目

与发行人旅游业务板块相关，发行人依托广西美术馆项目，打造广西的文化产业城，推进旅游业务持续发展。广西美术馆是广西壮族自治区重大公益性项目，项目位于南宁五象新区核心区内，是以展示、交流、研究、传承、收藏为主要功能的大型综合性省级美术馆。广西美术馆整体建筑形式为“四馆一体”，包括广西美术馆、广西书法馆、中国（广西）篆刻艺术馆和阳太阳艺术馆。广西美术馆于 2012 年完工，项目占地 104 亩，总建筑面积 3.6 万平方米，总投资 3.22 亿元。

广西美术馆运营费用由广西财政以政府购买服务方式逐年拨付，广西美术馆不收取门票，也不以收门票方式获得运营费用，每年获得营运管理费补贴。

3) 棚改项目

发行人子公司广西城建投资集团有限公司（以下简称“广西城投集团”）作为广西自治区棚户区改造的融资主体，以“统贷统还”的方式解决广西自治区各市县棚户区改造融资问题，广西城投集团拨付给实施单位的棚改专项贷款及相关棚户区改造项目资本金形成的棚改项目资产计入发行人其他非流动资产。棚改项目是广西壮族自治区 2013-2017 年棚户区改造项目的委托投资款，已纳入国家 2013-2017 年棚户区改造计划。广西壮族自治区人民政府与广西城投集团签订《2013-2017 年棚户区改造项目委托代建协议》，广西壮族自治区人民政府委托广西城投集团代建广西 2013-2017 年棚户区改造项目。广西城投集团接到项目代建任务

后，将以上棚户区改造项目委托给广西壮族自治区各地市公司建设，签订委托投资协议。截至 2024 年末，棚户区改造专项融资已划出合并范围。

4) 白沙湾项目

白沙湾项目属于发行人旅游业务板块。白沙湾·国际自然医学度假区项目位于防城港市西南部江山镇白龙村，隶属防城港国际医学开放试验区和江山半岛生态文化旅游区，规划总用地面积 47.47 万平方米，主要建设医疗服务区和园区配套设施。其他非流动资产中白沙湾项目为金花湾（内海疗愈湾）功能区块。建设内容包括：金花岛（国际自然医学岛）、盐海漂浮岛、自然医学产业聚落、金花湾度假酒店、金叶水屋、金湾水街、金湾海岸、金花湾广场、国际医学人才公寓以及度假区景观、道路、绿化等公用设施配套。

5) 北海冠岭二期项目

北海冠岭二期项目属于发行人旅游业务板块，北海冠岭二期项目系冠岭旅游综合体项目（二期）尚未开发土地。冠岭旅游综合体项目位于广西北海市冠岭，土地面积 187.44 亩，拟建旅游综合体及相关设施，包括演艺中心、海底餐厅、酒店、旅游码头、游艇俱乐部及其他旅游配套设施等。

6) 自治区重大公益性项目

为自治区重大公益性项目片区路网工程，属于公益性项目。为了加快五象新区的发展，完善城市交通路网，提高城市道路功能。2013 年广西壮族自治区政府同意实施自治区重大公益性项目片区路网工程，项目包括明辉路、宋湘路、明月西路等道路建设，项目建设资金来源主要为自治区财政资金补助，项目完工后对应形成路网资产计入发行人其他非流动资产科目。

（二）负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债结构情况如下：

表：近三年及一期末发行人流动负债及非流动负债占比情况

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,823,683.08	49.60	1,738,220.88	50.54	1,676,534.39	33.54	1,122,430.54	23.23
非流动负债	1,853,085.08	50.40	1,700,839.34	49.46	3,322,512.48	66.46	3,709,425.63	76.77
总计	3,676,768.16	100.00	3,439,060.21	100.00	4,999,046.87	100.00	4,831,856.17	100.00

近三年及一期末，发行人总负债分别为 4,831,856.17 万元、4,999,046.87 万元、3,439,060.21 万元和 3,676,768.16 万元，总负债规模整体上与公司经营规模和资产规模保持同向变动。

1、流动负债构成及其变化情况分析

表：近三年及一期末发行人流动负债主要构成

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	643,938.82	35.31	435,932.06	25.08	293,044.55	17.48	224,817.88	20.03
应付票据	135,449.19	7.43	100,353.77	5.77	-	-	-	-
应付账款	115,410.47	6.33	144,063.81	8.29	108,211.85	6.45	79,897.36	7.12
预收款项	6,510.28	0.36	5,058.62	0.29	3,408.74	0.20	161.37	0.01
合同负债	46,770.74	2.56	52,028.47	2.99	31,106.37	1.86	18,566.76	1.65
应付职工薪酬	20,423.93	1.12	19,919.46	1.15	20,529.56	1.22	1,942.01	0.17
应交税费	12,633.96	0.69	27,365.02	1.57	26,921.82	1.61	24,429.15	2.18
其他应付款	114,655.79	6.29	109,849.93	6.32	123,899.41	7.39	144,233.70	12.85
一年内到期的非流动负债	715,943.69	39.26	837,102.84	48.16	1,066,499.66	63.61	625,535.34	55.73
其他流动负债	11,946.22	0.66	6,546.90	0.38	2,912.43	0.17	2,846.96	0.25
流动负债合计	1,823,683.08	100.00	1,738,220.88	100.00	1,676,534.39	100.00	1,122,430.54	100.00

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 1,122,430.54 万元、1,676,534.39 万元、1,738,220.88 万元和 1,823,683.08 万元，流动负债占总负债比例分别为 23.23%、33.54%、50.54%和 49.60%。2023 年末发行人流动负债较 2022 年末增加了 554,103.85 万元，增幅 49.37%，主要是一年内到期的非流动负债增幅较大；2024 年末发行人流动负债较 2023 年末增加了 61,686.49 万元，增幅为 3.68%，变化幅度不大，主要是由于短期借款增加所致；2025 年 9 月末发行人流动负债较 2024 年末增加 85,462.20 万元，增幅 4.92%，变化幅度不大。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等组成。

(1) 短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为 224,817.88 万元、293,044.55 万元、435,932.06 万元和 643,938.82 万元，占流动负债的比例分别为 20.03%、17.48%、25.08%和 35.31%，占总负债的比例分别为 4.65%、5.86%、12.68%和 17.51%。截至 2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末增加 68,226.67 万元，增幅 30.35%，

主要原因是广西加大了对旅游等疫情影响较大的行业的金融支持力度，制定了包括对短期流动资金贷款进行贴息等优惠政策，发行人及下属子公司平衡了生产经营需要和享受金融支持政策，调整了长短期借款配置。截至 2024 年末，短期借款较 2023 年末增加 142,887.51 万元，增幅为 48.76%，主要系发行人公司经营规模扩张、周转资金需求增加导致。2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末增加 208,006.76 万元，增幅为 47.72%，主要是银行流贷增加所致。

最近三年及一期末，发行人短期借款情况如下：

表：近三年及一期末发行人短期借款情况

单位：万元

借款类别	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
质押借款	21,400.00	32,575.00	19,175.00	9,500.00
抵押借款	210.00	20,400.00	5,000.00	2,998.00
保证借款	353,737.71	237,360.67	179,372.41	143,310.92
信用借款	246,586.17	144,155.63	89,179.62	69,008.96
保证加质押借款	-	500.00	-	-
抵押加保证借款	1,000.00	-	-	-
抵押加质押借款	20,000.00	-	-	-
未到期应付利息	1,004.94	940.76	317.52	-
合计	643,938.82	435,932.06	293,044.55	224,817.88

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 79,897.36 万元、108,211.85 万元、144,063.81 万元和 115,410.47 万元，占流动负债的比例分别为 7.12%、6.45%、8.29%和 6.33%，占总负债的比例分别为 1.65%、2.16%、4.19%和 3.14%。截至 2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末增加了 28,314.49 万元，增幅 35.44%；截至 2024 年末，应付账款较 2023 年末增加 35,851.96 万元，增幅为 33.13%，主要原因为根据工程结算相关协议，部分工程款尚未支付所致。截至 2025 年 9 月末，应付账款较 2024 年末减少 28,653.34 万元，降幅为 19.89%。

最近三年及一期末，发行人应付账款账龄结构分析如下：

表：最近三年及一期末发行人应付账款账龄结构

单位：万元，%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	80,431.11	69.69	87,814.45	60.96	70,431.71	65.09	62,264.19	77.93

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1-2 年（含 2 年）	11,399.87	9.88	29,455.24	20.45	23,632.11	21.84	6,409.98	8.02
2-3 年（含 3 年）	12,956.71	11.23	16,491.11	11.45	3,899.88	3.60	1,148.26	1.44
3 年以上	10,622.77	9.20	10,303.01	7.15	10,248.15	9.47	10,074.92	12.61
合计	115,410.47	100.00	144,063.81	100.00	108,211.85	100.00	79,897.36	100.00

最近一期末，发行人应付账款前五名情况如下：

表：2025 年 9 月末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元，%

债务人名称	与公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例
广西建工第一建筑工程集团有限公司	非关联企业	19,459.02	1-2 年	16.86
南宁市自然资源局	非关联企业	13,259.15	1 年以内	11.49
中铁二十局集团有限公司	非关联企业	8,803.80	1 年以内	7.63
广西建工集团第一安装工程集团有限公司	非关联企业	8,727.28	1-2 年	7.56
广西建工集团控股有限公司	非关联企业	6,876.86	1-2 年	5.96
合计		57,126.11		49.50

（3）合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债分别为 18,566.76 万元、31,106.37 万元、52,028.47 万元和 46,770.74 万元，占流动负债的比例分别为 1.65%、1.86%、2.99% 和 2.56%，占总负债的比例分别为 0.38%、0.62%、1.51% 和 1.27%。2023 年末，合同负债较 2022 年末增加 12,539.61 万元，增幅为 67.54%，主要是旅游收入大幅度增加，预收文旅项目、旅行团团款、酒店消费款增加所致；2024 年末，合同负债较 2023 年末增加 20,922.10 万元，增幅为 67.26%，主要是预收货款增加所致；2025 年 9 月末，合同负债较 2024 年末减少 5,257.73 万元，减幅为 10.11%。

表：近三年及一期末发行人合同负债明细情况表

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收文旅项目款	2,173.92	4.65	1,809.86	3.48	13,448.38	43.23	544.08	2.93
预收房款	3,187.82	6.82	5,768.93	11.09	9,072.36	29.17	16,236.07	87.45
预收旅行团款	8,906.24	19.04	5,669.04	10.90	5,344.87	17.18	150.21	0.81
预收酒店消费款	674.04	1.44	1,408.43	2.71	1,744.06	5.61	1,168.92	6.30
预收货款	31,828.72	68.05	36,962.88	71.04	1,180.11	3.79	387.28	2.09

其他	-	-	409.34	0.79	316.59	1.02	80.20	0.43
合计	46,770.74	100.00	52,028.47	100.00	31,106.37	100.00	18,566.76	100.00

（4）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 144,233.70 万元、123,899.41 万元、109,849.93 万元和 114,655.79 万元，占流动负债的比例分别为 12.85%、7.39%、6.32%和 6.29%，占总负债的比例分别为 2.99%、2.48%、3.19%和 3.12%。截至 2023 年末，其他应付款较 2022 年末减少 20,334.29 万元，同比下降 14.10%，主要是支付经营往来款和暂收代付款波动所致。截至 2024 年末，其他应付款较 2023 年末减少 14,049.48 万元，同比下降 11.34%，主要原因为经营往来款减少所致。2025 年 9 月末其他应付款较 2024 年末增加 4,805.86 万元，增幅为 4.37%。

最近三年及一期末，发行人其他应付款明细如下：

表：截至最近三年及一期末发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
经营往来	85,766.67	93,981.77	105,760.36	120,448.45
保证金及押金	12,794.99	10,321.12	9,910.09	10,777.09
其他暂收代付款	5,673.37	4,087.76	6,386.00	11,598.10
其他	9,772.69	811.20	1,464.88	1,301.98
合计	114,007.71	109,201.85	123,521.33	144,125.62

最近一期末，发行人其他应付款项前五名情况如下：

表：2025 年 9 月末发行人其他应付款前五名情况表

单位：万元，%

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应付款总额的比例
桂平市土地开发投资有限公司	非关联企业	13,418.00	3 年以上	11.70
广西中马投控国际经贸集团有限公司	非关联企业	9,342.12	1 年以内	8.15
广西金益商贸物流有限公司	非关联企业	6,963.32	1 年以内	6.07
南宁万代航空服务有限公司	非关联企业	2,680.38	3 年以上	2.34
贵港市万豪房地产开发有限公司	关联企业	2,595.00	1-2 年	2.26
合计		34,998.82		30.53

（5）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 625,535.34 万元、1,066,499.66 万元、837,102.84 万元和 715,943.69 万元，占流动负债的比重分别为 55.73%、63.61%、48.16%和 39.26%，占总负债的比例分别为 12.95%、21.33%、

24.34%和 19.47%，主要包括一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。截至 2023 年末，一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 440,964.32 万元，增幅达 70.49%，主要原因是棚改专项借款开始进入还款期，一年内到期规模随之增加。截至 2024 年末，一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 229,396.82 万元，减幅为 21.51%。2025 年 9 月末，一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 121,159.15 万元，降幅为 14.47%。

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的长期借款	256,923.00	202,401.92	651,526.87	420,574.14
一年内到期的应付债券	430,000.00	548,460.78	345,713.72	149,737.97
一年内到期的长期应付款	25,996.91	81,229.74	68,425.92	54,558.14
一年内到期的租赁负债	3,023.78	5,010.41	833.15	665.09
合计	715,943.69	837,102.84	1,066,499.66	625,535.34

2、非流动负债构成及其变化情况分析

表：最近三年及一期末发行人非流动负债主要构成

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
长期借款	1,093,590.41	59.01	952,024.32	55.97	2,457,761.95	73.97	2,745,634.39	74.02
应付债券	472,426.22	25.49	490,062.28	28.81	634,187.34	19.09	735,194.25	19.82
租赁负债	17,644.49	0.95	14,791.18	0.87	4,682.00	0.14	2,331.43	0.06
长期应付款	202,837.22	10.95	175,059.28	10.29	157,031.61	4.73	174,898.13	4.71
预计负债	-	-	5,000.00	0.29	5,000.00	0.15	-	-
递延收益	16,366.61	0.88	13,424.88	0.79	13,960.04	0.42	11,219.84	0.30
递延所得税负债	48,858.19	2.64	50,477.40	2.97	49,889.54	1.50	40,147.60	1.08
其他非流动负债	1,361.94	0.07	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,853,085.08	100.00	1,700,839.34	100.00	3,322,512.48	100.00	3,709,425.63	100.00

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 3,709,425.63 万元、3,322,512.48 万元、1,700,839.34 万元和 1,853,085.08 万元，占负债总额的比重分别为 76.77%、66.46%、49.46%和 50.40%。发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 2,745,634.39 万元、2,457,761.95 万元、952,024.32 万元和 1,093,590.41 万元，占非流动负债的比例分别为 74.02%、73.97%、55.97%和 59.01%，占总负债的比例分别为 56.82%、49.16%、27.68%和 29.74%。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末减少 287,872.44 万元，减幅 10.48%，主要是按计划偿还棚户区改造贷款等长期借款所致。2024 年末，发行人长期借款同比减少 1,505,737.64 万元，减幅 61.26%，主要系棚户区改造项目所产生的专项借款不再纳入合并范围所致。2025 年 9 月末，发行人长期借款相较于 2024 年末增加 141,566.09 万元，增幅 14.87%。

近三年及一期末，发行人长期借款情况如下：

表：最近三年及一期末发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
质押借款	47,389.14	48,588.75	29,790.89	12,151.10
抵押借款	163,957.93	45,052.40	81,713.45	106,338.08
保证借款	472,487.75	444,263.50	663,479.61	605,644.27
信用借款	295,815.76	136,928.28	2,058,079.82	2,227,336.13
保证加抵押借款	59,800.00	390,683.51	276,225.05	214,738.95
保证加抵押加质押借款	264,958.56	59,619.09	-	-
保证加质押借款	46,104.26	29,290.70	-	-
小计	1,350,513.41	1,154,426.23	3,109,288.82	3,166,208.53
减：一年内到期的长期借款	256,923.00	202,401.92	651,526.87	420,574.14
合计	1,093,590.41	952,024.32	2,457,761.95	2,745,634.39

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 735,194.25 万元、634,187.34 万元、490,062.28 万元和 472,426.22 万元，占非流动负债的比例分别为 19.82%、19.09%、28.81%和 25.49%，占总负债的比例分别为 15.22%、12.69%、14.25%和 12.85%。截至 2023 年末，应付债券较 2022 年末减少 101,006.91 万元，降幅 13.74%，主要是由于发行人兑付中期票据 5 亿元、短期融资券 5 亿元、超短期融资券 12 亿元和债权融资计划 10 亿元所致。截至 2024 年末，应付债券较 2023 年末减少 144,125.05 万元，减幅 22.73%，主要系发行人本部的应付债券根据到期时间调整至一年内到期非流动负债科目列示所致。2025 年 9 月末应付债券较 2024 年末减少 17,636.06 万元，降幅为 3.60%。

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节发行人信用状况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款（包括专项应付款）分别为 174,898.13 万元、157,031.61 万元、175,059.28 万元和 202,837.22 万元，占非流动负债的比例分别为 4.71%、4.73%、10.29%和 10.95%，占总负债的比例分别为 3.62%、3.14%、5.09%和 5.52%。2023 年末，发行人长期应付款（包括专项应付款）同比减少 17,866.52 万元，同比下降 10.22%；2024 年末，发行人长期应付款（包括专项应付款）同比增加 18,027.67 万元，同比增长 11.48%，主要为发行人下属子公司在广西广投商业保理有限公司、平安国际融资租赁（天津）有限公司等公司办理新增融资款项所致。2025 年 9 月末，发行人长期应付款较 2024 年末增加 27,777.94 万元，增幅 15.87%，主要原因是融资租赁余额增加。

最近三年及一期末，发行人长期应付款（包括专项应付款）分类如下：

表：最近三年及一期末发行人长期应付款分类

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期应付款	153,155.27	125,158.84	106,930.66	120,789.72
专项应付款	49,681.94	49,900.44	50,100.96	54,108.41
合计	202,837.22	175,059.28	157,031.61	174,898.13

截至最近一年末，发行人主要的长期应付款项情况如下：

表：发行人 2024 年末主要长期应付款情况

单位：万元、%

项目	2024 年末余额	占长期应付款项比例
白沙湾国际医学项目政府专项债	17,054.26	13.63
广西广投商业保理有限公司	15,012.83	12.00
一键游广西项目政府专项债	14,999.57	11.98
平安国际融资租赁（天津）有限公司	13,547.86	10.82
广西融资租赁有限公司	12,139.32	9.70
合计	72,753.84	58.13

截至最近一期末，发行人主要的长期应付款项情况如下：

表：发行人 2025 年 9 月末主要长期应付款情况

单位：万元、%

项目	余额	占长期应付款项比例
广西融资租赁有限公司	25,461.23	16.62
深圳前海桂金融资租赁有限公司	23,533.56	15.37
北部湾金融租赁有限公司	19,264.65	12.58
海发宝诚融资租赁有限公司	19,022.50	12.42
山东通达金融租赁有限公司	15,822.62	10.33
合计	103,104.56	67.32

截至最近一年末，发行人专项应付款前五名情况如下：

表：发行人 2024 年末专项应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	项目名称	金额	占专项应付款比例
1	五象新区核心区路网项目建设资金	39,651.00	79.46
2	规划馆展厅改造经费	3,236.51	6.49
3	美术馆收藏经费	2,998.00	6.01
4	巴马长寿养生国际旅游区基础设施建设	1,000.00	2.00
5	2018 自治区旅游发展专项资金	831.22	1.67
	合计	47,716.73	95.62

截至最近一期末，发行人专项应付款前五名情况如下：

表：发行人 2025 年 9 月末专项应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	项目名称	金额	占专项应付款比例
1	五象新区核心区路网项目建设资金	39,651.00	79.81
2	规划馆展厅改造经费	3,236.51	6.51
3	美术馆收藏经费	2,998.00	6.03
4	巴马长寿养生国际旅游区基础设施建设	1,000.00	2.01
5	2018 自治区旅游发展专项资金	831.22	1.67
	合计	47,716.73	96.04

3、发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 445.13 亿元、455.82 亿元、288.53 亿元和 307.66 亿元，占同期末总负债的比例分别为 92.12%、91.18%、83.90%和 83.68%，2024 年末发行人有息负债余额较上年末减少 167.29 亿元，主要系转贷给广西各市县实施单位的棚户区改造项目贷款实行专账核算、独立编制报表导致不再纳入合并报表范围。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表：报告期各期末发行人有息负债情况

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	92.51	63.63	190.78	62.01	162.94	56.47	156.46	34.32	339.10	76.18
其中担保贷款	70.57	48.54	156.82	50.97	138.02	47.84	127.03	27.87	-	-
其中：政策性银行	13.24	9.11	18.94	6.16	18.10	6.27	22.03	4.83	233.06	52.36
国有六大行	22.76	15.65	50.48	16.41	48.10	16.67	46.98	10.31	37.41	8.40
股份制银行	35.10	24.14	64.93	21.11	55.65	19.29	46.88	10.28	32.71	7.35
地方城商行	14.94	10.28	30.24	9.83	19.08	6.61	23.12	5.07	14.29	3.21
地方农商行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.08	3.84
其他银行	6.47	4.45	26.19	8.51	22.01	7.63	17.44	3.83	4.55	1.02
非银行金融机构借款	0.09	0.06	0.95	0.31	0.49	0.17	0.57	0.13	-	-
债券融资	43.00	29.58	89.00	28.93	97.00	33.62	80.00	17.55	88.49	19.88
其中：公司债券	13.00	8.94	42.00	13.65	35.00	12.13	35.00	7.68	26.92	6.05
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	30.00	20.63	47.00	15.28	62.00	21.49	45.00	9.87	33.92	7.62
其他债券	-	-	-	-	-	-	-	-	27.65	6.21
非标融资	9.00	6.19	22.30	7.25	17.83	6.18	14.98	3.29	14.84	3.33
其中：信托融资	-	-	4.90	1.59	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
融资租赁	8.00	5.50	15.02	4.88	16.33	5.66	13.90	3.05	14.84	3.33
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1.00	0.69	2.38	0.77	1.50	0.52	1.08	0.24	-	-
其他融资	0.80	0.55	4.64	1.51	10.27	3.56	203.81	44.71	2.70	0.61
其他	0.80	0.55	4.64	1.51	10.27	3.56	203.81	44.71	2.70	0.61
合计	145.39	100.00	307.66	100.00	288.53	100.00	455.82	100.00	445.13	100.00

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营结果。报告期内，发行人合并财务报表营业总收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元，利润总额分别为 20,208.59 万元、23,896.60 万元、23,555.81 万元和 13,654.61 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 30,130.84 万元、46,882.70 万元、50,950.15 万元和 18,385.82 万元，持续为正，良好的财务状况是构成本期债券按时偿付的基础。除此之外，截至 2025 年 9 月

末，发行人货币资金为 290,247.19 万元，剔除受限货币资金后可用余额为 274,082.47 万元，发行人货币资金为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障。

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节发行人信用状况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

表：最近三年及一期末发行人现金流量结构

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	793,421.12	798,155.23	552,083.20	303,549.47
收到的税费返还	4,003.43	4,171.00	5,852.43	11,597.86
收到其他与经营活动有关的现金	88,765.50	138,574.39	96,972.47	168,127.09
经营活动现金流入小计	886,190.06	940,900.61	654,908.10	483,274.42
购买商品、接受劳务支付的现金	696,053.14	663,809.02	461,662.90	350,939.26
支付给职工及为职工支付的现金	49,982.04	75,701.43	66,885.20	48,638.68
支付的各项税费	32,326.47	25,201.83	19,040.42	13,528.35
支付其他与经营活动有关的现金	89,442.59	125,238.18	60,436.88	40,037.29
经营活动现金流出小计	867,804.23	889,950.46	608,025.40	453,143.58
经营活动产生的现金流量净额	18,385.82	50,950.15	46,882.70	30,130.84
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,623.03	10,491.02	1,443.70	2,904.00
取得投资收益收到的现金	3,191.12	4,960.62	1,936.46	1,230.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	270.09	541.37	10.83	39.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	20,344.98	-	31,104.44
收到其他与投资活动有关的现金	2,524.12	11,036.84	6,738.84	51,940.64
投资活动现金流入小计	15,608.36	47,374.84	10,129.83	87,219.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,876.01	123,652.33	265,857.34	155,442.75
投资支付的现金	199,090.15	204,520.97	95,409.82	144,666.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,313.95	57,563.59	52,796.79
支付其他与投资活动有关的现金	28,097.54	71,382.87	34,353.84	26,873.10
投资活动现金流出小计	337,063.69	401,870.12	453,184.59	379,778.64
投资活动产生的现金流量净额	-321,455.33	-354,495.28	-443,054.75	-292,559.41

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	389,760.00	234,305.10	202,064.00	107,058.42
取得借款收到的现金	1,267,787.40	1,501,130.48	1,018,438.55	1,164,691.84
收到其他与筹资活动有关的现金	116,424.65	178,269.50	413,300.25	425,020.54
筹资活动现金流入小计	1,773,972.05	1,913,705.08	1,633,802.80	1,696,770.80
偿还债务支付的现金	1,258,519.52	1,301,249.19	736,214.71	1,045,456.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,948.24	121,077.80	126,943.77	105,124.63
支付其他与筹资活动有关的现金	151,972.81	101,354.54	460,990.58	199,922.01
筹资活动现金流出小计	1,510,440.56	1,523,681.52	1,324,149.06	1,350,503.44
筹资活动产生的现金流量净额	263,531.48	390,023.56	309,653.75	346,267.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-39,538.02	86,478.43	-86,518.31	83,838.79
加：期初现金及现金等价物余额	313,620.50	227,142.07	313,660.38	229,821.59
六、期末现金及现金等价物余额	274,082.47	313,620.50	227,142.07	313,660.38

1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 30,130.84 万元、46,882.70 万元、50,950.15 万元和 18,385.82 万元。2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 16,751.86 万元，增幅 55.60%；2024 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度增加 4,067.45 万元，增幅 8.68%。近三年及一期，经营活动产生的现金流量净额呈上升趋势，主要是因为文化旅游产业、贸易业务收到现金大幅度增加。

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 483,274.42 万元、654,908.10 万元、940,900.61 万元和 886,190.06 万元，2023 年度发行人经营活动产生的现金流入较 2022 年增加 171,633.68 万元，增幅 35.51%，主要原因为文旅经济恢复，带动发行人经营性现金流入提升。2024 年度发行人经营活动产生的现金流入较 2023 年增加 285,992.52 万元，增幅 43.67%，主要原因系业务增长导致销售商品、提供劳务收到的现金大幅增长。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流出分别为 453,143.58 万元、608,025.40 万元、889,950.46 万元和 867,804.23 万元。2023 年度发行人经营活动产生的现金流出较 2022 年增加了 154,881.82 万元，增幅 34.18%，主要原因为文旅经济恢复初期，加大相关费用支出。2024 年度发行人经营活动产生的现金流出较 2023 年增加 281,925.06 万元，

增幅 46.37%，主要原因系业务增长导致购买商品、接受劳务支付的现金大幅增长。整体而言，发行人文旅项目、销售不动产业务受项目受建设进度以及回款周期影响，可能导致经营活动产生的现金流入及流出存在波动，但发行人经营活动产生的现金流量净额变化幅度相对有限。

发行人所属行业属于综合类，报告期内经营性现金流入来源主要包括文旅项目、宾馆酒店、旅行社业务、销售不动产、贸易业务等。

其中，文旅项目板块经营性现金流主要来源于民族风情产业街区、广旅·涠洲西海岸、一键游广西项目、广旅科技文旅服务零星项目、南宁之夜项目等产生的现金流入。项目回款主要根据项目建设以及销售情况确认，经营性现金流存在一定的波动性。

宾馆酒店板块经营性现金流入主要来源于发行人经营的广西南宁饭店、广西南宁凤凰宾馆、北京广西大厦、北海喜来登度假酒店、广悦华阳朔河畔度假酒店等酒店产生的酒店客房住宿、会议等现金流入。

旅行社业务板块经营性现金流入主要来源于广西中国国际旅行社有限公司、南宁中国青年旅行社有限公司、广西海外旅行社有限公司和广西中国旅行社有限公司境内游以及境外游业务产生的旅游团款以及广旅航科公司产生的航线收入等现金流入。

销售不动产板块经营性现金流入来源主要包括桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）、广旅国际健康城、湖峰尊府等项目销售。项目回款依赖项目建设以及预售进度安排确认进度，存在一定的波动性。

贸易板块经营性现金流入主要来源于白砂糖、成品油、油脂等大宗商品贸易业务，贸易业务采购及销售均采用先款后货的方式，报告期内贸易收入规模较大，贸易业务现金流入较为稳定。

报告期内发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 168,127.09 万元、96,972.47 万元、138,574.39 万元和 88,765.50 万元，主要包括利息收入以及物业服务、旅游咨询服务、汽车租赁等列入其他业务的现金流入，与其他企业的往来款回款以及政府补助，报告期内存在一定波动。

2、投资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-292,559.41 万元、-443,054.75 万元、-354,495.28 万元和-321,455.33 万元，报告期内投资活动产生的现金流量均呈现净流出状态，主要系因为旅游板块项目和康养板块项目建设持续投入所致。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流入分别为 87,219.23 万元、10,129.83 万元、47,374.84 万元和 15,608.36 万元。2023 年发行人投资活动产生的现金流入较 2022 年减少了 77,089.40 万元，降幅 88.39%，主要是 2022 年处置子公司收入流入，2023 年无未处置子公司的情况，因此投资现金流入同比减少。2024 年发行人投资活动产生的现金流入较 2023 年增加 37,245.01 万元，增幅达 367.68%，主要是处置收到子公司及其他单位的现金净额增加。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流出分别为 379,778.64 万元、453,184.59 万元、401,870.12 万元和 337,063.69 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 155,442.75 万元、265,857.34 万元、123,652.33 万元和 109,876.01 万元，相关投入与发行人业务情况相关联、匹配。

报告期内，发行人主要投资活动现金流出的具体投向包括三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游设施配套服务设施提升工程项目、白沙湾·国际自然医学度假区项目（一期）、广西猫儿山原生态康养旅游景区项目、通灵大峡谷创建国家 5A 级旅游景区提升改造项目（一期）等文旅及康养项目。截至 2025 年 9 月末主要投资项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	未来三年投资支出			开发模式	预计竣工时间	预期收益实现方式
				2025 年 10 月-12 月	2026 年	2027 年			
1	三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游设施配套服务设施提升工程项目	60,830.76	49,682.57	2,000.00	3,000.00	6,148.19	自建	2027 年	门票收入、观光车费收入、民俗客栈收入、侗恋程阳演出收入、百家宴收入、商业街区租赁及其他综合收入等

2	白沙湾·国际自然医学度假区项目（一期）白沙湾·国际自然医学度假区项目（一期）	465,520.49	173,792.00	22,000.00	60,000.00	55,000.00	自建	2028年	国际医学中心、国际医学人才配套疗愈中心等物业出租、医学疗养服务、商店零售、会议会展收入等
3	广西猫儿山原生态康养旅游景区项目	97,722.62	30,356.68	3,000.00	11,379.26	15,725.18	自建	2029年	旅游套票收入、停车场收入、文创产品收入、餐饮收入、观光车费收入、单一旅游产品、缆车收入及其他综合收入等
4	通灵大峡谷创建国家 5A 级旅游景区提升改造项目（一期）	90,812.63	39,639.21	30,007.37	21,166.05	-	自建	2026年	门票收入、观光车费收入、民俗客栈收入、漂流收入、商业街收入、观光电梯收入、有轨小火车收入及其他综合收入等
	合计	714,886.50	293,470.46	57,007.37	95,545.31	76,873.37			

3、筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 346,267.36 万元、309,653.75 万元、390,023.56 万元和 263,531.48 万元，报告期内呈上升趋势。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,696,770.80 万元、1,633,802.80 万元、1,913,705.08 万元和 1,773,972.05 万元。2023 年发行人筹资活动产生的现金流入较 2022 年减少 62,968.00 万元，降幅 3.71%，变化幅度不大。2024 年发行人筹资活动产生的现金流入较 2023 年增加 279,902.28 万元，增幅达 17.13%，主要原因系文旅业务及销售不动产业务投资规模持续增加，发行人融资需求规模有所增加。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 1,350,503.44 万元、1,324,149.06 万元、1,523,681.52 万元和 1,510,440.56 万元。2023 年发行人筹资活

动产生的现金流出较 2022 年减少 26,354.38 万元，降幅 1.95%，变化幅度不大。2024 年发行人筹资活动产生的现金流出较 2023 年增加 199,532.46 万元，增幅 15.07%，主要由于偿还债务支付的现金增加。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	1.34	1.26	1.08	1.56
速动比率（倍）	0.52	0.44	0.33	0.55
资产负债率（%）	56.97	58.88	70.41	71.40
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.49	0.29	0.56

1、短期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.56、1.08、1.26 和 1.34，速动比率分别为 0.55、0.33、0.44 和 0.52，发行人流动比率、速动比率先降后升，短期偿债能力呈回升趋势。发行人部分项目仍处于建设阶段，旅游产业项目投资效益未完全体现，文旅产业仍需要一定的市场培育。

2、长期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 71.40%、70.41%、58.88%和 56.97%。发行人资产负债率有所下降，主要系长期借款中转贷给广西各市县实施单位的棚户区改造项目贷款划出所致。发行人整体负债率下降，长期偿债能力正常。

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.56、0.29 和 0.49，报告期内先降后升，覆盖倍数整体较低。发行人在建房地产项目和旅游设施扩建改建项目较多，前期融资规模较大，导致利息支出较大，随着工程完工陆续产生收入，净利润提升，利息保障倍数预计将上升，进一步提升发行人偿债能力。

近三年，发行人 EBITDA 分别为 5.49 亿元、5.98 亿元和 6.25 亿元。截至 2024 年末，发行人有息债务余额为 288.53 亿元，发行人报告期内年均 EBITDA 小于报告期末所有有息债务（含发行人本次公司债券）一年利息。

发行人具备持续稳定的盈利能力，详见“第五节发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（五）盈利能力分析”之“6、盈利可持续性分析”。此外，发行人已为本期债券制定了切实可行的偿债保障措施，发行人偿付资金来源及偿

债保障措施详见“第十节投资者保护机制”之“二、偿债资金来源”及“四、偿债保障措施”。

3、发行人有息债务偿债计划及对本期债券的影响

随着发行人各业务板块扩张，发行人营业收入、经营性现金流持续增长。报告期内，发行人合并财务报表营业总收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元；利润总额分别为 20,208.59 万元、23,896.60 万元、23,555.81 万元和 13,654.61 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 30,130.84 万元、46,882.70 万元、50,950.15 万元和 18,385.82 万元。发行人各项业务保持稳定增长，公司实现持续盈利能力、良好的经营现金流入，为本期债券本息的偿付提供了有效保障。

截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金为 290,247.19 万元，剔除受限货币资金后可用余额为 274,082.47 万元，发行人持有的货币资金为发行人短期债务偿付提供了保障。

若发行人经营性现金流量不足以偿付有息债务，发行人可以通过外部筹资性现金流偿付相关债务。截至 2025 年 9 月末，发行人获得银行授信额度为 645.29 亿元，已使用银行授信额度 308.35 亿元，未使用额度 336.94 亿元，未使用的授信余额较高。发行人较大的授信规模能够为有息债务的偿还提供有力补充。

综上，发行人经营情况良好、主营业务收入持续增长，发行人持有的货币资金、未使用银行授信额度以及多元的融资渠道，为公司提供了充足的资金来源，为公司债务的偿还提供了强有力地支持和保障。

（五）盈利能力分析

表：最近三年及一期发行人主要盈利情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	722,549.42	646,435.51	587,663.04	380,047.64
主营业务成本	655,388.06	531,309.05	479,466.32	298,206.39
期间费用合计	56,850.38	100,578.94	89,533.84	71,109.14
其中：销售费用	8,314.85	14,391.72	14,531.08	10,023.40
财务费用	11,525.35	20,454.27	17,555.35	12,925.70
管理费用	35,587.04	62,806.33	55,521.39	44,429.19
研发费用	1,423.14	2,926.62	1,926.02	3,730.85

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他收益	1,687.78	4,022.58	7,491.50	6,867.59
投资收益	3,191.12	11,551.48	1,354.88	7,423.37
公允价值变动收益	0.43	-537.84	2,480.35	3,584.66
信用减值损失	409.23	-1,943.73	-1,385.73	-2,668.10
资产减值损失	-	-1,965.67	-	-
资产处置收益	25.31	78.04	-2.86	-65.55
营业利润	13,008.36	22,669.30	24,498.53	19,762.08
营业外收入	877.92	1,704.45	571.35	1,015.79
营业外支出	231.66	817.95	1,173.28	569.28
净利润	7,999.11	10,884.56	15,861.41	14,241.09
归属于母公司所有者的净利润	6,559.27	8,935.31	12,576.75	8,596.74
营业毛利率（%）	9.30	17.81	18.41	21.53
平均总资产回报率（%）	0.44	0.66	0.61	0.51
加权平均净资产收益率（%）	0.31	0.48	0.79	0.77

1、期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 71,109.14 万元、89,533.84 万元、100,578.94 万元和 56,850.38 万元，占营业收入的比重分别为 18.71%、15.24%、15.56%和 7.87%，主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成。2023 年度，发行人期间费用较 2022 年增加 18,424.70 万元，增幅 25.91%，主要系职工薪酬等费用增长幅度较大；2024 年度，发行人期间费用较 2023 年增加 11,045.10 万元，增幅 12.34%，一方面系职工薪酬、折旧费、咨询费等管理费用大幅增长，另一方面系发行人外部融资增加导致财务费用增加所致。

2、非经常性损益分析

（1）投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 7,423.37 万元、1,354.88 万元、11,551.48 万元和 3,191.12 万元，主要为处置长期股权投资产生的投资收益、其他权益工具投资持有期间的投资收益。2023 年投资收益较 2022 年减少 6,068.49 万元，降幅 81.75%，主要是因为处置长期股权投资产生的投资收益较同期减少。2024 年投资收益较 2023 年增加 10,196.60 万元，增幅 752.58%，主要是二级子公司广西旅发大健康产业集团有限公司（现已更名为广西康养集团有限公司）出售下属子公司广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司部分股权，导致处置长期股权投资产生的投资收益增加所致。

近三年，发行人投资收益明细如下：

表：最近三年发行人投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2024 年发生额	2023 年发生额	2022 年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-800.60	-337.02	409.02
处置长期股权投资产生的投资收益	10,361.83	-0.00	5,897.16
交易性金融资产持有期间的投资收益	22.97	0.28	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	56.61	217.19
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,867.28	1,635.01	900.00
债务重组产生的投资收益	100.00	-	-
合计	11,551.48	1,354.88	7,423.37

近三年，发行人投资收益主要项目明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	10,361.83	-0.00	5,897.16
其中：出售自贸区医院产生的投资收益	10,438.84	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,867.28	1,635.01	900.00
其中：北部湾银行分红	1,416.67	1,000.00	900.00
广西旅发康养并购基金合伙企业（有限合伙）分红	202.01	-	-
广西旅发康旅投资基金合伙企业（有限合伙）分红	-	488.51	-
其他	-677.63	-280.12	626.21
投资收益合计	11,551.48	1,354.88	7,423.37

发行人各项投资收益的可持续性情况如下：

①处置长期股权投资产生的投资收益近三年分别为 5,897.16 万元、-0.00 万元及 10,361.83 万元。2024 年发行人处置长期股权投资产生的投资收益主要为二级子公司广西旅发大健康产业集团有限公司（现已更名为广西康养集团有限公司）出售下属子公司广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司 20% 股权所产生的收益。未来是否处置参股公司或对参股公司进行减资具有一定的不确定性，故该部分投资收益可持续性较弱。

②其他权益工具投资持有期间的投资收益可持续性较高。近三年，发行人其他权益工具投资持有期间的投资收益分别为 900.00 万元、1,635.01 万元和 1,867.28 万元，主要系北部湾银行、基金分红等，历史投资收益虽有波动，但仍

具有正向稳定性。发行人其他权益工具投资中相关企业的主营业务经营状况良好，每年度可获得的分红收入预计不会产生重大不利变化，因此该部分投资收益报告期内虽有所波动，但仍具有一定的稳定性。

总体来看，发行人 2024 年投资收益规模增长主要来自处置长期股权投资产生的收益，预计可持续性较弱，但随着发行人文旅业务陆续建成运营，发行人未来投资收益有一定的可持续性，不会对发行人盈利能力产生重大不利影响。未来，随着发行人文旅业务陆续建成运营，发行人主营业务收入、盈利将稳步增长，投资收益对发行人盈利能力影响将进一步减弱。

发行人盈利能力具有可持续性。近三年及一期，发行人营业收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元，净利润分别为 14,241.09 万元、15,861.41 万元、10,884.56 万元和 7,999.11 万元。2023 年度发行人营业收入较 2022 年增加 207,615.40 万元，增幅 54.63%，主要系旅游业务和贸易收入增长幅度较大所致；2024 年度发行人营业收入较 2023 年增加 58,772.47 万元，增幅 10.00%，主要系文旅项目、销售不动产业务收入增长所致。近三年及一期，发行人利润总额分别为 20,208.59 万元、23,896.60 万元、23,555.81 万元和 13,654.61 万元，较为稳定。2023 年度发行人净利润较 2022 年增长 1,620.32 万元，增幅 11.38%；2024 年度发行人净利润较 2023 年减少 4,976.85 万元，降幅 31.38%，主要系 2024 年度缴纳所得税增加所致。未来，随着发行人文化旅游项目建设、旅游景区扩建提升工程、不动产项目逐渐完工，预计发行人净利润随着增加。

为响应自治区政府建设“世界级旅游目的地”的号召，发行人持续深耕文旅、康养业务。一方面，发行人与广西 14 个地市签订合作协议整合全区优质旅游资源，专注重点区域的优质文旅项目开发；另一方面，在政策的引导和自治区政府引导基金参与下，发行人设立广西文旅产业基金和大健康产业壹号基金，引导优质资本投向广旅集团文旅康养产业，打造优势产业，培育战略性新兴产业以产融结合的新模式，提升资产并购能力，服务文旅和康养现代服务业的发展需求。近年来，发行人持续推进文化产业街区、桂平西山泉旅游度假项目、广旅·涠洲西海岸项目、一键游广西项目、南宁之夜等文旅项目建设；运营 22 家宾馆酒店、在建 7 家宾馆酒店；拥有的四家旅行社开展境内外旅游服务业务；经营通灵大峡谷景区、猫儿山景区等 8 处景区景点，且在建或改造 8 处景区景点。上述业务对发行人今后

做大做强旅游产业具有重要意义。

目前，发行人重点项目建设稳步推进，包括：三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游设施配套服务设施提升工程项目、白沙湾·国际自然医学度假区项目、贺州市紫云洞旅游景区升级改造项目、广西猫儿山原生态康养旅游景区项目、通灵大峡谷创建国家5A级旅游景区提升改造项目等。此外，发行人文旅业务运营提升将带来收入增长，包括越南—南宁直飞航班成功复航、“一键游广西”上线运营已初见成效、广旅国际健管中心二期工程进入试运营、程阳八寨成为国家5A级旅游景区。随着上述重点项目的陆续完工和运营，发行人盈利能力将进一步增强。

2025年-2026年，发行人多个文旅康养项目全新面市，包括涠洲岛悦苑酒店开业运营、巴马赐福湖国际长寿养生温泉度假区业态升级、白沙湾·国际自然医学度假区投入运营等，项目落地节奏把控、精细化运营能力及融资成本控制仍是发行人在广西区域的突出优势，将持续为发行人注入稳定现金流，夯实盈利基本盘。

综上，未来随着旅游项目的落地及文旅业务规模的逐渐拓展，发行人的盈利能力将逐渐增强且具备一定的可持续性。

（2）资产减值损失

近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 0.00 万元、0.00 万元、-1,965.67 万元和 0.00 万元，为发行人计提的存货跌价准备。

（3）公允价值变动收益

近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为 3,584.66 万元、2,480.35 万元、-537.84 万元和 0.43 万元，主要系发行人投资性房地产公允价值变动所致。

（4）信用减值损失

近三年及一期，发行人信用减值损失分别为-2,668.10 万元、-1,385.73 万元、-1,943.73 万元和 409.23 万元，主要为发行人计提各项坏账损失。

（5）营业外收入

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 1,015.79 万元、571.35 万元、1,704.45 万元和 877.92 万元，主要为星级酒店奖励金、创 4A 旅游景区补贴、项目专项资金等政府补助以及部分违约金收入、赔偿收入等。

近三年，发行人营业外收入明细如下：

表：最近三年发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产毁损报废利得	0.54	1.94	7.02
与企业日常活动无关的政府补助	2.11	21.72	15.04
违约金收入	41.11	226.00	749.82
接收捐赠	0.23	-	
赔偿收入	1,008.03	-	0.31
滞纳金	-	-	1.83
其他	652.44	321.68	241.76
合计	1,704.45	571.35	1,015.79

3、政府补助分析

2022-2024 年度，发行人政府补助为 6,882.63 万元、7,513.22 万元和 4,024.69 万元，主要为稳岗补贴和政府补贴。近三年，发行人政府补情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
计入其他收益政府补助	4,022.58	7,491.50	6,867.59
旅游项目补贴资金	1,472.29	5,011.70	456.80
北海冠岭旅游综合体项目	440.21	213.66	3,578.11
稳岗补贴	277.09	179.89	240.13
基于 A1 大脑的虚实融合数智博物馆平台与服务体系研究补贴款	257.60	-	-
税费补贴	250.79	795.41	348.67
直通车专项奖励	187.34	65.99	300.10
普惠养老项目资金	186.70	87.85	-
一键游广西文旅公共服务平台一期补助	124.57	74.57	-
就业及培训补贴	117.83	41.55	138.61
高新技术企业认定补助	105.00	198.64	10.00
2022 年度瞪羚（培育）企业研发经费投入奖补	84.28	-	-
森林生态效益补偿	76.61	76.61	76.61
2024 年第二批激励企业加大研发经费投入财政奖补专项资金	56.09	-	-
一键乡村游智慧平台	50.00	100.00	-
一键游广西平台项目	-	121.35	-
保障性住房租赁补贴	-	113.88	-

广西民族服饰文化遗产保护与文化旅游产业数字化应用示范项目	-	51.04	-
2019 年自治区服务业务发展专项资金	-	50.00	23.21
一键游项目补助	-	35.00	15.00
广西文旅消费券补助资金			98.00
巴马赐福养生度假区运营补贴			479.53
广西农业示范区投资奖补			287.29
防城港市旅游局下龙湾上航线补助资金			100.00
冷链物流财政补贴收入			100.00
广西壮族自治区金融监督管理局 2022 年第二批直接融资奖补资金			100.00
其他补贴	336.17	274.36	515.52
计入营业外收入的政府补助	2.11	21.72	15.04
合计	4,024.69	7,513.22	6,882.63

公司取得政府补助主要是由于公司致力于对景区的建设和投资，主要收到的补贴与主营业务相关，在一定程度上能推动当地旅游经济，因此政府积极支持发行人在当地发展旅游产业，以加快推进当地旅游项目建设步伐。

政府及相关部门预计未来期间将持续对发行人进行政府补助。其中，北海冠岭旅游综合体项目等项目因建设周期较长，投资金额较大，政府及金融机构未来提供贷款贴息政策支持；直通车专项奖励项目主要系用于广西游直通车项目补贴资金；旅游项目补贴资金主要系经营旅游景区项目收到补贴资金；其他补贴项目包括但不限于科技类项目培育奖补等，政府补助对发行人的营业利润构成很好的补充，有效保障了发行人的盈利能力与偿债能力。

发行人作为广西重要旅游产业项目开发运作的主体，全面负责自治区人民政府授权范围内的旅游项目投融资建设，整合旅游资源。自成立以来，发行人与各级政府保持着良好的合作关系，当地政府部门全力支持发行人旅游产业项目开发运作，近年来公司经营规模和经营实力不断壮大，预计收到的政府补贴仍将保持在一定规模，具有一定的延续性。

4、净利润分析

近三年及一期，发行人净利润分别为 14,241.09 万元、15,861.41 万元、10,884.56 万元和 7,999.11 万元。随着发行人从事的文化旅游项目建设、旅游景区扩建提升工程、不动产项目逐渐完工，预计发行人净利润随着增加。

5、营业毛利率、平均总资产回报率和加权平均净资产收益率分析

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 21.53%、18.41%、17.81%和 9.30%，发行人营业毛利率水平呈下降趋势。2024 年度贸易业务毛利率为负，主要原因系 2024 年成品油价格整体上处于全年震荡下行，导致发行人成品油贸易出现亏损所致。平均总资产回报率分别为 0.51%、0.61%、0.66%和 0.44%，加权平均净资产收益率分别为 0.77%、0.79%、0.48%和 0.31%，均较低，主要是由于发行人从事的文化旅游项目建设包括较多旅游设施及景区等项目扩建，资产规模较大，尽管收益产生较为缓慢，但符合发行人所处行业特点，可为发行人提供稳定的收入来源，有利于发行人的长期稳定发展。

6、盈利可持续性分析

近三年及一期，发行人营业收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元，净利润分别为 14,241.09 万元、15,861.41 万元、10,884.56 万元和 7,999.11 万元。2023 年度发行人营业收入较 2022 年增加 207,615.40 万元，增幅 54.63%，主要系旅游业务和贸易收入增长幅度较大所致；2024 年度发行人营业收入较 2023 年增加 58,772.47 万元，增幅 10.00%，主要系文旅项目、销售不动产业务收入增长所致。近三年及一期，发行人利润总额分别为 20,208.59 万元、23,896.60 万元、23,555.81 万元和 13,654.61 万元，较为稳定，2023 年度发行人净利润较 2022 年增长 1,620.32 万元，增幅 11.38%；2024 年度发行人净利润较 2023 年减少 4,976.85 万元，降幅 31.38%，主要系 2024 年度缴纳所得税增加所致。未来，随着发行人文化旅游项目建设、旅游景区扩建提升工程、不动产项目逐渐完工，预计发行人净利润随着增加。

为响应自治区政府建设“世界级旅游目的地”的号召，发行人持续深耕文旅、康养业务。一方面，发行人与广西 14 个地市签订合作协议整合全区优质旅游资源，专注重点区域的优质文旅项目开发；另一方面，在政策的引导和自治区政府引导基金参与下，发行人设立广西文旅产业基金和大健康产业壹号基金，引导优质资本投向广旅集团文旅康养产业，打造优势产业，培育战略性新兴产业以产融

结合的新模式，提升资产并购能力，服务文旅和康养现代服务业的发展需求。近年来，发行人持续推进文化产业街区、桂平西山泉旅游度假项目、广旅·涠洲西海岸项目、一键游广西项目、南宁之夜等文旅项目建设；运营 22 家宾馆酒店、在建 7 家宾馆酒店；拥有的四家旅行社开展境内外旅游服务业务；经营通灵大峡谷景区、猫儿山景区等 8 处景区景点，且在建或改造 8 处景区景点。上述业务对发行人今后做大做强旅游产业具有重要意义。

目前，发行人重点项目建设稳步推进，包括：三江侗族自治县程阳八寨景区及旅游设施配套服务设施提升工程项目、白沙湾·国际自然医学度假区项目、贺州市紫云洞旅游景区升级改造项目、广西猫儿山原生态康养旅游景区项目、通灵大峡谷创建国家 5A 级旅游景区提升改造项目等。此外，发行人文旅业务运营提升将带来收入增长，包括越南—南宁直飞航班成功复航、“一键游广西”上线运营已初见成效、广旅国际健管中心二期工程进入试运营、程阳八寨成为国家 5A 级旅游景区。随着上述重点项目的陆续完工和运营，发行人盈利能力将进一步增强。

2025 年-2026 年，发行人多个文旅康养项目全新面市，包括涠洲岛悦苑酒店开业运营、巴马赐福湖国际长寿养生温泉度假区业态升级、白沙湾·国际自然医学度假区投入运营等，项目落地节奏把控、精细化运营能力及融资成本控制仍是发行人在广西区域的突出优势，将持续为发行人注入稳定现金流，夯实盈利基本盘。

综上，未来随着旅游项目的落地及文旅业务规模的逐渐拓展，发行人的盈利能力将逐渐增强且具备可持续性。

（六）关联交易情况

1、截至 2024 年末，发行人主要关联方如下：

（1）控股股东和实际控制人

发行人控股股东和实际控制人为广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）发行人的主要子公司情况

序号	关联方名称
1	广西城建投资集团有限公司
2	广西旅发置业集团有限公司
3	广西旅发大健康产业集团有限公司（现已更名为广西康养集团有限公司）

序号	关联方名称
4	广西旅发沿海投资发展有限公司
5	广西工艺美术研究院有限公司
6	广西旅发南宁饭店集团有限公司
7	广西旅发文化旅游股份有限公司
8	广西旅发贵港投资有限公司
9	广西旅发实业有限公司
10	北京广西大厦集团有限公司
11	广西旅发南国体育投资集团有限公司
12	广西旅发旅行社集团有限公司
13	广西旅发防城港投资有限公司
14	广西旅发资本投资集团有限公司
15	广西旅发桂林投资有限公司
16	广西旅发科技股份有限公司
17	广西旅发一键游数字文旅产业有限公司
18	广西第一届全国学生青年运动会资源开发有限公司
19	广东旅发创展投资有限公司
20	深圳市鹏桂实业有限责任公司
21	广西农垦九龙河农场有限公司

(3) 发行人联营、合营公司情况

序号	关联方名称	关联关系
1	广西旅发象驿旅游投资有限公司	合营企业
2	广西锦绣前程人力资源股份有限公司	联营企业
3	广西桂物实业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
4	广西乐思购媒体科技产业有限公司	联营企业
5	广西然祥石油有限公司	联营企业
6	广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司	联营企业
7	内蒙古数字发展科技有限责任公司	联营企业
8	广西全域旅游产业发展基金管理有限公司	联营企业
9	广西南国海外旅游发展股份有限公司	联营企业
10	广西旅发房车营地投资有限公司	联营企业

2、关联方交易

(1) 向关联方提供劳务

单位：万元、%

单位名称	关联方关系	定价政策	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
			金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
广西全域旅游产业发展基金管理有限公司	联营企业	市场价	5,358.43	0.83	3,543.32	0.60	-	-

(2) 与关联方签订的租赁协议

单位：万元、%

单位名称	关联方关系	定价政策	2024 年度		2023 年度		2022 年度		备注
			金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	
广西旅发象驿旅游投资有限公司	联营企业	市场价	1,530.78	0.29	-	-	-	-	发行人为承租方

(3) 应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	广西全域旅游产业发展基金管理有限公司	250.00	210.00	-

(4) 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	广西旅发象驿旅游投资有限公司	1,668.55	-	-
其他应付款	贵港市万豪房地产开发有限公司	2,595.00	2,595.00	2,595.00

3、报告期内资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用的情况

发行人最近三年及一期不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

4、报告期内为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人最近三年及一期内不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况。

(七) 对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人无对合并报表外的对外担保。

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁案件。

(九) 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产金额为 104.19 亿元，占同期末所有者权益的比例为 37.52%、占同期末总资产的比例为 16.14%。

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产明细如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要受限资产明细

单位：亿元

项目	金额	受限原因
货币资金	1.62	主要为各类保证金
应收账款	0.00	借款抵押
存货	53.94	借款抵押
长期股权投资	19.93	借款抵押
在建工程	16.65	借款抵押
投资性房地产	6.88	借款抵押
无形资产	0.97	借款抵押
固定资产	3.20	借款抵押
其他流动资产	1.00	借款质押
其他非流动资产	0.00	借款质押
合计	104.19	

四、其他重大事项

根据广西壮族自治区相关政府部门的有关文件精神及公司董事会审议结果，公司将原纳入合并范围的棚户区改造专项资金涉及的资产、负债划出公司合并范围，通过企业专用账户管理，财务运作实行独立核算。根据 2023 年末审计报告⁵数据计算，公司总资产降至 512.19 亿元，下降 197.78 亿元，下降比例为 27.86%；总负债降至 300.04 亿元，下降 197.78 亿元，下降比例为 39.73%；合并口径下资产负债率由 70.12%下降至 58.58%。上述情况未对公司的日常管理及偿债能力产生重大不利影响，公司整体经营情况正常。

⁵此处为大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字【2024】0011003505 号《广西旅游发展集团有限公司审计报告》。

第六节 发行人信用状况

一、报告期内主体评级情况

发行人无在有效期内的主体评级，本期债券无债项评级。发行人报告期内历次主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，并获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2025 年 9 月末，发行人获得银行授信额度为 645.29 亿元，已使用银行授信额度 308.35 亿元，未使用额度 336.94 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺，具体授信情况如下表所示：

单位：万元

贷款机构	授信金额	已使用授信额度	未使用授信额度
桂林银行	1,751,061.00	700,125.77	1,050,935.23
兴业银行	450,000.00	327,108.54	122,891.46
北部湾银行	383,400.00	308,300.00	75,100.00
农信社	374,383.06	260,852.98	113,530.08
农业银行	400,000.00	235,222.21	164,777.79
广发银行	228,900.00	129,876.10	99,023.90
农业发展银行	151,600.00	126,861.00	24,739.00
工商银行	130,000.00	112,525.00	17,475.00
浙商银行	347,000.00	108,611.90	238,388.10
平安银行	155,000.00	92,020.97	62,979.03
建设银行	450,000.00	91,800.00	358,200.00
中信银行	202,663.80	80,388.28	122,275.52
光大银行	86,814.10	80,200.06	6,614.04
柳州银行	133,620.00	72,279.00	61,341.00
国家开发银行	111,254.00	68,608.00	42,646.00
华夏银行	137,700.00	50,730.00	86,970.00
中国银行	173,500.00	46,251.45	127,248.55

贷款机构	授信金额	已使用授信额度	未使用授信额度
交通银行	54,000.00	46,000.00	8,000.00
渤海银行	253,000.00	40,900.00	212,100.00
邮储银行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
进出口银行	25,000.00	23,590.58	1,409.42
民生银行	180,000.00	20,891.18	159,108.82
浦发银行	170,000.00	20,721.35	149,278.65
招商银行	53,000.00	8,635.17	44,364.83
徽商银行	1,000.00	1,000.00	0.00
合计	6,452,895.96	3,083,499.54	3,369,396.42

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外标准化债券 44 只，发行金额合计 209.00 亿元，累计偿还债券 147.00 亿元。

发行人严格依据各期债券募集说明书的约定，按时、足额地偿付各期债券本金及利息。截至报告期末，发行人未出现任何违约情形。

2、截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	发行主体	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	广西旅游发展集团有限公司	24 广旅 01	2024-03-28	-	2029-03-29	5	7.00	3.50	7.00
公募公司债券小计							7.00		7.00
2	广西旅游发展集团有限公司	25 广旅 05	2025-12-23	-	2028-12-24	3	6.00	2.35	6.00
3	广西旅游发展集团有限公司	25 广旅 Y1	2025-12-10	-	2027-12-11	2+N	10.00	2.87	10.00
4	广西旅游发展集团有限公司	25 广旅 04	2025-09-04	-	2030-09-05	5	2.20	2.80	2.20
5	广西旅游发展集团有限公司	25 广旅 03	2025-09-04	-	2028-09-05	3	4.80	2.45	4.80

序号	发行主体	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	
6	广西旅游发展集团有限公司	25 广旅 02	2025-08-07	-	2030-08-08	5	5.00	2.84	5.00	
7	广西旅游发展集团有限公司	25 广旅 01	2025-08-07	-	2028-08-08	3	2.00	2.35	2.00	
8	广西旅游发展集团有限公司	24 广旅 02	2024-04-29	-	2027-04-30	3	8.00	2.88	8.00	
9	广西旅游发展集团有限公司	23 广旅 03	2023-05-24	-	2026-05-25	3	3.00	5.40	3.00	
私募公司债券小计									41.00	41.00
公司债券小计									48.00	48.00
10	广西旅游发展集团有限公司	26 广西旅发 MTN002	2026-01-07	-	2028-01-09	2+N	5.00	2.46	5.00	
11	广西旅游发展集团有限公司	26 广西旅发 MTN001	2026-01-04	-	2029-01-06	3	5.00	2.16	5.00	
12	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN011	2025-12-24	-	2030-12-26	5	5.00	2.56	5.00	
13	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN008	2025-11-03	-	2028-11-05	3	5.00	2.14	5.00	
14	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN007	2025-10-22	-	2028-10-24	3	5.00	2.35	5.00	
15	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN006	2025-08-12	-	2028-08-14	3+N	3.00	2.56	3.00	
16	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN005(专项乡村振兴)	2025-08-12	-	2028-08-14	3+N	2.00	2.70	2.00	
17	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN003B	2025-06-19	-	2028-06-23	3+N	4.00	2.62	4.00	
18	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN003A	2025-06-19	-	2027-06-23	2+N	1.00	2.46	1.00	
19	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 CP004	2025-06-18	-	2026-06-19	1	5.00	1.90	5.00	
20	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN002	2025-03-11	-	2027-03-13	2+N	5.00	3.13	5.00	
21	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 MTN001	2025-01-13	-	2028-01-15	3+N	5.00	2.99	5.00	
22	广西旅游发展集团有限公司	24 广西旅发 MTN006	2024-07-19	-	2029-07-22	5	5.00	2.90	5.00	
23	广西旅游发展集团有限公司	24 广西旅发 MTN005B	2024-06-18	-	2029-06-20	5	4.00	2.77	4.00	
24	广西旅游发展集团有限公司	24 广西旅发 MTN005A	2024-06-18	-	2027-06-20	3	3.00	2.30	3.00	

序号	发行主体	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
25	广西旅游发展集团有限公司	24 广西旅发 MTN004	2024-05-06	-	2027-05-08	3	5.00	2.65	5.00
26	广西旅游发展集团有限公司	24 广西旅发 MTN003	2024-03-19	-	2027-03-21	3+N	5.00	3.70	5.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	72.00	-	72.00
合计			-	-	-	-	120.00	-	120.00

3、截至本募集说明书签署日，发行人存在存续永续期债。发行人存续永续中票余额为人民币 30 亿元，存续永续期公司债余额为人民币 10 亿元，清偿顺序为劣后于发行人普通债务，计入所有者权益。

4、截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司在境内各债券市场已获注册/备案尚未发行的债券产品情况如下：

单位：亿元

发行主体	产品名称	批文号	注册额度	已使用额度	剩余可使用额度	批文取得日期	到期日期	批文募集资金用途
广西旅游发展集团有限公司	短期融资券	中市协注 [2024]CP177 号	20.00	20.00	15.00	2024-11-18	2026-11-18	偿还有息负债
广西旅游发展集团有限公司	中期票据	中市协注 [2025]MTN831 号	33.00	20.00	13.00	2025-09-02	2027-09-02	偿还存量债务融资工具
广西旅游发展集团有限公司	中期票据	中市协注 [2025]MTN1272 号	15.00	5.00	10.00	2025-12-25	2027-12-25	偿还存量债务融资工具
合计	-	-	68.00	45.00	38.00	-	-	-

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无担保或其他增信方式。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本期公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

2024 年 12 月 25 日，第四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过《中华人民共和国增值税法》，自 2026 年 1 月 1 日起施行。根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品的(金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的)以及单位和个人无偿转让金融商品的，应当依照法律规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税法》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

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

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

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

二、信息披露事务管理制度

根据有关法律法规要求，发行人制定《广西旅游发展集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度（暂行）》。发行人设信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门，信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要责任人，负责组织和协调公司信用类债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

- 1、公司各职能部门及各子公司、分公司负责人应及时向公司董事会或总经理、副总经理报告与本部门、子公司、分公司相关的涉及重大事项的未公开信息；
- 2、公司董事、高级管理人员知悉重大事项发生时，应当立即报告公司董事长；
- 3、公司董事长在接到报告后，应当立即向公司董事会报告，并敦促公司信息披露事务负责人组织临时报告的披露工作。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责：

- 1、作为公司与投资者的指定联络人，负责组织相关人员完成和递交主承销商要求的文件；
- 2、及时掌握国家对公司施行的法律、法规和监管机构对公司信息披露工作的要求；
- 3、负责组织和协调公司信用类债券产品信息披露相关工作，包括接受投资者问询，维护投资者关系等，促使公司及时、准确、合法、真实和完整地进行信息披露；

- 4、有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；
- 5、负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供保障。公司总部各职能部门负责人、各分公司及子公司负责人为其所属部门和单位信息披露事务的第二责任人。上述部门和单位应当指定专人作为信息联络人，负责所属部门和单位相关信息的收集、核实及报送，积极配合公司信息披露事务负责人在信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事和董事会在信息披露工作中的职责：

- 1、董事会和全体董事应当配合信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门履行职责提供便利；
- 2、董事会负责公司信息披露制度的实施，董事会应建立有效机制，确保信息披露事务负责人能够第一时间获悉重大信息；
- 3、董事会应当定期对公司信息披露事务管理制度的实施进行自查，发现问题应当及时改正；
- 4、全体董事应当勤勉尽责，了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；
- 5、关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定时限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；
- 6、全体董事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；
- 7、公司的董事应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见；
- 8、非经董事会书面授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布未经公开披露的信息。

公司的高级管理人员在信息披露工作中的职责：

1、公司高级管理人员应当及时以书面形式定期或不定期（有关事项发生的当日内）向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息，公司的高级管理人员必须保证这些报告的真实、及时和完整，并在该书面报告上签名承担相应责任。

2、公司高级管理人员有责任和义务答复公司董事会关于涉及公司定期信息披露、重大事项披露及公司其他情况的询问，以及公司董事会代表股东、监管机构提出的质询，提供有关资料，并承担相应责任。

3、公司的高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

定期报告的编制、传递、审议、披露程序：

1、信息披露事务管理部门按照信息披露制度规定的职责及时组织相关部门编制定期报告草案；

2、职能部门对定期报告草案进行汇编及审定，并提交至董事及高级管理人员进行审阅；

3、经内部审议流程后，董事及高级管理人员对定期报告签署书面意见，明确是否同意定期报告的内容；

4、信息披露事务管理部门负责组织定期报告的披露工作。

临时报告的编制、传递、审核、披露程序：

1、董事及高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照信息披露制度及公司的其他有关规定立即向信息披露事务管理部门报告；

2、信息披露事务管理部门在接到报告后，按照信息披露制度组织临时报告的披露工作。

公司信息的公告披露程序：

1、公司公告信息应由董事及高级管理人员进行合规性审查后签发；

2、合规性审查后，以书面和电子版方式通过受托管理人或债权代理人在指定的信息披露平台上予以公告；

3、公告信息经审核通过后，在指定的媒体公告披露。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司各全资、控股子公司发生信息披露制度规定的重大事项，可能对公司偿

债能力产生较大影响的，公司应当履行信息披露义务。

各控股子公司应在重大事项发生的第一时间将事项信息以书面形式报送信息披露事务管理部门，同时协助完成信息披露工作。各控股子公司应提供并认真核对相关信息资料。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

此外，发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人除定期披露半年度报告、年度报告外，将于一季度、三季度结束后一个月內披露季度财务报表。

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

六、高成长产业债投资者联络方式

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

本期债券投资者联络方式如下：

联络人：覃浩哲

联系电话：0771-5773121

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2026 年 4 月 13 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券品种一的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 13 日，本期债券品种二的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 4 月 13 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。

本期债券品种一的兑付日为 2029 年 4 月 13 日，本期债券品种二的兑付日为 2031 年 4 月 13 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），到期支付本金及最后一期利息。

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

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

二、偿债资金来源

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的经营收入和利润。报告期内，发行人合并财务报表营业总收入分别为 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元；利润总额分别为 20,208.59 万元、23,896.60 万元、23,555.81 万元和 13,654.61 万元。公司将根据本期债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。具体偿债资金来源如下：

（一）良好的财务状况是构成本期债券按时偿付的基础

近年来，发行人的主要业务保持增长态势。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 71.40%、70.41%、58.88%和 56.97%，资产负债率有所下降。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 380,047.64 万元、587,663.04 万元、646,435.51 万元和 722,549.42 万元，营业收入呈增长趋势；净利润分别为 14,241.09 万元、15,861.41 万元、10,884.56 万元和 7,999.11 万元。发行人良好的财务状况是本期债券按期偿付的基础。

（二）公司货币资金是本期债券偿付的保障

截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金为 290,247.19 万元，剔除受限货币资金后可用余额为 274,082.47 万元，发行人货币资金为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障。

（三）良好的资信状况是本期债券按期偿付的补充

截至 2025 年 9 月末，发行人获得银行授信额度为 645.29 亿元，已使用银行授信额度 308.35 亿元，未使用额度 336.94 亿元，发行人较大的授信规模能够为本期债券偿还提供补充。

三、投资者保护条款

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人一个自然年度内发生减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

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

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节之“一、资信维持承诺”之第一条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

4、发行人违反资信维持承诺且未在本节之“一、资信维持承诺”之第二条约定期限内恢复承诺的，发行人应当按照本节之“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）高成长产业债特别承诺

1、财务事项承诺条款

发行人承诺，在本期债券存续期内，按发行人财务报表合并报表计算的利润相关财务指标符合下列要求：最近 2 年净利润不持续为负。

2、控制权承诺条款

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：实际控制人发生变更。

（三）救济措施

1、如发行人违反资信维持承诺且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的；或违反财务事项承诺条款、控制权承诺条款的，发行人应当于违反承诺或者期限届满的_15_日内召集持有人会议，提请持有人会议审议通过如下任意一项或多项救济措施方案：

（1）在__30__自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施，担保资产（如有）价值应覆盖本期债券本息余额的_1_倍，并于持有人会议决议生效之日起_30_个自然日内完成相关法律手续（如有）。

（2）在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。

（3）增加其他投资者保护措施。

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

四、偿债保障措施

为了充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为保证本期债券的按时足额偿付采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障机制。

（一）制定《债券持有人会议规则》

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

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十一节持有人会议规则”。

（二）聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请光大证券担任本期债券的债券受托管理人，并与光大证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由光大证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十一节持有人会议规则”

（三）加强募集资金的使用管理

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，设立募集资金专项账户，归集资金确保优先偿还债券本息，并由受托管理人实施监管。相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据董事会决议、国资委批复及本募集说明书披露的用途使用，增强公司主营业务对本期债券本息偿付的支持。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、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，以充分保障投资者的利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债

券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

五、发行人违约情形及违约责任

公司保证按照本期公司债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若公司未按时、足额支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，公司应当承担违约责任，承担的违约责任范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》及债券持有人的授权代表债券持有人向公司进行追索，债券持有人亦有权直接依法向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

本期债券所产生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。各方应首先通过友好协商方式解决。如协商不成的，应向发行人所在地具有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十一节 持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构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。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

《债券持有人会议规则》全文如下。

第一章 总则

1.1 为规范广西旅游发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

第二章债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人

会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期（需债券持有人邮件确认同意延期）召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

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

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

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

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

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

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

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

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

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

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

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名、身份证号码；
- （二）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （三）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （四）授权委托书签发日期和有效期限；
- （五）个人委托人签字或机构委托人盖章。

授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的

持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿

债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”、“低于”不包含本数。

第十二节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《中华人民共和国民法典》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请光大证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本期债券视作同意光大证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、本期债券受托管理人的名称和基本情况

受托管理人：光大证券股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道6011号绿景NEO大厦A座17楼

法定代表人：刘秋明

项目经办人：王乐、李玉彤

电话：13722453501

传真：0755-23894967

截至募集说明书签署日，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

第一条定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

第二条受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或

债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集

资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，每季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。此外，甲方还应当每季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

若甲方拟根据募集说明书约定将闲置募集资金用于临时补充流动资金的，需履行募集说明书约定或募集资金使用相关制度规定的程序，并及时向乙方提供相

关证明材料，还需按照监管规则履行信息披露义务。

3.6 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三) 甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (四) 甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (五) 甲方控股股东或者实际控制人变更；
- (六) 甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- (十二) 甲方转移债券清偿义务；
- (十三) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五) 甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十六) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- (十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- (二十四) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则；
- (二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十七) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十八) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、加强募集资金的使用管理、制定并严格执行资金管理计划、严格的信息披露。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，如甲方拒绝承担，则债券持有人应当先行支付相关费用，并可就先行支付的费用向甲方进行追偿，乙方无义务垫付任何费用。

3.12 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本次债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本次债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人【覃浩哲，资金管理中心资金经理，0771-5772952】负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.21 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能

力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）不定期调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）按照交易所对存续期信用风险管理的相关规定对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）不定期约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）不定期对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）不定期查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资

金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

本次债券募集资金用于补充流动资金的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

本次债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。此外，乙方还应当每季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

本次债券募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本次债券募集资金用于基金出资的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，如甲方拒绝承担，则债券持有人应当先行支付相关费用，并可就先行支付的费用向甲方进行追偿，乙方无义务垫付任何费用。

4.12 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥

善保管。

4.14 乙方应当至少在本次债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，如甲方拒绝承担，则债券持有人应当先行支付相关费用，并可就先行支付的费用向甲方进行追偿，乙方无义务垫付任何费用。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容详见本次债券募集说明书之“投资者保护机制”章节。

4.20 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

第五条受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方

可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（一）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（二）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（1）向任何其他客户提供服务，或（2）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或（3）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应当负责赔偿受损方的直接损失。

第七条受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必

须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 甲方保证按照本次公司债券发行条款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。若甲方未按时、足额支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，甲方应当承担违约责任，承担的违约责任范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

乙方将依据《债券受托管理协议》及债券持有人的授权代表债券持有人向甲方进行追索，债券持有人亦有权直接依法向甲方进行追索。如果乙方未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究乙方的违约责任。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本次债券所产生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。各方应首先通过友好协商方式解决。如协商不成的，应向发行人所在地具有管辖权的人民法院诉讼解决。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为

本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 发生如下情形的，本协议的终止：

（一）甲方履行完毕与本次债券有关的全部支付义务或该等义务已被债券持有人豁免；

（二）甲方发生解散事由或被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继甲方还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（三）经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，甲方与乙方签订新的债券受托管理协议以替代本协议；

（四）变更受托管理人；

（五）本次债券发行未能完成；

（六）发生相关法律法规规定本协议终止的其他情形。

第十三条通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼

收件人：覃浩哲

甲方传真：0771-5772629

乙方通讯地址：深圳市福田区深南大道 6011 号绿景 NEO 大厦 A 座 17 楼

收件人：李玉彤

乙方传真：0755-23894967

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十五条其他

15.1 甲方确认乙方已经提示且甲方已充分知晓，本合同不涉及任何约定乙方和/或其关联方直接或间接承担显性或隐性的担保、回购、债务加入、差额补足、流动性支持义务的条款，或约定乙方和/或其关联方承担类似义务的兜底安排或保底承诺的条款（以下统称“增信条款”）。在任何情况下，任何一方不论因何种原因均不能以本合同含有增信条款或“增信”的意思表示，或认为其有合理理由信赖，而向乙方主张权益，任何增信条款或增信意思表示均不对乙方生效，且乙方不承担任何因此衍生的任何法律责任。

15.2 甲、乙双方确认本条约定的有效性及其适用不得通过任何方式被排除，双方之间针对本合同达成的任何补充/变更/终止协议、与本条款相冲突的，以本条款为准。

第十六条附则

16.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

16.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

16.3 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执壹份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十三节 发行有关机构

一、本期债券发行有关机构

（一）发行人

名称：广西旅游发展集团有限公司

住所：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼

法定代表人：容贤标

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：吴静云、覃浩哲

联系地址：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼

联系电话：0771-5772952

传真：0771-5772629

邮编：530000

（二）牵头主承销商、债券受托管理人

名称：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

项目负责人：王乐、李玉彤

其他项目人员：詹鹤、李健睿、何家棋

联系地址：深圳市福田区深南大道 6011 号绿景 NEO 大厦 A 座 17 楼

联系电话：13722453501

传真：0755-23894967

（三）联席主承销商

名称：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：刘晖

联系人：王鹏、刘黎阳、张金钊

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300823

邮政编码：100037

名称：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：庞介民

联系人：陈宇翔、金志豪

地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 2 层

电话号码：18810403531、13716795198

传真号码：010-65534498

邮政编码：100088

（四）律师事务所

名称：广西同望律师事务所

住所：南宁市东葛路 86 号皓月大厦 8、9、12 层

负责人：黄强光

经办人员/联系人：黄永辉

联系地址：南宁市东葛路 86 号皓月大厦 9 层

联系电话：0771-5709950

传真：0771-5709856-5555

邮编：530022

（五）会计师事务所

名称：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

负责人：杨晨辉

经办人员/联系人：肖琳

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

联系电话：15177156599

传真：86(10)58350006

邮编：100039

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼

负责人：石文先

经办人员/联系人：王早庆

联系地址：南宁市青秀区嘉宾路嘉湖巷 6 号佳和大厦 1705

联系电话：0771-3237780

传真：0771-3237780

邮编：530000

（六）公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200127

（七）公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮编：200127

二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至募集说明书签署日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人或授权代表人签字：




容贤标



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



容贤标

广西旅游发展集团有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



潘鸣

广西旅游发展集团有限公司




2026年4月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



陆严格



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



曹玲



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


吴卫南

广西旅游发展集团有限公司



2026年4月2日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



刘民坤



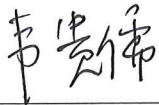
广西旅游发展集团有限公司

2026年4月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



韦贵儒

广西旅游发展集团有限公司



2026年4月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



黄延

广西旅游发展集团有限公司



2026年4月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



风军

广西旅游发展集团有限公司



2026年4月2日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



姚照华



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

王乐 李玉彤
王乐 李玉彤

法定代表人或授权代表：

李振宇
李振宇



2026年4月2日



授权委托书

授权人：刘秋明 身份证号码：310106*****1654

职务：光大证券股份有限公司【法定代表人/总裁】

被授权人：李振宇 身份证号码：320106*****0039

职务：光大证券股份有限公司【副总裁】

为保障光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”或“公司”）日常经营的有效运作，根据有关法律、法规、规范性文件、公司章程及规章制度，授权人现授权被授权人处理如下事项：

一、授权事项

- 1、在分管期间内，审批分管部门/子公司的公文；
- 2、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的业务协议、中国银行间市场交易商协会项目推荐函（红头文件）；
- 3、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的法律文件；
- 4、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的各项财务报销单据，超过分管领导审批权限的，如授权其代履行以公文等形式的事前审批程序，则由其审批并签署分管部门/子公司的各项财务报销单据（财务顾问费、投研服务费除外）；如事项未履行事前审批的，按照费用管理相关制度履行审批程序；
- 5、本条前述的“分管部门/子公司”及“分管期间”以光大证券正式发文为准；
- 6、上述授权事项中，法律、法规、规范性文件、【光大证券公司章程及规章制度】规定必须由法定代表人亲自签署的除外。



二、授权要求

1、被授权人行使授权事项的具体权限、范围、程序及行权要求，应遵守法律、法规、规范性文件、公司章程及规章制度之规定，不得超越董事会对公司经营管理层的授权范围，不得超越公司营业执照规定的业务范围；

2、被授权人应当按照授权范围和权限行事，注意保留行事记录及文件，并应授权人的要求说明或报告有关文件的签署情况；

3、被授权人应当在授权范围内尽职、审慎履行职责，有效维护光大证券的合法权益，不得从事有损光大证券的行为和活动；

4、未经授权人书面同意，被授权人不得转授权。

三、授权期限

本授权自本授权委托书签署之日起生效，有效期截止至下一年度授权书生效日（以下简称“授权期限”）。

四、终止

尽管有前述“三、授权期限”，自发生以下任一情形时（孰早发生），本授权终止：

1、在授权期限内，被授权人调离公司或发生职务变化或不符合任职/被授权人资格的；

2、被授权人因行为能力限制不能履行授权事项的；

3、授权人书面通知被授权人解除本授权委托书。

五、文本

本授权委托书一式叁份，具同等效力。授权人持壹份，被授权人持壹份，公司存档壹份。如因办理有关法律手续需要，可办理副本。

六、生效

本授权委托书自双方签字、且加盖公司公章后生效。

（以下无正文，为《授权委托书》之签字页）

股份



(以下无正文, 为《授权委托书》之签字页)

授权人(签字):



被授权人(签字):



光大证券股份有限公司(盖章):



2025 年 12 月 8 日

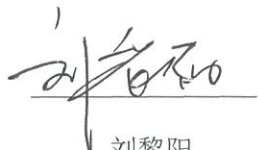
限公司
章

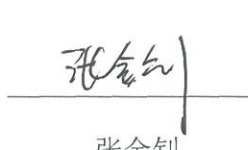


主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：


刘黎阳


张金钊

法定代表人或授权代表：


李明

国开证券股份有限公司



国开证券股份有限公司 基本授权书

(被授权人：李明 职务：副总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理办法》，现由国开证券股份有限公司董事长兼法定代表人作为授权人签发本授权书。

声明

被授权人应依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度，不得超越国家、监管机构的法律法规及公司现行有效的规章制度行使权力。本授权书权限范围受前述规则约束。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东会、董事会、党委会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，无需另行出具授权书。

授权事项

授权人在此授权【李明 副总裁】在高级管理人员分管工作范围内行使下列经营管理权限：

- 审批公司各类信息系统中的事项。
- 审批、签署公司规章制度规定的内部经营管理文件及审批公司行政印章使用。
- 签署对外订立的法律文件。
- 按照政府监管部门或其他有权机构的要求签署对外报送的各类文件。

特别说明

一、转授权

原则上，被授权人对授权事项不得转授权。但按照公司党委会决议、公司规章制度规定、或依规履行审批程序后决定转授权的事项除外。

二、本授权书的生效时间与公司各类信息系统对被授权人的赋权时间不一致的，以本授权书的生效日期为准。

三、本授权书需加盖公司公章后方能对外提供。

四、本授权书经授权人及被授权人签字后生效，有效期至2026年12月31日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

仅供办理
业务使用

广旅集团

其在无



授权人：

李明

被授权人：

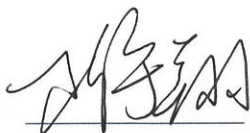
李明

日期：2026年3月10日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



陈宇翔

法定代表人或授权代表：



庞介民



2026年4月2日

广西旅游发展集团有限公司
2026年面向专业投资者
公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）
会计师事务所声明

大华特字【2026】0011000960号

本所及签字注册会计师已阅读广西旅游发展集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（高成长产业债）（第一期）募集说明书，确认募集说明书2023年相关数据与2024年相关数据与本所出具的《审计报告》（大华审字【2025】0011004973号）的内容不存在矛盾。本所及签字注册会计师对广西旅游发展集团有限公司在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

杨晨辉
杨晨辉
印晨

签字注册会计师：

肖琳
杨晨辉
肖琳
中国
注册会计师
肖琳

李卓琳
李卓琳
中国
注册会计师
李卓琳

肖琳

李卓琳

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年三月三十一日

第十五节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）证监会的注册批复。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 09:00-11:30，14:00-16:30。

（二）查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点或访问 <http://www.sse.com.cn/> 查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：广西旅游发展集团有限公司

办公地址：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼

联系人：曹玲、吴静云、覃浩哲

电话：0771-5772952

传真：0771-5772629

2、牵头主承销商及债券受托管理人：光大证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区深南大道 6011 号绿景 NEO 大厦 A 座 17 楼

联系人：王乐、李玉彤

联系电话：13722453501

传真：0755-23894967

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。