



广西旅游发展集团有限公司2026年度 第三期中期票据募集说明书

发行人：	广西旅游发展集团有限公司
注册金额：	人民币33亿元
本期发行金额：	5亿元
本期发行期限：	3年
担保情况：	无担保
主承销商/簿记管理人	兴业银行股份有限公司
联席承销商	中信银行股份有限公司
受托管理人	无

牵头主承销商/簿记管理人：兴业银行股份有限公司



联席主承销商：中信银行股份有限公司



二〇二六年五月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本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。

本公司董事会全体成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本公司或授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、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（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、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。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，本公司承诺无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

重要提示	6
第一章 释义	10
一、常用名词释义	10
二、专业名词释义	11
第二章 风险提示及说明	12
一、投资风险	12
二、与发行人相关的风险	12
第三章 发行条款	25
一、主要发行条款	25
二、发行安排	26
第四章 募集资金运用	28
一、募集资金用途情况	28
二、发行人承诺	29
三、发行人偿债计划及保障措施	29
第五章 发行人基本情况	31
一、发行人概况	31
二、发行人历史沿革	31
三、发行人控股股东及实际控制人	33
四、发行人的独立性	33
五、发行人重要权益投资情况	34
六、发行人公司治理	40
七、企业人员基本情况	54
八、发行人的经营范围及主营业务情况	57
九、发行人主要在建及拟建项目	112
十、其他经营重要事项	115
十一、发行人业务发展目标	116
十二、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	118
第六章 发行人主要财务状况	130
一、发行人财务报告编制及审计情况	130
二、发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月主要财务数据	137
三、公司财务状况分析	144
四、发行人有息债务情况	212
五、发行人关联交易情况	217
六、或有事项	218

七、资产抵质押以及其他受限制资产情况	218
八、金融衍生品、大宗商品期货、各种理财产品以及海外投资情况	225
第七章 发行人资信情况	226
一、发行人及其子公司授信情况	226
二、发行人债务违约记录	227
三、发行人已发行直接债务融资情况	227
四、其他重要资信情况	230
第八章 债务融资工具信用增进	231
第九章 税项	232
一、增值税	232
二、所得税	232
三、印花税	232
四、税项抵销	232
第十章 信息披露安排	233
一、信息披露机制	233
二、信息披露安排	233
第十一章 持有人会议机制	237
一、持有人会议目的与效力	237
二、持有人会议权限与议案	237
三、持有人会议召集人与召集情形	237
四、持有人会议召集与召开	240
五、持有人会议表决和决议	242
六、其他	243
第十二章 主动债务管理	245
一、置换	245
二、同意征集机制	245
第十三章 违约、风险情形及处置	249
一、违约事件	249
二、违约责任	250
三、偿付风险	250
四、发行人义务	250
五、发行人应急预案	250
六、风险及违约处置基本原则	251
七、处置措施	251
八、不可抗力	251
九、争议解决机制	252
十、弃权	252

第十四章 发行有关机构.....	253
一、发行人.....	253
二、主承销商及簿记管理人.....	253
三、审计机构.....	254
四、律师事务所.....	254
五、托管人.....	254
六、集中簿记建档系统技术支持机构.....	254
七、存续期管理机构.....	255
第十五章 备查文件.....	256

重要提示

一、核心风险提示

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）有息债务较高风险

发行人主要业务板块旅游业务、销售不动产业务为资本密集型行业，对资金的需求较大。随着发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的债务规模也不断扩大，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司有息债务分别为 452.77 亿元、291.67 亿、366.41 元和 385.23 亿元。2024 年度整体债务水平有所下降，主要是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，发行人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，通过专用账户管理，财务运作实行独立核算。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，发行人有息债务存在进一步增加的可能。

（二）旅游行业政策变化风险

旅游行业对行业政策敏感性强，既包括旅游业发展的指导方针、总体原则、投资政策、税收政策、就业政策、产业组织政策、区域布局政策、配套与保障政策等与宏观经济产业政策类似的内容，也包含创汇政策、资源开发与保护政策、旅游市场促销政策、消费政策等旅游产业政策特有的内容。如果旅游行业政策发生变化，可能对发行人的主营业务收入和偿债能力产生不利影响。

二、情形提示

（一）重大资产重组

发行人最近一年不涉及MQ.4表所述的重大资产重组。

（二）重要事项

1、发行人收到上海证券交易所书面警示的决定

发行人于 2025 年 10 月 31 日收到上海证券交易所下发的《关于对广西旅游发展集团有限公司予以书面警示的决定》（上证债监〔2025〕267 号），对发行人定期报告披露不准确予以书面警示。上述会计差错更正事项已在永拓会计师事务所对发行人出具的“永证审字（2025）第 145006 号”标准无保留意见审

计报告中披露，并于 2025 年 4 月 7 日在交易商协会、上海证券交易所等指定网站进行公告。本次决定是上海证券交易所对发行人前期会计差错的补充警示，当前发行人经营情况正常，预计不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，公司将严格按照要求，强化财务管理，切实提高公司信息披露、内部控制管理和规范运作水平。

2、发行人会计师事务所受到有关部门处罚

2025 年 12 月 10 日，发行人 2023-2024 年度原审计机构永拓会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会江苏监管局下发的行政处罚决定书（[2025]24 号），因对鸿达兴业（2020-2022 年度）、恒久科技（2019-2021 年度）、科林环保（2021 年度）提供年报审计及其他鉴证服务时未勤勉尽责、出具有虚假记载的文件，被证监会江苏监管局责令整改，没收业务收入并处以罚款。同时禁止永拓会计师事务所（特殊普通合伙）从事证券服务业务、对相关责任人采取警告、处以罚款及禁入证券市场等措施。

经核查，上述行政处罚事项涉及注册会计师及项目负责人员均未参与发行人财务报表审计工作及本次发行项目。发行人已依法依规聘请深圳旭泰会计师事务所（特殊普通合伙）为作为年报审计服务机构，并对 2023-2024 年年报进行审计。因此，上述处罚事项不会对本次发行造成实质性不利影响或法律障碍。

3、2025 年度经营活动产生的现金流量净额下降

2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 5,222.44 万元，较上年下降 45,727.71 万元，降幅 89.75%。原因是发行人持续加大在文旅、康养的投入力度，部分文旅及康养项目的现金回笼周期有所延长，导致销售商品、提供劳务收到的现金增速放缓，未对经营活动、盈利能力和偿债能力造成重大影响。

为改善现金流状况，保障公司稳健运营，发行人后续将强化资金统筹与预算管控，建立常态化的资金调度机制，加强现金流动态监测，合理安排资金支付节奏，严控非生产性支出，提升资金使用效率。同时加速资金回笼与应收账款管理，针对文旅、康养等板块，优化营销策略与收费模式，加大应收账款催收力度，缩短资金回笼周期，确保经营性现金流入稳步增长。

除上述已披露重大事项外，发行人近一年及一期不涉及 MQ.7 表其他重要

事项。

（三）股权委托管理

近一年来，发行人不存在MQ.8表股权委托管理的情况。

三、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化等情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

四、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

五、违约、风险情形及处置

（一）本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了5个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮5BP计算并支付利息。

（二）本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1.【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十二章“主动债务管理”实施重组。

2.【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词释义

广旅集团/公司/本公司/发行人	指广西旅游发展集团有限公司
非金融企业债务融资工具（简称“债务融资工具”）	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券。
募集说明书	指发行人为本期债务融资工具的发行而根据有关法律、法规制作的《广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书》。
承销协议	指发行人与主承销商签订的《广西旅游发展集团有限公司 2025-2027 年度中期票据承销协议》。
主承销商	指具备债务融资工具主承销资质，并已在“承销协议”中被发行人委任的承销机构。
承销商	指具备债务融资工具承销资质，接受主承销商的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构。
承销团	指主承销商为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队。
余额包销	指主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的本期债务融资工具全部自行购入的承销方式。
簿记管理人	指根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商。
集中簿记建档	指非金融企业债务融资工具发行人、簿记管理人、承销团成员（若有）等相关方，通过统一使用非金融企业债务融资工具集中簿记建档系统，实现所有簿记建档业务全流程线上化、电子化处理的发行方式。
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
工作日	指中华人民共和国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
元	如无特别说明，指人民币元

近三年及一期	2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年 1-3 月
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	中国人民银行令〔2008〕第 1 号文件颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》

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

二、专业名词释义

广西区/自治区	指广西壮族自治区
自治区政府/广西区政府	指广西壮族自治区人民政府
广西国资委/自治区国资委	指广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会
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
广旅置业集团	指广西旅发置业集团有限公司
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
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
广西酒店集团	指广西酒店集团有限公司
广西工美院	指广西工艺美术研究院有限公司
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	指广西一键游数智文旅产业集团有限公司
广旅资本集团	指广西旅发资本投资集团有限公司
广旅实业公司	指广西旅发实业有限公司
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
广东创展公司	指广东旅发创展投资有限公司
深圳鹏桂公司	指深圳市鹏桂实业有限责任公司
《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》

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素可能会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据发行后将在银行间债券市场进行交易流通，受银行间债券市场资金充裕度及投资者偏好变化等因素影响，发行人无法保证本期中期票据在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时面临困难。

（三）偿付风险

在本期中期票据存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期中期票据本息的按期足额偿付。

（四）信用评级变化风险

在本期中期票据的存续期间，如果发行人经营的外部环境、内部经营与管理等方面出现重大不利变动，可能对发行人及本期中期票据的信用等级产生不利影响，从而可能导致投资者利益受损。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产周转率较低风险

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的总资产周转率分别为 0.08 次/年、0.10 次/年、0.13 次/年和 0.06 次/年，应收账款周转率分别为 10.70 次/年、

5.20 次/年、4.90 次/年和 1.87 次/年，存货周转率分别为 0.76 次/年、0.40 次/年、0.48 次/年和 0.25 次/年。资产周转率总体不高，主要是因为发行人主要从事文化旅游开发、康养、房地产开发等业务，项目建设周期和资金回收期较长，且多处于项目建设期。

2、未来资本支出较大的风险

发行人的主业为旅游及相关产业投资、运营及管理；康养产业投资、运营和管理；基础设施建设及房地产开发。项目资本投入较大，公司存在资本支出较大的风险，并且公司近年来开始发展的康养产业对资金的需求量也较大。随着整体业务的持续发展，发行人投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应借款也同步增加，从而造成公司资本性支出增长较快，如果发行人的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来发行人的负债规模扩大，从而对公司的偿债能力产生一定影响。

3、未来资产负债率上升风险

近年来，公司所需资金主要来自债务融资。随着公司投资规模的快速增长，公司债务规模也不断扩大。2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司资产负债率分别为 70.41%、58.88%、58.38%和 57.67%，持续下降。2024 年发行人资产负债率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，尽管发行人与多家银行保持稳定良好的合作关系，融资渠道畅通，但随着广旅集团的高速发展和经营规模扩大，如果发行人未来资产负债率上升，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。

4、固定资产投资回收期较长风险

广旅集团作为南宁市五象新区核心区配套设施建设主体，负责自治区“三馆三街”和自治区重大公益性项目片区等重大项目配套设施与基础设施项目的建设，存在固定资产投资金额大且回收期较长的风险，固定资产投资短期内资产流动性及变现能力较弱，可能会影响发行人的短期偿债能力和盈利能力。

5、盈利能力较弱的风险

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 58.77 亿元、64.64 亿元、79.13 亿元和 22.34 亿元，呈上升趋势；利润总额分别为 2.39 亿元、2.36 亿元、2.43 亿元和 0.33 亿元，整体保持稳定；净利润分别为 1.59 亿

元、1.09 亿元、1.06 亿元和 0.25 亿元，综合毛利率分别为 18.41%、17.81%、12.98%和 15.36%。发行人毛利率水平波动主要是旅游行业市场供给持续增加，同质化竞争激烈，同时，新建文旅项目、景区设施修缮投入，成本大幅度增加，叠加多地景区限价、降价政策持续等多重因素，导致毛利率暂时性下滑。

2023-2025 年和 2026 年 3 月，发行人总资产收益率分别为 0.22%、0.19%、0.16%和 0.04%，净资产收益率分别为 0.75%、0.45%、0.38%和 0.08%，收益率呈下降趋势，主要原因是发行人旅游业务和康养业务处于建设期，尚未实现盈利或尚未进入集中回款期。如果未来发行人盈利能力未能得到有效改善，将对公司盈利和偿债能力造成一定影响。

6、存货价格下跌的风险

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司存货分别为 125.45 亿元、141.62 亿元、146.07 亿元和 151.17 亿元，约占流动资产的比例为 69.36%、64.79%、55.14%和 57.93%。公司的存货主要包括原材料、自制半成品及在产品、库存商品（产成品）和周转材料（包装物、低值易耗品）等。公司存货增长较快，且金额较大。发行人存货主要是房地产开发，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。

7、受限资产较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人合并范围受限资产余额合计为 122.87 亿元，占上年末合并报表净资产的 40.84%。抵押资产主要为文化街一期土地使用权、巴马赐福湖项目土地使用权、北海冠岭山庄主楼、商务街项目土地使用权等。若发行人经营不善或因其他原因无法偿还上述贷款，将存在资产被处置的风险。

8、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人的经营活动现金流净额分别为 4.69 亿元、5.10 亿元、0.52 亿元和 0.33 亿元，2023-2025 年呈现波动态势。经营活动现金流主要受资金往来和主营业务板块收入波动影响呈现较大幅度变化，存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

9、期间费用增长风险

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的期间费用分别为 8.95 亿元、10.06 亿元、10.48 亿元和 3.12 亿元，占营业总收入比重分别为 15.24%、15.56%、

15.22%和 13.95%，占比保持稳定。随着发行人业务范围和筹资规模不断扩大，员工增加和平均工资提高，以及发行人外部融资增加导致财务费用增加所致，发行人期间费用可能会继续上升，如果发行人未能有效控制期间费用增速，将对发行人盈利能力造成一定的负面影响。

10、房地产业务未来收益不确定风险

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，公司销售不动产收入分别为 2.72 亿元、6.69 亿元、6.62 亿元和 0.30 亿元，占营业收入的比例分别为 4.62%、10.35%、8.37%和 1.36%，2024 年由于湖峰尊府房地产项目开盘销售，销售不动产收入较上年增加。目前，国家针对房地产市场不断出台新的调控政策，房地产行业未来存在一定的不确定性，可能会对发行人未来的房地产项目产生一定的影响。

11、合并范围变化频繁风险

2023-2025 年末，发行人的合并财务报表范围均发生了一定的变化，主要是公司根据广西国资委资产监管要求以及业务发展现状和未来规划做出的相应调整。2024 年末，公司新纳入合并报表范围的子公司共 8 家。2025 年末，公司新纳入合并报表范围的子公司共 5 家，均为新成立的子公司。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

12、部分子公司存在亏损的风险

2024 年，发行人的部分二级子公司净利润为负，子公司广旅桂林投资公司实现净利润-1,403.33 万元、广西工美院公司实现净利润-576.60 万元、广西旅发贵港投资有限公司实现净利润-1,106.73 万元、北京广西大厦集团有限公司实现净利润-2,877.87 万元、广西旅发南国体育投资集团有限公司实现净利润-2,549.07 万元，存在部分子公司亏损，从而降低发行人整体盈利水平的风险。

13、短期偿债压力风险

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.08、1.26、1.39 和 1.52，速动比率分别为 0.33、0.44、0.64 和 0.64，流动比率和速动比率稳步提升。当前发行人部分项目已进入运营阶段，部分项目仍处于建设阶段，旅游、康养产业项目已完工投入使用的产业正在逐步体现投资收益，但仍需要有一定的市场培育时间。对发行人的流动比率和速动比率有一定改善但仍有影响。目前而言，发行人流动比率、速动比率处于合理水平，但若发行人流动性

情况发生变化，可能面临短期偿债压力较大的风险。

14、应收款项回收风险

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应收账款分别为 10.98 亿元、13.87 亿元、18.45 亿元和 23.90 亿元，占资产总额的 1.55%、2.37%、2.73%和 3.36%。发行人的应收账款主要为集团下属子公司贸易销售货款和销售房款。虽然目前应收账款回款情况良好，但若出现不能按时付款的情形，将对发行人盈利能力产生一定影响，故发行人未来可能存在应收账款回收的风险。

15、有息债务较高风险

发行人主要业务板块旅游业务、康养业务、销售不动产业务为资本密集型行业，对资金的需求较大，随着发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的债务规模也不断扩大，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司有息债务分别为 452.77 亿元、291.67 亿元、366.41 亿元和 385.23 亿元。整体水平偏高。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，发行人有息债务存在进一步增加的可能。2024 年末有息债务下降主要是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，通过专用账户管理，财务运作实行独立核算，导致发行人有息债务较上年末有一定下降。

16、主营业务板块收入波动较大风险

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 58.77 亿元、64.64 亿元、79.13 亿元和 22.34 亿元，近三年发行人主营业务收入实现稳步提升。2024 年，发行人主营业务前三分别为贸易业务、旅游业务和其他业务，收入分别为 25.41 亿元、25.08 亿元和 6.73 亿元，占营业总收入比重分别为 39.30%、38.80%和 10.42%。2025 年，发行人主营业务前三板块分别为贸易业务、旅游业务和其他业务，收入分别为 39.87 亿元、24.27 亿元和 7.38 亿元，占营业总收入比重分别为 50.39%、30.68%和 9.33%。2026 年 1-3 月，发行人主营业务前三分别为贸易业务、康养业务和旅游业务，收入分别为 9.06 亿元、5.66 亿元和 5.23 亿元，占营业总收入比重分别为 40.57%、25.36%和 23.43%。发行人主营业务收入板块呈现一定的波动，可能对发行人年度主营业务收入的稳定性产生一定程度的影响。

17、资产流动性较低风险

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的流动资产分别为 180.88 亿元、218.59 亿元、264.90 亿元和 260.96 亿元，占总资产的比例分别为 25.48%、37.42%、39.23%和 36.72%，占比较小。发行人的流动资产主要构成为货币资金和存货，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 23.93 亿元、37.52 亿元、48.24 亿元和 37.81 亿元，占总资产的比重为 3.37%、6.42%、7.14%和 5.32%。发行人的存货分别为 125.45 亿元、141.63 亿元、146.07 亿元和 151.17 亿元，占总资产的比重为 17.67%、24.25%、21.63%和 21.27%。近三年，发行人流动资产的比例较低主要是因为发行人子公司在房地产等业务板块有较多存货，去化情况未达到预期，使发行人的资产结构存在一定的资产流动性不足的风险。

18、政府补贴收入不确定风险

发行人为广西壮族自治区重要的旅游基建及服务主体，自成立以来持续获得政府在财政补贴等方面的较大支持，每年政府根据相关文件给予发行人相关补助，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人获得政府补助分别为 7,513.22 万元、4,024.69 万元、6,146.66 万元和 2,632.23 万元。若政策变化或政府补助不能及时到位可能对公司盈利水平产生一定影响。但截至目前，该部分收入占发行人总收入比例较小。

19、经营性现金流波动风险

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的经营活动现金流净额分别为 4.69 亿元、5.10 亿元、0.52 亿元和 0.33 亿元，呈波动态势。发行人经营活动产生的现金流量净额存在波动可能，若未来经营性现金流波动加剧，将可能影响发行人的偿债能力。

(二) 经营风险

1、市场竞争风险

发行人是自治区政府授权经营国有资产的骨干企业之一，主业为旅游及相关产业投资、运营及管理；基础设施建设及房地产开发；康养产业投资、运营和管理。其中旅游业对外部环境的敏感性较高，容易受到同业竞争和经济周期的影响。随着房地产调控力度不断加大，房地产市场前景不明朗，业务限制较多，房地产行业竞争将更加激烈。此外，随着政府鼓励经济主体有序竞争，以

及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

2、项目建设风险

在工程建设方面，由于仍有较多在建项目，部分项目建设周期较长，在项目建设期间，将受到原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素的影响，还可能遇到不可抗拒的自然灾害或意外事故，或其他不可预见的困难或情况。这些不利因素可能对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，对项目收益造成不确定性，从而影响发行人盈利水平。

3、安全事故风险

发行人目前业务范围涉及旅游业务、康养业务，各业务项目建设周期较长，涉及到安全生产问题，旅游业务事关游客人身财产安全。尽管发行人配备有较完备的安全设施，制定了较为完善的事故预警、处理机制，发生安全事故的可能性较小。但影响安全事故的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素及自然因素。如果发生重大安全事故，将对发行人的社会信誉、生产经营、经济效益及企业形象等产生严重影响，进而影响发行人的盈利状况。

4、未来景区经营权不稳定风险

发行人作为三江程阳八寨景区、贺州紫云景区、《坐妹》少数民族风情实景演出等景区的唯一经营主体，发行人具有景区垄断经营权，根据市场经济规律自主从事旅游经营活动，但这种垄断经营行为能否长久保持，具有一定的不确定性。

5、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采取合理的经营调整策略，则可能导致公司利润水平产生较大波动，容易给投资者造成盈利能力缺乏可持续性的判断。

6、景区资源保护风险及环境保护风险

发行人目前主要经营自然风景和人文旅游景区，这类旅游景区一般环境承载能力有限，政府有可能出台的保护措施一般包括限制游客数量；对景区内新建项目要进行环境评估，严格控制各种宾馆、餐饮、歌舞厅等旅游服务设施的

建设数量；在必要时间段可实行封山育林等多种手段。如果政府为应对景区资源保护风险和环境保护风险而出台相应环境保护措施，该类措施在短期内可能对景区的经营主体的业绩产生不利影响。

7、资产权属不完善风险

发行人目前经营的景区除广西三江鸟巢《坐妹三江》实景少数民族风情演艺项目通过并购获得经营权外，部分景区资产权属均为政府授予或通过签订协议方式获得，目前资产权属完善。但是如果存在超出政府授权范围、授权时间过期或者未按照协议约定履行的情况，则可能出现资产权属不完善的风险。

8、门票收费权被质押风险

政府授权发行人经营景区在经营期限内自主经营，门票由发行人景区经营主体收取，目前发行人未将其质押。即使该收费门票权被质押，因总体占比较小，不会对发行人偿债能力产生较大不利影响。

9、景区受行政处罚风险

目前发行人经营的景区经营正常持续，但如果经营过程中出现管理不善，设施不完善、文物遭到破坏等情况，发行人可能会面临受到行政处罚，进而影响发行人的旅游收入。

10、景区质量等级被下调风险

目前发行人主要经营的景区程阳八寨景区为AAAAA级旅游景区，贺州紫云洞景区为AAAA级旅游景区、桂平西山泉旅游度假区为AAAA级旅游景区、通灵大峡谷景区AAAA级旅游景区、猫儿山景区AAAA级旅游景区、古龙山大峡谷景区AAAA级旅游景区、广西规划馆AAAA级旅游景区，目前景区运营良好，无景区质量等级被下调的风险事件。但如果旅游景区质量等级划分条件出现变更或者旅游景区的服务质量、环境质量、景观质量严重下降，则存在景区质量等级被下调的风险，进而影响发行人的景点经营收入。

11、多元化经营风险

发行人成立时间虽短，但涉及的领域较广，成员企业数目不断增多，多元化经营趋势明显。虽然经营多元化可以增加利润增长点，增强抵御市场非系统性风险的能力，但产品结构的相对分散可能会给经营效率和资本安全等方面增加难度。

12、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司决策机制及内外部融资渠道受到影响，可能对发行人的生产经营造成一定影响。

13、宏观经济周期波动风险

宏观经济发展状况对产业类型、城市自身的发展具有重要影响。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，将直接影响政府对旅游康养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。如果未来经济的周期性波动幅度过大，宏观经济政策的大幅调整，将对公司的业务规模、经营业绩及财务状况产生一定的负面影响。

14、自然灾害的风险

重大自然灾害如地震、塌方、泥石流、山体滑坡和洪水等，可能会造成发行人基础设施、旅游设施等的损毁，这些情况可能直接或者间接导致发行人业务收入减少，养护成本上升，对发行人的经营业绩产生不利影响。

15、酒店入住率较低风险

截至 2025 年末，发行人所有 33 家宾馆酒店的入住率主要为：广西南宁凤凰宾馆有限公司 78.25%、广悦臻·智慧酒店 71.74%、广西南宁饭店有限公司 68.88%、广悦尊酒店（五象）64.73%、广悦臻新竹路店 63.93%、广旅·金沙广悦臻酒店 61.11%、北京广西大厦 60.19%、广州广悦尊桔子酒店 59.54%、广旅·桂津商务酒店 56.90%、北海喜来登度假酒店 56.39%、广悦华涠洲海景度假酒店 56.25%、巴马赐福湖君澜度假酒店 54.85%、蟠龙谷酒店 50.71%、广悦华北海冠岭山庄 49.96%、广悦尚·听海水屋 46.68%、广悦华·观海墅 46.30%、广悦华阳朔河畔度假酒店 46.26%、德天老木棉度假酒店 46.11%、桂平大藤禅境文化酒店 40.96%、广悦尊乐业酒店 38.43%、广悦尊酒店（柳州三江鼓楼鸟巢店）37.25%、聚秀居 31.42%、阳朔山水笙美星空下帐篷度假酒店 31.00%、三江山水程阳八寨度假酒店 30.09%、广旅康养酒店 28.67%、漓江源度假酒店 28.46%、广悦尚·睡眠谷 27.09%、猫儿山科研接待中心 24.63%、广悦尚·栖居 22.93%、千家洞广悦华度假酒店 14.01%、千家洞广悦臻酒店 11.03%、广悦尚·江东书院 10.46%、水云涧 4.60%。部分酒店入住率相对较低，主要为新开

业酒店，随着旅游行业的发展，预计酒店入住率将逐步提升。

（三）管理风险

1、经营管理风险与对策

目前发行人拥有多家控股、参股子公司，业务类型行业跨度较大，在公司管理上存在一定的难度，这要求发行人不断提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，制定有效的内部控制制度，对生产经营风险进行有效的控制，否则将给发行人的未来发展带来一定风险。

2、子公司管理风险

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并财务报表范围子公司 127 家。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。

3、旅游安全风险

近年来随着旅游业的蓬勃兴起，各种旅游安全事故也频频发生，造成重大人员伤亡和财产损失。作为主营文化旅游、宾馆酒店、旅行社、景点经营的旅游企业，发行人担负着维护自然景观、交通运输和食品安全等运营的重大责任，任一环节的疏忽都有可能酿成事故，从而对企业发展造成不容忽视的影响。

4、旅游管理复杂风险

综合性的旅游管理包括旅游企业管理、旅游开发与旅游市场营销、会展服务与管理等业务领域，其构成涉及旅行社、宾馆饭店、旅游交通等部门，存在着牵涉面广、管理复杂的风险。旅游业行业敏感性高，且作为发行人主营业务收入的最大来源，若发行人管理不到位将会直接影响其盈利能力和偿债能力。

5、旅游产品质量控制风险

旅游企业服务质量的优劣将最终影响企业的经营效益实现。发行人作为旅游企业，面临激烈的市场竞争，如果提供的产品，诸如宾馆服务、餐饮品质、旅行线路设计与旅游体验等方面不能有效满足客户需求，提升客户体验感，将会增加对发行人的负面影响，因此会面临一定的旅游产品质量控制风险问题。

6、项目质量管理风险

尽管发行人建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以招标方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失，发行人应按商品合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除商品合同。为此，发行人开发的商品如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

7、公务员兼职风险

《中华人民共和国公务员法》中有明确规定：“第四十四条 公务员因工作需要经有关机关批准，不得在机关外兼职，不得领取兼职报酬。”发行人董事和高管中不存在政府公务员兼职或挂职的行为，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定，但发行人仍面临一定的公务员兼职风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

公司作为广西政府重大项目投融资主体，主业为旅游及相关产业投资、运营及管理；基础设施建设及房地产开发；康养产业投资、运营和管理。国家的宏观经济政策可能对发行人所从事的旅游业务和销售不动产业务产生影响。货币政策的紧缩可能使得公司银行借款等融资方式难度增加，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销售不动产业务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、旅游行业政策变化风险

旅游行业对行业政策敏感性强，既包括旅游业发展的指导方针、总体原则、投资政策、税收政策、就业政策、产业组织政策、区域布局政策、配套与保障政策等与宏观经济产业政策类似的内容，也包含创汇政策、资源开发与保护政策、旅游市场促销政策、消费政策等旅游产业政策特有的内容。如果旅游行业政策发生变化，可能对发行人的主营业务收入和偿债能力产生不利影响。

3、地方政府支持政策变化风险

2025年3月，自治区主要领导在《唱响高质量发展主旋律 奋力谱写中国

式现代化广西篇章》中提出：“我们持续打造文化旅游强区，着力促进文旅融合发展，优化升级“一键游广西”智慧平台，加快建设桂林世界级旅游城市和广西世界旅游目的地。”、“让人民生活幸福是‘国之大者’”，坚持把八成左右的财政支出投入民生，用心用力解决就业、教育、医疗、住房、养老、托幼问题。2026年4月，自治区人民政府办公厅印发《2026年广西促消费提质扩容总体方案》，围绕文化旅游、康养旅居、体育赛事、亲子研学、入境消费等九大重点领域，打造“商文旅体健居”融合消费新场景，促进全区消费提质扩容。

4、门票收费权定价风险

国家旅游和物价管理部门制定出台了一系列政策措施，规范景区门票价格管理，明确规定利用公共资源建设景区的门票和景区内的游览场所、交通工具收费实行政府定价和政府指导价，并且不得以任何名义、任何形式擅自提高或变相提高门票价格。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，产生一定的门票收费权定价风险。

5、房地产行业政策风险

目前，国家加强对房地产行业的宏观调控力度，随着政策环境的变化和居民收入预期的弱化、房地产市场面临着销售规模下行等一系列挑战，调控政策对房地产行业产生了一定影响。由于发行人经营一部分房地产业务，因此受到国家货币紧缩政策和房地产持续调控政策等多重因素的影响，可能面临资金压力和销售压力，对相关业务的运营形成一定的风险。

6、土地资产价格波动风险

发行人主营业务涉及不动产销售业务，因此土地价格的波动将直接影响着房地产开发成本。当前土地价格普遍上涨，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加未来获取项目的成本。此外，土地市场价格受政府宏观调控影响较大。这造成发行人在土地开发中具有一定的土地价格波动风险。

7、金融信贷政策变动风险

发行人的旅游板块和康养板块均属于资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是其重要的资金来源。如果未来金融信贷政策发生变动，发行人的融资渠道可能受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力

和健康发展造成负面影响。

8、合同履行风险

发行人涉及的文化旅游、健康养老、销售不动产等业务，项目建设期较长，项目回款及盈利存在一定的不确定性，易受社会、经济、法律等环境影响，上述情况有可能影响合同的履行进度，从而对发行人整体经营产生一定影响。

9、基础设施建设政策变化风险

发行人承担的基础设施建设主要是五象片区路网项目、广西规划馆、广西美术馆、广西铜鼓博物馆等。广西随着城镇化进程的推进，基础设施建设不断趋于完善。总体来看城市基础设施行业有着较好的发展前景，但是在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整使得发行人所在区域内基础设施建设的政策存在变化的风险。除铜鼓博物馆因规划调整暂缓建设外，五象新区核心区基础设施建设均已完成，相关政策改变所带来的风险不大。

10、资产划转风险

发行人公益性资产项目受政府相关政策的影响可能存在资产划转的风险，进而影响发行人整体规模及偿债能力。截至目前，发行人公益性资产运行稳定。

11、合同定价风险

发行人主营业务中的房地产开发及基础设施业务，均涉及合同签署，且合同期限普遍较长，如果合同存续期内相关市场价格发生较大幅度的变化，则将对合同定价造成冲击，从而产生影响发行人相关业务的开展和成本核算。

12、建设施工和工程管理风险

发行人房地产开发销售及基础设施业务涉及工程建设，关系民生安全，对工程质量的要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是依然面临一定工程质量管理风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债券名称:	广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据
发行人:	广西旅游发展集团有限公司
待偿还直接融资工具余额:	截至募集说明书签署日, 发行人待偿还直接融资工具余额为人民币 133 亿元整, 其中待偿还公司债余额 61 亿元, 待偿还中期票据余额 67 亿元, 待偿还短期融资券 5 亿元。
接受注册通知书文号:	中市协注〔2025〕MTN831 号
注册总额:	人民币 33 亿元 (RMB3,300,000,000.00 元)
本期中期票据发行总额:	人民币 5 亿元 (RMB500,000,000.00 元)
本期中期票据期限:	3 年
本期中期票据面值:	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行价格:	本期债务融资工具按面值发行, 发行价格为 100 元
计息方式:	附息式固定利率
票面利率:	本期债务融资工具采用固定利率方式, 根据簿记建档结果最终确定
发行对象:	全国银行间债券市场的机构投资者 (国家法律、法规禁止的购买者除外)
承销方式:	余额包销
发行方式:	本期债务融资工具由主承销商组织承销团, 通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发售
牵头主承销商:	兴业银行股份有限公司
联席主承销商:	中信银行股份有限公司
簿记管理人:	兴业银行股份有限公司
存续期管理机构:	兴业银行股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构:	北京金融资产交易所有限公司
债务融资工具形式:	本期中期票据采用实名制记账式, 在上海清算所进行统一托管
公告日:	2026 年 5 月 21 日
发行日:	2026 年 5 月 22 日-2026 年 5 月 25 日
簿记建档日:	2026 年 5 月 22 日-2026 年 5 月 25 日
起息日:	2026 年 5 月 26 日
缴款日:	2026 年 5 月 26 日
债权债务登记日:	2026 年 5 月 26 日
上市流通日:	2026 年 5 月 27 日
付息日:	存续期内, 每年 5 月 26 日 (如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付日:	2029 年 5 月 26 日 (如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)

兑付价格:	按面值兑付
偿付顺序:	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
担保方式:	无担保
托管人:	银行间市场清算所股份有限公司
托管方式:	实名记账式
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
兑付办法:	本期债务融资工具到期日前5个工作日,由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期中期票据的兑付,按照上海清算所的规定,由上海清算所代理完成。相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
计息年度天数:	闰年366天,非闰年365天

二、发行安排

(一) 本期中期票据簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为兴业银行股份有限公司,本期债务融资工具承销团成员须在发行日,通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《广西旅游发展集团有限公司2026年度第三期中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”),申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元(含1,000万元),申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为2026年5月22日日11:00至5月25日18:00。本期债务融资工具簿记建档时间经披露后,原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障,经发行人与簿记管理人协商一致,可延长一次簿记建档截止时间,延长时长应不低于30分钟,延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。各承销商详细阅读《申购说明》。

(二) 分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者(国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外)。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户,或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户;其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C

类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2026年5月26日17:00前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《广西旅游发展集团有限公司2026年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销团成员应于缴款日17:00前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：871010177599000105

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，债务融资工具认购人可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（2026年5月27日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

(六) 其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途情况

(一) 募集资金使用计划

本期债务融资工具注册金额33亿元，本期发行金额5亿元，募集资金拟全部用于偿还发行人存量债务融资工具本金。对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于债务融资工具募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。具体明细如下：

图表 4-1 发行人拟偿还的存量债券明细表

单位：万元，%

序号	融资主体	债券简称	融资类型	融资金额	融资余额	票面利率	起止日期	是否属于政府一类债	拟使用募集资金偿还本金
1	广西旅游发展集团有限公司	25 广西旅发 CP004	短期融资券	50,000.00	50,000.00	1.90	2025/6/19-2026/6/19	否	50,000.00
	合计			50,000.00	50,000.00				50,000.00

(二) 募集资金使用情况的监督

发行人已聘请相关监管银行担任本次债券募集资金的监管人，并签订资金监管协议，在监管行指定的机构设立募集资金专项账户，用于管理募集资金。

募集资金专项账户信息：

户名：广西旅游发展集团有限公司

开户行：兴业银行股份有限公司南宁江南支行

账号：552020100100475709

户名：广西旅游发展集团有限公司

开户行：中信银行南宁分行青秀支行

账号：8113001014100288783

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金设立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配

合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

二、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障本期债务融资工具持有人的利益，发行人承诺：本期债务融资工具所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款，不用于土地款、房地产、住宅等其他用途。本期债务融资工具募集资金不参与土地拍卖、支付土地款，不用于城建板块，不用于房地产板块，不用于地王及相关用途，不用于三、四线城市项目，不用于衍生品金融工具和理财产品投资等金融领域。

三、发行人偿债计划及保障措施

发行人将按照本期债务融资工具发行条款的约定，根据自身经营情况，并结合对未来业务发展情况的预测，加强公司财务管理，合理安排资金使用，充分发挥自身经营、筹资能力，以严格履行本期债务融资工具到期还本付息义务，充分、有效地维护债券持有人利益。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务管理部负责协调本期债务融资工具偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实本期债务融资工具本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证本期债务融资工具持有人利益。

（二）加强本次债务融资工具募集资金使用的监控

发行人将严格依据内部管理制度，加强本次募集资金使用的管理，对募集资金使用情况进行不定期核查，确保募集资金做到专款专用，确保募集资金有效使用和到期偿还。

（三）严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到投资人的监督，防范偿债风险。

（四）其他保障措施

发行人与金融机构保持着良好的合作关系，间接融资渠道较为畅通。截至 2026 年 3 月末，发行人获得各银行授信总额为人民币 715.33 亿元，已使用银行授信额度 366.39 亿元，未使用额度 348.94 亿元，充足的授信额度为发行人提供了资金支持，有利于保证资金流动性，为本期债券偿还提供保障。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司注册名称	广西旅游发展集团有限公司
法定代表人	容贤标
注册资本	人民币 300,000.00 万元
实缴资本	人民币 300,000.00 万元
成立日期	2014 年 3 月 3 日
统一社会信用代码	91450000092745738T
注册地址	南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼
邮政编码	530000
电话	0771-4739619
传真	0771-5772629
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。）
信息披露事务负责人信息	姓名：曹玲 职务：总会计师 联系电话：0771-4739619 传真：0771-5772629 电子邮箱：/ 联系地址：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼

二、发行人历史沿革

（一）设立时的基本情况

广西旅游发展集团有限公司（以下简称广旅集团）成立于 2014 年 3 月 3 日，在广西壮族自治区工商局依法注册成立。广旅集团成立时名称为广西旅游发展集团有限公司，住所为南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼，法定代表人为容贤标，注册资本为 300,000 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。

发行人不存在涉及储备土地、划拨地、水库、林权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况。

（二）设立程序

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，以城投集团和旅投集团 2012 年底账面净资产总和为广旅集团注册资本。就新设广旅集团事宜，广西国资委作为出资人签署通过了广旅集团《公司章程》。

2014 年 2 月 13 日，广西壮族自治区工商行政管理局作出《企业名称预先核准通知书》（桂）登记内名预核字〔2014〕148 号，同意预先核准由广西国资委出资，注册资本 300,000 万元人民币的企业名称为“广西旅游发展集团有限公司”。

2014 年 3 月 3 日，广西壮族自治区工商行政管理局作出《登记核准通知书》（桂）登记企核准字〔2014〕116 号，经审查，广旅集团提交的设立登记申请材料齐全，符合法定形式，决定准予设立登记。同日，广西壮族自治区工商行政管理局核发广旅集团注册号为 450000000061608 的《营业执照》，广旅集团依法设立。

发行人系由城投集团与旅投集团按照新设合并的方式实施合并重组，以城投集团和旅投集团 2012 年底账面净资产总和作为广旅集团的注册资本，发行人不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产和储备土地作为资本注入公司的行为。

（三）历次变更

经查验广旅集团的工商内档资料，并登录国家企业信用信息公示系统查询，广旅集团自设立以来，除下列信息变更外，未进行其他工商登记信息变更。

发行人于 2019 年 10 月 15 日将住所变更为“南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼”；于 2020 年 2 月 17 日将董事长、法定代表人由庞文达变更为容贤标；于 2023 年 2 月 28 日，钟华、邓世敢、宁岚、王晓华、邓烨雯退出高级管理人员名单。

根据广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会《自治区国资委关于广西投资集团有限公司等 9 家企业部分股权无偿划转有关事项的通知》（桂国资产权〔2025〕55 号），将自治区国资委持有的发行人 33% 股权无偿划转至广西国控资本运营集团有限责任公司（以下简称“广西国控”）。本次划转后，公司股权结构变更为：广西国控持股 33%、自治区国资委持股 67%，实际控制人仍为自治区国资委，未发生变化。

三、发行人控股股东及实际控制人

（一）股权结构

发行人为自治区国资委原出资设立的国有独资公司。根据《自治区国资委关于广西投资集团有限公司等 9 家企业部分股权无偿划转有关事项的通知》（桂国资产权〔2025〕55 号），自治区国资委将其持有的公司 33% 股权无偿划转至其全资子公司广西国控资本运营集团有限责任公司。本次划转后，发行人股权结构为：自治区国资委直接持股 67%，广西国控（自治区国资委 100% 控股）持股 33%，实际控制人仍为自治区国资委。发行人股权结构如下：

图表 5-1 公司股权结构表

单位：万元

股东名称	投资金额	占股比例
广西壮族自治区国有资产监督管理委员会	300,000.00	67%
广西国控资本运营集团有限责任公司		33%

（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，是自主经营、自负盈亏的独立法人，并依法独立承担民事责任。发行人与控股股东之间在业务、资产、机构、财务体系和人员方面拥有充分的独立性。

（一）业务独立方面

发行人是自治区国资委履行出资人职责的国有独资企业，具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营、独立核算、自负盈亏。公司重大投融资决策需报经自治区国资委批准。公司主业为：旅游及相关产业

投资、运营及管理；基础设施建设及房地产开发；康养产业投资、运营和管理。

（二）资产独立方面

发行人拥有独立完整的服务、销售系统及配套设施，拥有独立的专用软件和专利权等无形资产，发行人的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其控股股东自治区国资委不存在占用、支配公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的主要资产均有明确的产权归属，并具有相应的处置权。

（三）机构独立方面

发行人完善了各项规章制度，建立了独立于控股股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，形成了公司独立与完善的管理机构和生产经营体系。

（四）财务独立方面

发行人设立了独立的财务管理部门，有独立的会计人员，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则，建立了对控股子公司的财务管理制度；公司的资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控股股东干预。公司的财务核算体系与控制人政府财政没有业务上的指导关系，也不存在业务、人员上的重叠。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

（五）人员独立方面

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人董事和其他高管不涉及公务员兼职、领薪情况，均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生；符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》和《公务员法》等相关要求。

公司建立了劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，独立履行人事职责，全部员工均签订了劳动合同，员工工资单独造册，单独发放。

五、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司

截至 2026 年 3 月 31 日，纳入公司合并报表范围的二级子公司 21 家。具体情况如下：

图表 5-2 截至 2026 年 3 月末发行人合并报表范围内二级子公司情况表

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	占股比 例	表决权 比例	主营业务
1	广西城建投资集团有限公司	141,492.28	88.59%	88.59%	房地产开发经营、建设工程施工、物业管理、住房租赁等。
2	广西旅发置业集团有限公司	345,743.00	100%	100%	房地产开发经营、物业服务、土地开发、园林绿化工程；商品房销售居间服务；对房地产、基础设施建设投资；对旅游业、旅游基础设施的投资、管理、咨询等。
3	广西一键游数智文旅产业集团有限公司	105,950.00	100%	100%	网络文化经营、广播电视节目制作经营、旅行社服务网点旅游招徕、技术开发、游览景区管理等。
4	广西康养集团有限公司	174,600.00	100%	100%	以自有资金从事投资活动、养老服务、护理机构服务、企业管理咨询、社会经济咨询服务、远程健康管理服务、健康咨询服务等。
5	广西旅发文化旅游股份有限公司	125,967.07	63.51%	63.51%	游览景区管理；名胜风景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；游乐园服务；城市公园管理；以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）等
6	广西酒店集团有限公司	20,000.00	100%	100%	餐饮服务、洗浴服务、食品销售、酒店管理、信息咨询服务等。
7	广西工艺美术研究院有限公司	6,360.00	100%	100%	设计、研发、制作、销售工艺美术品和民族纺织品；销售：旅游产品、服装、塑料制品、办公用品及耗材、纸制品、黄金制品、银饰品等。
8	广西旅发旅行社集团有限公司	92,000.00	100%	100%	旅行社及相关服务,对旅游项目的投资与管理,企业管理服务等。
9	广西旅发南国体育投资集团有限公司	5,263.16	95%	95%	对文化体育产业、建筑业、体育场馆建设开发的投资等。
10	广西旅发沿海投资发展有限公司	25,293.30	50.14%	50.14%	对房地产业、旅游业投资、开发等。
11	广西旅发实业有限公司	180,000.00	100%	100%	货物仓储、特种设备销售、木材销售、建筑材料销售、家具销售、机械设备销售等
12	广西旅发科技股份有限公司	6,463.16	77.36%	77.36%	软件开发、信息系统集成服务、计算机软硬件及辅助设备批发、互联网销售（除销售需要许可的商品）、技术服务、技术开发、技术咨询等。
13	广西旅发资本投资集团有限公司	398,000.00	100%	100%	自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）
14	广西旅发桂林投资有限公司	124,074.35	59.15%	59.15%	以自有资金从事投资活动、信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）、停车场服务、广告设计、代理等

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	占股比 例	表决权 比例	主营业务
15	广西旅发贵港投资有限公司	50,000.00	100%	100%	以自有资金从事投资活动、停车场服务、非居住房地产租赁、土地使用权租赁、建筑材料销售等。
16	广西旅发防城港投资有限公司	111,500.00	100%	100%	以自有资金从事投资活动、停车场服务、非居住房地产租赁、土地使用权租赁、建筑材料销售等。
17	北京广西大厦集团有限公司	115,770.98	100%	100%	餐饮服务；住宿；食品销售。
18	广东旅发创展投资有限公司	2,000.00	100%	100%	以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；土地使用权租赁；物业管理；日用百货销售等。
19	深圳市鹏桂实业有限责任公司	2,500.00	100%	100%	住房租赁；自有房地产经营活动；非居住房地产租赁；会议及展览服务；国内贸易代理；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）等。
20	广西第一届全国学生青年运动会资源开发有限公司	200.00	100%	100%	以自有资金从事投资活动；广告制作；广告发布；广告设计、代理；体育赛事策划；票务代理服务。
21	广西农垦九龙河农场有限公司	1,781,985.42	100%	100%	旅游业务；餐饮服务；住宿服务；林木种子生产经营；食品生产；家禽饲养；牲畜屠宰等。

发行人制定并下发了《关于印发广西旅游发展集团有限公司子（分）公司管理暂行办法的通知》，通过制度对子公司的运营管理、财务和资金行使有效管理，确保了子公司规范运作，防范经营风险。

主要子公司情况如下：

1、广西旅发实业有限公司

广西旅发实业有限公司（以下简称“广旅实业公司”）成立于2020年7月9日，注册资本为180,000.00万元。主要业务有以自有资金从事投资活动；普通货物仓储服务；从事特种设备、木材、建筑装饰材料、家具、五金产品、电子元器件与机电组件设备销售、肥料、农副产品、煤炭及制品、建筑工程制品、金属制品销售；有色金属合金等销售；建筑工程机械与设备租赁；园林绿化施工；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；包装服务；装卸搬运等。

截至2025年末，广旅实业公司资产总额为875,217.71万元，负债总额为5,721,192.20万元，所有者权益合计30,309.51万元；2025年度实现营业收入431,445.09万元，净利润为2,308.21万元。

2、广西旅发资本投资集团有限公司

广西旅发投资有限公司成立于2020年9月28日，2024年9月变更为广西旅发资本投资集团有限公司（以下简称“广旅资本集团”），注册资本98,000.00万元，所属行业为资本市场服务，主要业务包含：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2025年末，广旅资本集团资产总额为283,986.43万元，负债总额为73,162.34万元，所有者权益合计210,824.09万元；2025年度实现营业收入11,210.14万元，净利润为7,178.30万元。

（二）主要参股公司

截至2026年3月末，发行人主要联营企业如下：

图表 5-3 截至 2026 年 3 月末发行人主要联营企业情况表

序号	单位全称	注册资本 (万元)	主营业务	持股比 例	表决权 比例	取得 方式
1	广西锦绣前程人力资源股份有限公司	9,693.23	求职者介绍用人单位；为用人单位和居民家庭推荐求职者等	34%	34%	出资
2	广西桂物实业投资基金合伙企业（有限合伙）	90,010.00	以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务	99.99%	99.99%	出资
3	广西京贸国际贸易有限公司	20,000.00	食品进出口；货物进出口；国内贸易代理；销售代理；进出口代理；	40.00%	40.00%	出资
4	广西阳朔河畔度假酒店有限公司	1,000.00	住宿服务；餐饮服务；洗浴服务；歌舞娱乐活动	37%	37%	出资

备注：发行人在序号 2 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内。

主要联营企业情况如下：

1、广西锦绣前程人力资源股份有限公司成立于 2007 年 3 月 9 日，公司统一社会信用代码：91450100799702715T，注册资本 4,308.10 万元人民币，法定代表人周文皓，企业地址为中国（广西）自由贸易试验区南宁片区金海路 20 号南宁综合保税区商务中心第 12 层。

该公司经营范围主要为：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服

务)；劳务服务(不含劳务派遣)；酒店管理；餐饮管理；代驾服务；通讯设备销售；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；商务代理代办服务；以自有资金从事投资活动；护理机构服务(不含医疗服务)；物业管理；包装服务；电子元器件制造；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；承接档案服务外包；装卸搬运；内河船员事务代理代办服务；法律咨询(不含依法须律师事务所执业许可的业务)；企业管理咨询(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：安全生产检验检测；建设工程质量检测；职业中介活动；燃气燃烧器具安装、维修；劳务派遣服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

2025 年末，广西锦绣前程人力资源股份有限公司资产总额为 29,640.31 万元，负债总额 18,856.12 万元，所有者权益为 10,784.18 万元；2025 年度实现营业收入 113,096.29 万元，实现净利润-1,086.48 万元。

2、广西桂物实业投资基金合伙企业(有限合伙)成立于 2022 年 11 月 09 日，统一社会信用代码：91450108MAA7R6F001，注册资本：90,010.00 万元人民币，执行事务合伙人：广西环保产业私募基金管理有限公司，注册地址为中国(广西)自由贸易试验区南宁片区金龙路 27 号 B2 栋二层 203 号房-358，该公司经营范围主要为：以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2025 年末，广西桂物实业投资基金合伙企业(有限合伙)资产总额为 89,837.91 万元，负债总额 0.00 万元，所有者权益为 89,837.91 万元；2025 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-55.14 万元。

3、广西京贸国际贸易有限公司成立于 2019 年 12 月 19 日，统一社会信用代码：91451481MA5P8AAU9J，注册资本：20,000 万元人民币，法定代表人为李允昌，注册地位于南宁市经开区海城路 19 号 6 栋集采中心(6-01-05-09 仓库区域以及二楼夹层)。

该公司经营范围主要为：食品销售；食品生产；农作物种子经营；林木种子生产经营；农药批发；农药零售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般

经营项目：食品销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内货物运输代理；食品进出口；货物进出口；国内贸易代理；销售代理；进出口代理；技术进出口；运输货物打包服务；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；农副产品销售；日用百货销售；办公用品销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；机械设备销售；农业机械服务；农业机械销售；个人互联网直播服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；供应链管理服务；农副食品加工专用设备销售；日用品销售；五金产品零售；包装材料及制品销售；针纺织品销售；化肥销售；肥料销售；非主要农作物种子生产；鲜肉批发；鲜肉零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2025 年末，广西京贸国际贸易有限公司资产总额为 48,321.80 万元，负债总额 30,788.80 万元，所有者权益为 17,533.00 万元；2025 年度实现营业收入 9,661.64 万元，实现净利润-1,651.82 万元。

4、广西阳朔河畔度假酒店有限公司成立于 2006 年 01 月 23 日，统一社会信用代码：91450321785234447Q，注册资本：1,000 万元，法定代表人为潘东文，注册地位于桂林市阳朔县高田镇阳荔公路工农桥北侧（遇龙河畔）。

该公司经营范围主要为：住宿服务；餐饮服务；洗浴服务；歌舞娱乐活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；酒店管理；婚庆礼仪服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；养生保健服务（非医疗）；健身休闲活动；物业管理；园林绿化工程施工；游览景区管理；市场调查（不含涉外调查）；图文设计制作；会议及展览服务；市场营销策划；信息系统集成服务；国内贸易代理；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；品牌管理；停车场服务；洗染服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动；职工疗休养策划服务；礼仪服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2025 年末，广西阳朔河畔度假酒店有限公司资产总额为 4,428.30 万元，负债总额 3,570.92 万元，所有者权益为 857.38 万元；2025 年度实现营业收入 42.87 万元，实现净利润 32.29 万元。

六、发行人公司治理

（一）发行人治理结构

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和其他有关法律法规制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会议事规则和程序，明确董事会、董事长及经理的各级职权。目前，公司的治理结构如下：

1、出资人

公司不设股东会，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、法规或章程规定的其他职权。

2、董事会职责

公司设立董事会，由 6 名董事组成，其中包括职工董事 1 名，经由职工代表大会民主选举产生；其他董事会成员按有关规定委派。董事每届任期不得超过 3 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 6 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。董事会设董事长 1 名，可视需要设副董事长 1 至 2 名，董事长、副董事长的产生依照《公司法》和国有企业领导人员管理有关规定，从董事会成员中指定。

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、经理职责

公司设经理 1 名, 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，行使下列职权：

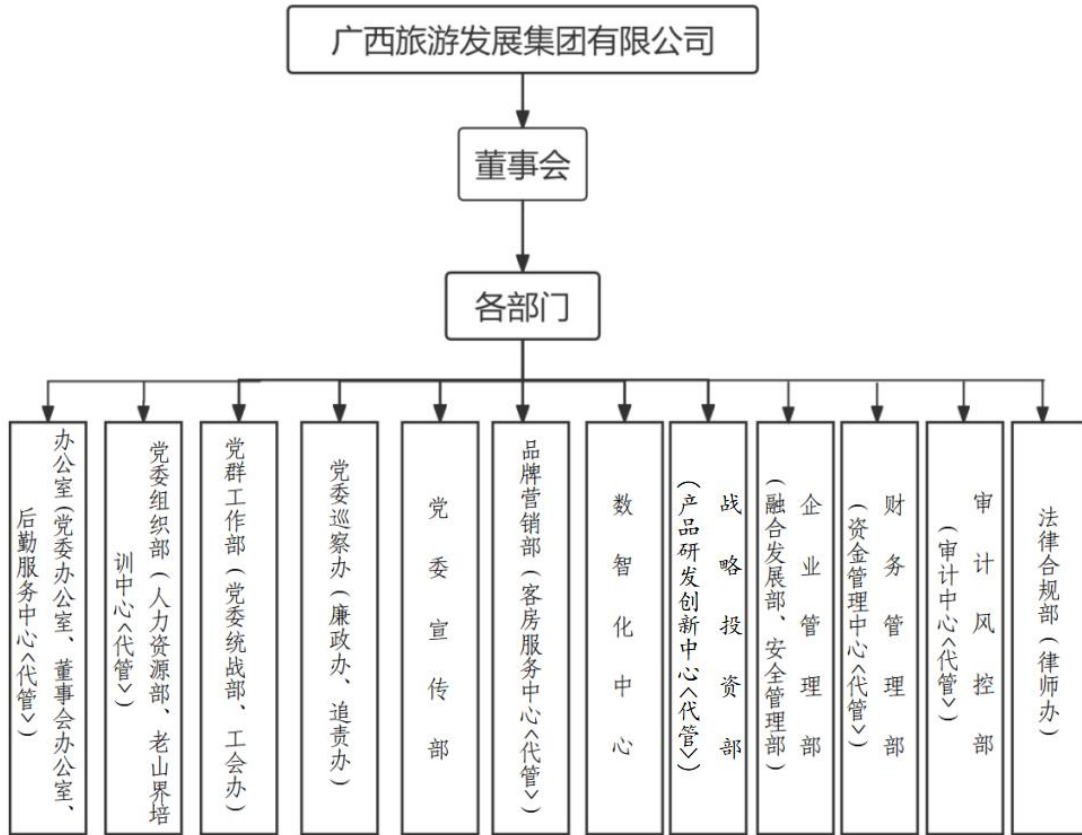
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- (3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；
- (4) 根据董事会授权决定一定金额内的投资项目；
- (5) 根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- (6) 拟定发行公司债券或其他证券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；
- (7) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；
- (8) 批准公司及所属企业内部间的资产处置方案、5 万元以上、10 万元以下的对外捐赠或者赞助方案；
- (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。

(二) 发行人内部机构设置

公司内部组织机构设置如下图：

图表 5-4 发行人内部组织机构图



公司内设机构 12 个，主要职能部门职责如下：

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等。

2、党委组织部（人力资源部、老山界培训中心<代管>）

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、和谐劳资关系、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、党群工作部（党委统战部、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。

4、党委巡察办（廉政办、追责办）

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；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；完成集团公司党委交办的其他工作。

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；负责各种文字、图片和声像等宣传资料的归档工作；负责集团公司对外信息发布和宣传材料的审查；负责与各级新闻单位、传媒机构的联系和采访接待管理，做好对外宣传工作；负责集团公司精神文明建设和企业文化建设；完成集团公司党委交办的其他工作。

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；负责统筹产品销售，制定营销战略规划和年度、季度、月度及重要节点营销计划；负责大客户渠道开拓和维护，打造营销矩阵；负责旅游会展及全员营销工作等。

7、数智化中心

主要职责：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；负责分析集团公司业务流程和需求，设计和提供数智化解决方案；负责推广和培养集团公司数智化文化和能力，包括培训和教育员工使用数智化工具和系统；与业务部门紧密合作，了解和满足数智化需求，提供及时支持和咨询，促进数智化与业务的深度融合；负责集团公司信息化系统和设施的运营维护、网络安全、迭代开发和系统集成，审核和统筹子公司信息化、智能化规划和建设；负责集团公司运营指挥中心、混合云（数据机房）的建设和管理，负责指导一键游广西项目的建设运营；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；完成集团公司交办的其他工作。

8、战略投资部（产品研发创新中心<代管>）

主要职责：负责集团公司战略管理；负责研究制订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；负责集团公司本级投资项目的管理和监督，包括项目执行和进度跟踪、风险管理、问题解决等，确保投资项目按计划和要求实施，控制投资风险，指导子公司做好投资项目预审、策划、可行性研究等前期投资研究工作，组织子公司投资项目的审核和监督工作；负责投资项目后评价管理工作等。

9、企业管理部（融合发展部、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，建立和完善集团公司创新、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；负责集团公司产权登记相关工作等。

10、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；负责做好与税务、财政、银行、中介机构等外部监管和合作单位的沟通协调工作等。

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；完成集团公司交办的其他工作。

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；负责集团公司律师办公室的日常运转，管理律师团队，制定工作计划并组织实施；管理常年及专项法律顾问单位，组织顾问律师协助开展法律审核、纠纷处理、合规建设工作；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；完成集团公司交办的其他工作。

（三）发行人主要管理制度

公司制定了一系列内部管理制度，对经营、财务、投融资、担保、质量安全等方面进行了明确规定。

发行人重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，结合自身实际情况，公司制定并不断完善了财务管理办法、固定资产管理办法、合同管理办法、集团机构及职能制度、社会保险及公积金管理制度、投资管理办法、员工管理办法、资产评估办法、子公司管理办法、关联交易管理制度、担保管理制度、融资管理制度、信息披露制度、突发事件应急管理制度等一系列的内部控制制度。

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”的财务管理体制，集团公司统一组织集团公司及各单位的财务工作，集团公司财务管理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，须接受集团公司财务管理部的指导、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（2023年版）的通知》（桂国资发〔2023〕4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。全资子公司的董事除法律规定的职工董事外，全部由集团公司派出。控股子公司董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，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，以及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〔2025〕10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，发行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、城投集团、旅投集团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盖章，并加盖公章后生效。

13、信息披露制度

为规范集团在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，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《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。

七、企业人员基本情况

（一）发行人董事及高管人员

发行人《公司章程》规定，发行人设董事会，发行人董事会成员为 6 人，其中 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余按有关规定委派。目前发行人董事会成员为 5 人。

根据《公司法》第四十四条第一款之规定，有限责任公司设董事会，其成员为三人至十三人。以及第六十七条第二款之规定，董事会成员由国有资产监督管理机构委派；但是，董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。根据《公司法》第四十五条第二款之规定，董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

发行人存在工商备案的董事、高级管理人员与实际任职的董事、高级管理人员不一致的情况。董事、高级管理人员的任免属于发行人内部管理事项，以有效的股东任免决议为准；但工商登记备案事项对外具有公示效力，发行人应当就董事、高级管理人员变更事项及时办理工商变更登记，否则有可能面临被登记机关责令限期备案、罚款的行政处罚风险。

发行人现任董事会成员系由出资人广西国资委委派，就本期发行事宜，已取得董事会同意并取得了出资人广西国资委的授权，因此董事任期届满未及时改选并不影响董事会就本次发行事宜依据《公司法》、《公司章程》的规定所作出的决议的效力，不会对本次发行构成实质性法律障碍。

发行人不设监事会、监事，相关职权由董事组成的审计委员会（风险委员会）行使，本事项已经广西壮族自治区国资委批复通过。

图表 5-5 公司董事人员情况

姓名	性别	职务	任职日期	是否有境外居留权
容贤标	男	董事长	2020 年 1 月至今 ¹	否
陆严格	男	职工董事	2018 年 8 月至今	否
曹玲	女	外部董事、总会计师	2020 年 10 月至今	否
吴卫南	男	外部董事	2021 年 3 月至今	否
刘民坤	男	外部董事	2021 年 9 月至今	否

¹国资委任免文件仅明确了任命时间，未明确任职终止日。在未进行改选前，应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，继续履行董事职责。其他董事会成员情况相同。

图表 5-6 公司高管人员情况

姓名	性别	职务	任职期限	是否有境外居留权
韦贵儒	男	副总经理	2017 年 7 月至今	否
姚照华	男	总工程师	2014 年 1 月至今	否
曹玲	女	总会计师	2020 年 10 月至今	否
凤军	男	副总经理	2025 年 1 月至今	否

说明：2026 年 5 月，经广西壮族自治区人民政府研究，决定对发行人原副董事长、总经理潘鸣进行免职。新任总经理未到任期间，由董事长代行其总经理相关职权。本次人事变动不影响董事会或其他内部有权决策机构决策有效性。

（二）发行人董事会及高管层人员简历

1、董事

发行人董事会现有董事 5 名：

董事长（兼法人代表）容贤标，研究生学历，管理学博士，高级工程师。历任南宁铁路局副局长经济师、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，2020 年 1 月至今，任广西旅游发展集团有限公司党委书记、董事长。

陆严格，职工董事，研究生学历，工程师。历任广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、公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席等职，2014 年 1 月至今，任广西旅游发展集团有限公司董事、党委副书记。

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，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。

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，自 2021 年 9 月兼任广西旅游发展集团有限公司外部董事。

2、非董事高级管理人员

发行人现有非董事高级管理人员 3 名：

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，广旅酒店集团执行董事、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。

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、广旅集团董事长助理、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，2014 年 1 月至今，任广西旅游发展集团有限公司总工程师。

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。2025 年 1 月至今，现任广西旅游发展集团有限公司副总经理。

（三）发行人董事会及高管层人员兼职情况

图表 5-7 发行人董事会及高管层人员兼职情况

职位	姓名	是否兼职公务员	是否领薪
董事	容贤标	否	否
	陆严格	否	否
	曹玲	否	否
	吴卫南	否	否
	刘民坤	否	否
非董事高管层	韦贵儒	否	否
	姚照华	否	否
	凤军	否	否

发行人董事和高级管理人员的任职符合法律、法规及《公司章程》的程序性规定。此外，发行人董事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况，其任职资格符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（四）其他人员构成

截至 2026 年 3 月末，发行人拥有在职员工 5,486 人，员工结构如下：

图表 5-8 公司员工构成情况表

教育类别	人数	占比
研究生（含博士）	432	7.87%
本科	2,551	46.50%
大专	1,450	26.43%
中专（以下）	1,053	19.19%
合计	5,486	100.00%

八、发行人的经营范围及主营业务情况

（一）经营范围

发行人是广西壮族自治区政府授权经营国有资产的企业，经营范围如下：

一般项目：以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；酒店管理；票务代理服务；市场营销策划；非居住房地产租赁；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

许可项目：房地产开发经营；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体以登记机关核定的经营范围为准）。

（二）主营业务状况

1、发行人营业收入构成情况

图表 5-9 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月营业收入构成

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1.旅游业务	52,333.67	23.43	242,746.58	30.68	250,814.09	38.80	230,431.97	39.21
1.1.文旅项目	12,314.49	5.51	86,347.07	10.91	83,210.63	12.87	74,696.08	12.71
1.2.宾馆酒店	13,795.84	6.18	49,852.52	6.30	47,568.88	7.36	43,535.54	7.41
1.3.旅行社业务	8,013.83	3.59	32,978.62	4.17	45,931.72	7.11	39,071.96	6.65
1.4.景点经营	4,744.30	2.12	9,725.57	1.23	9,544.22	1.48	7,518.05	1.28
1.5.销售商品	13,465.22	6.03	63,842.81	8.07	64,558.64	9.99	65,610.34	11.16
2.销售不动产	3,044.03	1.36	66,248.47	8.37	66,902.84	10.35	27,166.50	4.62
3.贸易	90,613.92	40.57	398,732.51	50.39	254,078.30	39.30	250,255.52	42.58
4.康养业务	56,648.71	25.36	9,756.72	1.23	7,306.70	1.13	5,113.37	0.87
5.其他	20,726.73	9.28	73,835.35	9.33	67,333.57	10.42	74,695.68	12.71
合计	223,367.07	100.00	791,319.62	100.00	646,435.51	100.00	587,663.04	100.00

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 587,663.04 万元、646,435.51 万元、791,319.62 万元和 223,367.07 万元，主要来自旅游业务、贸易业务及其他业务三大业务板块。2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人旅游收入分别为 230,431.97 万元、250,814.09 万元、242,746.58 万元和 52,333.67 万元，占营业收入的比例分别为 39.21%、38.80%、30.68% 和 23.43%；贸易业务收入分别为 250,255.52 万元、254,078.30 万元、398,732.51 万元和 90,613.92 万元，占营业收入的比例分别为 42.58%、39.30%、50.39% 和 40.57%；其他业务收入分别为 74,695.68 万元、67,333.57 万元、73,835.35 万元和 20,726.73 万元，占营业收入的比例分别为 12.71%、10.42%、9.33% 和 9.28%。

2024 年度发行人营业收入较 2023 年增长 58,772.47 万元，增幅 10.00%，主要原因一是公司旅游经济加速回暖，各项业务板块收入稳步提高，二是当年不动产销售收入增加导致。2025 年度发行人营业收入较 2024 年增长 144,884.12 万元，增幅 22.41%，主要原因是公司拓展贸易进口业务，丰富进口品类增加所

致。

2、发行人营业成本构成情况

图表 5-10 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月营业成本构成

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1.旅游业务	43,138.21	22.82	212,238.12	30.82	199,254.33	37.50	180,114.64	37.57
1.1.文旅项目	10,417.44	5.51	74,639.32	10.84	54,430.33	10.24	52,182.34	10.88
1.2.宾馆酒店	9,881.23	5.23	36,340.76	5.28	35,475.65	6.68	30,367.56	6.33
1.3.旅行社业务	7,433.58	3.93	31,933.21	4.64	42,581.35	8.01	36,076.79	7.52
1.4.景点经营	3,457.57	1.83	7,364.07	1.07	6,765.87	1.27	4,915.93	1.03
1.5.销售商品	11,948.40	6.32	61,960.77	9.00	60,001.13	11.29	56,572.02	11.80
2.销售不动产	2,544.87	1.35	56,760.24	8.24	56,077.97	10.55	18,953.28	3.95
3.贸易	89,817.16	47.51	395,039.45	57.37	254,083.44	47.82	249,452.48	52.03
4.康养业务	42,541.27	22.50	7,310.56	1.06	5,905.01	1.11	3,796.07	0.79
5.其他	11,021.97	5.83	17,242.91	2.50	15,988.31	3.01	27,149.85	5.66
合计	189,063.48	100.00	688,591.28	100.00	531,309.05	100.00	479,466.32	100.00

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 479,466.32 万元、531,309.05 万元、688,591.28 万元和 189,063.48 万元。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人旅游业务板块营业成本分别为 180,114.64 万元、199,254.33 万元、212,238.12 万元和 43,138.21 万元，占营业成本的比重分别为 37.57%、37.50%、30.82%和 22.82%；发行人贸易业务板块成本分别为 249,452.48 万元、254,083.44 万元、395,039.45 万元和 89,817.16 万元，占营业成本的比重分别为 52.03%、47.82%、57.37%和 47.51%。

2024 年度发行人营业成本较 2023 年度增加 51,842.73 万元，增幅 10.81%，主要是销售不动产和旅游业营业成本同步增加。2025 年度发行人营业成本较 2024 年度增加 157,282.23 万元，增幅 29.60%，主要是公司拓展贸易进口业务、营业成本同步增加。

3、发行人营业毛利润情况

图表 5-11 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月毛利润构成

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1.旅游业务	9,195.46	26.81	30,508.46	29.70	51,559.76	44.79	50,317.33	46.51
1.1.文旅项目	1,897.05	5.53	11,707.75	11.40	28,780.30	25.00	22,513.74	20.81

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1.2.宾馆酒店	3,914.61	11.41	13,511.76	13.15	12,093.23	10.50	13,167.98	12.17
1.3.旅行社业务	580.25	1.69	1,045.41	1.02	3,350.37	2.91	2,995.17	2.77
1.4.景点经营	1,286.73	3.75	2,361.50	2.30	2,778.35	2.41	2,602.12	2.4
1.5.销售商品	1,516.82	4.42	1,882.04	1.83	4,557.51	3.96	9,038.32	8.35
2.销售不动产	499.16	1.46	9,488.22	9.24	10,824.88	9.40	8,213.22	7.59
3.贸易	796.76	2.32	3,693.06	3.59	-5.14	-0.0045	803.04	0.74
4.康养业务	14,107.44	41.13	2,446.16	2.38	1,401.69	1.22	1,317.30	1.22
5.其他	9,704.76	28.29	56,592.44	55.09	51,345.26	44.60	47,545.83	43.94
合计	34,303.59	100.00	102,728.34	100.00	115,126.46	100.00	108,196.72	100.00

图表 5-12 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月业务毛利率构成

单位：%

类别	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
1.旅游业务	17.57	12.57	20.56	21.84
1.1.文旅项目	15.41	13.56	34.59	30.14
1.2.宾馆酒店	28.38	27.10	25.42	30.25
1.3.旅行社业务	7.24	3.17	7.29	7.67
1.4.景点经营	27.12	24.28	29.11	34.61
1.5.销售商品	11.26	2.95	7.06	13.78
2.销售不动产	16.40	14.32	16.18	30.23
3.贸易	0.88	0.93	0.00	0.32
4.康养业务	24.90	25.07	19.18	25.76
5.其他	46.82	76.65	76.26	63.65
综合毛利率	15.36	12.98	17.81	18.41

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人毛利润分别为 108,196.72 万元、115,126.46 万元、102,728.34 万元 和 34,303.59 万元，整体保持稳定。

从毛利润构成来看，2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，旅游产业的毛利润分别为 50,317.33 万元、51,559.76 万元、30,508.46 万元和 9,195.46 万元，占毛利润的比重分别为 46.51%、44.79%、29.70%和 26.81%，2023 年至 2024 年旅游业务毛利润相对稳定，主要是因为整体旅游消费结构、消费人群仍在恢复调整期，主动消费意愿回归理性。2025 年度旅游业务毛利润较上年下降 21,051.30 万元，降幅 40.82%，主要原因是受市场出行消费理性和行业市场竞争大，同时人力、运营及渠道营销等经营成本持续上涨，多重因素共同挤压盈利空间所致。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，贸易业务的毛利润分别为 803.04 万元、-5.14 万元、3,693.06 万元和 796.76 万元，占毛利润的比重分别为 0.74%、-

0.0045%、3.59%和 6.70%，2024 年度贸易业务毛利率为-5.14，主要是因为 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。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人其他业务的毛利润分别为 47,545.83 万元、51,345.26 万元、56,592.44 万元和 9,704.76 万元，占毛利润的比重分别为 43.94%、44.60%、55.09%和 28.29%，本部分业务包括广告传媒、物业服务、体育赛事、旅游咨询服务、汽车租赁和其他业务等，毛利润相对较高。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人的综合毛利率分别为 18.41%、17.81%、12.98%和 15.36%，近一年有所下降，主要原因是发行人实施多元化产业结构调整，向旅游板块等主业集中，旅游行业及贸易行业平均毛利率偏低，发行人综合毛利率随之减少。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人旅游业务毛利率分别为 21.84%、20.56%、12.57%和 17.57%，公司旅游板块主要分为文旅项目业务、宾馆酒店业务、旅行社业务和景区经营业务，2025 年度毛利率均下降较大，主要原因是受市场出行消费理性和行业市场竞争大，同时人力、运营及渠道营销等经营成本持续上涨，多重因素共同挤压盈利空间所致。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人销售不动产业务毛利率分别为 30.23%、16.18%、14.32%和 16.40%，发行人销售不动产业务毛利率近年有所下降，主要原因是发行人房地产板块受市场环境及政策调控影响，为加快产品去化，部分项目销售价格下降，利润减少。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人其他业务毛利率分别为 63.65%、76.26%、76.65%和 46.82%，呈波动趋势，主要是随着发行人的其他业务收入增加，成本也随之上升，这部分业务包括发行人提供广告传媒、物业服务、体育赛事、旅游咨询服务、租赁服务和其他业务等。

综上，发行人近三年营业收入来源主要是旅游业务板块和贸易板块，同时发行人也在不断拓宽收入来源，实施多元化产业结构调整并优化收入结构，利用整体资源优势 and 旅游全产业链，带动其他板块的收入和利润逐步上升。未来，发行人将进一步做好“文旅+百业”“百业+文旅”大文章，提升旅游板块的优势，充分融合人工智能、康旅金融等业务，实现产业串珠成链、集群发展，提

升核心竞争力，增强盈利能力。

（三）发行人各业务板块情况

第一部分：旅游板块

1、旅游板块业务概况

发行人是广西唯一一家旅游要素最全、旅游产业链条最全的国有企业。广旅集团根据广西政府对公司的定位，通过重组合并、收购兼并以及合作开发方式对广西境内旅游资源进行开发、整合、投资建设与经营管理。

旅游产业是发行人未来重要的业务板块，主要包括旅游项目的投资建设、运营以及旅游项目周边基础设施建设业务、酒店的投资建设和管理。根据广西党委、政府定位，发行人主要任务是“进一步整合广西区域旅游资源，做大做强旅游产业”，围绕“一极两地两带一中心”，建设现代文旅产业体系，开展旅游项目的投资开发和运营，以及并购、合作开发等模式整合相关旅游资源。截至 2026 年 3 月末，广旅集团下辖 8 个旅游景区、4 家旅行社、33 家酒店。可见发行人自成立以来，经过近十年的努力，文化旅游产业发展卓见成效、发展趋势良好。

旅游板块收入主要构成为文旅项目收入、宾馆酒店业务、旅行社业务、景区经营业务和销售商品等。

图表 5-13 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月发行人旅游业务板块营业收入明细

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文旅项目业务	12,314.49	23.53	86,347.07	35.57	83,210.63	33.18	74,696.08	32.42
宾馆酒店业务	13,795.84	26.36	49,852.52	20.54	47,568.88	18.97	43,535.54	18.89
旅行社业务	8,013.83	15.31	32,978.62	13.59	45,931.72	18.31	39,071.96	16.96
景区经营	4,744.30	9.07	9,725.57	4.01	9,544.22	3.81	7,518.05	3.26
销售商品	13,465.22	25.73	63,842.81	26.30	64,558.64	25.74	65,610.34	28.47
合计	52,333.67	100.00	242,746.58	100.00	250,814.09	100.00	230,431.97	100.00

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人文旅项目板块收入分别为 74,696.08 万元、83,210.63 万元、86,347.07 万元和 12,314.49 万元，占旅游业务收入比重分别为 32.42%、33.18%、35.57%和 23.53%，业务占比稳定。宾馆酒店业务收入分别为 43,535.54 万元、47,568.88 万元、49,852.52 万元和 13,795.84 万元，占旅游板块收入比重分别为 18.89%、18.97%、20.54%和 26.36%；旅行

社业务收入分别为 39,071.96 万元、45,931.72 万元、32,978.62 万元和 8,013.83 万元，占旅游板块收入比重分别为 16.96%、18.31%、13.59%和 15.31%；景区经营业务收入分别为 7,518.05 万元、9,544.22 万元、9,725.57 万元和 4,744.30 万元，占旅游板块收入比重分别为 3.26%、3.81%、4.01%和 9.07%，占比最小；销售商品业务收入分别为 65,610.34 万元、64,558.64 万元、63,842.81 万元和 13,465.22 万元，占旅游板块收入比重分别为 28.47%、25.74%、26.30%和 25.73%。

2025 年度发行人旅游业务板块营收占全部营业收入的比例为 30.68%，毛利润占全部业务板块毛利润的比重为 29.70%，是发行人的主要业务之一。旅游产业具有投入大，投资回报较低，回收期长的行业特征，发行人持续发挥广西旅游龙头企业优势，提升管理水平及营运能力，提高旅游产业收入和利润水平，做强做大主业，实现企业的可持续发展。

2、文旅项目业务

①基本情况

发行人文旅项目板块主要包括：桂平西山泉旅游度假项目、广旅·涠洲西海岸、一键游广西、广旅·冠岭港湾、南宁之夜、广旅科技文旅服务零星项目、文化产业街区、民族风情产业街等。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；各项目均由发行人的子公司运营。发行人的文旅项目板块业务合法合规，符合国家相关政策的要求。

其中，桂平西山泉旅游度假项目、北海涠洲岛西角旅游集散中心项目、一键游广西和南宁之夜等为发行人 2021 年以来新增项目，主要项目情况如下。

1.桂平西山泉旅游度假项目

桂平西山泉旅游度假项目属于国家 AAAA 级风景区，位于广西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。

2.广旅·涠洲西海岸

广旅·涠洲西海岸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。项目建成后，将进一步提升涠洲岛旅游基础设施品质，对促进北海市旅游产业的发展起到积极作用。

3. 一键游广西

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。

4. 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。

5. 广旅·冠岭港湾

坐落于广西北海市冠岭国家森林公园以东、海景大道以南，占地 81 亩，商业体总面积 7.3 万平方米。项目搭配滨海旅游度假配套，打造吃住行游购娱一站式体验，致力于成为北海地区文旅商业相互促进、深度融合的典范之作。重点突出向海旅游经济、夜游经济和港湾码头经济，打造北海市独具特色的差异化消费体验场所。

6. 民族风情产业街、文化产业街区及配套项目

根据南宁市五象新区核心区建设规划，五象新区核心区将被打造成具有民族地方特色的广西民族文化园区，并计划将该区域建设成为一个以文化、旅游、体育、行政办公为主、集居住、休闲、娱乐为一体的综合性城市新区和区

域性的文化中心。

发行人文旅项目板块，是广西壮族自治区打造“文化广西”的重要抓手，也是广西壮族自治区政府致力于面向东盟各国文化交流的重要举措。重点是围绕文化和民族风情为主题业态规划，涵盖中国特色文化展示、文化产品售卖、文化生活体验、广西少数民族风情展示推广、少数民族特色餐饮展示等等。

为实施推动打造“文化广西”品牌，发行人从事的文化旅游产业主要是指为五象新区核心区的广西美术馆（含中国篆刻馆和广西书画院）、广西铜鼓博物馆（拟建，因规划调整暂缓）等文化设施配套建设的文化产业街区以及民族风情产业街区等文化旅游设施。目的是以产业集聚的方式来推动文化旅游发展，有效地发挥示范、辐射和带动作用。其中：文化产业街区是作为配套广西美术馆（含中国篆刻馆和广西书画院）而建设的文化主题街区，其宗旨是繁荣城市文化生活，相关配套包括图书、音像、字画、古玩展示区，玩家珍品交易区，休闲娱乐区，文化经营单位写字楼区，艺术工作室区，特色文化区等六大区域。目前已经完成文化街二期中的大师工坊是艺术家 we-work、年轻人文化创业的场所，是文化产业大众创新的基地，是文化公司的摇篮，符合文化人圈层特质。文化企业办公区可根据企业自身需求自行组合。各区域充分尊重各种关系的融合，以建筑、景观、商业、办公等不同空间的合理交融，实现商业文化体验、社交体验、景观礼仪的呼应。文化街项目集展、卖、游、谈为一体，同时也是文化企业办公总部集中区，广西文化产品“o2o”的体验平台。而民族风情产业街区则是作为广西铜鼓博物馆（拟建，因规划调整暂缓）配套文化和民族风情为主题的文化项目，以广西少数民族为题材，规划壮族、苗族、侗族、瑶族、仫佬族、京族等主题街区，以原生态步行街的业态布局，体现浓郁的民族风情。

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地地。

民族风情产业街相关配套主要为商铺、办公楼两部分，其中商铺主要规划用于广西各民族传统文化商品展示、东盟各国特色文化展示和各国民族风情商品展示和交易、休闲娱乐等；办公楼主要规划用于少数民族传统工艺品创作室、少数民族文化艺术推广等。民族风情产业街区分三期建设，截至 2026 年 3 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。

文化产业街区项目主要为商铺等，其中商铺主要规划用于字画古玩展示和交易、广西各民族传统文化展示、东盟各国特色文化、各国图书和音像制品的展示和交易、文化传媒产业进出口贸易、休闲娱乐等；办公楼主要规划用于艺术工作室、大师工作室、艺术培训等。文化产业街区分两期建设，项目一期土地面积 190.20 亩，建筑面积 253,559.20 m²；截至 2026 年 3 月末，文化产业街区（一期）正在建设中。

7. 南宁之夜项目（文化街一期配套项目）项目全长约 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。该项目是广西旅游发展集团依托南宁市良好的人文资源环境，从客户需求体验出发，植入新潮休闲业态，构建独具特色的休闲生活方式和夜间经济模式。既是集夜间休闲娱乐、美食体验等于一体的商业步行街，更是面向全国，汇集广西少数民族传统文化、现代文化、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”。

②经营情况

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人的文旅项目板块营业收入分别为 74,696.08 万元、83,210.63 万元、86,347.07 万元和 12,314.49 万元，保持稳定增长；2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人的文旅项目板块营业成本分别为 52,182.34 万元、54,430.33 万元、74,639.32 万元和 10,417.44 万元。总体来看，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末发行人文旅项目板块营业成本发展趋势与实现的主营业务收入发展趋势基本保持一致。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人文旅项目板块毛利润分别为

22,513.74 万元、28,780.30 万元、11,707.75 万元和 1,897.05 万元。同期文旅项目板块毛利率分别为 30.14%、34.59%、13.56%和 15.41%。

发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末发行人文旅项目情况如下表所示：

图表 5-14 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月末发行人文旅项目收入结构明细

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
民族风情产业街区（一期）	42.79	0.35	1,576.60	1.83	2,656.14	3.19	3,420.85	4.58
桂平西山泉旅游度假项目（文旅部分）	442.36	3.59	2,478.26	2.87	3,044.61	3.66	2,924.33	3.91
广旅·涠洲西海岸	485.21	3.94	1,697.73	1.97	5,709.20	6.86	4,026.95	5.39
一键游广西项目	8,702.33	70.67	43,536.03	50.42	29,220.31	35.12	23,022.94	30.82
广旅科技文旅服务零星项目	1,988.61	16.15	34,220.54	39.63	37,891.53	45.54	35,554.69	47.60
南宁之夜项目（文化街一期配套项目）	473.95	3.85	2,138.24	2.48	3,681.20	4.42	3,576.29	4.79
广旅·冠岭港湾	179.24	1.46	699.67	0.81	546.28	0.66	-	-
合计	12,314.49	100.00	86,347.07	100.00	83,210.63	100.00	74,696.08	100.00

③运营模式

发行人文化产业街区相关配套的销售收入分为商铺、办公楼两部分，项目一期由发行人下属子公司广西城建投资集团有限公司自主投资建设，广西城建投资集团有限公司具有房地产三级资质。文化产业配套街区项目一期正在建设中，项目建成后，发行人子公司通过与购买人签订买卖合同出售商铺和办公楼获得销售收入，其中商铺主要规划用于字画古玩展示和交易、广西各民族文化展示、东盟各国特色文化、各国图书和音像制品的展示和交易、文化传媒产业进出口贸易、休闲娱乐等；办公楼主要规划用于艺术工作室、大师工作室、艺术培训等。

发行人民族风情产业街相关配套的销售收入分为商铺、办公楼两部分，均是由发行人子公司广西旅发民旺房地产开发有限公司负责民族风情街配套街区的投资、建设、经营、管理；广西旅发民旺房地产开发有限公司具有房地产开发三级资质，资质合格，本项目开发模式属于自主开发。发行人子公司通过与购买人签订买卖合同出售商铺和办公楼获得销售收入，其中商铺主要规划用于广西各民族文化商品展示、东盟各国特色文化展示和各国民族风情商品展示和交易、休闲娱乐、民宿等；办公楼主要规划用于少数民族传统工艺品创作室、少数民族文化艺术推广等。

文化产业配套街区和民族风情产业街的商铺和办公楼出售后，业主可以自营，文化产业配套街区的业主可以委托文兴房地产公司进行整体运营，民族风情产业街的业主也可以委托广西旅发民旺房地产开发有限公司进行整体运营。整体运营包括统一招商代理、日常运营管理、物业管理和广告推广等，目前约有 50% 的业态将通过统一招商运营管理。截至 2026 年 3 月末，文化产业街区一期目前达到现房销售状态。民族风情产业街区一期目前达到现房销售状态。

且随着文化旅游板块的进一步开发成熟，发行人可以通过对业态的规划布局，充分发挥自贸区政策和税收优势，利用广西壮族自治区政府与东盟各国文化交流上的便利，进一步提升对于文旅项目的业态招商运营管理的占比，随着相关文化产业街的逐步成熟完善，盈利能力将进一步提升。

④项目情况

图表 5-15 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末发行人文旅项目板块主要已完工项目情况

单位：万元

街区	项目主体	项目名称	项目类别	项目总投资额	项目所在地	项目建设期	截至最近一期已销售总额	销售进度	回款情况	未完成销售的原因	项目批文情况	资金回笼计划等
民族风情街	广西旅发民旺房地产开发有限公司	民族风情产业街（一期）	商业/办公等	51,502.00	广西南宁市	2016 年 6 月-2022 年 4 月	96,527.37	98.60%	75,844.38	预留部分物业待售	南发改五象〔2015〕46 号备案批文；南环五象建〔2015〕60 号环评批复；桂（2015）南宁市不动产权第 0007170 号土地证；地字 450101201550015 号建设用地规划许可证；建字 450101201750242、建字 450101201750243、建字 450101201750244 建设工程规划许可证；建筑工程施工许可证 450117201706120101	计划 2025 年完成除预留物业以外的销售回款
合计				51,502.00			96,527.37		75,844.38			

图表 5-16 截至 2025 年末发行人文旅项目板块主要在建项目明细表

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
				2026 年	2027 年	2028 年			
1	文化产业街区（一期）	158,973.00	121,599.54	7,500.00	8,900.00	20,973.46	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等
2	民族风情产业街区	97,854.00	94,485.93	2,200.00	1,168.07	0.00	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项目	120,000.00	86,589.64	2,400.00	2,600.00	5,000.00	自建	2028 年	营地运营住宿、餐饮、停车位等收入等
4	广旅·涠洲西海岸	93,000.00	91,465.46	1,534.54	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	31,101.27	4,480.50	5,000.00	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	77,665.00	6,000.00	24,930.00	18,387.00	自建	2028 年	客房收入、餐饮收入、商铺销售、商业物业销售收入
7	白沙湾·国际自然医学度假区项目（一期）（文旅项目）	336,327.03	184,584.00	19,816.00	20,000.00	15,621.54	自建	2030 年	物业出租收入、医学疗养服务收入、商店零售、会议会展收入等
	合计	1,116,136.03	687,490.84	43,931.04	62,598.07	89,982.00			

截至 2025 年末，发行人文旅项目板块无拟建项目。

⑤会计处理

文化产业街区（一期）项目业主为广西城建投资集团有限公司，施工方：广西建工集团第五建筑工程有限公司；民族风情产业街区项目业主为广西旅发民旺房地产开发有限公司，施工方：中国建筑一局（集团）有限公司和广西建工集团第一建筑工程有限责任公司；销售收入确认主要是依据物业交付情况确定，项目工程款支付及结算方式：根据工程施工合同条款约定，根据项目工程进度按一定的比例支付工程款，尾款待工程结算后支付。

项目建设阶段发生的所有开发费用计入“开发成本”科目核算，相关物业预售阶段预收的销售款计入“预收账款”科目，待工程完工竣工验收并办理交付手续后结转销售收入，冲销预收账款。暂按预算造价法结转产品销售成本。

（1）支付项目开发进度款

借：开发成本-土地获得价款-xxx
 -前期工程费-xxx
 -基础设施费-xxx
 -建筑安装工程费 -xxx
 -开发间接费

贷：银行存款

（2）销售物业收到房款

借：银行存款

贷：预收账款

（3）结转销售收入

借：预收账款

贷：应交税费-应交增值税-销售税金

主营业务收入

（4）结转销售成本

借：主营业务成本-（二级明细）-（三级明细）

贷：开发成本-（二级明细）-（三级明细）

⑥合规性问题

截至本募集说明书签发之日，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情

况。

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

3、宾馆酒店业务

截至 2025 年末，发行人共有 33 家宾馆酒店，其中广西南宁饭店、广西南宁凤凰宾馆、广旅集团三江福禄山酒店、广悦华涠洲海景度假酒店、广悦尊酒店、广悦华阳朔河畔度假酒店、大新老木棉酒店等酒店由发行人下属子公司自主经营；巴马赐福湖君澜酒店由君澜广旅酒店独家运营管理，经营期限 10 年，君澜广旅酒店按每月收入的 2%收取管理费；北海冠岭主楼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。截至 2025 年末，发行人宾馆酒店业务经营情况如下：

图表 5-17 截至 2025 年末发行人酒店经营结构

类型	签约酒店		其中：已开业酒店	
	酒店家数（家）	客房数量（间）	酒店家数（家）	客房数量（间）
自有酒店	30	3791	30	3791
托管和顾问酒店	3	313	3	313
合计	33	4104	33	4104

图表 5-18 截至 2025 年 12 月末发行人酒店基本情况

酒店名称（全称）	开业时间	建筑面积（平方米）	房间数量（间）	平均单价（元/天/间）	年度平均入住率
广西南宁饭店	1952 年 1 月	77,927.45	482	293.08	68.88%

广悦华北海冠岭山庄	2016 年 5 月	24,300.00	153	515.92	49.96%
广西南宁凤凰宾馆	1989 年 11 月	33,713.00	454	236.13	78.25%
巴马赐福湖君澜度假酒店	2017 年 12 月	31,269.01	208	482.83	54.85%
广悦尊酒店（柳州三江鼓楼鸟巢店）	2018 年 2 月	10,788.08	101	198.44	37.25%
广悦华涠洲海景度假酒店	2021 年 1 月	12,517.00	124	519.41	56.25%
广悦尊酒店（五象店）	2021 年 3 月	17,337.40	180	304.91	64.73%
大新老木棉酒店	2013 年 4 月	13,557.00	217	539.02	46.11%
北海喜来登度假酒店	2023 年 4 月	44,511.69	216	866.57	56.39%
阳朔山水笙美星空下帐篷度假酒店	2023 年 4 月	21,333.33	30	979	31.00%
广旅·金沙广悦臻酒店	2022 年 11 月	11,700.00	200	161.02	61.11%
三江山水程阳八寨度假酒店	2021 年 7 月	5,550.00	98	191.42	30.09%
漓江源度假酒店	2002 年 1 月	38,644.26	263	276.76	28.46%
猫儿山科研接待中心	2015 年 5 月	10,862.71	143	474.83	24.63%
广悦华阳朔河畔度假酒店	2009 年 10 月	22,746.20	236	673	46.26%
桂平大藤禅境文化酒店	2016 年 12 月	5,640.50	31	326.45	40.96%
蟠龙谷酒店	2019 年 10 月	137,470.69	52	486.01	50.71%
北京广西大厦	2000 年 8 月	32,492.81	290	523	60.19%
广悦臻新竹路店	2024 年 5 月	4,335.98	84	105.5	63.93%
广悦尊乐业酒店	2020 年 5 月	8,888.00	115	181.95	38.43%
广悦尚·睡眠谷	2021 年 3 月	8,080.00	48	257.20	27.09%
广悦尚·栖居	2024 年 6 月	2,450.41	36	424.69	22.93%
广悦华·观海墅	2025 年 6 月	1,976.84	34	656.67	46.30%
广悦尚·听海水屋	2025 年 6 月	3,127.01	65	444.34	46.68%
广悦臻·智慧酒店	2025 年 6 月	10,669.96	151	139.50	71.74%
广旅·桂津商务酒店	2023 年 1 月	2,241.46	48	195.20	56.90%
广州广悦尊桔子酒店	2025 年 12 月	8,145.00	150	244.13	59.54%
广悦尚·江东书院	2025 年 2 月	1,614.91	16	433.00	10.46%
聚秀居	2023 年	230.00	6	228.00	31.42%
水云涧	2023 年	1,280.00	5	228.00	4.60%

千家洞广悦华度假酒店	2025 年 9 月	15,280.42	143	276.26	14.01%
千家洞广悦臻酒店	2025 年 9 月	4,261.76	79	229.65	11.03%
广旅康养酒店	2025 年 11 月	9,504.91	111	229.24	28.67%

图表 5-19 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月发行人前十大宾馆酒店收入明细情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年度	2023 年度
广西南宁饭店	2,250.48	12,605.49	12,339.49	11,803.67
广西南宁凤凰宾馆	2,027.36	9,929.42	8,798.88	8,320.66
北京广西大厦	1,461.87	7,480.91	6,679.20	2,214.28
北海喜来登度假酒店	1,355.05	4,949.05	4,910.59	2,781.30
广悦华阳朔河畔度假酒店	536.34	3,070.44	3,398.79	3,477.90
巴马赐福湖君澜度假酒店	903.15	2,743.51	2,354.90	2,157.83
广悦华北海冠岭山庄	916.57	2,502.95	2,212.31	1,510.36
广悦尊酒店(五象店)	298.21	2,478.27	2,111.37	1,966.06
大新老木棉度假酒店	319.95	1813.6	1,633.75	1,573.36
广悦华涠洲海景度假酒店	443.77	287.09	1,661.74	1,570.65
合计	10,512.75	47,860.73	46,101.02	37,376.07

1.广西南宁饭店

广西南宁饭店有限公司始建于 1952 年，是广西南宁唯一以地名命名的大饭店，饭店现隶属于发行人，是广西最具影响力的旅游涉外饭店、中国金叶级绿色旅游饭店、中国友谊旅游饭店集团成员、国际饭店金钥匙组织成员、中国·东盟博览会指定接待宾馆之一。广西酒店集团有限公司地处南宁市最繁华的朝阳路、民生路、共和路的交汇处，坐拥广西第一商圈（朝阳商圈）最繁华的钻石地段，坐落在南宁市最重要的商贸集散地及全区政治、文化、经济中心。

2.广西南宁凤凰宾馆

广西南宁凤凰宾馆有限公司始建于 1969 年 11 月，2004 年 4 月被评定为国家四星级旅游饭店，是广西壮族自治区党政系统重要接待基地，是中国·东盟博览会指定接待宾馆之一，是一家集住房、餐饮、商务、会议、娱乐功能为一体的四星级商务会议型酒店。

3.巴马赐福湖君澜度假酒店

巴马赐福湖君澜度假酒店，坐落于世界长寿之乡巴马的赐福湖君澜国际度假酒店，是国内首家以养生、禅修、旅游、休闲、体检为一体的立体生态养生

旅游度假酒店，田园酒店、林隐别墅、民俗村落、诗意云湖、赐福泉眼、幽静溪涧组成了赐福湖君澜国际度假酒店的诗意空间。酒店弘扬长寿文化、倡导健康生活方式，拥有 208 间各类客房、国际会议中心、特色餐饮、SPA、汉医养生馆、禅修、健身中心、无边际泳池等高端配套设施，巴马赐福湖君澜国际度假酒店为 2017 东盟博览会之“巴马论坛”——中国·东盟传统医药健康旅游国际论坛指定接待酒店和永久会址。

4. 广悦尊酒店（五象店）

广悦尊酒店（五象店）是广西旅游发展集团旗下广西旅发置业集团有限公司投资建设，由广西旅发酒店集团有限公司运营管理，以君澜广旅酒店为技术支持的高端休闲商务酒店。位于南宁市五象新区（即自由贸易试验区南宁片区）广西规划馆旁，地铁 3 号线广西规划馆站 A 出口直达酒店门口。紧靠广西商务厅、中国东盟经贸中心，环绕宜家家居、五象富安居等大型商业综合体，周边坐落有广西规划馆、广西美术馆、广西艺术中心、青秀山风景区、广西体育中心、南宁博物馆、五象湖公园等文化旅游景点，地理位置优越，交通便利，集商业、居住、餐饮、购物、娱乐于一体，极力打造城市微度假市场定位，是商务与休闲旅客的品质之选。

5. 大新老木棉酒店

大新老木棉酒店是由广西老木棉投资有限公司投资开发，广东聚龙湾国际酒店管理有限公司管理的一家集旅游度假、商务会议、健身休闲、娱乐购物、中外贵宾接待于一体的准五星级花园式度假酒店。

6. 广悦华涠洲海景度假酒店

广悦华涠洲海景度假酒店，2021 年 1 月对外营业，是广西旅游发展集团直属的高端度假型酒店，位于北海市涠洲岛。酒店临海建设，依傍涠洲岛景区，与山、林、海、滩融为一体，自然景观得天独厚。共有 124 间装修精致的客房，其中 80% 为海景房。建筑包括西式、地中海式、东南亚海滨休闲式、现代中等四种室内设计风格，有独立的专属海滩，既体现高贵、威严、舒适、宜人的室内环境。

7. 广悦华阳朔河畔度假酒店

广悦华阳朔河畔度假酒店是以国际水平的设计与装饰风格建造 236 间格调高雅清新的精致客房，豪华尊贵的宴会设施、先进的会议设施、商务中心、健

身中心、SPA 桑拿中心和景观游泳池、网球场、儿童游乐场、KTV 等服务设施，打造出一座集度假、休闲、会议、娱乐、餐饮、旅游为一体的国际五星级度假酒店。

8. 广悦华北海冠岭山庄

广悦华北海冠岭山庄位于北海市冠头岭国家森林公园东南端山腰山，冠岭山庄占地面积 1066 亩，总建筑面积 24300 平方米，由 11 栋建筑单体群组成，岭山庄总投资 12.3 亿元。广悦华北海冠岭山庄由 11 栋建筑单体群组成。建筑群随山就势，傍山临海，自然景观得天独厚。山庄按照国际标准和接待国家元首级能力的要求规划建设，拥有观海客房 85 间，153 个床位，大小规格会议厅、影视厅、健身房、SPA 水疗馆、户外、淡水游泳池等设施一应俱全。

9. 北海喜来登度假酒店

北海喜来登度假酒店位于广西北海市冠头岭国家森林公园内，依山傍海，以得天独厚的优势为顾客打造一个享受绮丽风光的海滨休闲度假胜地。酒店交通便利，距离北海市区火车站约 20 分钟车程，距离北海福成机场约 50 分钟车程。酒店设有 218 间客房及套房，拥有中餐厅、西餐厅及咖啡吧，同时配备了健身中心、户外泳池、水疗中心和儿童乐园等丰富的休闲娱乐设施，以及 1,200 平方米灵活多变的宴会及会议空间，融合喜来登品牌焕新元素设计，致力于为到访北海的商旅、休闲旅客以及本地宾客打造一处海滨度假风格的“会聚之所”。

10. 北京广西大厦

北京广西大厦位于东三环的东南路上，毗邻北京最大的古玩交易市场（潘家园古玩城）和东三环国贸商圈，地理位置优越，交通便利，到北京国际机场只需 30 分钟的车程，距北京火车站 15 分钟车程。北京广西大厦民族餐厅具有浓郁的民族风情，经营地道的广西地方菜及各民族特色菜。北京广西大厦多功能厅豪华宽敞，十八个会议室同时拥有完善的会议设施、服务设备，可同时容纳 20-500 人的大中小型会议，是商务洽谈、新闻、广告发布的理想场所。

图表 5-20 截至 2025 年末发行人宾馆酒店板块主要在建项目明细表

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
				2026 年	2027 年	2028 年			
1	巴马赐福湖国际长寿养生度假区二期项目	189,957.00	46,336.85	24,845.54	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)	153,541.57	91,418.54	26,493.24	35,629.79	-	自建	2027 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	漓江源度假酒店	23,504.05	8,569.24	4,000.00	4,500.00	6,434.81	自建	2028 年	客房收入、会议室出租收入等
4	猫儿山科研接待中心	10,612.70	1,986.13	949.00	4,000.00	3,677.57	自建	2028 年	客房收入、会议室出租收入等
5	北海涠洲岛悦苑酒店项目	85,673.37	74,059.00	3,000.00	4,500.00	4,114.37	自建	2027 年	客房收入、餐饮收入等
6	蟠龙谷一期运营提升项目	2,027.83	1,366.39	661.44	-	-	自建	2027 年	客房收入、会议室出租收入等其他经营收入
7	广州广悦尊桔子酒店	3,050.00	2,319.82	730.18	-	-	自建	2026 年	客房经营、餐饮收入以及其他经营收入等
8	白沙湾项目康养、军旅度假酒店	69,381.64	35,265.00	12,000.00	15,000.00	7,116.64	自建	2027 年	客房收入、餐饮收入、会议室出租收入等
9	南宁之夜二期主题酒店及餐饮项目	3,200.00	2,984.68	65.32	150.00	0.00	自建	2027 年	酒店、餐饮收入
10	阳朔河畔度假酒店二期项目	44,408.87	3,815.75	3,000.00	3,500.00	3,300.00	自建	2028 年	客房经营、餐饮收入以及其他经营收入等
11	广悦华·观海墅酒店项目	3,920.00	3,220.00	700.00	-	-	自建	2025 年	客房收入、餐饮收入等
12	广悦尚·听海水屋酒店项目	5,627.00	5,120.00	507.00	-	-	自建	2025 年	客房收入

13	广悦臻·智慧酒店项目	3,003.00	2,726.00	277.00	-	-	自建	2025 年	客房收入、餐饮收入、会议室出租收入等
	合计	597,907.03	279,187.40	77,228.72	96,553.98	88,108.58			

截至 2025 年末，发行人宾馆酒店业务板块拟建项目如下：

序号	项目名称	总投资金额	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
			2026 年	2027 年	2028 年			
1	蟠龙谷酒店二期项目	5,000.00	1,650.00	3,350.00	0.00	自建	2027 年	客房经营、餐饮收入、会议室、温泉泡池以及其他经营收入等
2	白沙湾项目国际疗愈度假酒店	47,261.82	15,000.00	15,000.00	17,261.82	自建	2027 年	客房收入、餐饮收入、会议室出租收入等
3	老木棉景区（酒店部分）提升改造项目	5,662.89	1,000.00	4201.32	461.57	自建	2028 年	客房经营、餐饮收入以及其他经营收入等
	合计	57,924.71	17,650.00	22,551.32	17,723.39			

4、旅行社业务

发行人旅行社业务的经营主体主要有 4 家旅行社，包括广西中国国际旅行社有限公司、广西海外旅行社有限公司、广西中国旅行社和南宁中国青年旅行社有限责任公司。发行人下属四家旅行社均采用“加盟运营”管理模式，即旅行社与各加盟运营部门签订经营目标管理责任书，依法依规对各部门进行监督和管理。实行批零垂直分工管理体系，执行目标管理责任机制，规定各加盟运营部门只能销售由总部集中统一采购回来的产品，团队或散客不能进行单独操作，需集中平台统一交易，统一操作，团款统一进总部基本账户，统一结算支付。在会计处理上，主要根据《会计准则》设置会计科目体系，分别按资产、负债、所有者权益设置一级科目，并根据业务管理需要设置二级明细科目。收入确认是以各业务部门与客人签订的旅游协议为依据，按实际收到团款的金额确认营业收入，成本确认是以与供应商签订的行程确认单和提供的发票为依据，按支付的金额确认成本。基本情况如下：

图表 5-21 发行人旅行社接待各类型旅游人次情况

单位：人次

指标	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
入境游	4,830	12,350	15,546	7,172
出境游	14,692	33,233	40,440	36,414
国内游	172,822	376,710	434,790	403,273
合计	192,344	422,292	490,776	446,859

图表 5-22 发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月旅行社收入情况表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	4,183.51	52.20	13,459.50	40.81	15,328.23	33.37	8,671.31	22.19
南宁中国青年旅行社有限责任公司	845.01	10.54	2,722.26	8.25	3,119.88	6.79	2,074.25	5.31
广西海外旅行社有限公司	256.29	3.20	4,331.43	13.13	5,187.52	11.29	2,745.48	7.03
广西中国旅行社有限公司	2,729.02	34.05	10,412.89	31.57	12,715.72	27.68	8,288.12	21.21
航线收入	0.00	0.00	2,052.54	6.22	9,580.37	20.86	17,292.80	44.26
合计	8,013.83	100.00	32,978.62	100.00	45,931.72	100.00	39,071.96	100.00

图表 5-23 发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月旅行社成本情况表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	3,939.48	53.00	13,355.18	41.82	14,680.64	34.48	8,411.23	23.31
南宁中国青年旅行社有限责任公司	839.66	11.30	2,711.18	8.49	3,027.83	7.11	2,008.41	5.57
广西海外旅行社有限公司	216.63	2.91	4,274.84	13.39	4,921.22	11.56	2,599.97	7.21
广西中国旅行社有限公司	2,437.81	32.79	10,132.93	31.73	11,735.59	27.56	8,204.15	22.74
航线成本	-	-	1,459.08	4.57	8,216.07	19.29	14,853.03	41.17
合计	7,433.58	100.00	31,933.21	100.00	42,581.35	100.00	36,076.79	100.00

① 广西中国国际旅行社有限公司

广西中国国际旅行社有限公司成立于 1987 年 9 月 5 日，注册资本 1,150 万元。前身为中国国际旅行社南宁分社，是新中国最早成立的 13 家旅行社之一，属中国国旅集团成员，也是全球最大最知名的旅游机构——美国运通休闲旅游服务网络的加盟单位。经过 50 年的发展，广西国旅拥有一支经验丰富的管理人员队伍和训练有素的翻译导游队伍，是南宁唯一一家拥有高级导游、全国优秀导游及翻译语种最全的国际旅行社，广西国旅职员曾多次被国家有关部门派驻到国外担任重要翻译工作，在国内更是经常承担高规格的接待和翻译任务。

截至 2026 年 3 月末，广西中国国际旅行社有限公司机构及部门 110 个，其中业务部门 103 个，公司内部后勤部门 7 个，分别是：综合管理部、财务管理部、风控管理部、平台渠道部、产品研发运营部、商务服务部（内设地接中心）、市场部（营销中心）。另有各地门市部 103 个，分公司 5 个，分别是：45 个南宁市内门市部，58 个其他各地市门市部，5 个分公司。出境游线路主要有欧美，东南亚，南美非洲等各个国家；国内游主要线路有广西、北京、厦门、长沙、云贵川藏、海南、西安等地。业务类型主要是出境，国内，入境，研学等。

图表 5-24 广西中国国际旅行社有限公司 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月收入构成

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	3,078.67	79.28	11,854.26	85.53	12,378.74	80.76	7,444.91	85.86
境外游	804.84	20.72	2,005.24	14.47	2,949.50	19.24	1,226.40	14.14
合计	3,883.51	100.00	13,859.50	100.00	15,328.23	100.00	8,671.31	100.00

图表 5-25 广西中国国际旅行社有限公司 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月成本构成

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	2,939.51	78.61	11,687.88	86.03	11,887.56	80.97	7,285.06	86.61
境外游	799.97	21.39	1,897.3	13.97	2,793.08	19.03	1,126.17	13.39
合计	3,739.48	100.00	13,585.18	100.00	14,680.64	100.00	8,411.23	100.00

②广西海外旅行社有限公司

广西海外旅行社有限公司成立于 1990 年 10 月，原为广西旅游局的直属企业；现为广西旅游发展集团有限公司全资子公司；广西最早设立的国际旅行社之一，是国家旅游局批准的出境旅游组团社（经营许可证号：L-GX-CJ00028），注册资本金 1,150 万元。公司业务经营范围：出境游、入境游、国内游、商务会议会展、代订机、车、船票及各地酒店等。

截至 2026 年 3 月末，广西海外旅行社有限公司现开辟的国际旅游线路主要包括亚洲线路、中东非线路、欧洲线路、北美线路、南亚线路、东亚线路、澳洲线路等。在广西引领市场的旅游产品主要有日本、斯里兰卡、南非、老挝、英国、美国、越南等。区内外研学游、越南入境游也是广西海外旅行社强项。公司旅游产品具有多元化、个性化的特点，市场认可度高。

图表 5-26 广西海外旅行社有限公司 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月收入构成

单位：万元；%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	183.09	71.44	3,638.08	80.29	4,021.69	77.53	2,522.78	91.89
境外游	73.20	28.56	893.35	19.71	1,165.84	22.47	222.70	8.11
合计	256.29	100.00	4,531.43	100.00	5,187.52	100.00	2,745.48	100.00

图表 5-27 广西海外旅行社有限公司 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月成本构成

单位：万元；%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	153.43	70.83	3,583.11	80.89	3,875.25	78.75	2,371.57	91.22
境外游	63.2	29.17	846.73	19.11	1,045.97	21.25	228.4	8.78
合计	216.63	100.00	4,429.84	100.00	4,921.22	100.00	2,599.97	100.00

③广西中国旅行社有限公司

广西中国旅行社有限公司原是中国中旅集团下属先进成员企业，连续多年荣获“广西十强国际旅行社”、“南宁市十佳旅行社排名第一”等荣誉称号。广西中旅是广西最早从事招徕和接待外国人、华侨、港、澳、台同胞来华旅游、组织中国公民出国及赴香港旅游的旅行社，旅游线路丰富，经过发展，广西中旅拥有一支经验丰富的管理人员队伍和训练有素的翻译导游队伍，经营效益良好。

2026 年 3 月末，广西中国旅行社有限公司内设部门 54 个，分公司 5 个。出境游线路主要有泰国、柬埔寨、越南、老挝、文莱、马来西亚、新加坡、俄罗斯、欧洲等；国内游主要线路有北京、华东五市、成都重庆、广深珠，和西北、西南、云贵川、广西，区内外研学游。

图表 5-28 广西中国旅行社有限公司 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月收入构成

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	2,255.94	74.48	7,515.76	70.82	9,022.03	70.95	7,531.41	90.87
境外游	773.08	25.52	3,097.13	29.18	3,693.69	29.05	756.71	9.13
合计	3,029.02	100.00	10,612.89	100.00	12,715.72	100.00	8,288.12	100.00

图表 5-29 广西中国旅行社有限公司 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月成本构成

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	1944.73	73.73	7,173.05	70.23	8,229.97	70.13	7,452.27	90.84
境外游	693.08	26.27	3,039.88	29.77	3,505.62	29.87	751.88	9.16
合计	2637.81	100.00	10,212.93	100.00	11,735.59	100.00	8,204.15	100.00

④南宁中国青年旅行社有限责任公司

南宁中国青年旅行社有限责任公司成立于 1993 年 4 月 29 日，注册资本为 1,150 万元，为广旅集团的全资子公司。南宁中青旅主要从事入境旅游业务；出境旅游业务；国内旅游业务；边境旅游业务；旅游中介服务；旅游商品的购销代理。兼营：农副土特产品、水产品、五金交电、照像器材、工艺美术品、日用百货、纺织品、建筑材料；彩色扩印；代办出境、入境、签证手续；代办差旅、考察、会议、展览等公务活动；代订交通客票；代办交通、住宿、餐饮、会务、观光游览、休闲度假等事务；其他旅游服务。

2026 年 3 月末，南宁中国青年旅行社有限责任公司业务门市部 25 个。出境游线路主要有尼泊尔、泰国、越南、欧洲、欧洲研学、英国、英国研学；国内游主要线路有桂林、北海、东兴、海南、新疆、西藏、云南、东北、山西、西北、北京研学、贵州研学、广西区内研学。

图表 5-30 南宁中国青年旅行社有限责任公司 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月收入构成

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	615.84	72.88	2,000.02	73.47	2,408.16	77.19	1,651.12	79.60
境外游	229.17	27.12	722.24	26.53	711.71	22.81	423.13	20.40
合计	845.01	100.00	2,722.26	100.00	3,119.88	100.00	2,074.25	100.00

图表 5-31 南宁中国青年旅行社有限责任公司 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月成本构成

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内游	613.8	73.10	1,935.48	73.14	2,370.82	78.30	1,607.66	80.05
境外游	225.86	26.90	710.70	26.86	657.01	21.70	400.75	19.95
合计	839.66	100.00	2,646.18	100.00	3,027.83	100.00	2,008.41	100.00

⑤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。

5、景区经营

①景区业务板块经营概况

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、广西旅发月也侗寨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。景区经营板块收入占发行人总收入的比重小。发行人对景区发生的收入、成本费用及固定资产投资进行结算和核算，实行收支两条线管理。发行人景区活动均符合相关规定，该业务板块合法合规。

图表 5-32 发行人景区业务板块 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月收入结构情况表

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	621.59	13.10	2,153.81	22.15	2,114.97	22.16	1,461.98	19.45
三江侗乡鸟巢景区	262.84	5.54	1,158.75	11.91	1,123.93	11.78	976.98	13
通灵大峡谷景区	1,418.44	29.90	2,249.69	23.13	2,276.79	23.86	1,718.00	22.85
古龙山大峡谷景区	2,017.35	42.52	2,200.11	22.62	2,049.76	21.48	369.44	4.91
贺州紫云景区	148.88	3.14	593.77	6.11	624.84	6.55	600.00	7.98
猫儿山景区	176.23	3.71	945.20	9.72	1,234.80	12.94	2,321.65	30.88
漓江源大峡谷景区	8.61	0.18	126.23	1.30	119.13	1.25	70.00	0.93
富川秀水状元村景区	90.36	1.90	298.01	3.06	-	-	-	-
合计	4,744.30	100.00	9,725.57	100.00	9,544.22	100.00	7,518.05	100.00

注：发行人景区收入目前主要来源景区门票收入

图表 5-33 发行人景区业务板块 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月成本结构情况表

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	507.92	14.69	1,899.99	25.80	1,823.69	26.95	1,068.20	21.73
三江侗乡鸟巢景区	191.06	5.53	1,097.62	14.91	993.03	14.68	771.61	15.7
通灵大峡谷景区	1,006.98	29.12	1,511.24	20.52	1,513.05	22.36	1,164.54	23.69
古龙山大峡谷景区	1,459.97	42.23	1,760.61	23.91	1,586.10	23.44	1,201.63	24.44
贺州紫云景区	137.16	3.97	552.30	7.50	471.69	6.97	226.95	4.62
猫儿山景区	141.70	4.10	411.32	5.59	320.1	4.73	445.00	9.05
漓江源大峡谷景区	5.82	0.17	67.11	0.91	58.21	0.86	38.00	0.77
富川秀水状元村景区	6.96	0.20	63.88	0.87	-	-	-	-
合计	3,457.57	100.00	7,364.07	100.00	6,765.87	100.00	4,915.93	100.00

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人景区业务板块收入分别为 4,664.54 万元、7,518.05 万元、9,544.22 万元和 2,356.20 万元。目前漓江源大峡谷景区、贺州紫云景区正在进行更新改造升级，计划布局汽车营地。

▲三江程阳八寨景区

程阳八寨景区位于柳州市三江县城往北 19 公里处，总面积 12.5 平方公里，地处桂、湘、黔三省区“百里侗乡长廊”核心地段的三江侗族自治县，因独特的风雨桥、鼓楼、吊脚木楼、四季田园以及浓郁的民风民俗闻名遐迩，这里拥有 2000 多座吊脚楼、13 座鼓楼、11 座风雨桥，拥有“中国最大侗族木构建筑博物馆”的美誉。世界四大历史名桥、国家重点文物保护单位程阳永济桥就坐落于此。景区内居住着 1 万多名侗族人民，少数民族风情浓郁，景区完好地保存了侗族的木构建筑、服装饰品、歌舞文化、生活习俗，有传承百年、规模最大的侗族婚礼，具有丰富的中国侗族原生态旅游资源，素有侗族文化活态博物馆、中国最大的侗族文化旅游景区的美誉。

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程阳八寨旅游发展有限公司（简称：程阳八寨公司）。三江通达是由发行人下属子公司广旅文旅股份公司与三江侗族自治县三江文化旅游投资发展有限责任公司（简称“三江文化公司”）共同出资设立，注册资本 2,000

万元，其中广旅文旅股份公司出资 1,400 万元，占比 70%；三江文化公司出资 600 万元，占比 30%。

程阳八寨公司主要负责三江程阳八寨景区保护、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。程阳八寨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。景区主要收入来源为景区门票收入、演艺收入、观光车收入，门票价格采取公司申请，政府核准模式定价。根据三价字〔2015〕43 号文件程阳八寨景区门票价格为 80 元每人，三价字〔2016〕25 号《关于调整三江程阳八寨景区门票价格的通知》自 2017 年 1 月 1 日执行门票价格为 60 元每人。

2024 年 2 月 6 日，文化和旅游部发布关于确定 21 家旅游景区为国家 5A 级旅游景区的公告，柳州市三江侗族自治县程阳八寨景区正式确定为国家 5A 级旅游景区，是广西第 10 个 5A 级景区。

▲三江侗乡鸟巢景区

三江侗乡鸟巢景区位于柳州市三江县城，是一个独具侗族特色的大型圆形木构建筑，《坐妹》是中国首部侗族风情大型实景演出，荣获 2015 年广西最高文艺奖项—铜鼓奖，场馆内共有观众座位 1,500 个。

广西旅发月也侗寨旅游发展有限公司系广西旅发文化旅游股份有限公司全资子公司，注册资本 10,000 万元，该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。

三江侗乡鸟巢景区按现行会计制度和会计准则进行收入、成本及投资的会计核算，目前百家宴项目和斗牛场项目已建成运营。

▲通灵大峡谷景区

靖西通灵大峡谷景区位于广西百色市靖西市境内，离广西首府南宁市 230

公里，距德天跨国大瀑布 29 公里，属于国家 AAAA 级风景区。峡谷全长约 3.8 公里，由通灵峡、念八峡及地下暗河、隧道贯通连接，通天彻地，灵气飘逸。峡谷绝壁千仞，幽幽深邃，巨型钟乳石高崖倒悬，古树老藤遮天蔽日，神秘莫测的洞穴、深潭星罗棋布。水帘洞、地下河及气象万千的瀑布，河涧曲回，流水潺潺，满谷青翠欲滴。通灵大峡谷原来是一个盲谷，由于地壳运动的影响，天行地运，形成一个大天坑，四周悬崖峻峭，气势壮观。高深的峡谷，清澈的溪流，苍翠的植被和 188.6 米的通灵大瀑布交相辉映，使整个峡谷充满了活力和灵性。

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旅文旅股份公司出资 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。

通灵大峡谷景区门票根据广西壮族自治区物价局桂价格函〔2013〕690 号文件，按 100 元/人次在 15%幅度内灵活定价。

▲古龙山大峡谷景区

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。

▲贺州紫云洞景区

贺州紫云洞景区位于贺州市区西南 4 公里处，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。

洞内有各种钟乳石、石笋、石柱、石幕、滚石坝、穴珠，属于国家 AAAA 级景区，每天可接待游客 5,000 人次。

广西贺州紫云景区旅游开发有限公司系广西旅发文化旅游股份有限公司全资子公司，注册资本 2,000 万元。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，发行人已完成对该景区一期升级改造工程，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 10.8 万元，根据贺发改价格发〔2019〕132 号文件，景区按 31 元/人次在 15%幅度内灵活定价，目前该景区门票价格 45 元/人次（含 10 元导游讲解服务费）。目前该景区规模较小，发行人于 2019 年起对该景区升级改造，截至目前，已完成该景区升级改造。

▲猫儿山景区

猫儿山景区位于资源县中峰乡—兴安县华江瑶族乡，属于国家 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。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 66,000 万元，发行人全资子公司广旅桂林投资公司出资 65,800 万元，占股比约 99.70%，另外两名股东各占 0.15%，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。

▲漓江源大峡谷景区

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 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。

▲富川秀水状元村景区

广西旅发富兴投资开发有限公司成立于 2022 年 3 月，是广旅集团旗下控股三级子公司，全权负责贺州富川秀水片区乡村振兴示范带及秀水状元村景区的开发建设、运营管理和市场培育。秀水状元村始建于唐开元年间，拥有 1300 余年文脉底蕴，获评中国历史文化名村、中国传统村落，孕育 1 名状元、26 名进士，享有“广西科举第一村”美誉。富川秀水片区乡村振兴示范带一期项目总体规划面积 13.2 平方千米，核心景区占地 1440 亩。

截至 2026 年 3 月末，景区游客中心、停车场、标识导览等基础配套已基本建成，古民居修缮正在持续推进，累计完成投资约 7,176.58 万元。现有业态已形成水楼、石余两大集群，配齐“食住行游购演”全旅游要素，涵盖状元文化体验、古民居家访、特色餐饮、民宿住宿、文创销售、研学实践等多元业态；公司已与地方政府、秀水村委签订三方运营合作协议，明确为景区唯一市场化运营主体，正全力创建国家 4A 级景区，推行封闭式管理、统一门票规范化运营。

富兴公司聚焦 2026 年文旅大会秀水观摩点展示核心目标，政企联动推进 11 个重点项目，围绕景区 4A 建设、业态升级等持续推进，资金重点投入江东书院二期、古民居修缮、智慧景区建设、沉浸式业态打造、配套服务提升，保障市场化运营提质增效。

公司深化“企业+村集体+农户”利益联结机制，盘活古民居 100 余栋，提供各类就业岗位 200 余个，联农带农 40 余户 300 余人，实现农副产品销售 400 余万元。下一步，将依托文旅大会契机，做强多元业态，稳步推进“三个营收千万工程”，以市场化运营助力乡村全面振兴。

发行人主要景区 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月景区游客人次统计如下：

图表 5-34 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月景区游客人次统计表

单位：人次

类别	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
三江程阳八寨景区	160,968	349,081	344,728	315,449
三江侗乡鸟巢景区	39,772	99,164	98,521	90,394
通灵大峡谷景区	223,289	323,793	327,304	269,647
古龙山大峡谷景区	358,603	479,553	448,284	369,594
贺州紫云景区	36,481	125,065	136,412	86,678
猫儿山景区	18,914	62,674	63,158	150,195
漓江源大峡谷景区	9,053	31,161	27,111	25,618
富川秀水状元村景区	32,176	91,297	-	-
合计	879,256	1,561,788	1,445,518	1,307,575

③景区资源保护情况及安全管理情况

景区资源保护方面，发行人对程阳八寨景区、贺州紫云洞景区、三江侗乡鸟巢景区、通灵大峡谷景区、猫儿山景区等景区的管理把资源保护工作放在首要地位，严格按照我国风景名胜区发展“严格保护、统一管理、合理开发、永续利用”的指导方针，对各景区的自然生态资源进行保护。发行人所属景区范围内的各项开发均由当地政府进行统一规划实施与监督，不允许私自开发、转让及卖出风景名胜资源。各个建设项目的建设严格遵照《风景名胜区建设管理规定》执行。景区风雨桥、鼓楼、民宅、鸟巢等侗族民族特色建筑只能进行保护性开发。

安全管理方面，发行人遵循“安全第一、预防为主、综合治理”的指导方针，努力消除存在的各种安全隐患，积极防范意外事故的发生。发行人已建立了安全管理第一责任人制，并制定了完善的安全管理制度，并签订安全生产责任书、层层落实安全生产责任；定期进行消防安全知识、急救知识培训，提高全体员工安全责任意识和安全技能；派专人引导和约束景区内游客的游览行

为、监督旅游设施操作人员严格按照规范操作、并要求景区工作人员严格按照景区安全管理标准和流程操作，对景区场馆进行 24 小时不间断值班制度，确保景区场馆时刻保持安全运行，保障游客安全。

发行人目前在建的景区主要有：冠岭旅游综合体项目、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、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、广西贺州富川秀水片区乡村振兴示范带一期、广西猫儿山原生态康养旅游景区项目和东兴北仑河口景区项目等等，均已按国家相关规定报批报建。

图表 5-35 截至 2025 年末发行人景区板块主要在建项目明细表

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
				2026 年	2027 年	2028 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	49,735.00	1,400.00	3,000.00	6,695.76	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	贺州市紫云洞旅游景区升级改造项目	24,703.25	11,139.08	2,353.18	1,864.66	3,326.50	自建	2028 年	门票收入、客房收入、餐饮收入商业物业销售收入
3	广西贺州富川秀水片区乡村振兴示范带一期	28,659.98	4,028.00	7,176.58	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
4	广西猫儿山原生态康养旅游景区项目	97,722.62	23,348.42	9,732.00	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
5	东兴北仑河口景区项目	97,445.00	4,265.00	2,240.00	2,000.00	3,000.00	自建	2030 年	景区经营收入、餐饮收入、商业物业租赁及销售收入等
6	通灵大峡谷创建国家AAAAA 级旅游景区提升改造项目（一期）	90,812.63	36,478.78	6,140.00	21,166.05	17,027.80	自建	2029 年	门票收入、观光车费收入、民宿客栈收入、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	400,174.24	128,994.28	29,041.76	51,340.87	51,299.74			

截至 2025 年末，发行人暂无拟建工程项目。

6.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。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，旅游商品销售营业收入分别为 65,610.34 万元、64,558.64 万元、63,842.81 万元和 13,465.22 万元，旅游业务板块营收占比分别为 28.47%、25.74%、26.30%和 25.73%。近两年旅游经济稳步回升，发行人旅游商品销售收入随之大幅增长。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、哈尔滨、云贵川等产地直接经销商，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”。

图表 5-36 发行人 2025 年销售商品前五大供应商情况

单位：万元

客户名称	采购金额	销售品种	是否关联方
广西三彭农业发展有限公司	3,192.97	水果	否
文山高新卓达国际贸易有限公司	2,619.64	水果	否
广西瑾羿贸易有限责任公司	1,995.66	水果	否
广西盈保供应链有限公司	1,165.44	设备	否
青岛雷旺达船舶科技有限公司	1,097.08	甲供材料	否
合计	10,070.79		

图表 5-37 发行人 2026 年 1-3 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	493.64	水果	否
桂小品（广西）农业科技有限公司	392.27	休闲食品	否

供应商名称	采购金额	采购品种	是否关联方
哈尔滨国辰供应链管理有限公司	336.85	鸡蛋	否
广西东之明科技有限公司	133.78	甲供材料	否
广西优众供应链管理有限公司	129.30	水果	否
合计	1,485.84		

图表 5-38 发行人 2025 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
广西供销电子商务有限公司	3,230.26	水果	否
广西供销农心供应链管理有限公司	2,017.91	水果	否
南宁市江南区教育局	1,547.79	设备	否
广西大厦集团有限公司	1,128.05	餐饮食材	是
南宁轨道资源运营管理有限公司	804.86	大米	否
合计	8,728.87		

图表 5-39 发行人 2026 年 1-3 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
庆草堂（深圳）供应链科技有限公司	3,535.69	鸡蛋	否
广西供销农心供应链管理有限公司	499.27	水果	否
柳州龙工惠科技有限公司	299.54	休闲食品	否
广西大厦集团有限公司	197.29	餐饮食材	是
广西南宁铄铂商贸有限公司	128.45	休闲食品	否
合计	4,660.24		

第二部分：销售不动产业务

1、总体业务情况

发行人的房地产业务主要是自主开发，其中广西旅发文兴房地产开发有限公司、广西旅发沿海投资开发有限公司和桂平大藤峡谷文化旅游有限责任公司为二级资质，广西城建投资集团有限公司、广西旅发广通房地产开发有限公司和广西旅发民旺房地产开发有限公司的开发资质为三级资质。

2021 年 6 月 30 日，住房和城乡建设部房地产市场监管司作出《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》建司局函〔2021〕65 号，住房和城乡建设部正在修订房地产开发企业资质管理规定，自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。

发行人销售不动产业务的区域集中在广西区内，不涉及跨区域情况。

图表 5-40 发行人主要子公司房地产开发经营主体资质情况

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	证书有效期限
1	广西城建投资集团有限公司	三级	4501A3789	2026.2.10-2029.02.10
2	广西旅发广通房地产开发有限公司	二级	4501A3735	2025.09.09-2028.09.09
3	广西旅发民旺房地产开发有限公司	三级	4501A3185	2023.8.31-2026.8.31
4	广西旅发沿海投资开发有限公司	二级	4505L0729	2023.8.31-2026.8.31
5	桂平大藤峡谷文化旅游有限责任公司	二级	4508A0544	2023.01.20-2029.01.23
6	广西旅发城芯房地产开发有限公司	二级	4501A3559	2025.7.10-2028.4.30
7	广西旅发置业集团有限公司	二级	4501A3790	2026.02.10-2029.02.10
8	广西旅发邕旅房地产开发有限公司	二级	4501A3698	2025.7.25-2028.7

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。发行人销售不动产业务主要集中在商务街项目、桂平西山泉旅游度假项目和广旅国际健康城。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人销售不动产业务板块主营收入分别为 27,166.50 万元、66,902.84 万元、66,248.47 万元和 3,044.03 万元。2024 年较 2023 年房地产板块业务收入增加 39,736.34 万元，主要是以湖峰尊府项目、桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）销售为主，2025 年度与 2024 年度基本持平。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人的销售不动产业务板块营业成本分别为 18,953.28 万元、56,077.96 万元、56,760.24 万元和 2,544.87 万元。总体来看，最近三年及 2026 年 3 月末发行人销售不动产业务板块营业成本发展趋势与实现的主营业务收入发展趋势基本保持一致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人分别实现销售不动产业务板块毛利润 8,213.22 万元、10,824.88 万元、9,488.23 万元和 499.16 万元。同期销售不动产业务板块毛利率分别为 30.23%、16.18%、14.32%和 16.40%。发行人严控成本，提升管理效益，虽受销售价格影响毛利率有所下降，但整体盈利水平尚可。

发行人 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月末销售不动产板块收入结构情况

单位：万元，%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	-	-	36,930.36	55.75	-	-	-	-
商务街-住宅	-	-	-	-	-	-	769.93	2.83
桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）	379.49	12.47	6,731.57	10.16	18,780.99	28.07	14,560.63	53.60
广旅国际健康城	132.32	4.35	4,434.19	6.69	9,823.09	14.68	11,835.94	43.57
广旅·湖峰尊府	2,532.22	83.19	18,152.35	27.40	38,298.76	57.25	-	-
合计	3,044.03	100.00	66,248.47	100.00	66,902.84	100.00	27,166.50	100.00

2、商业地产

发行人商业地产主要集中在商务街项目，具体情况如下：

①广西旅发广通房地产开发有限公司房地产开发资质为三级资质，主要负责发行人五象新区商务街项目开发建设，开发模式属于自主开发。商务街项目分住宅、商业办公、五星级旅游酒店等三期开发建设。旅发广通通过与购买人签订买卖合同出售商铺和办公楼获得销售收入。

②商务街项目（住宅部分）目前已全部建设完毕。发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末的商务街项目经营状况及主要已完工项目情况如下表所示。

图表 5-41 2023-2025 年及 2026 年 3 月末发行人商务街（住宅部分）经营概况

单位：万元，万平方米

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
开发完成投资	-	-	1,500.00	5,070.21
开工面积	-	-	76.86	85.86
竣工面积	-	-	31.77	32.19
销售面积	-	-	-	17.57
销售收入	-	-	-	769.93
证照办理情况	四证齐全	四证齐全	四证齐全	四证齐全

图表 5-42 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月发行人商业地产主要已完工项目情况

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资额	已投资金额	销售对象	截至最近一期已销售总额	销售进度	回款情况	未完成销售的原因	项目批文情况	项目后续销售安排	资金回笼计划
广西旅发广通房地产开发有限公司	商务街	住宅	广西南宁市	8.02	8.02	企业、公众	10.78	99%	10.74	物业用房未销售	南发改五象〔2015〕52号；南环五象建〔2014〕30号环评批文；桂（2015）南宁市不动产权第0009545号不动产权证；建设工程规划许可证建字第450101201550407号、450101201550046-51号、450101201650688号、450101201550319-20号、450101201550620号、450101201550405号、建筑工程施工许可证450117201508180101、建设用地规划许可证地字第450101201350017号；	销售已经完成。无后续计划	已全部回款

图表 5-43 截至 2025 年末发行人商业地产主要在建项目明细表

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
				2026 年	2027 年	2028 年			
商务街-商业办公项目	商业办公	422,988.97	418,654.63	4,334.34	-	-	自建	2026 年	房地产销售收入
广旅国际健康城	商业办公	137,000.00	125,687.01	5,000.00	6,312.99	-	自建	2027 年	房地产销售收入
桂平西山泉旅游度假项目（房地产部分）二期	商业住宅	185,494.59	167,652.36	3,250.00	2,500.00	12,092.23	自建	2028 年	房地产销售收入
广旅·湖峰尊府	住宅	210,000.00	172,307.30	20,000.00	17,692.70	-	自建	2027 年	房地产销售收入
合计	-	745,483.56	711,994.00	12,584.34	8,812.99	12,092.23			

商务街项目业主为广西旅发广通房地产开发有限公司。其中：住宅部分已完工，销售进度 99%，项目施工方为中国建筑第五工程局有限公司，工程款支付及结算方式：根据工程施工合同约定，根据项目工程进度按 85%的比例支付工程款，尾款待工程结算后支付；

商业办公部分总承包方为中铝集团下属广西通锐投资建设有限公司，根据发行人与广西通锐投资建设有限公司的相关协议，工程款前期由该公司垫资建设到项目进度的 60%时，发行人支付相应工程款，后期按项目施工进度的 85%比例支付，尾款待结算后支付。商务街项目收入确认主要是依据物业交付情况确定，收到售房款后，可根据项目业主的实际需要结转收入和成本。

截至 2026 年 3 月末，商务街-住宅项目已全部建设完毕，销售进度 99%；商务街-商业办公项目正在建设中，部分处于在售状态。

③会计处理方式

发行人商业房地产开发收入由房地产销售收入构成。资产负债表会计处理方式：对房产项目进行开发时，借记“开发成本”，贷记“银行存款”；开发项目阶段性验收后，以工程合同、工程竣工报告、发票等原始凭证为依据，则借记“存货-商品房”，贷记“开发成本”。

利润表的会计处理方式：在收到开发项目销售收入时，在利润表上确认“主营业务收入”，即借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入-房产销售收入”；同时结转成本，借记“主营业务成本-房产开发成本”，贷记“存货-商品房”。

现金流量表处理方式：融资人支付的工程款在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；收到项目销售回款时，在现金流量表上归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

第三部分：贸易业务

1、整体情况

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人贸易板块收入分别为 250,255.52 万元、254,078.30 万元、398,732.51 万元和 90,613.92 万元，主要为油脂、成品油、白砂糖等大宗商品贸易。2025 年较 2024 年贸易板块收入增加 144,654.21 万元，增幅 56.93%，贸易业务营收规模大幅增加，主要是公司拓展贸易进口油

脂和成品油业务，丰富进口品类增加所致。

图表 5-44 发行人 2025 年度和 2026 年 1-3 月贸易收入明细

单位：万元，%

类型	2026 年 1-3 月	占比	2025 年度	占比
油脂	56,554.47	62.41	249,693.84	62.62
成品油	32,251.42	35.59	145,772.96	36.56
其他	1,808.03	2.00	3,265.71	0.82
合计	90,613.92	100.00	398,732.51	100.00

2、业务模式

贸易板块主要由子公司广旅实业公司开展，主要业务为油脂、成品油、白砂糖等大宗商品贸易。

成品油和油脂贸易方面，发行人采用定量采购的业务模式运营，下游客户提出要求、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。

白砂糖系发行人贸易版块的主要产品，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；发票流程方面，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。

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。

3、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”。

4、上下游客户情况

图表 5-45 发行人 2025 年贸易业务主要供应商情况

单位：万元，%

客户名称	采购金额	占比	销售品种	是否关联方
广西瑞田能源科技有限公司	80,254.83	20.32	成品油	否
中商外贸（新加坡）控股有限公司	77,477.97	19.61	油脂	否
珠海市华峰石化有限公司	74,195.21	18.78	成品油	否
OLAM GLOBAL AGRI PTE. LTD	68,201.32	17.26	油脂	否
广西自贸区滨海国际经贸有限公司	38,146.65	9.66	油脂	否
合计	338,275.98	85.63		

图表 5-46 发行人 2026 年 1-3 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
广西滨海国际经贸有限公司	16,926.33	18.85	油脂	否
广西瑞田能源科技有限公司	9,151.50	10.19	成品油	否
珠海市晨航石化有限公司	6,694.44	7.45	成品油	否
钦州市滨海供应链有限公司	6,659.99	7.42	油脂	否
ADM ASIA-PACIFIC TRADING PTE.LTD	6,047.95	6.73	油脂	否
合计	45,480.21	50.64		

图表 5-47 发行人 2025 年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	125,869.69	31.57	油脂	否
增城市金泰丰燃油有限公司	69,358.76	17.39	成品油	否
广东国油能源投资集团有限公司	63,052.74	15.81	成品油	否
广西自贸区闵和粮油食品科技有限公司	24,400.51	6.12	油脂	否
广州发展碧辟油品有限公司	21,158.32	5.31	成品油	否
合计	303,840.02	76.20		

图表 5-48 发行人 2026 年 1-3 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	27,803.64	30.68	油脂	否
广西自贸区闵和粮油食品科技有限公司	11,993.92	13.24	油脂	否
东莞市国胜能源有限公司	10,414.20	11.49	成品油	否
中化石油华北（山东）有限公司	8,379.81	9.25	成品油	否
中化石油广东有限公司	4,309.17	4.76	成品油	否
合计	62,900.75	69.42		

5、产销区域和行业地位等

发行人依托国企良好信用优势以及资金和广西东南亚贸易中的区位优势，进一步开拓广西区内及海外贸易市场。各类产品目前主要在广西区内销售。

广西是我国最大的糖业生产基地，其蔗糖产业最为优势，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。

广西毗邻东南亚各国，作为中国唯一与东盟国家海陆相连的进出口门户，占据对东南亚各国的进出口贸易的关键位置。近年来，中国对东盟各国进出口贸易占比逐步提升，广西也利用中国-东盟自贸区的政策优势扩大贸易往来。随着西部陆海新通道战略的逐步深入，中越跨境铁路、西部陆海新通道海铁联运、北部湾港等基础设施投入使用，降低了物流成本，为加深东南亚贸易合作奠定基础。

第四部分：康养业务

1、整体情况

发行人康养业务主要由子公司广西康养集团有限公司负责运营，主要业务包括医疗、养老、康养食品三大板块。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人康养业务营收收入分别为 5,113.37 万元、7,306.70 万元、9,756.72 万元和 56,648.71 万元，占主营业务收入占比分别为 0.87%、1.13%、1.23%和 25.36%。前三年营业收入占比较低，2026 年，广西康养集团有限公司通过股权收购成为上市公司南宁黑芝麻集团股份有限公司第一大控股股东，拓宽康养食品领域，

康养业务营业收入及占比有所提升。近一年及一期康养业务收入结构如下：

图表 5-49 发行人 2025 年度和 2026 年 1-3 月康养收入构成

单位：万元，%

类型	2026 年 1-3 月	占比	2025 年度	占比
医疗	1,934.16	3.41	8,028.26	82.28
养老	1,126.62	1.99	1,728.46	17.72
康养食品	53,587.93	94.60	-	-
合计	56,648.71	100.00	9,756.72	100.00

2、医疗板块

近一年及一期，发行人医疗业务营业收入分别为 8,028.26 万元和 1,934.16 万元，占康养业务营业收入的 82.28%和 3.41%，占主营业务收入的 1.01%和 0.87%，整体占比较小。发行人医疗业务运营主体为三级子公司广西平果广旅医院有限公司和广西旅发国际健康管理有限公司。

(1) 广西平果广旅医院有限公司旗下运营管理广西平果广旅医院，该医院是一所集医疗、保健、康复、教学为一体的综合性二级甲等医院，营收来源主要为医疗诊疗收入、健康体检收入和康复康养三大核心板块。

该医院主要业务包括临床诊疗，开设内、外、妇、儿、中医、康复、五官等科室，提供门诊、住院、手术及胃肠镜、磁共振等检查服务；健康体检，面向机关、企事业单位、社会团体及个人，开展团体、个性化、入职体检及健康筛查；康复业务，依托成人及儿童康复优势，开展慢病、术后、儿童康复及老年康养，推行全院康复联动，实现资源共享与患者导流；公共卫生服务，承担辖区公卫、防疫、慢病管理、义诊及基层帮扶，获取专项补助收入。

盈利模式上，通过开展门诊、住院、手术及特色检查诊疗服务获取医疗业务收入；依托团体及个人体检收服务费用；提供成人及儿童康复业务获取收益。同时通过优化债务结构、严控运营成本、强化内部科室协同、推行全员营销，实现增收节支、提质增效，形成可持续市场化盈利模式。

(2) 广西旅发国际健康管理有限公司主营高端健康管理服务，致力于打造一个集健康体检、名医会诊、风险评估、干预治疗、绿色转诊、远程医疗、旅游康养等服务于一体的专业化、精准化、个性化的健康管理平台，打造独具广旅特色的全生命周期健康管理 VIP 服务标杆，努力实现“广西一流，国内外有影响力”的发展目标。

公司业务主要包括开展健康体检与门诊业务，面向机关、企事业单位、社会团体及个人，开展团体、个性化、入职体检及健康筛查；建立由全国名医、桂派中医大师、301 医院专家教授及区内外三甲名医领衔的桂派中医大师馆（广旅国医馆）、国际功能医学中心、女性健康管理中心、国际医疗美容中心、代谢性疾病管理中心、减重门诊、男性健康管理中心、血压管理中心、中西医睡眠诊疗中心、儿童生长发育中心等 9 个名医工作室和 12 个慢病管理中心，同时与区内外各大三甲医院构建医联体，搭建名医会诊医疗平台，可根据客户需求，迅速联系区内外知名专家，提供名医 MDT 多学科会诊个性化服务，实现直接有效的健康管理和干预治疗；打造专属的健康管理计划，实施精准健康管理；引进世界先进的健康管理理念和高端设备，以超早期肿瘤精准预警、心脑血管疾病风险防治、早期糖尿病逆转、抗衰防病、重塑健康生活方式等慢病管理为主要特色。

盈利主要依靠健康体检收入、医疗门诊收入两大核心板块。依托团体及个人体检实现服务创收，通过开展门诊科室获取医疗服务收入，打造医美品牌横向拓宽营业收入，形成可持续市场化盈利模式。

（3）会计处理方式

团检单位体检、个人就诊时：借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收到体检回款时：借记“银行存款”，贷记“应收账款”；药品试剂耗材采购入库时：借记“库存商品”，贷记“应付账款”；结转药品试剂耗材成本时：借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

3、养老业务

近一年及一期，发行人养老业务营业收入分别为 1,728.46 万元和 1,126.62 万元，占康养业务营业收入的 17.728%和 1.99%，占主营业务收入的 0.22%和 0.50%，整体占比较小。发行人养老业务主要由三级子公司广西旅发健康养老有限公司和广西旅发集团北海健康养老有限公司负责开展。

广西旅发健康养老有限公司主要运营广旅集团幸福旅程南宁康养中心（简称“广旅南宁康养中心”）、广旅幸福旅程兴东居家社区服务中心（简称“广旅兴东居家社区服务中心”）、广旅幸福旅程淡村西居家养老服务站（简称“广旅淡村西居家养老服务站”）、广西旅发健康养老有限公司柳州分公司（简称“柳州分公司”）以及广旅南宁社区乐龄中心五个项目，开展机构养老

服务和居家养老服务。广西旅发集团北海健康养老有限公司主要运营北海广旅康养中心，开展机构养老服务、劳务派遣服务和居家养老服务。

运营模式上，养老机构业务模式为向长者预收押金及入住费用，接收长者入住并提供医疗护理、中医康复、康养旅居、膳食起居、文化娱乐、生活照料等相应服务，与入住长者签订合同，如长者入住期间突发意外，预交费用不足以支付突发情况所产生的费用，从押金抵扣。劳务派遣业务模式为公司与乡镇养老机构签订劳务派遣合同，向其派遣专业护理员，为长者提供护理服务。次月初，公司出具请款函并开具发票，向合作机构申请结算上月服务费用。居家养老服务业务模式为公司与长者签订服务合同，根据其需求定制服务包，由护理员上门提供个性化护理服务。目前，居家服务费用主要依据长护险消费券政策，由民政部门统一向本公司支付。

会计处理方式上，购进食材或护理用品、计提护理人员工资时：借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”“应付账款”“应付职工薪酬”等；收到长者预缴费用时：借记“银行存款”，贷记“预收账款”，每月根据长者实际消费账单：借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”，收到劳务派遣收入时：借记“银行存款”，贷记“其他业务收入”，付劳务派遣护理员工资时借记“其他业务成本”，贷记“银行存款”。

发行人聚焦康养主业，以布局医养结合型康养机构为重点，以“关爱长者、用心服务”为理念，积极构建机构、社区、居家“三位一体”的高品质养老服务体系，打造“医、康、养、护”一站式服务平台，为老年人提供专业化、个性化康养服务，满足长者多样化、多层次的养老需求。在履行社会责任的，同时达成企业发展目标。

4、康养食品

近一年及一期，发行人康养食品业务营业收入分别为 0 万元和 53,587.93 万元，占康养业务营业收入的 0%和 94.60%，占主营业务收入的 0%和 23.99%。发行人康养食品业务板块主要由南方黑芝麻集团股份有限公司负责开展，2026 年，发行人子公司广西康养集团有限公司通过股权收购成为中国黑芝麻产业龙头企业——南宁黑芝麻集团股份有限公司第一大控股股东，拓宽康养食品领域，发行人正将该业务板块打造为推动业绩增长的核心引擎。

(1) 业务模式

发行人康养食品业务秉持健康产业发展战略，专注于健康食品生产经营，以“黑色食养”为品牌核心及纽带，串联孵化、成长、成熟等多阶段业务，通过“产供销一体化”深挖供应链价值，同时利用电商、商超、会员店、投资等板块协同，在分散风险的同时实现整理利润最大化。业务模式包括健康冲饮食品业务、黑色健康休闲食品业务、黑色饮品(粥)类业务、大米加工业务和电商业务等。

健康冲饮食品业务板块，聚焦冲调食品业务，主营黑芝麻糊的生产经营，持续推广“中国首款黑芝麻糊保健食品”——南方牌黑芝麻糊。公司在该领域布局药食同源新赛道，进一步巩固国内黑芝麻糊领域的龙头地位，当前公司黑芝麻健康食品深受消费者青睐，成为向健康产业转型升级的重要步骤。

黑色健康休闲食品业务板块，布局以黑色健康食材为核心的休闲食品业务，产品涵盖黑芝麻丸、黑芝麻饼、黑芝麻糕、芝麻酥、沙琪玛、脆片等多个系列。以产品差异化为核心抓手，精准对接线上传统电商、兴趣电商及线下商超、零售系统等多元渠道，打造具有辨识度的黑色休闲食品矩阵，构建可持续的增长新引擎。

黑色饮品(粥)类业务板块，以黑芝麻为核心原料，开发生产直饮系列产品，包括黑芝麻饮品、中老年高钙黑芝麻牛奶及五黑八宝粥等。该系列产品在充分保留黑芝麻食疗功效、凸显“黑营养”健康养生特色的基础上，着力强化天然、无添加、开盖即食的便捷属性，并针对不同渠道特性差异化开发适配新品。

大米加工业务板块，专注于高品质大米的生产经营，产品涵盖富硒大米、食养大米等品类。业务围绕国家“优质粮食工程”战略，构建从优质原粮采购到精深加工的完整产业链。公司拥有成熟先进的生产体系，并依托“南方黑芝麻”品牌背书，形成了显著的外溢效应，支撑产品在国内局部市场占据领先份额，同时为食品深加工板块提供原料支持。双轮驱动，构筑了难以复制的产业链竞争优势。

电商业务板块，公司电商业务包括自有产品的线上经营以及为第三方品牌商家提供全域电商、全流程运营服务。报告期内，公司自有产品电商业务的经营取得重大突破，第三方品牌电商服务业务通过优化业务结构与资源配置，竞争力得到较大提升，经营收入和经营效益得到进一步提升。

(2) 会计处理方式

生产加工销售业务购进材料进货时：借记“原材料”，贷记“应付账款”“预付账款”等；领用材料生产时：借记“生产成本”，贷记原材料；产品入库时，借记“库存商品”，贷记“生产成本”；销售出库时：借记“应收账款”，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”。

公司第三方品牌电商业务购进货物时：借记“库存商品”，贷记“银行存款”“应付账款”、“预付账款”等；销售出库时：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”。

第五部分：其他业务

其他业务板块的收入主要来源于发行人的广告传媒收入、物业服务收入、体育赛事收入、旅游咨询服务收入、汽车租赁收入、康旅金融收入和其他板块等，涉及业务相对比较分散，各个细分板块对发行人的整体收入占比较小。最近三年和最近一季度，发行人其他业务板块收入分别为 74,695.68 万元、67,333.57 万元、73,835.33 万元和 20,726.73 万元，占营业收入比重分别为 12.71%、10.42%、9.33%和 9.28%。2025 年度其他业务收入较上年增加 6,501.76 万元，主要是拓展区内物业服务、体育赛事和康旅金融业务所致。

图表 5-50 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月其他业务主要收入分类构成表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告传媒	-	-	-	-	6,298.64	9.35	6,246.73	8.36
物业服务	5,674.65	27.38	18,923.73	25.63	13,939.46	20.70	13,293.45	17.80
体育赛事	2,120.38	10.23	12,342.92	16.72	9,352.97	13.89	26,773.78	35.84
旅游咨询服务	3,754.88	18.12	8,626.19	11.68	8,280.43	12.30	8,025.80	10.74
租赁服务	2,984.33	14.40	7,167.25	9.71	9,874.94	14.67	9,788.46	13.10
康旅金融	2,825.04	13.63	11,210.14	15.18	6,724.35	9.99	-	-
其他板块	3,367.45	16.25	15,565.11	21.08	12,862.78	19.10	10,567.46	14.15
合计	20,726.73	100.00	73,835.35	100.00	67,333.57	100.00	74,695.68	100.00

图表 5-51 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月其他业务主要成本分类构成表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告传媒	-	-	-	-	2,058.76	12.88	3,039.65	11.20
物业服务	3,094.71	28.08	7,799.46	45.23	5,682.10	35.54	6,487.32	23.89
体育赛事	1,761.49	15.98	2,728.11	15.82	2,147.65	13.43	10,453.25	38.50
旅游咨询服务	1,844.21	16.73	2,022.51	11.73	2,011.63	12.58	3,952.79	14.56
租赁服务	944.57	8.57	1,388.81	8.05	2,140.35	13.39	2,130.71	7.85
康旅金融	1,677.54	15.22	1,739.77	10.09	656.14	4.10	-	-
其他板块	1,699.45	15.42	1,564.25	9.07	1,291.68	8.08	1,086.13	4.00
合计	11,021.97	100.00	17,242.91	100.00	15,988.31	100.00	27,149.85	100.00

图表 5-52 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月其他业务毛利润分类构成表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告传媒	-	-	-	-	4,239.88	8.26	3,207.08	6.75
物业服务	2,579.94	26.58	11,124.27	19.66	8,257.36	16.08	6,806.13	14.31
体育赛事	358.89	3.70	9,614.81	16.99	7,205.32	14.03	16,320.53	34.33
旅游咨询服务	1,910.67	19.69	6,603.69	11.67	6,268.8	12.21	4,073.01	8.57
租赁服务	2,039.76	21.02	5,778.44	10.21	7,734.59	15.06	7,657.75	16.11
康旅金融	1,147.50	11.82	9,470.37	16.73	6,068.21	11.82	-	-
其他板块	1,668.00	17.19	14,000.86	24.74	11,571.1	22.54	9,481.33	19.94
合计	9,704.76	100.00	56,592.44	100.00	51,345.26	100.00	47,545.83	100.00

图表 5-53 发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月其他业务毛利率分类构成表

类别	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
广告传媒	0.00%	0.00%	67.31%	51.34%
物业服务	45.46%	58.78%	59.24%	51.20%
体育赛事	16.93%	77.90%	77.04%	60.96%
旅游咨询服务	50.88%	76.55%	75.71%	50.75%
租赁服务	68.35%	80.62%	78.33%	78.23%
康旅金融	40.62%	84.48%	90.24%	-
其他板块	49.53%	89.95%	89.96%	89.72%
合计	46.82%	76.65%	76.26%	63.65%

(1) 广告传媒

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人广告传媒收入分别为 6,246.73 万

元、6,298.64 万元、0 万元和 0 万元，占其他业务收入的比重分别为 8.36%、9.35%、0%和 0%；2025 年该业务因吸收合并调整业务类型。主要负责经营文化艺术交流活动的策划、咨询；会务服务，展览展示服务，礼仪服务，企业形象策划；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；图文设计制作；标识标牌设计与制作；文艺演出策划（不含演出经纪）；舞台艺术造型策划；市场营销策划；场地租赁、会议会场设备、演艺器材、服装、乐器的租赁等业务类型，主要涵盖广西规划馆和广西美术馆的经营工作、拓展广西区内广告传媒业务以及旅游产品线上全国推广，涉及面广，因此下游客户较为分散。

会计处理方面：

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，确认“主营业务收入”，即借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”“应交税费-应交增值税-销项税额”，同时结转成本，借记“主营业务成本”“应交税费-应交增值税-进项税额”，贷记“银行存款”或“应付账款”。

（2）物业服务

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人物业服务收入分别为 13,293.45 万元、13,939.46 万元、18,923.73 万元和 5,674.65 万元，占其他业务收入的比重分别为 17.80%、20.70%、25.63%和 27.38%；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，下游客户较为分散。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。

主要会计处理方式：确认“主营业务收入”，即借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”“应交税费-应交增值税-销项税额”，同时结转成本，借记“主营业务成本”“应交税费-应交增值税-进项税额”，贷记“银行存款”或“应付账款”。现金流量表是以银行存款和货币资金的流转为基础，对其进行分类，常用现金流量表的内容主要有销售商品、提供劳务收到的现金，收到其他与经营活动有关的现金，购买商品、接受劳务支付的现金，支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金。

（3）体育赛事

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人体育赛事收入分别为 26,773.78 万元、9,352.97 万元、12,342.92 万元和 2,120.38 万元，占其他业务收入的比重分别为 35.84%、13.89%、16.72%和 10.23%；该业务涉及发行人的二级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。广旅南国体投集团是区内唯一国有专业化综合性体育产业投资集团，广旅南国体投集团作为自治区体育产业投融资平台和资产管理平台，整合全区体育资源要素，引导各类资源进入广西体育产业领域，促进全区体育产业加快发展。公司下设广西旅发南国体育建设投资有限公司、广西旅发南国体育赛事有限公司、广西旅发南国体育产业发展有限公司、广西旅发南国文体商业管理有限公司、广西旅发南国教育管理有限公司；广西第一届全国学生青年运动会资源开发有限公司主要承办中华人民共和国第一届学生（青年）运动会，广旅集团作为合作伙伴，协办第一届学生（青年）运动会。

该板块业务主要涉及体育活动组织及策划、体育文化交流服务、体育项目信息咨询服务、建筑工程总承包、工程项目管理、体育培训、体育旅游项目开发、体育经纪服务。

会计处理方面：

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，确认“主营业务收入”，即借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”“应交税费-应交增值税-销项税额”，同时结转成本，借记“主营业务成本”“应交税费-应交增值税-进项税额”，贷记“银行存款”或“应付账款”。

（4）旅游咨询

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人旅游咨询服务收入分别为 8,025.80 万元、8,280.43 万元、8,626.19 万元和 3,754.88 万元，占其他业务收入的比重分别为 10.74%、12.30%、11.68%和 18.12%；该业务主要由发行人下属子公司广西旅发旅游规划研究有限公司（简称“广旅规划公司”）运营，是集“策划咨询、投资论证、规划设计、产品研发、运营管理”于一体的全链旅游咨询规划服务商。公司汇聚国内著名策划团队、行业专家等顶级智力资源，同时充分发挥集团丰富的战略平台资源优势，根据客户需求量身定制，提供旅游、文化、康养、乡村振兴等领域全程服务，致力于打造成为行业知名“智库”、国内文旅康农规划设计落地引领者、文旅康农产业生态圈智创平台。业务范围涵盖

广西区内各市县。

会计处理方面：

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，确认“主营业务收入”，即借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”“应交税费-应交增值税-销项税额”，同时结转成本，借记“主营业务成本”“应交税费-应交增值税-进项税额”，贷记“银行存款”或“应付账款”。

（5）租赁服务

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人租赁服务收入分别为 9,788.46 万元、9,874.94 万元、7,167.25 万元和 2,984.33 万元，占其他业务收入的比重分别为 13.10%、14.67%、9.71%和 14.40%；该业务主要是发行人全资子公司广西旅发新汽车租赁有限公司（简称“广旅汽车租赁公司”），是根据自治区人民政府推进公车改革的决策部署和发行人战略规划发展需要而组建的子公司。

该板块主要经营管理自治区党政机关公车改革划入的各种车辆及出租房屋等租赁服务业务，为自治区党政机关、全区企事业单位公务活动提供汽车租赁服务，同时面向广西区内各县市开展车辆租赁业务。

会计处理方面：

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，确认“主营业务收入”，即借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”“应交税费-应交增值税-销项税额”，同时结转成本，借记“主营业务成本”“应交税费-应交增值税-进项税额”，贷记“银行存款”或“应付账款”。

（6）康旅金融

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人康旅金融收入分别为 0 万元、6,724.35 万元、11,210.14 万元和 2,825.04 万元，占其他业务收入的比重分别为 0%、9.99%、15.18%和 13.63%。该业务主要是发行人子公司广西旅发资本投资集团有限公司（简称“广旅资本集团”），具有私募股权投资基金、融资租赁、商业保理三个牌照。以项目并购和投资、母子基金联动、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、商业保理三大板块业务积极赋能广旅集团主业的高质量发展，助力文旅大健康产业强链补链，为集团高质量发展提供强有力的资本支撑。

根据业务不同，分为融资租赁和商业保理两种业务模式会计处理方式：

1.融资租赁会计处理方面：在出租人按照合同约定，借记“应收融资租赁款-租赁收款额”，贷记“银行存款”“应收融资租赁款-未实现融资收益-收入”“应收融资租赁款-未实现融资收益-税费”；未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配，确认未各期的融资收入，借记：“应收融资租赁款-未实现融资收益-收入”“应收融资租赁款-未实现融资收益-税费”，贷记：“租赁收入-利息收入”“应交税费-待转销项税额”。出租人按照融资租赁合同约定支付的租金，借记：“银行存款”，贷记：“应收融资租赁款-租赁收款额”；发生利息支出时，借记：“主营业务成本-租赁业务-融资租赁”“应付利息”贷记：“应付利息”“银行存款”

2.商业保理会计处理方面：在开展商业保理业务时，按照合同约定实际支付给保理客户的融资款金额，借记：“应收保理款-本金”贷记：“银行存款”；出租人按照保理合同约定支付的保理融资款和利率定期计算当期的保理利息收入，借记：“应收保理款-应收保理利息”“银行存款”，贷记：“主营业务收入-保理利息收入”“应交税费-应交增值税-销项税额”；按照保理合同约定的保理服务费标准和计算方式定期计算当期的保理服务费收入：借记：“应收保理款-应收保理服务费”“银行存款”贷记：“主营业务收入-保理服务费”“应交税费-应交增值税-销项税额”。发生利息支出时，借记：“主营业务成本-保理业务-利息支出”“应付利息”贷记：“应付利息”“银行存款”。

(7) 其他板块

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人其他板块业务收入分别为 10,567.46 万元、12,862.78 万元、15,565.11 万元和 3,367.45 万元，占其他业务比重分别为 14.15%、19.10%、21.08%和 16.25%。其他业务收入主要还包括场馆运营管理、一键游广西线上运营管理、工艺美术等零星业务，收入占比相对较小，对发行人整体营业收入影响较小。

九、发行人主要在建及拟建项目

(一) 主要在建工程情况

发行人主要在建项目已在前文进行披露，详见本章节各主营业务版块。对发行人生产经营影响重大的在建工程项目情况如下：

1、文旅项目板块项目

(1) 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 254,407.50 m²，用于发行人根据五象新区核心区建设规划，与广

西铜鼓博物馆配套建设的民族风情产业街区，项目总投资 149,356.00 万元，分期实施建设，目前项目一期已完成，二期项目已完成投资额 89,240.93 万元，计划于 2027 年完成项目全部建设。

(2) 文化产业街区项目（一期）位于南宁五象新区，土地面积 190.20 亩，建筑面积 253,559.20 m²；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，该地块以自主开发方式建设五象新区文化产业配套街区，使之成为面向东盟并促进文化广西建设的抓手，符合五象新区核心区发展规划定位。项目总投资 158,973.00 万元，目前该项目已开工建设，已完成投资 111,968.59 万元，计划 2028 年完成全部项目建设。

(3) 桂平西山泉旅游度假项目，位于广西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，计划总投资 120,000.00 万元，其中已投资 83,609.64 万元，计划 2028 年完成全部项目建设。

(4) 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，计划总投资约 183,000.00 万元，目前已投资 30,294.57 万元，计划 2028 年完成全部项目建设。

(5) 广旅·冠岭港湾项目位于广西北海市冠头岭，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。项目总投资 126,982.00 万元，拟分期建设，建设周期 2018 年 3 月-2027 年 6 月，目前一期项目已完成 73,614.00 万元，部分项目将于 2027 年上半年投入运营，全部项目计划 2028 年全部完成。

(6) 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 41.85 万平方米，主要建设医疗服务区和园区配套设施。医疗服务区包括

国际医学中心、自然医学产业中心、金花自然医学中心、医学集散中心 A 区、医学集散中心 B 区等项目等医疗健康服务产业集群和水上活动中心、国际医学人才配套疗愈中心、盐疗中心等园区配套设施。项目总投资 278,212.38 万元，建设期为 2020 年 6 月-2028 年 6 月，目前已完成投资 170,792.00 万元。

2、宾馆酒店板块项目

(1) 巴马赐福湖国际长寿养生度假小镇二期项目地址位于巴马瑶族自治县东南向那桃乡平林村及巴马镇那坝村、坡贵村和大化瑶族自治县乙圩乡班肖、那达村，项目总用地面积 1,202,995 m²（约合 1,806 亩），总建筑面积 231,389.00 m²。项目总投资 189,957.00 万元，目前项目正在建设中，已投资 37,819.52 万元。

(2) 南宁五象新区核心区商务街项目（酒店部分）地址位于南宁市良庆区平乐大道西侧，土地面积 89,942.58 m²（约合 135 亩），项目总投资 97,154.40 万元，资金筹措为建设单位自筹 35.00%，贷款 65.00%，目前项目完成投资 81,445.38 万元，预计该项目于 2026 年完工。

(3) 北海涠洲岛悦苑酒店项目地址位于涠洲岛西北侧，东南面为涠洲岛火山国家地质公园，西北面临海，总占地 127.36 亩，总建筑面积为 87,762.27 m²，委托悦榕集团进行管理和运营。项目总投资 65,000.00 万元，项目正在建设中，截至目前已投资 31,340.00 万元，预计 2027 年竣工。

3、景区板块项目

(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位于广西三江侗族自治县，土地面积 128.64 亩，建设景区旅游基础、民宿酒店、景区厕所、演艺设施、游客中心、景区步道等工程项目，用于发行人投资建设三江程阳八寨 5A 景区提升工程项目，同时对文物进行保护，展示侗族文化风情，提升三江旅游服务档次。项目总投资 60,830.76 万元，建设期为 2017 年 11 月-2025 年 11 月，目前已完成投资 48,682.57 万元，景区部分已开始运营，计划于 2027 年完成。

(2) 贺州市紫云洞旅游景区升级改造项目位于贺州市区西南 4 公里处，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。洞内有各种钟乳石、石笋、石柱、石幕、滚石坝、穴珠，属于国家 AAAA 级景区。项目总投资 24703.25 万元，预计竣工时间 2028

年，目前已完成投资 11139.08 万元，景区部分已开始运营。

4、商业房地产板块项目

(1) 广旅国际健康城项目建设地点位于南宁市五象新区宋厢路。项目总投资 137,000.00 万元。本项目为自用的办公楼和相关商业、公寓式酒店等，占地 26.32 亩，总建筑面积 158,236.31 m²。目前项目完成投资 121,872.09 万元，预计该项目于 2025 年完工。

(2) 商务街项目（办公部分）位于南宁五象新区，用地面积 124.28 亩，总建筑面积 847,100.00 平方米，主要建设商务街办公区、住宅、旅游宾馆等。项目总投资 422,988.97 万元，完成投资 418,654.63 万元，项目进度 98%，已于 2020 年开始销售。

(二) 拟建项目

截至2025年末，发行人有3个宾馆酒店板块拟建项目，情况如下：

1、蟠龙谷酒店二期项目位于桂平市西山镇白兰开发区，项目总用地面积 38,147m²（约合57亩），总建筑面积3,350m²。主要建设户外温泉泡池、度假木屋、温泉接待中心、园林景观等，项目计划总投资5,000万元。

2、广悦华国际度假酒店位于防城港市江山半岛白沙湾区域，酒店面向一线海景，紧靠白沙湾优质沙滩，项目总用地面积1,047,747m²，总建筑面积:29,697.34m²，按五星级标准打造，设计有195间客房、273个床位。项目总投资47,261.82万元。

3、老木棉景区（酒店部分）提升改造项目，改造内容包括跨国大瀑布酒店 5,724平方米、花舍酒店为2,169平方米、酒店配套泳池430m²、儿童嬉水区250 m²、越情食府1,580m²、景区入口及临街展示面提升2,300m²及园区视觉导视系统提升。项目建设总投资5,662.89万元，项目定位为边境文化体验与生态休闲复合型旅游项目，目前项目前期设计方案正在设计中，计划施工工期为2026年10月至2028年。

十、其他经营重要事项

发行人于 2025 年 10 月 31 日收到上海证券交易所下发的《关于对广西旅游发展集团有限公司予以书面警示的决定》（上证债监〔2025〕267 号），发行人存在定期报告披露不准确的违规行为，具体如下：

2025 年 8 月 29 日，发行人披露《广西旅游发展集团有限公司关于前期会

计差错更正的公告》，对转企改制离退休人员安置费等事项进行前期会计差错更正，并对 2019 年-2022 年度合并资产负债表、利润表中的部分财务报表科目进行了追溯调整，其中，2021 年、2022 年归母净利润分别由 6,082.93 万元、8,526.78 万元更正至 6,637.58 万元、9,278.60 万元，更正比例分别为 9.12%、8.82%。

鉴于上述违规事实和情节，上海证券交易所对发行人予以书面警示。

上述会计差错更正事项已在永拓会计师事务所对发行人出具的“永证审字（2025）第 145006 号”标准无保留意见审计报告中披露，并于 2025 年 4 月 7 日在交易商协会、上海证券交易所等指定网站进行披露，本次书面警示是上海证券交易所对发行人前期会计差错的补充处分，不涉及书面警示后续整改措施。当前发行人生产经营正常，本次书面警示不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。公司将严格按照要求，强化财务管理，切实提高公司信息披露、内部控制管理和规范运作水平。

十一、发行人业务发展目标

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，切实提升各项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，打造自治区级头部国企康养平台，成为全国知名、广西一流的康养产业引领者。

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。

十二、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）发行人所在行业前景及现状

1、旅游行业发展

（1）国际旅游行业发展现状

根据联合国世界旅游组织（UN Tourism）发布的《世界旅游晴雨表》报告显示，2025 年全球国际游客达 15.2 亿人次，同比增长 4%，较 2024 年增加约 6,000 万人次，规模已超 2019 年前水平（2019 年约 15 亿人次）。旅游业总收入 6.90 万亿美元，较 2024 年增长 13.1%，占全球 GDP 的比例达 5.9%。全球人均消费达 1,250 美元，高于 2024 年的 1,100 美元，得益于停留时间延长与消费升级。

全球区域旅游业复苏呈现显著差异：非洲表现最强劲，国际游客达 0.81 亿人次，同比增长 8%；欧洲接待 7.93 亿人次，增长 4%，较 2019 年高出 6%；中东持续领先，游客人数较 2019 年增长 35%；美洲恢复至 2019 年的 98%；亚太地区恢复至 92%，增速最快（较 2024 年增长 15%）。覆盖（含英、加等国）、优化通关与航线布局，入境游客量与消费实现两位数回升，入境便利性居全球前列。亚太、中东、欧洲及东南亚将成为 2026 年全球旅游业核心增长极，其中亚太与中东领跑收入增长，欧洲与东南亚稳步贡献增量。

（2）中国旅游行业发展现状

中国旅游业多年的发展，产业形象日益鲜明，规模不断壮大，已成为国民经济中发展速度最快、最具国际竞争优势的产业之一。

①国内旅游现状

改革开放以来，中国实现了从旅游短缺型国家到旅游大国的历史性跨越。“十四五”期间，旅游业全面融入国家战略体系，走向国民经济建设的前沿，成为国民经济战略性支柱产业。

2023 年旅游行业相继迎来明显回暖与好转。2023 年国内旅游市场高开高走、加速回暖，全年国内出游 48.91 亿人次，比上年同期增加 23.61 亿，同比增长 93.3%。其中，城镇居民国内出游人次 37.58 亿，同比增长 94.9%；农村居民

国内出游人次 11.33 亿，同比增长 88.5%。各季度居民出游意愿维持在 90% 以上，全年平均达 91.86%，较 2019 年提高 4.52 个百分点。旅游企业家信心延续了近年来的稳定上升态势，年度指数为 97.68。游客满意度维持高位，全国游客满意度综合指数为 80.04，处于满意水平，与 2019 年满意度水平基本持平。

2024 年全年国内出游人次 56.15 亿，同比增长 14.8%。国内游客出游总花费 5.75 万亿元，增长 17.1%。其中，城镇居民国内出游人次 43.70 亿，同比增长 16.3%，出游花费 49,293 亿元，增长 18.0%；农村居民国内出游人次 12.45 亿，同比增长 9.9%，出游花费 8,250 亿元，增长 12.2%。游戏、电视剧、综艺、演唱会等文化产品成为多地发展文旅的新引擎，如影视作品的热播，让拍摄地区游客量大增和国产游戏大卖带火了取景景区等因素。全国游客满意度综合指数达到 80.91，同比增长 1.08%，保持了自 2023 年第二季度以来连续 7 个季度的上扬趋势。国内游客满意度稳居高位，入境游客满意度大幅提升。

2026 年 2 月 28 日，国家统计局发布《中华人民共和国 2025 年国民经济和社会发展统计公报》（以下简称《公报》），2025 年全年国内出游人次 65.2 亿，同比增长 16.2%。国内游客出游总花费 63,003 亿元，增长 9.5%。其中，城镇居民国内出游人次 50.0 亿，同比增长 14.3%，出游花费 52,990 亿元，增长 7.5%；农村居民国内出游人次 15.3 亿，同比增长 22.6%，出游花费 10,012 亿元，增长 21.4%。影视剧集、综艺节目、线下演唱会、国风游戏等文化业态深度赋能文旅产业，成为各地引流增收、激活文旅消费的全新增长引擎。热门影视剧热播持续带动取景地旅游热度飙升，国产文旅类游戏凭借实景复刻、IP 联动等形式带火线下同名景区与目的地打卡热潮，文旅 IP 跨界融合效应愈发凸显。

中国旅游研究院发布的《2025 年旅游经济回顾与 2026 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 2026 年旅游经济会有更为乐观的预期，更高质量地发展。

②广西旅游业行业现状及前景

广西壮族自治区旅游资源丰富，桂林、环江喀斯特地貌景观成功入选世界自然遗产，至 2025 年末，全区共有 A 级以上旅游景区 689 家，其中国家 5A 级旅游景区 10 家，4A 级景区 344 家，3A 景区 335 家。全区共有国家级文化产业

示范基地 17 家、国家级旅游度假区 4 家、国家全域旅游示范区 31 个，创建自治区级全域旅游示范市 8 个，五星级乡村旅游区 134 个。

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。2023 年，全区接待国内游客 8.49 亿人次，同比增长 81.7%，实现国内旅游收入 9,211.17 亿元，同比增长 70.0%。

2024 年，广西文化和旅游产业发展取得新进展、新成效。桂林雁山旅游度假区获评国家级旅游度假区，柳州市程阳八寨景区、崇左市花山岩画景区获评国家 5A 级旅游景区。中越德天（板约）瀑布跨境旅游合作区正式运营，北部湾国际邮轮母港开港首航。2024 年共接待国内游客 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%。此外，广西还成功举办多个全国性文化活动，推动 260 个文旅产业重大项目建设。

2025 年，广西文旅产业持续高质量发展，开展“广西旅游年”活动，推出景区“一票 3 日使用制”等 12 项政策，推动文旅消费稳步增长。全年接待国内外游客 10.79 亿人次，同比增长 12.1%；实现旅游总收入 1.15 万亿元，同比增长 12.5%，其中国内游客 10.77 亿人次，国内旅游收入 1.15 万亿元，入境过夜游客 213.06 万人次，国际旅游（外汇）收入 8.22 亿美元。同时，智慧文旅建设加速，“一键游广西”平台用户突破 3800 万，覆盖全区 95% 以上的旅游景区和高端酒店，“科技+文旅”项目深受游客青睐。此外，夜间经济与入境旅游成为增长新亮点，入境过夜游客花费同比增长超 50%，文旅产业已成为广西经济增长的重要引擎。

③政策环境

国家政策方面：

中国旅游业作为第三产业的主要支柱行业，其在调整产业结构、节约资源、创造就业机会、缩小区域发展差距、缩小城乡发展差距等方面具有明显的优势，国家也相应给予了许多实质性的政策支持和积极的政策导向。

2022 年 11 月，文化和旅游部发布《文化和旅游部关于推动在线旅游市场

高质量发展的意见（征求意见稿）》，推动旅游行业的创新发展和智慧化水平，促进新技术应用和迭代创新，创造更多新就业形态和新就业岗位，成为旅游产业升级和旅游消费激发的新引擎。

2023 年 9 月，国务院办公厅印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》的通知，11 月，文化和旅游部发布《国内旅游提升计划（2023—2025 年）》的通知，丰富优质旅游供给，释放旅游消费潜力，推动旅游业高质量发展，要强化保障措施。健全旅游工作协调机制，强化政策保障，拓宽融资渠道，加强用地、人才保障，做好旅游安全监管，完善旅游统计制度。

2025 年 1 月，国务院办公厅印发《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》的通知，为贯彻落实党中央、国务院关于扩大服务消费和促进文化旅游业发展的部署要求，发挥文化赋能、旅游带动作用，深化“文旅+百业”、“百业+文旅”，提升产品供给能力，丰富消费业态和场景，更好满足人民群众多样化、多层次、多方面的精神文化需求，增强人民群众文化获得感、幸福感，着力把文化旅游业培育成为支柱产业提出相关措施。

地方政策方面：

近年来，基于自身旅游资源丰富的优势，广西区政府加强对旅游产业的支持力度，先后出台多项措施，扶持广西旅游业发展。

2021 年 7 月 4 日，自治区人民政府办公厅下发《关于深化“互联网+旅游”加快“一键游广西”项目建设方案》（桂政办发〔2021〕60 号），以“一键游广西”项目为抓手，优化“互联网+旅游”营商环境，以数字赋能推进广西旅游业高质量发展。

2022 年 1 月，自治区人民政府办公厅印发《广西“十四五”文化和旅游发展规划》，到 2025 年，现代文化产业和旅游业体系初步形成，产业规模显著扩大，核心竞争力明显增强，文化和旅游高品质服务体系基本形成，公共服务体系更加健全，年旅游总人数达到 9 亿人次，力争超过 10 亿人次；年旅游总收入达到 1.10 万亿元，力争超过 1.30 万亿元。

2023 年 1 月，自治区人民政府办公厅印发《关于加快文化旅游业全面恢复振兴若干政策措施》的通知，着力推进 2023 年文化旅游市场全面恢复振兴，增强文化和旅游消费对广西经济增长的拉动作用，以全面繁荣假日市场、突出特

色产品供给、推进文旅融合和大健康产业发展、大力发展夜间经济、大力发展乡村旅游、提升特色商品消费水平、拓宽渠道“引客入桂”、繁荣发展入境旅游、强化数字科技赋能等政策举措，加快文化旅游业全面恢复振兴、推进文化旅游强区和世界旅游目的地建设。

2023 年 11 月，广西壮族自治区人民政府办公厅印发《关于推进文化旅游业高质量发展的若干措施》的通知。通知提出创新推动区域联动发展，提出完善“三地两带一中心”区域协同发展机制，加强串珠成链，打造跨区域精品线路；提出强化文旅大会承办城市竞争性举办机制；提出塑造广西文化旅游故事 IP、形象 IP、产品 IP；提出开展景区度假区品质提升行动；提出拓展机场、高铁站、汽车站、邮轮码头等客运旅游服务功能；推进“旅游型”“休闲型”高速公路服务区建设；提出推进“一键游广西”建设运营，加快完善“一云一池三平台”，全面提升用户体验度和监管便捷度；提出完善宣传部门统筹，文旅、商务、广电、体育等部门同频共振的全区文化旅游宣传推广新机制；提出选优配强市县分管领导；优化服务、搭建平台，通过政策引导、金融扶持、宣传推广等措施，对各类市场主体打造现象级文旅项目给予重点支持。

2、房地产业发展情况

(1) 房地产行业现状

2022 年房地产市场在供需两端面临巨大冲击和压力，房地产开发投资额同比增速表现为-10.0%，说明当年中国房地产行业的整体开发投资压力较大。全年新开工面积跌幅 39.4%，是历史最大跌幅，全年新开工面积回落至 2009 年以前水平。全年施工面积回落至 2019 年以前水平，全年竣工面积回落至 2010 年以前水平，跌幅均为历史最大值。全年来看，销售持续下行叠加行业出清，房企资金压力愈演愈烈，一方面房企在资金压力下再投资拓展举步维艰，已出险的民企失去拿地能力，尚未出险的房企面临各资金方的挤兑压力，资金有限保持现金流和债务兑付避免违约，投资拿地难度较大；另一方面销售持续下行，即使资金压力相对较小的国企，在面对未来销售不确定性的情况下也谨慎投资，聚焦于核心城市核心地块，降低经营风险。

2022 年，商品房销售面积 135,837.00 万平方米，比上年下降 24.30%，其中住宅销售面积下降 26.80%。商品房销售额 133,308.00 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.30%。2022 年末，商品房待售面积 56,366.00 万平方米，比

上年增长 10.50%。其中，住宅待售面积增长 18.40%。

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，政策环境已接近 2014 年最宽松阶段，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，全国房地产开发投资 10.03 万亿元，同比下降 10.6%；其中，住宅投资 7.60 万亿元，同比下降 10.5%；房屋施工面积 73.32 亿平方米，同比下降 12.7%；房屋竣工面积 7.37 亿平方米，同比下降 27.7%。整体市场仍处于调整期，各项指标呈现下降态势，随着政策围绕“稳楼市”发力，市场表现趋稳，商品住宅销售价格环比上涨的城市个数持续增加。总体上，2024 年稳楼市政策使房地产市场在调整中出现积极变化，市场逐渐呈现止跌回稳态势，为行业后期健康发展奠定基础。

2025 年，房地产市场进入深度调整与结构优化并行阶段，行业供需格局持续重塑。全国房地产开发投资 8.28 万亿元，同比下降 17.2%，其中住宅投资 6.35 万亿元，下降 16.3%；房屋施工面积 65.99 亿平方米，同比下降 10.0%；房屋新开工面积 5.88 亿平方米，下降 20.4%；房屋竣工面积 6.03 亿平方米，下降 18.1%。销售端延续下行但降幅收窄，全年新建商品房销售面积 8.81 亿平方米，同比下降 8.7%，其中住宅销售面积 7.33 亿平方米，下降 9.2%；商品房销售额 8.39 万亿元，同比下降 12.6%，其中住宅销售额 7.33 万亿元，下降 13.0%。年末商品房待售面积 7.66 亿平方米，同比增长 1.6%，住宅待售面积增长 2.8%，库存压力仍存。政策层面持续聚焦“稳预期、防风险、促转型”，一线城市及强二线城市优化限购、限贷政策，城中村改造与保障房建设加速推进，房企融资环境边际改善，优质民营房企融资渠道逐步畅通。市场分化加剧，核心城市核心区域房产韧性较强，三四线城市调整压力突出，行业加速向“存量运营+品质开发”转型，房地产作为国民经济支柱产业的定位未变，但发展模式已进入新阶段。

（2）房地产业前景

展望未来市场，在宏观经济下行压力加大和中美贸易争端加剧的大背景下，预计房地产有关政策微调的概率增大，但“房住不炒”和“租购并举”的基本基调不会改变。2026 年政策持续发力推动房地产市场修复与行业转型，政府工

作报告将“好房子”标准具象化为安全、舒适、绿色、智慧四大维度，促使行业加快构建新发展模式，转向高质量发展新阶段。预计未来会明确取消限购、限售等行政性限制政策，降低首付比例、优化公积金贷款额度、降低交易税费等，旨在释放潜在购房需求。安排地方政府专项债，重点用于土地收储、存量商品房收购及保交房项目，扩大“白名单”机制覆盖范围，以缓解房企流动性压力。

3、贸易行业发展情况

(1) 外贸行业现状

我国外贸行业正处在新旧交替的重要变化阶段，旧的是传统劳动密集型、低附加值贸易为主；新的是技术密集型、高端制造业贸易为主。2024 年全国贸易总量回升，进出口总额约 6.16 万亿美元（约合 43.85 万亿人民币），同比增长 3.8%，结束连续两年下滑态势，其中出口 3.58 万亿美元，增长 5.9%；进口 2.58 万亿美元，增长 1.1%。产品结构上，机电产品出口占比近 59.4%，达 2.13 万亿美元，增长 7.5%；高新技术产品出口 8823.6 亿美元，增长 4.8%；集成电路出口 1594.99 亿美元，创历史新高，增长达 17.4%；汽车出口 585.9 万辆，增长 19.3%，出口额 1173.5 亿美元，增长 15.5%。市场分布上，我国对“一带一路”共建国家进出口占比首次超过 50%，达 50.3%，出口增长 9.6%。东盟地区连续 9 年成为第一大贸易伙伴，拉美、非洲等新兴市场贡献近六成。对欧盟、美国贸易分别增长 1.6%和 4.9%，保持相对韧性。专业机构预计 2025 年全国货物进出口总额同比增长 3%-4%，出口韧性强于进口，贸易顺差维持 1.2 万亿美元左右。

国际贸易组织预测 2025 年全球货物贸易增长 3%-3.6%，高于 2024 年的 2.7%。全球贸易需求温和复苏，但美国、欧盟等主要经济体增速放缓，外需仍面临不确定性。随着美国、欧盟等强化产业政策保护、高科技领域限制措施升级、关税壁垒加重、地缘冲突等贸易保护主义持续，影响全球化进程。

(2) 内贸业务现状

2024 年，中国社会消费品零售总额达 48.79 万亿元，同比增长 3.5%，结束了 2023 年的阶段性低迷实现温和复苏，但增速仍低于 2021 年前水平。从消费形态上看，线上零售持续渗透，全国网上零售额达 15.52 万亿元，占社会消费总额比重达 26.8%；传统零售持续承压，业态分化明显，全球化、全渠道布局

的企业表现突出，尤其是出海零售企业。消费者偏好逐渐改变，更多的消费者喜好“即买即得”的消费模式，尤其是折扣店、仓储会员店客流增长，表现为消费者对于性价比产品的提升。消费信心恢复仍需要时间来过渡，尽管国家出台多项消费刺激政策和社会消费总额增长，但居民储蓄率仍处于高位，消费信心不足，可选消费增长乏力。总体而言，我国内贸呈现“弱复苏、强分化”的特征，线上销售与新型业态成为增长主力，政策刺激效果明显，但传统零售转型阵痛、消费信心不足等问题仍待突破。

根据国家统计局发布的数据，2025 年中国社会消费品零售总额为 50.12 万亿元，较上年增长 3.7%。这是我国社零总额首次突破 50 万亿元大关，消费市场规模稳居全球第二。

(3) 贸易行业发展前景

在未来几年内，国家主张积极完善生产资料现代流通体系。鼓励直采直供、网上购销；支持生产资料流通企业向上下游延伸，形成供应链集成服务模式；将逐步完善佣金代理制，规范发展总经销和总代理；支持发展企业间的电子商务；鼓励具备条件的生产资料生产、流通企业发展内外贸结合的经营模式，建立跨国采购和销售网络；支持生产资料批发市场加快改造升级，提升物流配送、流通加工、价格发布、金融服务、信息引导等综合服务功能，形成一批全国性或区域性生产资料交易中心。对外贸易方面，其发展与世界经济环境和国民经济的发展密切相关。目前，全球经济恢复尚存在不确定性，中国经济增速略有放缓，对对外贸易的未来发展在一定程度上起到了制约作用。从长期来看，随着汇率政策的不断市场化以及鼓励进口的政策不断改进，中国贸易平衡状况将日益改善；同时，在中国政府的政策鼓励下产业及产品结构调整与升级不断加快，中国贸易企业国际竞争力将进一步增强。但短期内，外围经济的不景气以及中国经济增速放缓、人民币兑美元汇率波幅扩大，以及日趋复杂的国际外贸环境将会对中国外贸进出口行业产生不利影响。

(二) 发行人在行业中的竞争地位

1、发行人行业地位

(1) 发行人是广西旅游资源开发与旅游景区经营的龙头企业。

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，作为自治区政府直属的唯一旅游企业，主要任务是“进一步整合广西旅游资源，

做大做强广西旅游产业”，以“文旅、康养、城建”三大主业，涵盖“文旅、康养、城建、科技、金融、实业”六大业务板块是广西旅游行业中旅游业态最完整、产业链条最长、资本实力最雄厚的大型国有企业。自成立以来，在党委和政府及监管部门的领导与支持下，发行人一步步从无到有、从小变大、从弱变强。2024 年，集团上下深入贯彻落实自治区党委、政府各项工作部署，充分发挥领导核心作用，打造“幸福旅程党旗扬”党建品牌，以“开拓幸福旅程”为企业使命，充分发挥龙头企业作用，大力助推文化旅游强区和世界旅游目的地建设。

(2) 发行人是实施广西“十四五”旅游规划的主要实体。

自治区政府高度重视旅游业的发展，广西壮族自治区人民政府办公厅印发《广西“十四五”文化和旅游发展规划》，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一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地推进，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。

发行人作为自治区政府的唯一大型旅游资源综合开发集团，在详细研究了广西旅游的发展规划、产业布局和结构调整规划的基础上，形成了《广西旅游发展集团有限公司产业布局和结构调整规划纲要》。广旅集团将以市场为导向，围绕优质目的地资源持续打造区域旅游项目，依托政策优势稳中求进，用创新巩固区内旅游行业龙头地位。

2、发行人竞争优势

(1) 完整的产业链及相关资源整合的优势。

发行人及其下属子公司是以经营旅游业为主，辅以酒店、旅行社、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环节，形成了一个较为完整的产业链条，是自治区内唯一具有此特点的旅游集团。同时为了更好的实现产业链条各环节的有机结合，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) 拥有优质的旅游资源优势，致力于广西旅游产业大发展。

发行人作为广西重点支持的旅游龙头企业，有条件争取省内旅游资源开发与建设的选择权，这为旅游资源的储备提供了有利条件，也为旅游景区板块的可持续发展提供了有力支持。

近年来，发行人与北海市、三江县、防城港市、巴马县、桂林市等建立旅游合作战略合作关系，投资开发建设：巴马赐福湖国际长寿养生度假区、白沙湾·国际自然医学度假区项目、桂平西山泉旅游度假项目、冠岭旅游综合体项目、贺州市紫云洞旅游景区、广西贺州富川秀水片区乡村振兴示范带等旅游项目资源。

目前，广旅集团已有五个项目列入自治区层面统筹推进的重大项目：防城港白沙湾·国际自然医学度假区、巴马赐福湖国际长寿养生度假小镇、南宁“海丝邕州”国际文化旅游康养度假村、北海冠岭旅游综合体项目、三江民俗风情特色旅游提升项目。为进一步整合全区优质旅游资源，广旅集团与广西 14 个地市签订合作协议，专注重点区域的优质文旅项目开发。

(3) 区域经济环境优势

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。广西拥有丰富的文化和旅游资源，气候条件优越，生态环境优良，拥有众多闻名遐迩的旅游度假胜地。党的十八大以来，习近平总书记多次对广西山水风光和民族文化给予肯定，称赞广西是个好地方，山水秀丽雄奇，民族风情独特，文化多姿多彩，并多次对广西文化旅游发展作出重要指示批示。

总书记 2021 年 4 月视察广西时强调要打造桂林世界级旅游城市，指出广西旅游产业大有前途。2022 年在参加党的二十大广西代表团讨论时，强调要守护

好八桂大地的山水之美，加强诚信建设，推动广西文化旅游业健康可持续发展，让广西更加多姿多彩。2023 年总书记在广西考察时指出，推动广西高质量发展，必须做好强产业的文章，加快构建现代化产业体系。要立足资源禀赋和产业基础，聚焦优势产业，集中优势资源，打造若干体现广西特色和优势、具有较大规模和较强带动力的支柱产业。把科技创新摆到更加突出的位置，深化教育科技人才综合改革，加强科教创新和产业创新融合，加强关键核心技术攻关，加大技术改造和产品升级力度。充分利用沿海沿江的优势，大力发展海洋经济、临港产业。加快产业结构优化调整，推动产业体系绿色转型，发展壮大林业产业、文旅产业、养老产业、大健康产业，让生态优势不断转化为发展优势。

总书记的系列重要指示精神，为广西文化旅游发展描绘了宏伟蓝图、提供了根本遵循、注入了强大动力。自治区党委、政府认真贯彻落实总书记重要指示精神，把文化旅游业作为特色支柱产业来抓，每年召开文化旅游发展大会高位推进，全力发展大旅游、打造大品牌、开拓大市场，加快发展全域旅游、智慧旅游，构建现代文旅产业体系和高品质服务体系，扎实推进桂林世界旅游城市建设，奋力打造文化旅游强区和世界旅游目的地。

总体来说，广西旅游资源丰富、经济增长速度较快，五象新区是广西重点开发新区，对地方经济拉动作用明显，公司面临良好的区域经济环境。

(4) 人力资源优势

发行人的业务管理优势明显，在基础设施建设业务等方面积累了丰富的经验，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 3 月末，发行人已获得包括国

家开发银行、建设银行、农业银行、光大银行、中信银行、兴业银行、华夏银行和浦发银行等国内主要银行在内的各类额度 598.60 亿元，其中未使用额度约为 315.76 亿元，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。

(6) 健康养老资源优势

在广西人口 300 万以上的城市以及北海市构建“东西南北中”区域养老布局，即以南宁为中心，在北部重点发展桂林、柳州，南部重点发展北海、钦州，西部重点发展百色、河池，东部重点发展贵港、玉林的养老服务体系 and 康养生态，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，探索“中国东盟老年大学”建设，未来组建独立的二级康养集团。

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。重点建设广西自贸区医院和贵港东晖医院。致力于构建健康医药、健康食品、健康旅游、健康养老、特色旅居等文旅康养产业集群，充分发挥医疗服务产业的支撑作用、养老产业的辐射作用和健康产业的引领作用。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2023年度、2024年度、2025年度审计报告和2026年一季度合并及母公司财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅公司经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于公司历史财务数据的说明。

除特别说明外，本募集说明书中所涉及的近三年财务数据均为公司合并财务报表口径；财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成。

一、发行人财务报告编制及审计情况

（一）发行人财务报表及编制基础

本部分内容所采用的财务数据来源于公司2023年、2024年、2025年和2026年一季度财务报表。

发行人2023-2024年度原审计机构永拓会计师事务所(特殊普通合伙)受中国证券监督管理委员会江苏监管局处罚，禁止从事证券服务业务，为保障公司审计工作安排，发行人依法依规聘请深圳旭泰会计师事务所（特殊普通合伙）作为年报审计服务机构，并对2023-2024年度进行审计。

发行人2023-2025年合并及母公司财务报表经深圳旭泰会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号为：深旭泰财审字【2026】222号）。

发行人2026年一季度合并及母公司财务报表未经审计。

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2016年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的规定编制。

（二）发行人重大会计政策变更情况

1、2023 年重大会计政策变更情况

无。

2、2024 年重大会计政策变更情况

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	备注
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》	遵照执行财政部要求	1
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	2
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	3

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。1、2026 年 1-3 月重大会计政策变更情况。

3、2025 年重大会计政策变更情况

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 2025 年 6 月 27 日起执行财政部发布的《关于公司法、外商投资法施行后有关财务处理问题的通知》（财资〔2025〕101 号）	遵照执行财政部要求

执行关于公司法、外商投资法施行后有关财务处理问题的通知对本公司的影响：本公司自 2025 年 6 月 27 日起执行《关于公司法、外商投资法施行后有关财务处理问题的通知》，执行该通知对本报告期内财务报表无重大影响。

（三）重要会计估计变更情况

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月无重要会计估计变更事项。

（四）重要前期会计差错更正情况

1、2023 年度，发行人无前期差错更正事项。

2、2024 年度，发行人前期差错更正事项如下：

(1) 转企改制离退休人员安置费调整

此项前期差错更正合计影响本公司期初资产总额 266,717.00 元，负债总额 196,504,002.70 元，所有者权益 -196,237,285.70 元，其中：资本公积 -209,496,264.70 元，期初未分配利润 13,258,979.00 元。详细情况如下：

① 二级子公司广西酒店集团有限公司

广西酒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，调减期初资本公积 154,084,848.37 元，调增期初未分配利润 10,731,488.46 元，调增期初应付职工薪酬 143,353,359.91 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，调减期初资本公积 6,657,222.78 元，调增期初未分配利润 373,887.10 元，调增期初应付职工薪酬 6,550,052.68 元，调增期初其他应收款 266,717.00 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，调减期初资本公积 8,635,948.84 元，

调增期初应付职工薪酬 8,635,948.84 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，调减期初资本公积 36,690,845.42 元，调增期初未分配利润 1,696,693.06 元，调增期初应付职工薪酬 34,994,152.36 元。

⑤三级子公司广西旅发健康养老有限公司

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，调增期初未分配利润 456,910.38 元，调增期初应付职工薪酬 2,970,488.91 元。

上述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：

单位：元

项目	调整前 2023 年 1 月 1 日	本事项调整数	调整后 2023 年 1 月 1 日
其他应收款	1,632,180,283.81	266,717.00	1,632,447,000.81
资产合计	67,677,728,919.46	266,717.00	67,677,995,636.46
应付职工薪酬	19,420,091.39	196,504,002.70	215,924,094.09
负债合计	48,323,832,819.18	196,504,002.70	48,520,336,821.88
资本公积	14,375,317,999.75	-209,496,264.70	14,165,821,735.05
未分配利润	50,377,658.84	13,258,979.00	63,636,637.84
归属于母公司所有者权益合计	17,440,927,283.73	-196,237,285.70	17,244,689,998.03
少数股东权益	1,912,968,816.55		1,912,968,816.55
所有者权益合计	19,353,896,100.28	-196,237,285.70	19,157,658,814.58

(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，财务运作实行专账核算，独立编制报表。”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：

单位：元

项目	调整前 2023 年 1 月 1 日	本事项调整数	调整后 2023 年 1 月 1 日
其他应付款	1,442,337,016.59	19,253,202.08	1,461,590,218.67
负债合计	48,323,832,819.18	19,253,202.08	48,343,086,021.26
未分配利润	50,377,658.84	-19,253,202.08	31,124,456.76
归属于母公司所有者权益合计	17,440,927,283.73	-19,253,202.08	17,421,674,081.65
少数股东权益	1,912,968,816.55		1,912,968,816.55
所有者权益合计	19,353,896,100.28	-19,253,202.08	19,334,642,898.20
负债和所有者权益总计	67,677,728,919.46		67,677,728,919.46

3、2025 年度，发行人无前期差错更正事项。

（五）发行人合并范围变化情况

1、2023 年会计报表合并范围情况

2023 年末纳入合并财务报表范围子公司 131 家，包括 22 家二级子公司、100 家三级子公司、8 家四级子公司。

（1）本期新纳入合并范围的子公司情况如下：

图表 6-1 本期新纳入合并范围的子公司情况明细

序号	主体名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期成为子公司的原因
1	广西旅发不夜城运营管理有限公司	广西	国有	45.00	60.00	设立取得
2	广西旅发建设工程管理有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
3	广西旅发集团北海健康养老有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
4	广西旅发国际健康管理有限公司	广西	国有	96.00	96.00	外部并购
5	广西旅发顺洁清洁服务有限公司	广西	国有	51.00	51.00	外部并购
6	广西旅发领海商业管理有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
7	广西旅发海豚湾旅游投资有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
8	广西旅发天龙湾酒店管理有限公司	广西	国有	45.00	60.00	设立取得
9	广西靖西市古龙山旅游管理股份有限公司	广西	国有	70.00	70.00	外部并购
10	广西鸿蒙石油化工有限公司	广西	国有	51.00	51.00	无偿划入
11	广西旅发圣源茶业有限公司	广西	国有	51.00	51.00	设立取得
12	广西广旅贰号产业投资合伙企业（有限合伙）	广西	国有	5.72	100.00	设立取得
13	广西旅发防城港海上运动有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
14	广西旅发融资租赁有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
15	广西旅发商业保理有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得

序号	主体名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期成为子公司的原因
16	广西旅发索道投资开发有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
17	四川广旅科技有限公司	四川	国有	100.00	100.00	设立取得
18	广西一键游旅游运营有限公司	广西	国有	65.00	65.00	设立取得
19	广西旅发数字艺术开发有限公司	广西	国有	55.00	55.00	设立取得
20	广西旅发数智人运营服务有限公司	广西	国有	45.00	60.00	设立取得
21	广西第一届全国学生青年运动会资源开发公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
22	广东旅发创展投资有限公司	广东	国有	100.00	100.00	划转取得
23	广州旅发仓储服务有限公司	广东	国有	100.00	100.00	划转取得
24	广州市桂诚物业管理有限公司	广东	国有	100.00	100.00	划转取得
25	广州石围塘仓储服务有限公司	广东	国有	100.00	100.00	划转取得
26	广州塞坝口仓储服务有限公司	广东	国有	100.00	100.00	划转取得
27	深圳市鹏桂实业有限责任公司	广东	国有	100.00	100.00	划转取得
28	深圳市放心来物业管理有限责任公司	广东	国有	100.00	100.00	划转取得

2、2024 年会计报表合并范围情况

2024 年末纳入合并财务报表范围子公司 127 家，包括 21 家二级子公司、100 家三级子公司、6 家四级子公司。

(1) 本期新纳入合并范围的子公司情况如下：

图表 6-2 本期新纳入合并范围的子公司情况明细

序号	主体名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期成为子公司的原因
1	广西旅发健康疗养有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
2	广西旅发文旅演艺有限公司	广西	国有	80.00	80.00	设立取得
3	广西旅发大藤峡文化旅游有限公司	广西	国有	51.00	51.00	设立取得
4	广西广旅环保产业合伙企业（有限合伙）	广西	国有	3.00	60.00	设立取得
5	桂林腊山艺术创作有限公司	广西	国有	65.00	65.00	外部并购
6	湖南广旅科技有限公司	湖南	国有	100.00	100.00	设立取得
7	北京广旅科技有限公司	北京	国有	100.00	100.00	设立取得
8	广西旅发新媒体运营有限公司	广西	国有	60.00	60.00	设立取得

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司：

图表 6-3 本期不再纳入合并范围的子公司情况明细

序号	主体名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	不再纳入合并范围的原因
1	广西旅发生态园林有限公司	广西	国有	49.00	49.00	公司注销

2	广西旅发集团博途（博白）投资发展有限公司	广西	国有	80.00	80.00	公司注销
3	广西旅发天龙湾酒店管理有限公司	广西	国有	45.00	45.00	公司注销
4	广西旅发艺术拍卖有限公司	广西	国有	100.00	100.00	公司注销
5	桂平花满地农业投资有限公司	广西	国有	100.00	100.00	公司注销
6	北京时鲜丰商贸有限责任公司	北京	国有	100.00	100.00	公司注销
7	北京朝南饮食有限公司	北京	国有	100.00	100.00	公司注销
8	广西旅发南国文体商业管理有限公司	广西	国有	100.00	100.00	公司注销
9	桂林云峰阁酒店有限公司	广西	国有	80.00	80.00	吸收合并至广西猫儿山原生态旅游有限公司
10	桂林漓江源大峡谷景区有限公司	广西	国有	80.00	80.00	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	广西	国有	31.95	31.95	持股比例下降转为权益法核算

3、2025 年会计报表合并范围情况

2025 年末纳入合并财务报表范围子公司 127 家，包括 20 家二级子公司、100 家三级子公司、6 家四级子公司。

(1) 本期新纳入合并范围的子公司情况如下：

图表 6-4 本期新纳入合并范围的子公司情况明细

序号	主体名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期成为子公司的原因
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	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
2	广西旅发滨海商业管理有限公司	广西	国有	100.00	100.00	设立取得
3	广西旅发互市信息科技有限公司	广西	国有	51.00	51.00	设立取得
4	广东旅发粤桂酒店投资有限公司	广东	国有	75.00	75.00	设立取得
5	深圳市广旅商务有限公司责任公司	深圳	国有	100.00	100.00	设立取得

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司：

图表 6-5 本期不再纳入合并范围的子公司情况明细

序号	主体名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	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	广西	国有	51.00	51.00	股权处置
2	广西旅发南国教育管理有限公司	广西	国有	65.00	65.00	公司注销
3	广西旅发旅行社集团有限公司	广西	国有	100.00	100.00	公司注销
4	广西京贸国际贸易有限公司	广西	国有	40.00	40.00	股权处置，持股比例下降转为权益法核算
5	广西阳朔河畔度假酒店有限公司	广西	国有	37.00	37.00	股权处置，持股比例下降转为权益法核算
6	广西旅发广告传媒有限公司	广西	国有	100.00	100.00	公司注销

4、2026 年 3 月末会计报表合并范围情况

序号	主体名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期成为子公司的原因
1	南方黑芝麻集团股份有限公司	广西	国有	20.02%	20.02	外部并购

备注：发行人全资子公司康养集团通过股权转让方式成为公司第一大控股股东；按照相关协议，2026 年一季度，黑芝麻集团完成董事会改选，经过全体董事过半数通过，根据董事会作出决议，黑芝麻集团董事会成员共 9 名，康养集团委派董事会成员共 6 名，表决权占多数，达到控制标准，故纳入合并范围。

二、发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月主要财务数据

(一) 发行人合并财务报表

图表 6-6 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目/时间	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一、流动资产：				
货币资金	378,133.32	482,402.48	375,243.19	239,293.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	82.94	82.94	88.89	1,565.67
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	238,954.52	184,515.67	138,772.18	109,827.86
应收款项融资	-	-	-	3,670.49
预付款项	113,547.74	127,878.75	59,249.81	21,127.19
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	161,413.59	120,984.78	120,337.96	111,896.52
存货	1,511,742.00	1,460,726.81	1,416,258.17	1,254,539.19
一年内到期的非流动资产	27,341.67	27,341.67	7,447.15	4,710.01
合同资产	7,336.31	11,367.98	9,353.84	9,312.85
其他流动资产	171,017.97	233,720.90	59,104.61	52,871.60
流动资产合计	2,609,570.06	2,649,021.98	2,185,855.79	1,808,814.85
二、非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	73,285.65	41,387.39	11,381.35	8,691.20
长期股权投资	132,294.95	122,523.16	134,799.80	103,900.90
其他权益工具投资	708,337.85	706,918.85	433,399.37	254,616.72
其他非流动金融资产	13,250.00	12,250.00	-	-
投资性房地产	1,691,795.37	1,694,541.88	1,645,414.29	1,548,842.73
固定资产	437,613.71	284,348.53	216,805.46	178,204.13
在建工程	709,225.33	654,930.58	634,286.68	594,644.62
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	237,131.88	193,378.42	205,685.32	240,074.97

项目/时间	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
使用权资产	21,116.10	11,515.03	12,509.04	6,000.57
开发支出	-	-	-	-
商誉	116,069.32	35,395.23	39,102.76	38,522.01
长期待摊费用	26,524.24	24,640.05	15,309.19	9,149.72
递延所得税资产	13,141.95	3,827.05	3,248.77	2,218.81
其他非流动资产	317,061.15	317,193.43	303,091.63	2,306,402.75
非流动资产合计	4,496,847.49	4,102,849.61	3,655,033.66	5,291,269.14
资产总计	7,106,417.55	6,751,871.58	5,840,889.45	7,100,083.98
三、流动负债：				
短期借款	820,520.40	737,063.62	435,932.06	293,044.55
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	228,543.71	288,108.59	244,417.58	108,211.85
预收款项	6,504.24	1,877.63	5,058.62	3,408.74
应付职工薪酬	22,220.93	19,377.89	19,919.46	20,529.56
应交税费	17,627.98	26,396.96	27,365.02	26,921.82
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
合同负债	45,123.25	55,739.44	52,028.47	31,106.37
其他应付款	148,717.15	122,858.30	109,849.93	123,899.41
一年内到期的非流动负债	422,157.99	655,559.69	837,102.84	1,066,499.66
其他流动负债	8,445.49	5,373.71	6,546.90	2,912.43
流动负债合计	1,719,861.13	1,912,355.83	1,738,220.88	1,676,534.39
四、非流动负债：				
长期借款	1,364,395.13	1,115,787.89	952,024.32	2,457,761.95
应付债券	718,708.72	676,275.68	490,062.28	634,187.34
长期应付款	161,013.00	116,550.72	125,158.84	106,930.66
专项应付款	51,103.28	49,360.69	49,900.44	50,100.96
预计负债	-	-	5,000.00	5,000.00
租赁负债	17,559.37	9,660.95	14,791.18	4,682.00
递延收益	18,798.17	16,339.09	13,424.88	13,960.04
递延所得税负债	46,694.81	45,232.05	50,477.40	49,889.54
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,378,272.47	2,029,207.08	1,700,839.34	3,322,512.48
负债合计	4,098,133.60	3,941,562.91	3,439,060.21	4,999,046.87
五、股东权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	1,433,696.05	1,433,696.05	1,430,270.13	1,428,478.45
其他权益工具	400,000.00	400,000.00	99,850.00	-
其他综合收益	2,065.03	2,063.57	2,044.84	2,231.31
盈余公积	395.77	395.77	395.77	395.77
一般风险准备	1,454.90	1,454.90	1,114.33	325.07
未分配利润	18,842.15	21,272.70	19,649.02	14,681.53
归属于母公司所有者权益合计	2,156,453.90	2,158,882.98	1,853,324.09	1,746,112.13
少数股东权益	851,830.05	651,425.70	548,505.15	354,924.97
所有者权益合计	3,008,283.95	2,810,308.67	2,401,829.24	2,101,037.11
负债和所有者权益总计	7,106,417.55	6,751,871.58	5,840,889.45	7,100,083.98

图表 6-7 发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目/时间	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	223,367.07	791,319.62	646,435.51	587,663.04
其中：营业收入	223,367.07	791,319.62	646,435.51	587,663.04
二、营业总成本	221,495.62	799,856.19	634,971.06	573,102.64
其中：营业成本	189,063.48	688,591.28	531,309.05	479,466.32
营业税金及附加	1,262.85	6,470.43	3,083.06	4,102.48
销售费用	6,726.76	13,364.68	14,391.72	14,531.08
管理费用	17,636.77	63,805.92	62,806.33	55,521.39
研发费用	536.78	2,213.38	2,926.62	1,926.02
财务费用	6,268.98	25,410.50	20,454.27	17,555.35
资产减值损失	-	-1,231.94	-1,965.67	-
信用减值损失	-464.90	-2,136.33	-1,943.73	-1,385.73
资产处置收益	0.39	46.28	78.04	-2.86
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,079.89	-537.84	2,480.35
投资收益（损失以“-”号填列）	1,113.79	24,999.66	11,551.48	1,354.88
其他收益	643.59	6,331.48	4,022.58	7,491.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,164.33	18,392.69	22,669.30	24,498.53
加：营业外收入	203.75	6,870.57	1,704.45	571.35
减：营业外支出	45.19	924.10	817.95	1,173.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,322.89	24,339.16	23,555.81	23,896.60
减：所得税费用	784.85	13,746.00	12,671.25	8,035.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,538.04	10,593.16	10,884.56	15,861.41

图表 6-8 发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月合并现金流量

单位：万元

项目/时间	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	333,569.13	1,334,804.72	798,155.23	552,083.20
收到的税费返还	104.11	4,039.69	4,171.00	5,852.43
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	20,560.61	58,423.30	138,574.39	96,972.47
经营活动现金流入小计	354,233.85	1,397,267.71	940,900.61	654,908.10
购买商品、接受劳务支付的现金	293,053.98	1,189,253.57	663,809.02	461,662.90
支付给职工以及为职工支付的现金	23,697.65	78,468.46	75,701.43	66,885.20
支付的各项税费	19,431.40	62,495.08	25,201.83	19,040.42
支付的其他与经营活动有关的现金	14,741.01	61,828.16	125,238.18	60,436.88
经营活动现金流出小计	350,924.04	1,392,045.27	889,950.46	608,025.40
经营活动产生的现金流量净额	3,309.81	5,222.44	50,950.15	46,882.70

项目/时间	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	33,697.42	10,491.02	1,443.70
取得投资收益所收到的现金	-	3,450.50	4,960.62	1,936.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	380.95	541.37	10.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	12,631.17	20,344.98	-
收到的其他与投资活动有关的现金	42,457.78	113,132.02	11,036.84	6,738.84
投资活动现金流入小计	42,457.78	163,292.07	47,374.84	10,129.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,789.05	118,336.38	123,652.33	265,857.34
投资所支付的现金	2,809.00	279,321.65	204,520.97	95,409.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,652.86	-	2,313.95	57,563.59
支付的其他与投资活动有关的现金	1,127.04	343,086.35	71,382.87	34,353.84
投资活动现金流出小计	79,377.94	740,744.38	401,870.12	453,184.59
投资活动产生的现金流量净额	-36,920.17	-577,452.31	-354,495.28	-443,054.75
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	50,031.00	490,542.75	234,305.10	202,064.00
借款所收到的现金	522,252.49	2,033,446.18	1,501,130.48	1,018,438.55
收到的其他与筹资活动有关的现金	20,931.08	69,105.25	178,269.50	413,300.25
筹资活动现金流入小计	593,214.58	2,593,094.18	1,913,705.08	1,633,802.80
偿还债务所支付的现金	547,939.76	1,527,588.78	1,301,249.19	736,214.70
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	36,037.01	122,531.91	121,077.80	126,943.77
支付的其他与筹资活动有关的现金	75,849.38	218,663.55	101,354.54	460,990.58
筹资活动现金流出小计	659,826.15	1,868,784.24	1,523,681.52	1,324,149.06
筹资活动产生的现金流量净额	-66,611.57	724,309.94	390,023.56	309,653.75
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-100,221.93	152,080.07	86,478.43	-86,518.31
加：期初现金及现金等价物余额	465,700.56	313,620.50	227,142.07	313,660.38
六、期末现金及现金等价物余额	365,478.64	465,700.56	313,620.50	227,142.07

(二) 发行人母公司财务报表

图表 6-9 发行人母公司 2023-2025 年和 2026 年 3 月末资产负债表

单位：万元

项目/时间	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一、流动资产：				
货币资金	204,181.67	304,713.38	125,790.99	73,163.85
交易性金融资产	-	-	-	-

项目/时间	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收票据及应收账款	899.80	900.76	1,597.00	685.62
应收款项融资	-	-	-	2,269.49
预付款项	835.13	600.93	1,965.36	2,332.59
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,974,680.40	1,907,161.44	1,688,560.66	1,470,103.66
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	76.05	108.08	68.05	-
流动资产合计	2,180,673.05	2,213,484.59	1,817,982.06	1,548,555.22
二、非流动资产：				
可供出售的金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	8,691.20
其他权益工具投资		253,597.31	169,703.81	115,078.68
长期股权投资	2,948,506.03	2,945,568.93	2,663,160.16	1,147,834.12
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	723.53	769.09	625.76	486.55
在建工程	1,099.91	1,099.91	2,273.22	2,754.84
使用权资产	2,747.40	2,933.35	2,269.33	181.62
无形资产	10,718.09	11,079.05	9,379.38	8,841.31
长期待摊费用	62.28	70.42	76.15	-
递延所得税资产	781.20	774.30	586.66	39.83
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,218,235.74	3,215,892.36	2,848,074.47	1,275,216.93
资产总计	5,398,908.79	5,429,376.95	4,666,056.53	2,823,772.15
三、流动负债：				
短期借款	380,706.81	364,839.70	268,625.26	197,600.42
应付票据	10,000.00	21,450.14	11,000.00	
应付账款	424.34	307.30	2,311.72	1,196.82
预收款项	-	80.00	-	-
应付职工薪酬	131.41	172.61	167.17	161.41
应交税费	137.41	1,263.11	860.46	469.48
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	1,255,669.43	1,200,609.17	891,644.52	616,875.23
一年内到期的非流动负债	375,312.38	532,050.83	654,009.68	500,027.40
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,022,381.77	2,120,772.87	1,828,618.82	1,316,330.75
四、非流动负债：				
长期借款	484,779.34	468,627.34	391,283.23	256,697.59
应付债券	718,708.72	676,275.68	490,062.28	634,187.34
长期应付款	76,962.80	63,999.30	83,131.25	70,579.09
专项应付款	-	-	-	-
递延收益	1,178.36	1,222.00	1,396.58	1,571.15
非流动负债合计	1,284,398.62	1,213,237.62	968,278.46	963,080.56
负债合计	3,306,780.39	3,334,010.49	2,796,897.27	2,279,411.32

项目/时间	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
五、股东权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	1,395,576.31	1,395,576.31	1,469,440.97	243,532.77
其他权益工具	400,000.00	400,000.00	99,850.00	-
盈余公积	395.77	395.77	395.77	395.77
未分配利润	-3,843.67	-605.61	-527.47	432.29
所有者权益合计	2,092,128.40	2,095,366.46	1,869,159.26	544,360.83
负债和所有者权益总计	5,398,908.79	5,429,376.95	4,666,056.53	2,823,772.15

图表 6-10 发行人母公司 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月利润表

单位：万元

项目 / 时间	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	6,206.54	21,499.79	21,105.08	17,587.69
其中：营业收入	6,206.54	21,499.79	21,105.08	17,587.69
二、营业总成本	4,383.26	36,749.91	34,102.57	31,793.86
其中：营业成本	870.39	2,320.11	5,907.78	3,678.26
营业税金及附加	50.07	293.64	349.77	131.54
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,323.39	18,213.39	15,384.29	13,630.70
财务费用	1,139.41	15,922.76	12,460.73	14,353.35
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-28.48	-23.69	-16.80
资产处置收益	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其他收益	50.27	2,918.30	236.73	4,202.20
投资收益（损失以“-”号填列）	-	16,814.57	14,989.62	11,897.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,873.56	4,454.29	2,205.18	1,876.70
加：营业外收入	-	2.51	11.73	19.09
减：营业外支出	-	36.05	23.02	23.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,873.56	4,420.75	2,193.89	1,872.12
减：所得税费用	-53.38	-21.63	-24.91	13.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,926.94	4,442.39	2,218.79	1,858.35

图表 6-11 发行人母公司 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月现金流量表

单位：万元

项目 / 时间	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目 / 时间	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	531.69	2,884.24	2,397.61	1,518.55
收到的税费返还	-	-	-	200.15
收到的其他与经营活动有关的现金	52,212.80	259,386.37	334,940.01	74,006.62
经营活动现金流入小计	52,744.48	262,270.61	337,337.61	75,725.32
购买商品、接受劳务支付的现金	302.01	4,576.10	1,500.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,351.83	8,365.36	7,876.21	7,142.32
支付的各项税费	1,472.54	1,377.00	637.86	308.52
支付的其他与经营活动有关的现金	32,976.75	152,775.95	119,455.67	18,611.41
经营活动现金流出小计	36,103.12	167,094.41	129,469.74	26,062.25
经营活动产生的现金流量净额	16,641.36	95,176.20	207,867.88	49,663.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	7,464.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	16,839.16	15,434.41	12,039.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	800.00	-	171,202.48
投资活动现金流入小计	-	25,103.16	15,434.41	183,242.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	1,290.58	742.10	5,043.62
投资所支付的现金	2,760.00	338,001.60	337,675.80	225,430.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	75,406.58	334.11	277,942.16
投资活动现金流出小计	2,760.00	414,698.77	338,752.01	508,416.76
投资活动产生的现金流量净额	-2,760.00	-389,595.60	-323,317.59	-325,174.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	50,000.00	299,600.00	2,677.10	74,850.00
借款所收到的现金	318,470.35	1,212,653.30	1,154,701.74	690,728.81
收到的其他与筹资活动有关的现金	229,731.87	888,233.43	621,411.96	659,879.86
筹资活动现金流入小计	598,202.22	2,400,486.74	1,778,790.80	1,425,458.68
偿还债务所支付的现金	384,449.30	1,000,055.07	951,499.40	580,499.79
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	25,833.06	86,197.99	79,619.31	91,182.97
支付的其他与筹资活动有关的现金	302,032.90	838,067.12	584,710.04	589,731.13
筹资活动现金流出小计	712,315.26	1,924,320.17	1,615,828.74	1,261,413.89
筹资活动产生的现金流量净额	-114,113.05	476,166.56	162,962.06	164,044.79
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-100,231.69	181,747.16	47,512.34	-111,466.61
加：期初现金及现金等价物余额	292,423.36	110,676.19	63,163.85	174,630.46
六、期末现金及现金等价物余额	192,191.67	292,423.36	110,676.19	63,163.85

(三) 发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月主要财务指标

图表 6-12 发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月主要财务指标情况表

财务指标	2026 年 1-3 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
------	--------------	---------	---------	---------

流动比率	1.52	1.39	1.26	1.08
速动比率	0.64	0.64	0.44	0.33
资产负债率 (%)	57.67	58.38	58.88	70.41
应收账款周转率 (次/年)	1.87	4.90	5.20	10.70
存货周转率 (次/年)	0.25	0.48	0.40	0.76
净利润率 (%)	1.14	1.34	1.68	2.70
净资产收益率 (%)	0.08	0.38	0.45	0.75
总资产收益率 (%)	0.04	0.16	0.19	0.22

三、公司财务状况分析

(一) 合并报表资产结构分析

图表 6-13 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月资产构成情况表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,609,570.06	36.72	2,649,021.98	39.23	2,185,855.79	37.42	1,808,814.85	25.48
货币资金	378,133.32	5.32	482,402.48	7.14	375,243.19	6.42	239,293.47	3.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	82.94	0.00	82.94	0.00	88.89	0.00	1,565.67	0.02
应收票据及应收账款	238,954.52	3.36	184,515.67	2.73	138,772.18	2.38	109,827.86	1.55
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	3,670.49	0.05
预付款项	113,547.74	1.60	127,878.75	1.89	59,249.81	1.01	21,127.19	0.30
其他应收款	161,413.59	2.27	120,984.78	1.79	120,337.96	2.06	111,896.52	1.58
存货	1,511,742.00	21.27	1,460,726.81	21.63	1,416,258.17	24.25	1,254,539.19	17.67
一年内到期的非流动资产	27,341.67	0.38	27,341.67	0.40	7,447.15	0.13	4,710.01	0.07
合同资产	7,336.31	0.10	11,367.98	0.17	9,353.84	0.16	9,312.85	0.13
其他流动资产	171,017.97	2.41	233,720.90	3.46	59,104.61	1.01	52,871.60	0.74
非流动资产	4,496,847.49	63.28	4,102,849.61	60.77	3,655,033.66	62.58	5,291,269.14	74.52
长期应收款	73,285.65	1.03	41,387.39	0.61	11,381.35	0.19	8,691.20	0.12
长期股权投资	132,294.95	1.86	122,523.16	1.81	134,799.80	2.31	103,900.91	1.46
其他权益工具投资	708,337.85	9.97	706,918.85	10.47	433,399.37	7.42	254,616.72	3.59
其他非流动金融资产	13,250.00	0.19	12,250.00	0.18	-	-	-	-
投资性房地产	1,691,795.37	23.81	1,694,541.88	25.10	1,645,414.29	28.17	1,548,842.73	21.82
固定资产	437,613.71	6.16	284,348.53	4.21	216,805.46	3.71	178,204.13	2.51
在建工程	709,225.33	9.98	654,930.58	9.70	634,286.68	10.86	594,644.62	8.38
无形资产	237,131.88	3.34	193,378.42	2.86	205,685.32	3.52	240,074.97	3.38
使用权资产	21,116.10	0.30	11,515.03	0.17	12,509.04	0.21	6,000.57	0.08
商誉	116,069.32	1.63	35,395.23	0.52	39,102.76	0.67	38,522.01	0.54
长期待摊费用	26,524.24	0.37	24,640.05	0.36	15,309.19	0.26	9,149.72	0.13

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	13,141.95	0.18	3,827.05	0.06	3,248.77	0.06	2,218.81	0.03
其他非流动资产	317,061.15	4.46	317,193.43	4.70	303,091.63	5.19	2,306,402.75	32.49
资产总计	7,106,417.55	100.00	6,751,871.58	100.00	5,840,889.45	100.00	7,100,083.98	100.00

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人资产总额分别为 710.01 亿元、584.09 亿元、675.19 亿元和 710.64 亿元，发行人流动资产主要构成为货币资金和存货，流动资产占总资产比例较小；非流动资产主要构成为在建工程资产、投资性房地产和其他权益工具，非流动资产近三年占总资产的比例均超 62%。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。2025 年末，发行人资产总额同比上升 354,545.97 万元，增幅 5.25%，主要包括发行人通过政府产业引导基金等方式引入外部战略投资及发行权益类债券等。

1、流动资产分析

图表 6-14 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末流动资产明细

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	378,133.32	14.49	482,402.48	18.21	375,243.19	17.17	239,293.47	13.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	82.94	0.00	82.94	0.00	88.89	0.01	1,565.67	0.09
应收票据及应收账款	238,954.52	9.16	184,515.67	6.97	138,772.18	6.35	109,827.86	6.07
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	3,670.49	0.20
预付款项	113,547.74	4.35	127,878.75	4.83	59,249.81	2.71	21,127.19	1.17
其他应收款	161,413.59	6.19	120,984.78	4.57	120,337.96	5.51	111,896.52	6.19
存货	1,511,742.00	57.93	1,460,726.81	55.14	1,416,258.17	64.79	1,254,539.19	69.36
一年内到期的非流动资产	27,341.67	1.05	27,341.67	1.03	7,447.15	0.34	4,710.01	0.26
合同资产	7,336.31	0.28	11,367.98	0.43	9,353.84	0.43	9,312.85	0.51
其他流动资产	171,017.97	6.55	233,720.90	8.82	59,104.61	2.70	52,871.60	2.92
流动资产	2,609,570.06	100.00	2,649,021.98	100.00	2,185,855.78	100.00	1,808,814.85	100.00

(1) 货币资金

图表 6-15 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末货币资金构成一览表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	43.42	0.01	30.43	0.01	27.50	0.01	32.24	0.01
银行存款	362,256.94	95.80	465,022.17	96.40	273,351.10	72.85	227,127.97	94.92
其他货币资金	15,832.95	4.19	17,349.88	3.60	101,864.58	27.15	12,133.26	5.07
合计	378,133.32	100.00	482,402.48	100.00	375,243.19	100.00	239,293.47	100.00

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人货币资金账面余额分别是 239,293.47 万元、375,243.19 万元、482,402.48 万元和 378,133.32 万元，占当期总资产比重分别为 3.37%、6.42%、7.14%和 5.32%。2024 年较 2023 年增加了 135,949.72 万元，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 年较 2024 年增加 107,159.29 万元，主要是由于收回业务回款和发行债券增加所致；2026 年 3 月末较 2025 年末减少 104,269.16 万元，降幅 21.61%，主要原因是 2025 年末债券募集资金按约定用途用于兑付 2026 年 1 季度到期债券所致。

图表 6-16 发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末货币资金受限情况

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
用于担保的定期存款或通知存款	10,000.00	79.02	10,000.00	59.87	10,050.00	16.31	10,021.17	82.47
银行承兑汇票保证金	-	-	-	-	41,902.04	68.00	-	-
履约保证金	2,310.29	18.26	3,313.56	19.84	7,329.65	11.89	1,122.19	9.24
受冻结资金	344.40	2.72	3,376.55	20.22	2,341.00	3.80	847.29	6.97
安全文明施工措施费	-	-	-	-	-	-	114.4	0.94
农民工工资保证金	-	-	11.81	0.07	-	-	46.35	0.38
合计	12,654.68	100.00	16,701.92	100.00	61,622.69	100.00	12,151.40	100.00

(2) 应收账款

图表 6-17 发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末应收账款明细

单位：万元，%

种类	2026 年 3 月末余额					
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,342.68	0.92	2,342.68	15.00	-	-

按组合计提坏账准备的应收账款	252,217.35	99.08	13,272.83	85.00	238,944.52	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	254,560.03	100.00	15,615.51	100.00	238,944.52	100.00
种类	2025 年末余额					
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	626.56	3.30	626.56	12.04	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	189,071.39	96.70	4,575.72	87.96	184,495.67	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	189,697.95	100.00	5,202.28	100.00	184,495.67	100.00
种类	2024 年末余额					
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	145.71	0.10	145.71	3.47	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	142,776.24	99.90	4,058.54	96.53	138,717.70	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	142,921.95	100.00	4,204.25	100.00	138,717.70	100.00
种类	2023 年末余额					
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	145.71	0.13	145.71	5.27	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	112,419.29	99.87%	2,617.53	94.73	109,801.77	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	112,565.00	100.00	2,763.24	100.00	109,801.77	100.00

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应收账款分别为 109,801.77 万元、138,717.70 万元、184,495.67 万元和 238,944.52 万元，占资产总额的比例分别为 1.55%、2.37%、2.73%和 3.36%。2024 年末较 2023 年末增加 28,915.93 万元，增幅 26.33%，随发行人主营业务发展对应收账款有所增加；2025 年末较 2024 年末增加 45,777.97 万元，增幅 33.24%，主要是文旅康养等核心业务板块的持续拓展营收规模增加，产生的应收款项相应增加；2026 年 3 月末较 2025 年末增加了 54,448.85 万元，增幅 29.51%根据市场需求，增加油脂、成品油等跨境商品购销，导致应收账款短期增加。

图表 6-18 发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末应收账款账龄情况

单位：万元，%

账龄	2026 年 3 月末余额			2025 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)	155,334.27	61.02	436.19	90,584.38	72.25	125.87
1-2 年	44,785.94	17.59	907.29	12,796.56	10.21	641.03
2-3 年	22,456.86	8.82	2,414.36	13,781.93	10.99	1,378.19
3-5 年	11,495.43	4.52	1,461.57	6,855.32	5.47	1,028.30
5-8 年	12,872.15	5.06	2,764.80	24.32	0.02	12.16
8 年以上	7,615.39	2.99	7,631.31	1,326.46	1.06	1,326.46
合计	254,560.03	100.00	15,615.51	125,368.97	100.00	4,512.01
账龄	2024 年末余额			2023 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)	90,442.94	63.28	339.57	71,643.38	63.65	305.67
1-2 年	31,071.76	21.74	1,261.81	13,874.29	12.33	539.80
2-3 年	8,079.44	5.65	750.76	4,819.63	4.28	412.29
3-5 年	3,666.01	2.57	439.32	12,459.81	11.07	40.20
5-8 年	8,219.22	5.75	124.44	8,472.38	7.53	169.77
8 年以上	1,442.58	1.01	1,288.36	1,295.51	1.15	1,295.51
合计	142,921.95	100.00	4,204.25	112,565.00	100.00	2,763.24

图表 6-19 截至 2025 年末发行人应收账款前五大客户

单位：万元，%

单位名称	金额	性质	账龄	占应收账款总额的比例
广州市荔湾区土地开发中心	30,527.88	经营往来	1 年以内	16.09
广西自贸区闽和粮油食品科技有限公司	29,113.51	贷款	1 年以内	15.35
平陆运河集团有限公司	7,982.42	房款	1 年以内	4.21
广西中马投控国际经贸集团有限公司	7,646.14	贷款	1 年以内	4.03
防城港市文旅集团有限公司	6,729.75	应收政府部门款项	1 年以内	3.55
合计	81,999.70			43.23

图表 6-20 截至 2026 年 3 月末发行人应收账款前五大客户

单位：万元，%

单位名称	金额	性质	账龄	占应收账款总额的比例
广州市荔湾区土地开发中心	30,527.88	经营往来	1 年以内	11.99
广西自贸区闽和粮油食品科技有限公司	22,942.22	贷款	1 年以内	9.01
平陆运河集团有限公司	20,307.20	房款	1 年以内	7.98
广西中马投控国际经贸集团有限公司	14,250.02	贷款	1 年以内	5.60

单位名称	金额	性质	账龄	占应收账款总额的比例
防城港市文旅集团有限公司	7,082.23	应收政府部门款项	1 年以内	2.78
合计	95,109.55			37.36

(3) 预付账款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人预付款项账面余额分别为 21,127.19 万元、59,249.81 万元、127,878.75 万元和 113,547.74 万元，占总资产的比重分别为 0.30%、1.01%、1.89%和 1.60%，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。2024 年末较 2023 年末增长 38,122.62 万元，增幅 180.44%，主要是由于预付工程款和部分贷款增长所致；2025 年末较 2024 年增长 68,628.94 万元，增幅 115.83%，主要是预付文旅康养项目工程款和贷款增加；截至 2026 年 3 月末，预付款项较 2025 年末减少 14,331.01 万元，降幅为 11.21%，主要是部分项目工程款进入常规结算期预付款项结转所致。

公司预付账款账龄结构如下表：

图表 6-21 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月预付账款账龄情况表

单位：万元，%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	111,046.23	97.70	125,980.60	98.42	58,331.61	98.25	19,416.46	91.39
1-2 年	2,392.87	2.11	1,812.27	1.42	917.18	1.55	1,222.63	5.76
2-3 年	97.57	0.09	84.88	0.07	1.02	0.00	289.90	1.36
3 年以上	129.28	0.11	119.21	0.09	118.21	0.20	316.41	1.49
合计	113,665.95	100.00	127,996.96	100.00	59,368.02	100.00	21,245.40	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。

图表 6-22 2025 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	45,855.26	35.83	-	1 年以内
广西黑五类食品集团有限责任公司	29,680.00	23.19	-	1 年以内
广西滨海国际经贸有限公司	18,502.15	14.46	-	1 年以内
钦州市滨海供应链有限公司	10,087.75	7.88	-	1 年以内
珠海市华峰石化有限公司	2,956.20	2.31	-	1 年以内

债务人名称	金额	占预付款项的比例	坏账准备	账龄
合计	107,081.36	83.67		

图表 6-23 2026 年 3 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	40,042.27	35.23	-	1 年以内
连云港润佳石油化工有限公司	4,205.84	3.70	-	1 年以内
广西瑞田能源科技有限公司	4,202.33	3.70	-	1 年以内
广西壮族自治区土地储备中心	2,683.61	2.36	-	1 年以内
广西建工集团第二建筑工程有限责任公司	1,738.91	1.53	-	1 年以内
合计	52,872.96	46.52		

(4) 其他应收款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他应收款金额分别为 111,896.52 万元、120,337.96 万元、120,984.78 万元和 161,413.59 万元，占资产总额的比例分别为 1.58%、2.06%、1.97%和 1.79%，占比较小。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 40,428.81 万元，增幅为 33.42%，主要是应收股权转让款和经营往来款增加。发行人其他应收账款明细如下：

图表 6-24 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末其他应收款情况表

单位：万元，%

种类	2026 年 3 月末余额				
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	116.09	0.07	116.09	0.76	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	176,495.57	99.93	15,081.98	99.24	161,413.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	176,611.66	100.00	15,198.08	100.00	161,413.59
种类	2025 年末余额				
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	234.73	0.18	230.47	4.15	4.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	126,309.26	99.82	5,328.73	95.85	120,980.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	126,543.99	100.00	5,559.21	100.00	120,984.78
种类	2024 年末余额				
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值
单项金额重大并单项计提坏账准备	116.09	0.09	116.09	2.22	-

的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	125,460.01	99.91	5,122.25	97.78	120,337.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	
合计	125,576.30	100.00	5,238.34	100.00	120,337.96
种类	2023 年末余额				
	账面原值	比例	坏账准备	比例	账面净值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	96.80	0.08	96.80	2.04	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	116,540.45	99.92	4,643.93	97.96	111,896.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	116,637.25	100.00	4,740.73	100.00	111,896.52

图表 6-25 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末其他应收款账龄情况表

单位：万元，%

账龄	2026 年 3 月末余额			2025 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）	71,651.21	40.57	1,782.62	40,962.60	69.91	5.63
1-2 年	18,908.01	10.71	503.42	4,250.83	7.26	212.53
2-3 年	27,988.50	15.85	400.72	3,298.67	5.63	389.87
3-5 年	43,887.71	24.85	2,190.68	6,256.56	10.68	938.48
5-8 年	2,566.39	1.45	950.30	213.30	0.36	106.65
8 年以上	11,609.85	6.57	9,370.35	3,607.86	6.16	3,607.86
合计	176,611.66	100.00	15,198.08	58,589.83	100.00	5,261.02
账龄	2024 年末余额			2023 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）	42,005.27	33.45	393.33	29,563.23	25.35	62.79
1-2 年	29,556.19	23.54	230.37	47,713.42	40.91	299.32
2-3 年	22,191.18	17.67	467.79	26,824.72	23.00	624.18
3-5 年	2,2612.43	18.01	420.99	703.62	0.60	15.64
5-8 年	558.51	0.44	14.53	3,490.53	2.99	38.74
8 年以上	8,652.73	6.89	3,711.33	8,341.72	7.15	3,700.05
合计	125,576.30	100.00	5,238.34	116,637.25	100.00	4,740.73

图表 6-26 2025 年末其他应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款原因	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	是否为关联方

单位名称	欠款原因	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	是否为关联方
崇左市人民政府	项目补偿款	28,192.48	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-5 年	22.28	否
广西信桂旅投资合伙企业（有限合伙）	股权交易款	17,297.92	1 年以内	13.67	否
广西瑞田能源科技有限公司	保证金	3,345.75	1 年以内	2.64	否
北海市非税收入管理中心	保证金	3,000.00	8 年以上	2.37	否
巴马瑶族自治县征地拆迁工作领导小组办公室	借支款	2,185.83	5-8 年	1.73	否
合计		54,021.98		42.69	

图表 6-27 2026 年 3 月末其他应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款原因	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	是否为关联方
崇左市人民政府	项目补偿款	29,183.18	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-5 年	16.52	否
北部湾产权交易所集团股份有限公司	股权转让款	17,298.09	1 年以内	9.79	否
广西城投广庆环保有限公司	业务往来款	4,745.65	1 年以内	2.69	否
广西旅发铁建商品混凝土有限公司	业务往来款	4,514.24	1 年以内	2.56	否
北海市非税收入管理中心	保证金	3,000.00	8 年以内	1.70	否
合计		58,741.15		33.26	

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款涉及政府款项合计 32,183.18 万元。其中，崇左市人民政府补偿款 29,183.18 万元，该笔交易经营背景为发行人下属子公司向崇左市人民政府出让中国-东盟（崇左）国际旅游集散中心项目，依据为《中国-东盟（崇左）国际旅游集散中心项目置换协议》；北海市非税收入管理中心 3,000 万元，发行人因建设广旅·冠岭港湾项目征收土地向北海市非税中心支付土地款，因土地估值变动导致实际支付资金高出应付土地款，应退回多缴纳的保证金。

（5）存货

2023-2025 年末和 2026 年 3 月，发行人存货分别为 1,254,539.19 万元、1,416,258.17 万元、1,460,726.81 万元和 1,511,742.00 万元，占总资产的比例分别为 17.67%、24.25%、21.63%和 21.27%。存货占比稳中有升，近两年占比基本保持稳定。发行人流动资产中超过半数以上都是存货，主要由库存商品、工

程施工（已完工未结算款）和在建房地产开发成本构成。2024 年末存货较 2023 年增加 161,718.98 万元，增幅为 12.89%，主要原因是发行人增加广旅·湖峰尊府项目投资所致。2025 年末存货较 2024 年增加 44,468.64 万元，增幅 3.14%，变化幅度较小。

图表 6-28 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末存货构成一览表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
原材料	1,316.45	0.09	949.56	0.06	966.76	0.07	837.83	0.07
自制半成品及在产品	1,306,432.41	86.24	1,275,726.69	87.14	1,331,202.45	93.86	1,202,403.47	95.84
其中：在建房地产开发产品	1,306,432.41	86.24	1,275,682.47	87.14	1,330,794.05	93.83	1,194,111.37	95.18
库存商品（产成品）	153,496.44	10.13	139,478.80	9.53	33,135.98	2.34	23,900.53	1.91
其中：已完工房地产开发产品	31,601.05	2.09	31,591.02	2.16	10,269.55	0.72	14,905.01	1.19
周转材料（包装物、低值易耗品等）	610.26	0.04	538.80	0.04	655.68	0.05	932.59	0.07
发出商品	-	-	-	-	7,175.12	0.51	5,468.25	0.44
合同履约成本	8,631.07	0.57	6,164.20	0.42	6,741.33	0.48	-	-
其他	44,476.11	2.94	41,089.51	2.81	38,399.66	2.71	21,049.65	1.68
合计	1,514,962.75	100.00	1,463,947.56	100.00	1,418,276.98	100.00	1,254,592.33	100.00

图表 6-29 2025 年末发行人存货-开发成本明细表

单位：万元

项目名称	账面价值
商务街办公项目	454,464.82
桂平西山泉房开发项目	143,293.59
文化产业配套街区一期项目	121,599.54
广旅国际健康城	122,220.14
民族风情产业配套街区项目	97,772.74
商务街住宅项目	54,886.36
广旅·冠岭港湾	71,252.37
田阳县万豪公司项目	13,307.56
广旅·湖峰尊府	170,752.04
合计	1,249,549.15

图表 6-30 2026 年 3 月末发行人存货-开发成本明细表

单位：万元

项目名称	账面价值
------	------

项目名称	账面价值
商务街办公项目	462,795.08
桂平西山泉房开发项目	147,596.39
文化产业配套街区一期项目	122,946.82
广旅国际健康城	177,631.07
民族风情产业配套街区项目	99,560.48
商务街住宅项目	55,852.62
广旅·冠岭港湾	73,279.14
田阳县万豪公司项目	13,479.48
广旅·湖峰尊府	176,227.32
合计	1,329,368.40

图表 6-31 2026 年 3 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 （地块一 至四、地 块五名木 园）	/	出让	/	合法	259,454.91	105,917.77	出让合同 及出让金 缴款发票	/	/	已全额 缴纳	106,016.60	106,016.60
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	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
	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											

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
	权第 0026548 号、桂 (2019) 桂平市不动 产权第 0026550 号											
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
总部基地 项目	桂(2020)南宁市不动 产权第 0258939 号	出让	2011 年	合法	17,552.72	17,851.12	出让合同 及出让金 缴款发票	商务金融 用地、批 发零售用 地	商务金融 用地、批 发零售用 地	已全额 缴纳	17,851.12	17,851.12
合并					1,252,580.87	327,734.77					333,966.70	333,966.70

(6) 其他流动资产

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他流动资产金额分别为 52,871.6 万元、59,104.61 万元、233,720.90 万元和 171,017.97 万元。发行人其他流动资产主要为票据保证金、留抵及待抵扣增值税额、保理款等。2024 年末，发行人其他流动资产较上年末增加 6,233.01 万元，增幅 11.79%，主要原因是待抵扣进项税及应收保理款增加所致。2025 年末，发行人其他流动资产较上年末增加 174,616.29 万元，增幅 295.44%，主要原因是 2025 年新增保理业务款项所致。2026 年 3 月末，发行人其他流动资产较上年末下降 62,702.93 万元，降幅 26.83%，主要原因是票据到期对应保证金减少所致。

图表 6-32 发行人 2023-2025 年末其他流动资产明细

单位：万元，%

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
票据保证金	149,588.21	-	-
留抵及待抵扣增值税额	45,077.58	32,255.61	25,677.54
保理款	37,955.06	15,303.51	12,000.00
定期存单	-	10,195.00	10,195.00
合同取得成本（销售佣金）	-	-	2,242.25
其他税费	184.91	142.94	1,967.32
预缴土地增值税	100.25	104.54	747.57
预缴企业所得税	807.70	701.12	41.91
其他	7.19	401.89	-
合计	233,720.90	59,104.61	52,871.60

2、非流动资产分析

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人非流动资产金额分别 5,291,269.14 万元、3,655,033.66 万元、4,102,849.61 万元和 4,496,847.49 万元，占总资产的比重分别为 74.52%、62.58%、60.77%和 63.28%。非流动资产包括投资性房地产、其他非流动性资产、在建工程、其他权益工具投资、无形资产、固定资产和长期股权投资等。

图表 6-33 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末非流动资产明细

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	73,285.65	1.63	41,387.39	1.01	11,381.35	0.31	8,691.20	0.16

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	73,285.65	1.63	41,387.39	1.01	11,381.35	0.31	8,691.20	0.16
长期股权投资	132,294.95	2.94	122,523.16	2.99	134,799.80	3.69	103,900.91	1.96
其他权益工具投资	708,337.85	15.75	706,918.85	17.23	433,399.37	11.86	254,616.72	4.81
其他非流动金融资产	13,250.00	0.29	12,250.00	0.30	-	-	-	-
投资性房地产	1,691,795.37	37.62	1,694,541.88	41.30	1,645,414.29	45.02	1,548,842.73	29.27
固定资产	437,613.71	9.73	284,348.53	6.93	216,805.46	5.93	178,204.13	3.37
在建工程	709,225.33	15.77	654,930.58	15.96	634,286.68	17.35	594,644.62	11.24
使用权资产	21,116.10	0.47	11,515.03	0.28	12,509.04	0.34	6,000.57	0.11
无形资产	237,131.88	5.27	193,378.42	4.71	205,685.32	5.63	240,074.97	4.54
商誉	116,069.32	2.58	35,395.23	0.86	39,102.76	1.07	38,522.01	0.73
长期待摊费用	26,524.24	0.59	24,640.05	0.60	15,309.19	0.42	9,149.72	0.17
递延所得税资产	13,141.95	0.29	3,827.05	0.09	3,248.77	0.09	2,218.81	0.04
其他非流动资产	317,061.15	7.05	317,193.43	7.73	303,091.63	8.29	2,306,402.75	43.59
非流动资产合计	4,496,847.49	100.00	4,102,849.61	100.00	3,655,033.66	100.00	5,291,269.14	100.00

(1) 长期应收款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的长期应收款分别为 8,691.20 万元、11,381.35 万元、41,387.39 万元和 73,285.65 万元，该款项增加主要为增加康旅金融板块提供融资租赁服务应收款项。

(2) 长期股权投资

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的长期股权投资分别为 103,900.91 万元、134,799.80 万元、122,523.16 万元和 132,294.95 万元，占非流动资产的比例分别为 1.96%、3.69%、2.99%和 2.94%，主要为发行人对联营企业的投资款。2024 年末长期股权投资较 2023 年末增加 30,898.89 万元，增幅 29.74%，主要为发行人追加对广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司的投资款所致；2025 年末长期股权投资较 2024 年末减少 12,276.64 万元，降幅 9.11%，主要是减少对广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司的投资款所致；2026 年 3 月长期股权投资较 2025 年末增加 9,771.79 万元，增幅 7.98%，主要是黑芝麻集团持有的长期股权投资增加。

图表 6-34 发行人 2025 年末长期股权投资明细表

单位：万元，%

序号	公司名称	2025 年末	持股比例
1	广西桂物实业投资基金合伙企业（有限合伙）	89,835.71	99.99
2	广西阳朔河畔度假酒店有限公司	9,542.08	37.00
3	广西京贸国际贸易有限公司	9,336.68	40.00
4	广西锦绣前程人力资源股份有限公司	8,708.76	34.00
5	广西平陆运河文化旅游发展有限公司	1,925.41	39.00
6	广西全域旅游产业发展基金管理有限公司	1,325.57	65.00
7	广西然祥石油有限公司	892.71	49.00
8	广西乐思购媒体科技产业有限公司	517.59	48.98
9	内蒙古数字发展科技有限责任公司	262.67	10.00
10	广西旅发欢乐世界运营管理有限公司	175.97	35.00
	合计	122,523.16	-

图表 6-35 发行人 2026 年 3 月末长期股权投资明细表

单位：万元，%

序号	公司名称	2026 年 3 月末	持股比例
1	广西然祥石油有限公司	892.71	49.00
2	广西锦绣前程人力资源股份有限公司	8,708.76	34.00
3	内蒙古数字发展科技有限责任公司	262.67	10.00
4	广西乐思购媒体科技产业有限公司	517.59	48.98
5	广西桂物实业投资基金合伙企业（有限合伙）	89,835.71	99.99
6	广西全域旅游产业发展基金管理有限公司	2,438.01	65.00
7	广西京贸国际贸易有限公司	9,336.68	40.00
8	广西旅发欢乐世界运营管理有限公司	175.97	35.00
9	广西平陆运河文化旅游发展有限公司	1,925.41	39.00
10	广西数创健康产业发展有限公司	380.00	38.00
11	广西旅发集团贵港健康养老有限公司	10.00	19.00
12	广西阳朔河畔度假酒店有限公司	9,542.08	37.00
13	黑芝麻集团持有的长期股权投资（预估）	8,269.36	20.02
	合计	132,294.95	

(3) 其他权益工具投资

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具投资分别为 254,616.72 万元、433,399.37 万元、706,918.85 万元和 708,337.85 万元，占非流动资产的比例分别为 4.81%、11.86%、17.23%和 15.75%。2024 年末发行人其他权益工具投资较 2023 年末增长 178,782.65 万元，增幅为 70.22%，主要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）投资所致。2025 年末发行人其他权益工具投资较 2024 年末增加 273,519.48 万元，增幅 63.11%，主要是增加对广西旅发大健康产业壹号发展基金合伙企业（有限合伙）和广西旅发沿海文旅股权基金合伙企业（有限合伙）等文旅产业基金投资所致。

图表 6-36 发行人 2025 年末其他权益工具投资明细表

单位：万元，%

序号	公司名称	账面价值	持股比例
1	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	74.80
2	广西桂物壹号股权基金合伙企业（有限合伙人）	61,640.00	99.83
3	广西林旅健康股权基金合伙企业（有限合伙）	60,136.30	99.98
4	广西北部湾银行股份有限公司	52,500.00	2.00
5	广西旅发沿海文旅股权基金合伙企业（有限合伙）	49,390.12	49.99
6	广西联合特殊资产投资中心（有限合伙）	49,100.00	8.54
7	广西信桂旅投资合伙企业（有限合伙）	47,767.25	64.47
8	广西桂合壹号投资基金合伙企业（有限合伙）	47,767.25	99.99
9	广西旅发民族文旅产业基金合伙企业（有限合伙）	36,245.00	64.99
10	广西旅发桂旅产业股权基金合伙企业（有限合伙）	32,543.49	49.99
11	广西文化旅游产业发展基金合伙企业（有限合伙）	32,157.72	49.98
12	广西旅发康养并购基金合伙企业（有限合伙）	27,135.04	99.99
13	广西农村商业联合银行股份有限公司	15,000.00	2.31
14	广西旅发康旅投资基金合伙企业（有限合伙）	13,526.61	99.99
15	广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司	13,507.80	11.29
16	北方国际信托·元宝 207 号集合资金信托计划	10,000.00	/
17	广西桂物商贸物流合伙企业（有限合伙）	10,000.00	39.45
18	广西金融投资集团有限公司	5,000.00	0.17
19	广西区直企业信用保障有限公司	2,000.00	2.00
20	桂平市农村信用合作联社	1,071.14	1.55
21	国民信托·桂旅 1 号集合资金信托计划	197.59	/
22	广西高速综合贰号交通发展基金合伙企业（有限合伙）	178.80	17.88
23	国民信托·桂旅 1 号集合资金信托计划（国民信托有限公司）	100.00	/
24	丰投 89 号集合资金信托计划	100.00	/
25	国民信托·桂旅 2 号集合资金信托计划（第三期）	30.00	/
26	国民信托·丰投 101 号集合资金信托计划	30.00	/
	合 计	706,918.85	

图表 6-37 发行人 2026 年 3 月末其他权益工具投资明细表

单位：万元，%

序号	公司名称	账面价值	持股比例
1	广西桂物壹号股权基金合伙企业（有限合伙）	61,640.00	99.83
2	广西北部湾银行股份有限公司	52,500.00	2.00
3	广西旅发民族文旅产业基金合伙企业（有限合伙）	36,245.00	64.99
4	广西旅发康养并购基金合伙企业（有限合伙）	27,335.04	99.99
5	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	74.80
6	广西旅发康旅投资基金合伙企业（有限合伙）	13,746.61	99.99
7	广西农村商业联合银行股份有限公司	15,000.00	2.31
8	广西文化旅游产业发展基金合伙企业（有限合伙）	32,157.72	49.98
9	广西金融投资集团有限公司	5,000.00	0.17
10	广西区直企业信用保障有限公司	2,000.00	2.00
11	桂平市农村信用合作联社	1,071.14	1.55
12	广西桂合壹号投资基金合伙企业（有限合伙）	44,320.00	99.99
13	广西林旅健康股权基金合伙企业（有限合伙）	60,136.30	99.98
14	丰投 89 号集合资金信托计划	100.00	/
15	广西旅发桂旅产业股权基金合伙企业（有限合伙）	32,543.49	49.99
16	广西桂物商贸物流合伙企业（有限合伙）	10,000.00	/
17	国民信托·桂旅 1 号集合资金信托计划（国民信托有限公司）	100.00	/
18	国民信托·丰投 101 号集合资金信托计划	30.00	/
19	广西旅发沿海文旅股权基金合伙企业（有限合伙）	49,390.12	49.99
20	广西联合特殊资产投资中心（有限合伙）	49,100.00	8.54
21	广西信桂旅投资合伙企业（有限合伙）	47,767.25	64.47
22	北方国际信托·元宝 207 号集合资金信托计划	10,000.00	/
23	广西高速综合贰号交通发展基金合伙企业（有限合伙）	178.80	17.88
24	广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司	13,507.80	11.29
25	广西旅发桂旅景区股权基金合伙企业（有限合伙）	999.00	99.90
26	国民信托·桂旅 2 号集合资金信托计划（第三期）	30.00	/
27	国民信托·桂旅 1 号集合资金信托计划	197.59	/
	合计	708,337.85	

（4）投资性房地产

发行人的投资性房地产科目项下主要为房屋、建筑物和土地资产。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，发行人投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成

本，按照相关会计准则的规定确定。发行人对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产期末余额分别为 1,548,842.73 万元、1,645,414.29 万元、1,694,541.88 万元和 1,691,795.37 万元，占非流动资产的比例分别为 29.27%、45.02%、41.30%和 37.62%，占资产总额的比例分别为 21.82%、28.17%、25.10%和 23.81%。2024 年末投资性房地产较 2023 年增加 96,571.56 万元，增幅为 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 年末投资性房地产较 2024 年末增加 49,127.59 万元，增幅 2.99%，变动幅度较小。

图表 6-38 2026 年 3 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 (m ²)	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	1,260.70	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	449.90	出租	评估价值	454.60
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 (2022) 北海市不动产权第 0033979 号桂 (2022) 北海市不动产权第 0033976 号桂 (2022) 北海市不动产权第 0033977 号桂 (2022) 北海市不动产权第 0033978 号桂 (2022) 北海市不动产权第 0033973 号桂 (2022) 北海市不动产权第 0033974 号桂 (2022) 北海市不动产权第 0033975 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	84,087.57	旅馆用地/商业服务	评估价值	75,083.18
4	凤凰宾馆朝阳大厦	广西南宁市兴宁区朝阳路 63 号	/	38,109.86	20,604.21	出租	评估价值	18,308.03
5	三江沿街铺面	三江县古宜镇鸟巢东侧	三房权证字第 D3814716 号、桂 (2016) 三江侗族自治县不动产权第 0000121 号	3,346.00	1,972.03	出租	成本法	1,250.00

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积 (m ²)	账面价值	用途	入账依据	入账原值
6	商务街办公楼项目	南宁市五象新区平乐大道西侧	/	27,122.96	33,632.09	出租	评估价值	33,632.43
7	商务街住宅项目	南宁市五象新区平乐大道西侧	/	6,189.03	4,476.06	出租	评估价值	4,483.06
8	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
9	月也侗寨	三江侗族自治县古宜镇鸟巢东侧	桂 (2023) 三江侗族自治县不动产权第 0004146 号、桂 (2023) 三江侗族自治县不动产权第 0000517 号	3,678.65	2,262.02	出租	评估价值	1,250.00
10	三江风雨桥大酒店	三江侗族自治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

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积 (m ²)	账面价值	用途	入账依据	入账原值
11	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	90套	12,316.10	18,863.40	出租	评估价值	18,799.55
12	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	474.66	出租	购入价值	475.47
13	自治区重大公益性项目片区保障性住房工程2号楼住宅	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	6,647.95
14	自治区重大公益性项目片区保障性住房工程底商	南宁市良庆区天雀岭路5号	无	3,615.44	14,582.36	出租	评估价值	14,582.36
15	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	30,484.73	40,449.44	商业服务用地	评估价值	40,428.73

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积 (m ²)	账面价值	用途	入账依据	入账原值
			0045602 号、桂 (2020) 北海市不动产权第 0045942 号-第 0045946 号等					
16	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	59,775.46	42,211.87	出租	评估价值	39,501.57
17	绢麻所	南宁市江南区亭洪路 43 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	10,299.00	1,476.32	出租	评估价值	1,912.87
18	变电房	南宁市青秀区新竹路	桂房证字第 01085027 号	460.6	55.66	出租	评估价值	15.05
19	综合楼	南宁市青秀区新竹路	/	1,341.98	148.24	出租	评估价值	77.52
20	车库综合楼	南宁市青秀区新竹路	/	460.57	6.66	出租	评估价值	31.31

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积 (m ²)	账面价值	用途	入账依据	入账原值
21	新竹设计楼	南宁市青秀区 新竹路	桂房证字第 01574909 号	2,218.50	240.43	出租	评估价值	145.09
22	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	579.26	出租	评估价值	373.03
23	月也侗寨斗牛 场项目	三江侗族自治县古宜镇 鸟巢东南侧	桂 (2023) 三江侗族自治县不动产权第 0008280 号	722.52	559.62	出租	评估价值	677.22
24	月也侗寨百家 宴项目	三江侗族自治县古宜镇 鸟巢东侧	桂 (2023) 三江侗族自治县不动产权第 0006414 号、地 0006425 号等	8,802.49	6,103.33	出租	评估价值	6,256.35
25	程阳八寨	南区商业街	桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0006167 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005873 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005874 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 005875 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005876 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005877 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005879 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005878 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005880 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005869 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005867 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005866 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005870 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005890 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005864 号、桂 (2021) 三江侗族自治县不动产权第 0005865 号	10,761.15	6,611.83	出租	评估价值	6,606.76
26	大新县硕龙镇 丽水边城	大新县硕龙镇 丽水边城 1 号	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	1,201.15	292.39	住宅、 商业、	评估价值	296.84

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积 (m ²)	账面价值	用途	入账依据	入账原值
		楼 101 房、5 号楼 108 房 201 房、8 号楼 101 房	号、桂(2022)大新县不动产权第 0055039 号			金融信息		
27	巴马赐福湖国际长寿养生度假项目一期	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	31061.52	76,233.48	出租	评估价值	78,527.82
28	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
29	南宁之夜项目	南宁市良庆区五象新区宋窑路(秋月路 16 号)	/	23,706.50	8,512.60	出租	评估价值	8,317.73
30	德福庄园木屋、木屋及相关建筑物	南宁青秀区五合社区花陈坡 32 号	/	1,572.44	1,347.58	出租	评估价值	1,352.04
31	外贸大楼	广州市越秀区西华路 483 号至 525 号	/	6,127.42	6,253.24	停车场、商业、办公	评估价值	6,264.09
32	三元里北站路 34-1 号	三元里北站路 34-1 号	穗房地证字第 194259 号	62.61	29.63	住宅	评估价值	37.25

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积 (m²)	账面价值	用途	入账依据	入账原值
33	荔湾区文昌路宝华直街毓桂三巷	荔湾区文昌路宝华直街毓桂三巷 27 号 101 房、102 房、603 房、303 房	粤 (2021) 广州市不动产权第 05007916 号、粤 (2021) 广州市不动产权第 02007985 号、粤 (2021) 广州市不动产权第 05007979 号、粤 (2021) 广州市不动产权第 05008144 号	169.663	382.64	住宅	评估价值	377.53
34	黄埔港前路港口二巷 19 号 1、2 楼	黄埔港前路港口二巷 19 号 1、2 楼	无	98.40	125.34	住宅	评估价值	121.04
35	黄埔区港前路港上二巷 14 号	黄埔区港前路港上二巷 14 号	穗房地证字第 180505 号	146.19	182.20	住宅	评估价值	175.81
36	石围塘岭海街	石围塘岭海街 8 号 (首层、201、602、603)	穗房地证字第 C6103596 号 穗房地证字第 C6103594 号 穗房地证字第 C6103593 号 穗房地证字第 C6103595 号	512.06	49.95	仓库、住宅	评估价值	51.32
37	塞坝路 30 号 3 梯 201 房	塞坝路 30 号 3 梯 201 房	穗房地证字第 C0856313 号	66.91	7.18	住宅	评估价值	7.23
38	东华东路世光里 30 号 904 房	东华东路世光里 30 号 904 房	(2002) 穗荔证内字第 026789 号	37.68	78.34	住宅	评估价值	78.34
39	光复南 37 号	光复南 37 号	粤 (2022) 广州市不动产权第 00094787 号	593.10	490.28	办公、宿舍	评估价值	489.56
40	芳村大道路 468 号 905 房	芳村大道路 468 号 905 房	穗房地证字第 0864905 号	41.51	86.69	住宅	评估价值	87.42
41	广东省广州市荔湾区塞坝路	广东省广州市荔湾区塞坝路	/	10,051.25	908.89	仓库、宿舍	评估价值	909.92

广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书

序号	项目	具体位置	房产证书编号	面积 (m²)	账面价值	用途	入账依据	入账原值
	28、29 号	28、29 号 (1 号仓-11 号仓, 18 仓)						
42	三江福祿山酒店	三江县古宜镇河东开发区库区移民小区	桂 2023 三江侗族自治县不动产权第 0000500 号	1,512.00	8,232.87	出租	评估价值	8,232.87
43	广西外贸宿舍楼	深圳市罗湖区	无	57.02	59.92	出租	评估价值	60.18
44	桂深外贸住宅楼	深圳市罗湖区	无	8,801.36	10,466.40	出租	评估价值	12229.27
45	广西外贸大厦三栋	深圳市罗湖区	无	2,763.48	2,428.07	旅馆用地/商业服务	评估价值	2,786.28
46	广西商务厅驻深办综合楼	深圳市罗湖区	无	2,343.71	6,256.09	出租	评估价值	6,515.86
47	桂都大厦	深圳市罗湖区	无	7,533.44	10,952.30	出租	评估价值	9,254.13
48	瑞鹏大厦	深圳市罗湖区	无	272.73	1,038.70	出租	评估价值	506.52
49	东乐花园 48 栋 1C	深圳市罗湖区	无	69.44	259.71	出租	评估价值	296.51
50	广西外贸停车场	深圳市罗湖区	无	8,156.09	1,289.24	出租	评估价值	1,697.28
51	炮竹仓	深圳市罗湖区	无	450.00	3,327.30	出租	评估价值	2,819.20
合计				411,242.22	463,928.19			450,474.01

图表 6-39 2026 年 3 月末发行人投资性房地产中的土地资产明细

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	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	无偿划入	2018 年	50,987,919.67	1,223,635.00	评估价 值	林地	无	无需缴纳
巴马赐福湖国际 长寿养生度假区 项目	桂（2021）巴马县不动产权第 0002676 号、桂 （2021）巴马县不动产权第 0002678 号	招拍挂	2021 年	49,002.78	2,303.66	评估价 值	其他商 业、服 务用地	出租	已全额缴 纳
桂平市南木镇黎 明村	桂（2024）桂平市不动产权第 0037861 号	股东投入	2024 年	8,201.20	970.29	评估价 值	居住用 地	无	无需缴纳
北海涠洲岛项目 （地块 A、地块 C）	桂（2017）北海市不动产权第 0042051 号、桂 （2017）北海市不动产权第 0042054 号	出让	2016 年	56,028.48	7,634.08	出让合 同及出 让金缴 款发票	批发零 售、住 宿餐饮 用地	批发零 售、住 宿餐饮 用地	已全额缴 纳
荔湾区石围塘岭 海街 8 号	/	无偿划入	1965 年	2,285.19	262.34	评估价 值	划拨	工矿仓 储用地	无需缴纳
广州市荔湾区塞 坝路 28 号、29 号、30 号地段	粤（2025）广州市不动产权第 05038324 号	无偿划入	1965 年	11,960.1108	1,503.42	评估价 值	划拨	仓储用 地	无需缴纳

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
北海市冠头岭北 海冠岭山庄	桂（2022）北海市不动产权第 0033979 号桂 （2022）北海市不动产权第 0033976 号桂 （2022）北海市不动产权第 0033977 号桂 （2022）北海市不动产权第 0033978 号桂 （2022）北海市不动产权第 0033973 号桂 （2022）北海市不动产权第 0033974 号桂 （2022）北海市不动产权第 0033975 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	出让	2010 年	76,055.20	5,611.72	出让金 缴款凭 证、耕 地占用 完税证 明	旅馆用 地/商业 服务	旅馆用 地/商业 服务	已全额缴 纳

(5) 固定资产

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人固定资产分别为 178,204.13 万元、216,805.46 万元、284,348.53 万元和 437,613.71 万元，占非流动资产的比例分别为 3.37%、5.93%、6.93%和 9.73%。2024 年末固定资产较 2023 年增加 38,601.33 万元，增幅 21.66%，主要是北京广西大厦、凤凰宾馆、南宁饭店和广悦尊酒店在建工程转固定资产所致。2025 年末固定资产较 2024 年末增加 67,543.07 万元，增幅 3.12%。

图表 6-40 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末固定资产情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
(1) 原值				
土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	375,951.97	300,658.15	237,242.89	199,090.40
机器设备	72,325.45	23,160.65	20,331.74	18,323.00
运输工具	14,176.07	11,025.71	8,573.45	8,419.56
电子设备	30,303.14	10,325.98	9,075.42	7,942.07
办公设备	11,958.71	3,754.20	3,394.27	3,216.48
酒店业家具	9,122.50	9,101.95	9,103.59	7,281.55
其他	10,689.22	10,615.90	4,048.92	2,324.22
合计	524,527.08	368,642.53	291,770.30	246,597.28
(2) 累计折旧				
房屋及建筑物	54,882.36	53,329.40	47,766.72	44,018.46
机器设备	11,825.13	11,676.12	11,598.60	10,589.07
运输工具	5,361.12	5,221.58	4,981.98	4,723.06
电子设备	5,953.31	5,665.57	4,763.17	3,901.13
办公设备	1,948.96	1,841.46	1,219.99	795.96
酒店业家具	2,650.61	2,548.76	2,477.52	2,243.49
其他	4,056.02	3,775.32	1,921.06	1,887.40
合计	86,677.57	84,058.20	74,729.05	68,158.57
(3) 净值				
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	321,069.61	247,328.75	189,476.18	155,071.94
机器设备	60,500.32	11,484.53	8,733.14	7,733.92
运输工具	8,814.89	5,804.13	3,591.46	3,696.50
电子设备	24,349.83	4,660.41	4,312.25	4,040.94
办公设备	10,009.75	1,912.74	2,174.29	2,420.52
酒店业家具	6,471.89	6,553.19	6,626.07	5,038.06

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他	6,633.20	6,840.58	2,127.86	436.82
合计	437,849.50	284,584.33	217,041.25	178,438.71
(4) 减值准备				
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	233.84	233.84	233.84	233.84
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	1.96	1.96	1.96	1.96
其他	-	-	-	-
合计	235.80	235.80	235.80	235.80
(5) 账面价值				
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	320,835.77	247,094.91	189,242.34	154,838.10
机器设备	60,500.32	11,484.53	8,733.14	7,733.92
运输工具	8,814.89	5,804.13	3,591.46	3,696.50
电子设备	24,349.83	4,660.41	4,312.25	4,040.94
办公设备	10,009.75	1,912.74	2,174.29	2,420.52
酒店业家具	6,469.94	6,551.23	6,624.12	5,036.10
其他	6,633.20	6,840.58	2,127.86	436.82
合计	437,613.71	284,348.53	216,805.46	178,204.13

备注：2023 年末固定资产合计数与年度报告数据有差异是因为该合计数未包含固定资产清理运输工具、办公设备及电子设备合计 1.22 万元。

(6) 在建工程

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人在建工程分别为 594,644.62 万元、634,286.68 万元、654,930.58 万元和 709,225.33 万元，占非流动资产的比例分别为 11.24%、17.35%、15.96%和 15.77%。2024 年末较 2023 年末增加 39,642.06 万元，增幅 6.67%，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）、北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店项目在建工程增加所致。2025 年末较 2024 年末增加 20,643.90 万元，增幅 3.25%，主要是由于白沙湾项目和巴马国际养生中心项目二期在建工程增加所致；2026 年 3 月较 2025 年末增长了 54,294.75 万元，增幅 8.29%，主要是由于白沙湾项目和黑芝麻集团相关在建工程增加所致。

图表 6-41 发行人 2025 年末在建工程情况

单位：万元

项 目	账面价值
白沙湾项目	196,914.41
北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店	69,280.92
广西猫儿山原生态康养旅游景区项目	74,904.15
五星酒店（原南宁五象新区源宿酒店）	49,642.35
巴马国际养生中心项目二期	46,336.85
四星酒店（原南宁五象新区喜来登酒店）	41,776.19
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	35,008.36
一键游广西项目	23,185.99
西山泉露营基地扩建项目	21,095.65
广西德福旅游康养暨现代农业庄园项目	18,412.93
其他工程	78,372.78
合计	654,930.58

图表 6-42 2026 年 3 月末在建工程明细表

单位：万元

项 目	账面价值
白沙湾项目	214,465.52
北海涠洲岛旅游综合体（二期）酒店	74,030.09
广西猫儿山原生态康养旅游景区项目	76,679.14
五星酒店（原南宁五象新区源宿酒店）	51,864.27
巴马国际养生中心项目二期	51,177.68
四星酒店（原南宁五象新区喜来登酒店）	41,423.20
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	37,252.45
一键游广西项目	23,103.92
西山泉露营基地扩建项目	21,607.00
广西德福旅游康养暨现代农业庄园项目	23,068.01
黑芝麻集团相关在建工程	16,438.79
其他工程	78,115.26
合计	709,225.33

(7) 无形资产

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人无形资产分别为 240,074.97 万元、205,685.32 万元、193,378.42 万元和 237,131.88 万元，占非流动资产的比例分别为 4.54%、5.63%、4.71%和 5.27%，在发行人总资产中占比不大。发行人的无形资产主要包括软件、土地使用权、专利权、特许权等，其中土地使用权为无形资产的主要组成部分。

图表 6-43 2025 年末无形资产明细表

单位：万元

项 目	账面余额
土地使用权	163,444.98
软件	15,549.98
专利权	177.53
商标权	1,019.77
著作权	23.11
特许权	12,541.11
数据资源	621.96
合计	193,378.42

图表 6-44 2026 年 3 月末无形资产明细表

单位：万元

项 目	账面余额
土地使用权	199,922.46
软件	15,087.83
专利权	177.53
商标权	5,662.30
著作权	23.09
特许权	15,636.71
数据资源	621.96
合计	237,131.88

图表 6-45 发行人 2026 年 3 月末无形资产中的土地使用权明细

单位：万元

用途和项目	权属证号	获取方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押情况	取得时间	土地性质	是否缴纳出让金	入账价值	入账依据
凤凰宾馆	南宁国用(2000)字第 416156 号	招拍挂	广西南宁市兴宁区朝阳路 63 号	4,065.35	3,278.30	已抵押	1969 年	划拨	否	3,278.30	公允价值
凤凰宾馆	南宁国用(2002)字第 420548 号	招拍挂	广西南宁市兴宁区朝阳路 63 号	4,147.62	3,344.64	未抵押	1969 年	划拨	否	3,344.64	公允价值
凤凰宾馆	南宁国用(1999)字第 415799 号	招拍挂	广西南宁市兴宁区朝阳路 63 号	9,106.40	7,343.40	已抵押	1969 年	划拨	否	7,343.40	公允价值
程阳八寨风景名胜设施用地	桂〔2017〕三江侗族自治县不动产权第 0000933 号	招拍挂	北服务区	33,754.00	1,098.45	已抵押	2017 年	商业用地	是	1,321.44	成本法
程阳八寨风景名胜设施用地	桂〔2018〕三江侗族自治县不动产权第 0000438 号	招拍挂	南服务区	52,005.00	1,750.11	已抵押	2018 年	商业用地	是	2,084.49	成本法
北京广西大厦	京朝国用(1999 划)字第 00072 号	划拨	北京市朝阳区潘家园华威里 26 号	10,030.03	51,002.70	未抵押	2000 年	公共建筑用地	否	51,002.70	评估入账

用途和项 目	权属证号	获取 方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押 情况	取得时间	土地 性质	是否缴纳 出让金	入账价值	入账 依据
巴马赐福湖国际长寿养生度假二期	桂(2022)巴马县不动产权第0034862号、桂(2022)巴马县不动产权第0034866号、桂(2022)巴马县不动产权第0034865号、桂(2022)巴马县不动产权第0035106号、桂(2022)巴马县不动产权第0035112号、桂(2022)巴马县不动产权第0034855号、桂(2022)巴马县不动产权第0035088号、桂(2022)巴马县不动产权第0035765号、桂(2022)巴马县不动产权第0035454号、桂(2022)巴马县不动产权第0035775号、桂(2022)巴马县不动产权第0035785号、桂(2022)巴马县不动产权第0035778号、桂(2022)巴马县不动产权第0037468号、桂(2022)巴马县不动产权第0035774号、桂(2022)巴马县不动产权第0035773号、桂(2022)巴马县不动产权第0035769号	招拍挂	巴马县那桃乡平林村达西屯	138,545.15	16,034.69	已抵押	2022年	商务旅游	是	16,034.69	成本法

用途和项 目	权属证号	获取 方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押 情况	取得时间	土地 性质	是否缴纳 出让金	入账价值	入账 依据
月也侗寨	桂(2023)三江侗族自治县不动产权第0000517号、三江不动产权第0000261号、不动产第0000259号	招拍挂	三江侗乡大道	42,471.86	2,327.06	已抵押	2010年	文体娱乐用地/文化	是	2,327.06	成本法
桂平西山泉项目	浔国用(2011)第0743号-第0757号	招拍挂	西山镇白兰村	137,470.69	2,545.25	已抵押	2011年	住宅用地	是	3,068.77	成本法
桂平西山泉项目	(桂(2022)桂平市不动产权第0135104号	招拍挂	西山镇白兰村	44,723.17	1,749.98	无	2022年	娱乐康体用地	是	1,818.16	成本法
北海涠洲岛项目(地块B)	桂(2017)北海市不动产权第0042052号	招拍挂	北海市涠洲岛西角水库西北角	28,874.98	3,245.84	已抵押	2016年	商业用地	是	3,934.32	成本法
阳朔河畔度假酒店一期	桂(2020)阳朔县不动产权第0000256号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000257号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000258号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000259号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000260号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000261号、桂(2020)阳朔县不动产权第	法院拍卖	阳朔县工农桥北侧	65,550.30	541.2	已抵押	2006年	旅馆用地	是	1,052.97	成本法

用途和项 目	权属证号	获取 方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押 情况	取得时间	土地 性质	是否缴纳 出让金	入账价值	入账 依据
	0000262号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000263号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000264号										
阳朔河畔 度假酒店 二期	桂(2020)阳朔县不动产权第0000239号、桂(2020)阳朔县不动产权第0000240号、朔国有(2008)0053号、朔国有(2008)0054号、朔国有(2008)0055号	招拍 挂	阳朔县工农 桥北侧	103,184.00	279.43	未抵 押	2007年	旅馆 用地	是	298.51	权益 法
紫云景区 项目	桂(2024)贺州市不动产权第0002517号、桂(2024)贺州市不动产权第0002518号、桂(2024)贺州市不动产权第0005269号、桂(2024)贺州市不动产权第0005273号、桂(2023)贺州市不动产权第0042573号	招拍 挂	贺州市南环 路与明云街 延长线交汇 处东南侧	78,037.03	5,396.29	未抵 押	2019年 和2023 年	商业 服务业用 地	是	5,591.66	成本 法
漓江源度 假酒店	兴国用(2005)第050073-1号01、兴国用(2011)第0110153号03、兴国用(2011)第0110152号01、兴国用(2005)第050073-3号01、兴国用(2005)第050073-2号01	出让	桂林市兴安 县华江乡高 寨	124,508.20	331	已抵 押	2005年	商业 用地、 旅游用 地	是	604	成本 法
白沙湾海 域使用权	桂(2023)防城港市不动产权第0017953号	出让	本合同项下 出让宗海位 于防城港市	3,640.00	79.06	未抵 押	2023年	无	是	80.13	成本 法

用途和项 目	权属证号	获取 方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押 情况	取得时间	土地 性质	是否缴纳 出让金	入账价值	入账 依据
			防城区江山 半岛白沙湾 毗邻海域， 出让宗海界 址图见附 件。								
广旅国际 健康城-土 地出让金	桂(2020)南宁市不动产权第 0258939号	招拍 挂	南宁市良庆 区宋厢路 20 号	12,885.45	12,911.03	未抵 押	2011年	商务 金融、 批发零 售	是	12,911.03	成本 法
广西华侨 宾馆	南宁国用(2014)字第 624903号、南宁国用 (2014)字第 624904号	划拨	南宁市江南 区淡村路 6 号	11,184.70	2,792.42	未抵 押	1982年	城镇住 宅用 地、住 宿餐 饮用 地	否	2,792.42	评估 入账
广西平果 广旅医院- 医疗用地	桂(2022)平果市不动产权 第 0064381号	招拍 挂	平果市码头 镇驮层屯西 侧 A 地块	16,743.94	715.15	未抵 押	2022年	出让	是	715.15	成本 法
靖西市古 龙山景区 停车场 (通灵公 司购)	宗地编号 2023G11	出让	湖润镇新灵 村	5,272.00	171.95	未抵 押	2024年	社会 停车 场用 地	是	179.42	成本 法
靖西市湖 润镇新灵	证书编号为：桂(2016)靖 西市不动产权第 0000092号	出让	湖润镇新灵 村	12,666.72	26.13	未抵 押	2016年	其他 商服	是	134.66	成本 法

用途和项 目	权属证号	获取 方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押 情况	取得时间	土地 性质	是否缴纳 出让金	入账价值	入账 依据
村古龙山 项目	至桂 (2016) 靖西市不动 产权第 0000096 号、桂 (2016) 靖西市不动产权第 0000102 号、桂 (2016) 靖 西市不动产权第 0000118 号							用地			
广西贺州 富川秀水 片区乡村 振兴示范 带一期项 目 (FT- 2023-13 号地块)	桂 (2024) 富川县不动产权 第 0002025 号	出让	富川瑶族自 治县朝东镇 秀水村委	3,609.31	299.07	未抵 押	2024 年	旅馆 用地	是	305.43	成本 法
广西绢麻 纺织科学 研究所 有限公司-办 公	南宁国用 (2003) 字第 422107 号	划拨	南宁市江南 区亭洪路 43 号	17,548.07	93.40	未抵 押	2003 年	科研 设计 用地	否	104.55	评估 入账
广西工艺 美术研究 院有限公 司-办公	南宁国用 (2010) 第 526083 号	出让	南宁市青秀 区仙葫开发 区西区	6,079.50	2,401.40	未抵 押	2010 年	科教 用地	否	3,185.92	评估 入账
广西纺织 服装设计 研究所 有限公司-五	桂 (2020) 南宁市不动产权 第 0213556 号	出让	南宁市良庆 区银海大道 992 号	1,664.54	880.31	未抵 押	2020 年	工业 用地	否	981.16	成本 法

用途和项 目	权属证号	获取 方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押 情况	取得时间	土地 性质	是否缴纳 出让金	入账价值	入账 依据
象物资防 疫基地											
广西纺织 服装设计 研究所 有限公司-南 宁市青秀 区新竹路 39号-凤 凰宾馆租 用	南宁国用(1992)字第 403645 号	划拨	南宁市青秀 区新竹路 39 号	2,526.60	130.88	未抵 押	1992 年	科 研、 设计	否	149.58	评估 入账
广西纺织 服装设计 研究所 有限公司-南 宁市良庆 区银象路 52号-办 公厂区、 育未租赁	桂(2022)南宁市不动产权 第 0018940 号	出让	南宁市良庆 区银象路 52 号	5,057.50	255.95	未抵 押	2003 年	工 业 用 地	否	293.07	评估 入账
广西纺织 服装设计 研究所 有限公司-南 宁市良庆 区银象路 52号-办 公厂区、	桂(2021)南宁市不动产权 第 0018309 号	出让	南宁市良庆 区银象路 52 号	7,613.70	513.79	未抵 押	2003 年	工 业 用 地	否	603.47	评估 入账

用途和项目	权属证号	获取方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押情况	取得时间	土地性质	是否缴纳出让金	入账价值	入账依据
育未租赁											
猫儿山原生态索道一期项目	桂 (2025) 兴安县不动产权证 0001755 号	出让	桂林市兴安县华江乡高寨村	5,643.11	286.33	未抵押	2025 年	公共交通场地用地	是	292.67	成本法
猫儿山原生态索道一期项目	桂 (2025) 兴安县不动产权证 0008632 号	招拍挂	桂林市兴安县华江乡高寨村	3,893.16	327.54	未抵押	2025 年	其他商服用地	是	330.99	成本法
桂林之夜项目 (暂定名)	桂 (2019) 桂林市不动产权第 0025629 号	出让	雁山区桂阳公路	55,693.30	39.42	未抵押	2001 年	其他商服用地	是	81.24	成本法
南宁饭店	南宁国用 (1995) 字第 408989 号	划拨	民生路 38 号	28,053.76	15,793.52	已抵押	2000 年	机关、商业服务业、住宅土地	否	15,793.52	评估入账
南宁饭店	南宁国用 (1995) 字第 409059 号	划拨	共和路 142-1 号、142-2 号	1,427.71	65.07	未抵押	2001 年	住宅	否	65.07	评估入账
北海冠岭山庄项目-土地出让金	桂 (2022) 北海市不动产权第 0033979 号、桂 (2022) 北海市不动产权第 0033976 号、桂 (2022) 北海市不动产权第 0033977 号、桂 (2022) 北海市不动产权第 0033978 号、桂 (2022) 北海市不动产权第 0033973 号、	招拍挂	北海市冠头岭	76,055.20	1,461.39	已抵押	2010 年	出让	是	5,611.72	成本法

用途和项 目	权属证号	获取 方式	位置	面积 (m ²)	账面余额	抵押 情况	取得时间	土地 性质	是否缴纳 出让金	入账价值	入账 依据
	桂 (2022) 北海市不动产权第 0033974 号、桂 (2022) 北海市不动产权第 0033975 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										
合计				1,153,732.05	139,512.15					147,716.31	

(8) 商誉

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的商誉分别为 38,522.01 万元、39,102.76 万元、35,395.23 万元和 116,069.32 万元，2024 年末较 2023 年末增加 580.75 万元，增幅 1.51%，增幅变化不大，主要是由于并购桂林腊山艺术创作有限公司所致。2025 年末较 2024 年末减少 3,707.53 万元，降幅 9.48%，主要是由于出让广西阳朔河畔度假酒店有限公司部分股权引入战略投资人所致；2026 年 3 月末较 2025 年增加 80,674.09 万元，增幅 227.92%，主要是新增南方黑芝麻集团股份有限公司原有商誉和合并商誉。

(9) 递延所得税资产

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 2,218.81 万元、3,248.77 万元、3,827.05 万元和 13,141.95 万元，占非流动资产总额的比重分别为 0.04%、0.09%、0.09%和 0.29%。2024 年末较 2023 年末增加 1,029.96 万元，增幅为 46.42%，主要是计提减值准备所致。

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末发行人递延所得税资产情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,273.88	3,240.27	1,243.41	310.85	80.71	20.18	348.06	86.28
新租赁准则税会差异	8,978.40	1,990.24	9,639.49	1,945.22	10,211.23	1,951.07	5,517.09	1,172.95
并购项目评估减值	1,115.06	274.90	1,722.54	430.64	1,702.17	425.54	1,681.80	420.45
改制评估资产减值	407.48	102.49	407.48	101.87	407.48	101.87	407.60	101.90
信用减值损失	3,666.04	7,488.06	5,163.71	1,020.01	3,896.33	725.93	1,913.27	373.00
融资租赁产生的暂时性差异	183.93	45.98	-	-	96.71	24.18	256.95	64.24
其他	-	-	126.95	18.46	-	-	-	-
合计	15,624.79	13,141.95	18,303.58	3,827.05	16,394.62	3,248.77	10,124.76	2,218.81

(10) 其他非流动资产

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为

2,306,402.75 万元、303,091.63 万元、317,193.43 万元和 317,061.15 万元，占非流动资产总额的比例分别为 43.59%、8.29%、7.73%和 7.05%。发行人的其他非流动性资产主要包括自治区重大公益性项目、白沙湾国际医学园区及配套设施建设项目（一期）、广西美术馆、广西规划建设馆和北海冠岭二期项目。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，降幅 86.86%，主要是由于发行人子公司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、负债进行调整，通过专用账户管理，财务运作实行独立核算，不再纳入合并范围，导致发行人非流动资产较上年末大幅下降。2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人子公司城投集团承接的自治区棚户区改造贷款余额分别为 197.78 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元，自治区棚户区项目资产分别为 197.78 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

图表 6-46 发行人 2025 年末其他非流动性资产明细

单位：万元，%

序号	项目	期末余额	占其他非流动资产总额的比例
1	自治区重大公益性项目	146,354.24	46.14
2	白沙湾项目	54,581.89	17.21
3	广西美术馆项目	35,349.02	11.14
4	广西规划馆项目	48,883.14	15.41
5	应收保理款	13,578.68	4.28
6	北海冠岭二期项目	10,356.61	3.27
7	公益林	5,523.12	1.74
8	定期存单	280.00	0.09
9	其他	2,286.72	0.72
	合计	317,193.43	100.00

图表 6-47 发行人 2026 年 3 月末其他非流动性资产明细

单位：万元，%

序号	项目	期末余额	占其他非流动资产总额的比例
1	自治区重大公益性项目	146,752.60	46.29
2	白沙湾项目	54,581.89	17.21
3	广西美术馆项目	35,349.02	11.15
4	广西规划馆项目	48,883.14	15.42

序号	项目	期末余额	占其他非流动资产总额的比例
5	北海冠岭二期项目	10,356.61	3.27
6	公益林	5,530.69	1.74
7	定期存单	280.00	0.09
8	其他	2,286.72	0.72
9	应收保理款	13,040.48	4.11
	合计	317,061.15	100.00

(二) 合并报表负债结构分析

图表 6-48 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末负债结构分析

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,719,861.13	41.97	1,912,355.83	48.52	1,738,220.87	50.54	1,676,534.39	33.54
短期借款	820,520.40	20.02	737,063.62	18.70	435,932.06	12.68	293,044.55	5.86
应付票据及应付账款	228,543.71	5.58	288,108.59	7.31	244,417.57	7.11	108,211.85	2.16
预收款项	6,504.24	0.16	1,877.63	0.05	5,058.62	0.15	3,408.74	0.07
应付职工薪酬	22,220.93	0.54	19,377.89	0.49	19,919.46	0.58	20,529.56	0.41
应交税费	17,627.98	0.43	26,396.96	0.67	27,365.02	0.80	26,921.82	0.54
合同负债	45,123.25	1.10	55,739.44	1.41	52,028.47	1.51	31,106.37	0.62
其他应付款	148,717.15	3.63	122,858.30	3.12	109,849.93	3.19	123,899.41	2.48
一年内到期的非流动负债	422,157.99	10.30	655,559.69	16.63	837,102.84	24.34	1,066,499.66	21.33
其他流动负债	8,445.49	0.21	5,373.71	0.14	6,546.90	0.19	2,912.43	0.06
非流动负债合计	2,378,272.47	58.03	2,029,207.08	51.48	1,700,839.34	49.46	3,322,512.48	66.46
长期借款	1,364,395.13	33.29	1,115,787.89	28.31	952,024.32	27.68	2,457,761.95	49.16
应付债券	718,708.72	17.54	676,275.68	17.16	490,062.28	14.25	634,187.34	12.69
长期应付款	161,013.00	3.93	116,550.72	2.96	125,158.84	3.64	106,930.66	2.14
专项应付款	51,103.28	1.25	49,360.69	1.25	49,900.44	1.45	50,100.96	1.00
预计负债	-	-	-	-	5,000.00	0.15	5,000.00	0.10
租赁负债	17,559.37	0.43	9,660.95	0.25	14,791.18	0.43	4,682.00	0.09
递延收益	18,798.17	0.46	16,339.09	0.41	13,424.88	0.39	13,960.04	0.28
递延所得税负债	46,694.81	1.14	45,232.05	1.15	50,477.40	1.47	49,889.54	1.00
负债合计	4,098,133.60	100.00	3,941,562.91	100.00	3,439,060.21	100.00	4,999,046.87	100.00

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的负债总额分别为 4,999,046.87 万元、3,439,060.21 万元、3,941,562.91 万元和 4,098,133.60。2024 年年末发行

人负债总额较 2023 年末下降 1,559,986.66 万元，降幅 31.21%，主要是发行人棚改项目专账核算、单独管理所致。2025 年末发行人负债总额较 2024 年末增加 502,502.70 万元，增幅 14.61%，主要是发行人金融机构借款和应付债券增加所致。

从负债结构来看，剔除棚改项目负债后，发行人中流动负债与非流动负债占比基本一致，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人流动负债分别为 1,676,534.39 万元、1,738,220.88 万元、1,912,355.83 万元和 1,719,861.13 万元，流动负债占总负债比例分别为 33.54%、50.54%、48.52%和 41.97%。发行人流动负债主要由一年内到期的非流动负债、短期借款、其他应付款和应付票据及应付账款组成，其他科目占比相对较小。2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 3,322,512.48 万元、1,700,839.34 万元、2,029,207.08 万元和 2,378,272.47 万元，占负债总额的比重分别为 66.46%、49.46%、51.48%和 58.03%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款组成，其他科目占比较小。

1、流动负债

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人流动负债分别为 1,676,534.39 万元、1,738,220.88 万元、1,912,355.83 万元和 1,719,861.13 万元，流动负债占总负债比例分别为 33.54%、50.54%、48.52%和 41.97%。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%，波动较小。2025 年末发行人流动负债较 2024 年增加 174,134.95 万元，增幅 10.02%，主要是由于短期借款增加所致。2026 年 3 月末发行人流动负债较 2025 年减少 192,494.70 万元，降幅 10.07%，主要是一年内到期的非流动负债减少所致。

图表 6-49 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末发行人流动负债结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	820,520.40	47.71	737,063.62	38.54	435,932.06	25.08	293,044.55	17.48
应付票据及应付账款	228,543.71	13.29	288,108.59	15.07	244,417.57	14.06	108,211.85	6.45
预收款项	6,504.24	0.38	1,877.63	0.10	5,058.62	0.29	3,408.74	0.20
应付职工薪酬	22,220.93	1.29	19,377.89	1.01	19,919.46	1.15	20,529.56	1.22
应交税费	17,627.98	1.02	26,396.96	1.38	27,365.02	1.57	26,921.82	1.61

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	45,123.25	2.62	55,739.44	2.91	52,028.47	2.99	31,106.37	1.86
其他应付款	148,717.15	8.65	122,858.30	6.42	109,849.93	6.32	123,899.41	7.39
一年内到期的非流动负债	422,157.99	24.55	655,559.69	34.28	837,102.84	48.16	1,066,499.66	63.61
其他流动负债	8,445.49	0.49	5,373.71	0.28	6,546.90	0.38	2,912.43	0.17
流动负债合计	1,719,861.13	100.00	1,912,355.83	100.00	1,738,220.88	100.00	1,676,534.39	100.00

(1) 短期借款

近年来，随着发行人经营规模不断扩大，旅游板块及其他业务资金需求不断上升，短期流动资金需求量增加，集团短期借款较快增长。2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司短期借款分别为 293,044.55 万元、435,932.06 万元、737,063.62 万元和 820,520.40 万元，占流动负债的比例分别为 17.48%、25.08%、38.54%和 47.71%。2024 年末发行人短期借款较 2023 年末增加了 142,887.51 万元，增幅达 48.76%，主要是发行人扩大文旅、康养等主营业务经营规模，增加周转资金需求所致。2025 年末发行人短期借款较 2024 年末增加了 301,131.56 万元，增幅 69.08%，主要是发行人扩张康养、贸易业务经营规模，向金融机构融资增加所致。2026 年 3 月末，发行人短期借款较 2025 年末增加 83,456.78 万元，增幅为 11.32%，主要是发行人根据文旅、康养等业务板块经营发展需求申请银行贷款增加所致。

图 6-50 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月发行人短期借款明细

单位：万元

借款类别	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
质押借款	52,900.00	39,500.00	32,575.00	19,175.00
抵押借款	76,300.90	-	20,400.00	5,000.00
保证借款	476,750.14	510,011.38	237,360.67	179,372.41
信用借款	191,461.00	164,493.15	144,155.63	89,179.62
抵押加质押借款	20,000.00	20,000.00	-	-
质押加保证借款	1,965.33	965.00	500.00	-
抵押加保证借款	1,000.00	1,000.00	-	-
未到期应付利息	143.03	1,094.09	940.76	317.52
合计	820,520.40	737,063.62	435,932.06	293,044.55

图 6-51 2026 年 3 月末发行人主要短期借款明细表

单位：万元，年

借款机构名称	借款人	信用结构	借款规模	借款期限	借款起止日期	
中国农业银行	广西旅游发展集团有限公司	保证	30,000.00	1	2025/8/29	2026/8/28
华夏银行	广西旅游发展集团有限公司	信用	20,000.00	1	2026/1/1	2027/1/1
中国邮政储蓄银行	广西旅游发展集团有限公司	信用	20,000.00	1	2025/8/25	2026/8/24
桂林银行	广西旅游发展集团有限公司	保证	17,000.00	1	2026/1/23	2027/1/23
广西北部湾银行	广西旅游发展集团有限公司	信用	10,500.00	1	2026/2/28	2027/2/28
中国光大银行	广西旅游发展集团有限公司	信用	10,400.00	1	2026/1/23	2027/1/22
广发银行	广西旅游发展集团有限公司	保证	10,000.00	1	2025/11/21	2026/11/20
中国民生银行	广西旅游发展集团有限公司	保证	10,000.00	1	2025/11/14	2026/11/14
中国农业银行	广西旅游发展集团有限公司	保证	10,000.00	1	2025/9/28	2026/9/27
中国农业银行	广西旅游发展集团有限公司	保证	10,000.00	1	2025/9/28	2026/9/27
合计			147,900.00			

(2) 应付账款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应付账款分别为 108,211.85 万元、144,063.81 万元、119,060.39 万元和 141,367.20 万元，占总负债的比例分别为 2.17%、4.18%、3.02%和 3.45%。2024 年末较 2023 年末增加了 35,851.96 万元，增幅 33.13%，主要原因是项目建设尚未达到支付条件所致。2025 年末较 2024 年末减少 25,003.42 万元，降幅 17.36%，主要是项目建设到达结算期所致。

图表 6-52 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末发行人应付账款账龄结构表

单位：万元，%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	78,564.22	55.57	68,044.63	57.15	87,814.45	60.96	70,431.71	65.09
1-2 年内	28,520.78	20.17	21,798.49	18.31	29,455.24	20.45	23,632.11	21.84
2-3 年内	10,968.54	7.76	10,474.40	8.80	16,491.02	11.45	3,899.88	3.60
3 年以上	23,313.65	16.49	18,742.87	15.74	10,303.10	7.15	10,248.15	9.47
合计	141,367.20	100.00	119,060.39	100.00	144,063.81	100.00	108,211.85	100.00

发行人应付账款前五名情况如下表：

图表 6-53 2025 年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
南宁市自然资源局	非关联方	13,259.15	1-2 年	11.14
广西建工集团第一安装工程有限公司	非关联方	8,769.43	1-2 年	7.37
中铁二十局集团有限公司	非关联方	7,743.80	1-2 年	6.50
四川航空股份有限公司	非关联方	2,449.20	1 年以内	2.06
广西建工第一建筑工程集团有限公司	非关联方	1,630.27	1 年以内	1.37
合计		33,851.85		28.43

图表 6-54 2026 年 3 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
南宁市自然资源局	非关联方	13,259.15	1-2 年	9.38
广西建工集团第一安装工程有限公司	非关联方	8,769.43	1-2 年	6.20
中铁二十局集团有限公司	非关联方	7,743.80	1-2 年	5.48
四川航空股份有限公司	非关联方	2,449.20	1 年以内	1.73
广西建工第一建筑工程集团有限公司	非关联方	1,630.27	1 年以内	1.15
合计		33,851.85		23.95

(3) 预收款项

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人预收款项期末余额分别为 3,408.74 万元、5,058.62 万元、1,877.63 万元和 6,504.24 万元，占总负债的比例分别为 0.07%、0.15%、0.05%和 0.16%。2024 年末预收款项较 2023 年末增加 1,649.88 万元，增为 48.40%，主要原因为旅行团预收款项和酒店预收房款所致。2025 年末预收款项较 2024 年末减少 3,180.99 万元，降幅 62.88%，主要是 2025 年度预收的酒店预订款、旅行社预收款等旅游业务本期履约义务完成及部分收储土地已完成移交，相关预收款达到收入确认条件，按期结转营业收入。

图表 6-55 发行人 2023-2025 年及 2026 年 3 月末预收款项账龄情况

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末	占比	2025 年末	占比	2024 年末	占比	2023 年末	占比
1 年以内（含 1 年）	5,436.95	83.59	1,018.22	54.23	3,083.60	60.96	3,362.17	98.63
1 年以上	1,067.29	16.41	859.40	45.77	1,975.02	39.04	46.58	1.37
合计	6,504.24	100.00	1,877.63	100.00	5,058.62	100.00	3,408.74	100.00

图表 6-56 2025 年末发行人主要预收款项

单位：万元，%

债权人名称	与公司关系	金额	账龄	占预收账款总额的比例
中国农业银行股份有限公司广西壮族自治区分行	非关联企业	336.86	1 年以内	17.94
宁波雅戈尔服饰有限公司广西分公司	非关联企业	77.57	1 年以内	4.13
合计		414.43		22.07

图表 6-57 2026 年 3 月末发行人主要预收款项

单位：万元，%

债权人名称	与公司关系	金额	账龄	占预收账款总额的比例
深圳市金诚金业有限公司	非关联企业	401.16	1 年以内	6.17
广西晶时珠宝有限公司	非关联企业	172.32	1 年以内	2.65
广西桂达通商务服务有限公司	非关联企业	147.78	1 年以内	2.27
广西路路通旅游有限公司	非关联企业	147.00	1 年以内	2.26
天津西瓜旅游有限责任公司	非关联企业	78.56	1 年以内	1.21
合计		946.81		14.56

(4) 合同负债

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人合同负债分别为 31,106.37 万元、52,028.47 万元、55,739.44 万元和 45,123.25 万元，占总负债的比例分别为 0.62%、1.51%、1.41%和 1.10%。2024 年末合同负债较 2023 年末增加 20,922.10 万元，主要是预收文旅项目款和预收贷款上升所致。2025 年末合同负债较 2024 年增加 3,710.97 万元，增幅 7.13%，主要是预售贷款增加所致。

图表 6-58 2025 年末发行人合同负债明细情况表

单位：万元，%

名称	金额	占比
预收文旅项目款	1,631.93	2.93
预收房款	3,431.17	6.16
预收旅行团款	3,295.58	5.91
预收酒店消费款	1,413.70	2.54
预收贷款	45,574.01	81.76
其他	393.04	0.71
合计	55,739.44	100.00

图表 6-59 2026 年 3 月末发行人合同负债明细情况表

单位：万元，%

名称	金额	占比
预收文旅项目款	1,584.82	3.51
预收房款	3,539.85	7.84
预收旅行团款	3,175.65	7.04
预收酒店消费款	750.29	1.66
预收货款	36,072.65	79.94
其他	-	-
合计	45,123.25	100.00

(5) 应交税费

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应交税费分别为 26,921.82 万元、27,365.02 万元、26,396.96 万元和 17,627.98 万元，占负债总额的比例分别为 0.54%、0.80%、0.67%和 0.43%。2024 年末应交税费较 2023 年末增加 443.20 万元，2025 年末应交税费较 2024 年末减少 968.06 万元，较为稳定。

图表 6-60 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末应交税费明细

单位：万元

税种	2026 年 3 月末	2025 年	2024 年	2023 年
土地增值税	2,027.53	6,868.15	7,661.85	9,693.70
企业所得税	7,031.05	10,223.10	11,746.85	9,180.88
增值税	7,343.91	7,055.19	5,968.44	6,038.36
个人所得税	101.49	634.88	593.76	670.58
城市维护建设税	271.11	637.24	441.99	559.15
教育费附加（含地方教育费附加）	195.70	454.25	313.57	385.56
文化事业建设费	-	-	11.67	183.32
房产税	371.87	13.37	34.57	40.64
其他税费	285.32	510.78	592.32	169.63
合计	17,627.98	26,396.96	27,365.02	26,921.82

(6) 其他应付款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 123,899.41 万元、109,849.93 万元、122,858.30 万元和 148,717.15 万元，占总负债的比例分别为 2.48%、3.19%、3.12%和 3.63%。2024 年末其他应付款较 2023 年减少 14,049.48 万元，降幅为 11.34%，主要是支付经营往来款减少所致。2025 年末其他应付款较 2024 年增加 13,008.37 万元，主要是经营往来款增加所致。2026 年 3 月末其他应付款较 2025 年末增加 25,858.85 万元，增幅 21.05%，主要是经营往来增加所致。

图表 6-61 发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人其他应付款账龄结构表

单位：万元，%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	68,001.66	45.73	41,277.85	33.60	37,043.21	33.72	51,092.69	41.24
1 年以上	80,715.49	54.27	81,580.46	66.40	72,806.72	66.28	72,806.72	58.76
合计	48,717.15	100.00	122,858.30	100.00	109,849.93	100.00	123,899.41	100.00

图表 6-62 2025 年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
广西中马投控国际经贸集团有限公司	非关联方	18,900.00	1 年以内	15.38
桂平市土地开发投资有限公司	非关联方	12,573.15	3 年以上	10.23
南宁万代航空服务有限公司	非关联方	2,680.38	1 年以内	2.18
贵港市万豪房地产开发有限公司	关联方	2,595.00	1-2 年	2.11
广西城投实业有限公司	非关联方	2,536.97	1 年以内	2.06
合计		39,285.50		31.98

图表 6-63 2026 年 3 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
广西中马投控国际经贸集团有限公司	非关联方	18,900.00	1 年以内	12.71
桂平市土地开发投资有限公司	非关联方	3,634.85	1 年以内	2.44
南宁万代航空服务有限公司	非关联方	2,680.38	1 年以内	1.80
贵港市万豪房地产开发有限公司	关联方	2,595.00	1-2 年	1.74
广西城投实业有限公司	非关联方	2,536.97	1 年以内	1.71
合计		24,020.35		16.15

(7) 一年内到期的非流动负债

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,066,499.66 万元、837,102.84 万元、655,559.69 万元和 422,157.99 万元，占负债总额的比重分别为 21.33%、24.34%、16.63%和 10.30%。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，降幅为 21.51%，主要是发行人棚改项目专账核算、单独管理所致，一年内到期的非流动负债规模减少；2025 年末，一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 181,543.15 万元，降幅 21.69%，主要是一年内到期的应付债券减少所致。2026 年 3 月末，一年内到期的非流动负债较 2025 年末减少 233,401.70 万元，降幅为 35.60%，主要是由于 1

年内到期的应付债券减少。

图表 6-64 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
1 年内到期的长期借款	295,070.57	264,075.58	202,401.92	651,526.87
1 年内到期的应付债券	90,494.73	317,227.77	548,460.78	345,713.72
1 年内到期的长期应付款	34,033.74	72,648.18	81,229.74	68,425.92
1 年内到期的租赁负债	2,558.95	1,608.16	5,010.41	833.15
合计	422,157.99	655,559.69	837,102.84	1,066,499.66

2、非流动负债

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 3,322,512.48 万元、1,700,839.34 万元、2,029,207.08 万元和 2,378,272.47 万元，占负债总额的比重分别为 66.46%、49.46%、51.48%和 58.03%。2024 年发行人非流动负债较 2023 年减少 1,621,673.14 万元，降幅为 48.81%，主要是发行人棚改项目专账核算、单独管理所致。2025 年发行人非流动负债较 2024 年增加 328,367.74 万元，增幅 19.31%，主要是长期借款和应付债券增加所致。

图表 6-65 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末非流动负债构成情况表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,364,395.13	57.37	1,115,787.89	54.99	952,024.32	55.97	2,457,761.95	73.97
应付债券	718,708.72	30.22	676,275.68	33.33	490,062.28	28.81	634,187.34	19.09
租赁负债	17,559.37	0.74	9,660.95	0.48	14,791.18	0.87	4,682.00	0.13
长期应付款及专项应付款	212,116.28	8.92	165,911.41	8.18	175,059.28	10.29	157,031.62	4.73
预计负债	-	-	-	-	5,000.00	0.29	5,000.00	0.15
递延收益	18,798.17	0.79	16,339.09	0.81	13,424.88	0.79	13,960.04	0.42
递延所得税负债	46,694.81	1.96	45,232.05	2.23	50,477.40	2.97	49,889.54	1.50
非流动负债合计	2,378,272.47	100.00	2,029,207.08	100.00	1,700,839.34	100.00	3,322,512.48	100.00

(1) 长期借款

非流动负债中最主要为长期借款，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人长期借款分别为 2,457,761.95 万元、952,024.32 万元、1,115,787.89 万元和 1,364,395.13 万元，占总负债的比例分别为 49.16%、27.68%、28.31%和 33.29%。2024 年末发行人长期借款较 2023 年末减少 1,505,737.63 万元，降幅

61.26%，主要是发行人棚改项目专账核算、单独管理所致。2025 年末发行人长期借款较 2024 年末增加 163,763.57 万元，增幅 17.20%，主要是文旅康养项目投入增加，银行长期借款增加所致。

图表 6-66 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末长期借款

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
质押借款	25,869.46	26,374.28	48,588.75	29,790.89
抵押借款	73,657.82	42,855.05	45,052.40	81,713.45
保证借款	586,743.52	517,146.27	444,263.50	663,479.61
信用借款	373,199.00	275,380.24	136,928.28	2,058,079.82
保证、抵押借款	391,444.52	366,200.99	390,683.51	276,225.05
保证、抵押、质押借款	-	50,081.14	59,619.09	-
保证、质押借款	139,111.38	101,825.49	29,290.70	-
减：一年内到期的长期借款	295,070.57	264,075.58	202,401.92	651,526.87
合计	1,364,395.13	1,115,787.89	952,024.32	2,457,761.95

图表 6-67 2026 年 3 月末发行人前十名长期借款明细

单位：万元

借款人	债权人	借款期限	期末余额	借款类别
广西旅发广通房地产开发有限公司	兴业银行南宁东盟商务区支行	16 年（2021/4/29-2037/4/21）	26,104.26	中长期借款
广西旅游发展集团有限公司	中国农业银行	15 年（2020/10/29-2035/10/28）	23,600.00	中长期借款
广西旅游发展集团有限公司	南宁市区农村信用合作联社琅西分社	5 年（2021/6/30-2026/6/26）	28,700.00	中长期借款
广西旅游发展集团有限公司	建设银行南宁新城支行	3 年（2026/1/30-2029/1/30）	17,000.00	中长期借款
广西旅游发展集团有限公司	农业银行国贸支行	3 年（2023/9/26-2026/9/25）	29,500.00	中长期借款
广西旅游发展集团有限公司	农业银行国贸支行	3 年（2024/1/13-2027/1/12）	49,550.00	中长期借款
广西五象城芯房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司南宁分行	5 年（2023/8/3-2028/7/30）	68,539.35	中长期借款
广西旅发防城港投资有限公司	桂林银行	20 年（2025.8.19-2045.8/8）	81,038.11	中长期借款
北京广西大厦集团有限公司	中国工商银行	15 年（2022/9/29-2037/9/28）	21,500.00	中长期借款
广西旅发桂林投资有限公司	兴业银行	7 年（2025/12/28-2032/12/21）	39,000.00	中长期借款
合计			384,531.71	

(2) 应付债券

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应付债券分别为 634,187.34 万元、490,062.28 万元、676,275.68 万元和 718,708.72 万元，占总负债的比例分别为 12.69%、14.25%、17.16%和 17.54%。2024 年末应付债券较 2023 年末减少 144,125.06 万元，降幅 22.73%，主要是由于发行人兑付 5 亿元中期票据、10 亿元超短期融资券和债券融资计划 29,998 万元所致。2025 年末应付债券较 2024 年增加 186,213.40 万元，主要是发行人发行公司债券增加所致。2026 年 3 月末应付债券较 2025 年末增加 42,433.04 万元，增幅 6.27%，主要是由于发行人发行中期票据规模增加所致。

图表 6-68 发行人 2026 年 3 月末应付债券明细表

单位：万元

债券名称	发行时间	到期时间	发行金额	债券余额	是否计入一年内到期债券
广西旅游发展集团有限公司 2023 年度第三期非公开发行公司债券 (23 广旅 03)	2023/5/24	2026/5/24	30,000.00	30,000.00	是
广西旅游发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券 (24 广旅 01)	2024/3/29	2029/3/29	70,000.00	70,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (24 广旅 02)	2024/4/18	2027/4/18	80,000.00	80,000.00	否
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) (第一期) (25 广旅 01)	2025/8/8	2028/8/8	20,000.00	20,000.00	否
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) (第一期) (25 广旅 02)	2025/8/8	2030/8/8	50,000.00	50,000.00	否
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) (第二期) (25 广旅 03)	2025/9/5	2028/9/5	48,000.00	48,000.00	否
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) (第二期) (25 广旅 04)	2025/9/5	2030/9/5	22,000.00	22,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第三期非公开发行公司债券 (25 广旅 05)	2025/12/24	2028/12/24	60,000.00	60,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第四期中期票据 (24 广西旅发 MTN004)	2024/5/8	2027/5/8	50,000.00	50,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第五期中期票据 (24 广西旅发 MTN005A)	2024/6/20	2027/6/20	30,000.00	30,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第五期中期票据 (24 广西旅发 MTN005B)	2024/6/20	2029/6/20	40,000.00	40,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第六期中期票据 (24 广西旅发 MTN006)	2024/7/22	2029/7/22	50,000.00	50,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第七期中期票据 (25 广西旅发 MTN007)	2025/10/24	2028/10/24	50,000.00	50,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第八期中期票据 (25 广西旅发 MTN008)	2025/11/5	2028/11/5	50,000.00	50,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第十一期中期票据 (25 广西旅发 MTN0011)	2025/12/26	2030/12/26	50,000.00	50,000.00	否

债券名称	发行时间	到期时间	发行金额	债券余额	是否计入一年内到期债券
广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第一期中期票据 (26 广西旅发 MTN001)	2026/1/6	2029/1/6	50,000.00	50,000.00	否
广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第四期短期融资券 (25 广西旅发 CP004)	2025/6/19	2026/6/19	50,000.00	50,000.00	是
合计			800,000.00	800,000.00	

(3) 长期应付款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 106,930.66 万元、125,158.84 万元、116,550.72 万元和 161,013.00 万元，占总负债的比例分别为 2.14%、3.64%、2.96%和 3.93%。2026 年 3 月末，发行人长期应付款较 2025 年末增加 44,462.28 万元，增幅 38.15%，主要原因是广旅防城港公司、文旅股公司等融资租赁款新增所致。

图表 6-69 发行人 2025 年末长期应付款前五大客户

单位：万元，%

序号	项目名称	金额	占长期应付款项比例
1	白沙湾国际医学项目政府专项债	17,054.09	14.63
2	一键游广西项目政府专项债	14,999.14	12.87
3	广西广投商业保理有限公司	13,797.26	11.84
4	深圳前海桂金融资租赁有限公司	10,482.75	8.99
5	北部湾金融租赁有限公司	9,487.95	8.14
合计		65,821.19	56.47

图表 6-70 发行人 2026 年 3 月末长期应付款前五大客户

单位：万元，%

序号	项目名称	金额	占长期应付款项比例
1	白沙湾国际医学项目政府专项债	17,054.09	10.59
2	一键游广西项目政府专项债	14,999.14	9.32
3	广西广投商业保理有限公司	13,797.26	8.57
4	深圳前海桂金融资租赁有限公司	10,482.75	6.51
5	北部湾金融租赁有限公司	9,487.95	5.89
合计		65,821.19	40.88

(4) 专项应付款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司专项应付款分别为 50,100.96 万元、49,900.44 万元、49,360.69 万元和 51,103.28 万元，占负债总额的比例分别为 1.00%、1.45%、1.25%和 1.25%。专项应付款主要包括自治区政府对五象新区核心区路网项目建设资金和广西规划馆展厅改造经费拨款。上述专项应付款均为

无息资金，发行人不需要为使用上述资金支付利息。2022 年后发行人专项应付款较变化不大。

图表 6-71 发行人 2025 年末专项应付款前五大客户

单位：万元，%

单位名称	金额	占专项应付款的比例
重大公益性项目片区路网工程建设资金	39,651.00	80.33
规划馆展厅改造经费	3,596.43	7.29
美术馆收藏经费	2,998.00	6.07
巴马长寿养生国际旅游区基础设施建设	1,000.00	2.03
自治区旅游发展专项资金	831.22	1.68
合计	48,076.65	97.40

图表 6-72 发行人 2026 年 3 月末专项应付款前五大客户

单位：万元，%

单位名称	金额	占专项应付款的比例
重大公益性项目片区路网工程建设资金	39,651.00	77.59
规划馆展厅改造经费	3,596.43	7.04
美术馆收藏经费	2,998.00	5.87
巴马长寿养生国际旅游区基础设施建设	1,000.00	1.96
自治区旅游发展专项资金	831.22	1.63
合计	48,076.65	94.08

(5) 递延收益

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人递延收益分别为 13,960.04 万元、13,424.88 万元、16,339.09 万元和 18,798.17 万元，占负债总额的比例分别为 0.28%、0.39%、0.41%和 0.46%，占比较小。发行人递延收益主要包括一键乡村旅游智慧平台、一键游广西文旅公共服务平台、普惠养老专项资金、北海冠岭会议中心财政拨款、保障房项目住房租赁市场发展补助、一键游广西平台项目、防控物资补助、北海冠岭综合体配套项目游艇俱乐部工程、直通车专项经费、程阳八寨景区旅游基础设施等项目。

(6) 递延所得税负债

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人递延所得税负债分别为 49,889.54 万元、50,477.40 万元、45,232.05 万元和 46,694.81 万元，占负债总额的比重分别为 1.00%、1.47%、1.15%和 1.14%，占比较小。2024 年末发行人递延所得税负债比 2023 年末增加 587.86 万元，变化幅度不大。2025 年末发行人递延所得税负债比 2024 年末减少 5,245.35 万元，降幅 10.39%，主要是并购项目评估增值金额减少所

致。

(三) 合并报表所有者权益结构分析

图表 6-73 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末所有者权益结构分析

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	300,000.00	9.97	300,000.00	10.67	300,000.00	12.49	300,000.00	14.28
其他权益工具	400,000.00	13.30	400,000.00	14.23	99,850.00	4.16	-	-
资本公积	1,433,696.05	47.66	1,433,696.05	51.02	1,430,270.13	59.55	1,428,478.45	67.99
其他综合收益	2,065.03	0.07	2,063.57	0.07	2,044.84	0.09	2,231.31	0.11
盈余公积	395.77	0.01	395.77	0.01	395.77	0.02	395.77	0.02
一般风险准备	1,454.90	0.05	1,454.90	0.05	1,114.33	0.05	325.07	0.02
未分配利润	18,842.15	0.63	21,272.70	0.76	19,649.02	0.82	14,681.53	0.70
归属于母公司所有者权益合计	2,156,453.90	71.68	2,158,882.98	76.82	1,853,324.09	77.16	1,746,112.13	83.11
少数股东权益	851,830.05	28.32	651,425.70	23.18	548,505.15	22.84	354,924.97	16.89
所有者权益合计	3,008,283.95	100.00	2,810,308.67	100.00	2,401,829.24	100.00	2,101,037.11	100.00

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人所有者权益总额分别为 2,101,037.11 万元、2,401,829.24 万元、2,810,308.67 万元和 3,008,283.95 万元。呈逐年上升趋势。

1、实收资本

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人的实收资本均为 300,000.00 万元，未发生变化，占所有者权益总额的比例分别为 14.28%、12.49%、10.67%和 9.97%。随着所有者权益总额逐年上升，实收资本占比逐年下降。

发行人注册资本构成为 29 亿元国有资产注入及 1 亿元货币现金出资，具体为：

(1) 根据《广西壮族自治区人民政府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），以城投集团和旅投集团 2012 年底账面净资产总和作为旅发集团注册资本。城投集团 2012 年末净资产总额（少数股东权益除外）2,278,425,570.21 元，旅投集团 2012 年末净资产总额（少数股东权益除外）为 985,339,551.79 元，合计 3,263,765,122.00 元；

(2) 根据广西壮族自治区财政厅《关于拨付广西旅游发展集团有限公司工商注册资金的函》（桂财企函〔2014〕227 号），经自治区人民政府同意，一

次性拨付旅发集团工商注册资金 100,000,000.00 元，作为自治区人民政府对公司的国家资本金投入。

综上，出资人对广旅集团出资总额为 3,363,765,122.00 元，在会计处理上，净资产出资部分其中的 29 亿元及货币出资部分 1 亿元合计 30 亿元计入注册资本，剩余溢价部分计入资本公积科目。

发行人的资本注入合规，会计核算、列表正确，不存在违规注入非经营性资产的情况，不存在注册资本未到位、虚增资产的情况，不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产和储备土地作为资本注入公司的行为，符合国家相关政策法规。

图表 6-74 发行人注册资本构成情况

单位：万元，%

内容	金额	占比
货币资金	10,000.00	3.33
其他资产	290,000.00	96.67
合计	300,000.00	100.00

其他资产为发行人设立时，由广西壮族自治区人民政府全资控股的城投集团的城建类国有资产和原旅投集团组成，具体如下：

图表 6-75 实收资本其他资产构成情况

单位：万元，%

主体	投入资本			
	资产	负债	所有者权益	资本占比
广西城建投资集团有限公司	486,745.18	281,422.60	205,322.58	65.91
广西旅发投资集团有限公司	145,402.58	39,190.91	106,211.67	34.09

2、资本公积

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人资本公积分别为 1,428,478.45 万元、1,430,270.13 万元、1,433,696.05 万元和 1,433,696.05 万元，占所有者权益比重分别为 67.99%、59.55%、51.02%和 47.66%。2024 年末资本公积较 2023 年末增加 1,791.68 万元，增幅 0.13%。2025 年末资本公积较 2024 年增加 3,425.92 万元，增幅 2.39%。

图表 6-76 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末发行人资本公积构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资本（或）股本溢价	75,618.08	75,618.08	65,935.51	62,943.41

其他资本公积	1,358,077.97	1,358,077.97	1,364,334.62	1,365,535.04
合计	1,433,696.05	1,433,696.05	1,430,270.13	1,428,478.45

3、其他权益工具

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具分别为 0 万元、99,850.00 万元、400,000.00 万元和 400,000.00 万元，占所有者权益比重分别为 0%、4.16%、14.23%和 13.30%。2024 年末发行人其他权益工具增加 99,850.00 万元，主要是 2024 年 3 月发行 10 亿元永续中票（24 广西旅发 MTN002 和 24 广西旅发 MTN003），属于永续债，计入其他权益工具所致；2025 年末发行人其他权益工具增加 300,150.00 万元，主要是 2025 年发行 20 亿元永续中期票据和 10 亿元永续公司债，计入其他权益工具所致。

4、盈余公积

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人盈余公积额分别为 395.77 万元、395.77 万元、395.77 万元和 395.77 万元。2023-2025 年末发行人盈余公积无明显变化。

5、未分配利润

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 14,681.53 万元、19,649.02 万元、21,272.70 万元和 18,842.15 万元。2024 年末，发行人未分配利润较 2023 年末增加 4,967.49 万元增幅为 33.83%，主要是由于本年度对一般风险准备和股东的分配增加所致。2025 年，发行人未分配利润较 2024 年增加 1,623.68 万元，主要是收到其他权益工具投资—广西全域旅游产业发展基金合伙企业（有限合伙）清算款所致。

（四）盈利能力分析

图表 6-77 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月利润及盈利能力指标表

单位：万元

项目/时间	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
一、营业总收入	223,367.07	791,319.62	646,435.51	587,663.04
其中：营业收入	223,367.07	791,319.62	646,435.51	587,663.04
二、营业总成本	221,495.62	799,856.19	634,971.06	573,102.64
其中：营业成本	189,063.48	688,591.28	531,309.05	479,466.32
营业税金及附加	1,262.85	6,470.43	3,083.06	4,102.48
销售费用	6,726.76	13,364.68	14,391.72	14,531.08
管理费用	17,636.77	63,805.92	62,806.33	55,521.39

项目/时间	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
研发费用	536.78	2,213.38	2,926.62	1,926.02
财务费用	6,268.98	25,410.50	20,454.27	17,555.35
资产减值损失	-	-1,231.94	-1,965.67	-
信用减值损失	-464.9	-2,136.33	-1,943.73	-1,385.73
资产处置收益	0.39	46.28	78.04	-2.86
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,079.89	-537.84	2,480.35
投资收益（损失以“-”号填列）	1,113.79	24,999.66	11,551.48	1,354.88
其他收益	643.59	6,331.48	4,022.58	7,491.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,164.33	18,392.69	22,669.30	24,498.53
加：营业外收入	203.75	6,870.57	1,704.45	571.35
减：营业外支出	45.19	924.10	817.95	1,173.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,322.89	24,339.16	23,555.81	23,896.60
减：所得税费用	784.85	13,746.00	12,671.25	8,035.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,538.04	10,593.16	10,884.56	15,861.41
净利润率	1.14%	1.34%	1.68%	2.70%
净资产收益率	0.08%	0.38%	0.45%	0.75%
总资产收益率	0.04%	0.16%	0.19%	0.23%

1、营业收入

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 587,663.04 万元、646,435.51 万元、791,319.62 万元和 223,367.07 万元。发行人主要任务是“进一步整合广西旅游资源，做大做强广西旅游产业”，近三年又一期，营业收入主要来源于文化旅游业务、贸易业务及其他业务，营业收入呈逐年增长趋势。发行人营业收入具体分析已在前文章节披露，详见“第五章 发行人基本情况”。

2、营业成本

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的营业成本分别为 479,466.32 万元、531,309.05 万元、688,591.28 万元和 189,063.48 万元。2024 年度发行人营业成本较 2023 年增加了 51,842.73 万元，增幅 10.81%，主要是其他业务成本增加所致，与营收增长趋势一致。2025 年度发行人营业成本较 2024 年增加了 157,282.23 万元，与营收增长趋势一致。

3、期间费用

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月发行人期间费用情况如下：

图表 6-78 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月发行人期间费用明细表

单位：万元，%

期间费用	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	金额占营业收入比	金额	金额占营业收入比	金额	金额占营业收入比	金额	金额占营业收入比
销售费用	6,726.76	3.01	13,364.68	1.94	14,391.72	2.23	14,531.08	2.47
管理费用	17,636.77	7.90	63,805.92	9.27	62,806.33	9.72	55,521.39	9.45
研发费用	536.78	0.24	2,213.38	0.32	2,926.62	0.45	1,926.02	0.33
财务费用	6,268.98	2.81	25,410.50	3.69	20,454.27	3.16	17,555.35	2.99
合计	31,169.29	13.95	104,794.48	15.22	100,578.94	15.56	89,533.84	15.24

(1) 销售费用

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的销售费用分别为 14,531.08 万元、14,391.72 万元、13,364.68 万元和 6,726.76 万元，销售费用主要是发行人旅游板块营业费用和其他板块营业费用，与旅游板块业务营收变化趋势一致。

(2) 管理费用

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的管理费用分别为 55,521.39 万元、62,806.33 万元、63,805.92 万元和 17,636.77 万元，发行人管理费用主要包括职工薪酬、管理人员费用、行政办公费、其他费用和折旧及摊销等。公司的管理费用略有增长但整体相对稳定。

(3) 研发费用

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的研发费用分别为 1,926.02 万元、2,926.62 万元、2,213.38 万元和 536.78 万元，研发费用 2025 年较 2024 年有所下降。

(4) 财务费用

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的财务费用分别为 17,555.35 万元、20,454.27 万元、25,410.50 万元和 6,268.98 万元，财务费用主要包括利息支出和金融机构手续费。

发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月的期间费用分别为 89,533.84 万元、100,578.94 万元、104,794.48 万元和 31,169.29 万元，呈增长趋势，占营业收入的比重分别为 15.24%、15.56%、15.22%和 13.95%。主要是因为发行人加强旅游、康养等板块开拓，期间费用也相应增加，加上旅游行业的回暖，相应费用支出增加。

4、资产减值损失

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的资产减值损失分别为 0 万元、-1,965.67 万元、-1,231.94 万元和 0 万元，波动较大。2024 年-2025 年发行人计提资产减值损失主要是因为计提存货跌价准备增加所致。

5、营业外收入、营业外支出

图表 6-79 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月发行人投资收益及政府补助情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业外收入	203.75	6,870.57	1,704.45	571.35
其中：政府补助	0.09	68.06	2.11	21.72
营业外支出	45.19	924.10	817.95	1,173.28

(1) 营业外收入

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 571.35 万元、1,704.45 万元、6,870.57 万元和 203.75 万元，主要包括非流动资产毁损报废利得、与企业日常活动无关的政府补助、违约金收入、赔偿收入及其他。2025 年发行人营业外收入较上年度增长 5,166.12 万元，增幅 303.10%，主要是系旗下部分子公司获得债务豁免所致。

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，公司营业外收入中的政府补助分别为 21.72 万元、2.11 万元、68.06 万元和 0.09 万元。

(2) 营业外支出

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的营业外支出分别为 1,173.28 万元、817.95 万元、924.10 万元和 45.19 万元，该部分支出主要包括非流动资产毁损报废损失以及对外捐赠支出。

6、营业利润

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人营业利润分别为 24,498.53 万元、22,669.30 万元、18,392.69 万元和 3,164.33，营业利润呈下降趋势。2024 年营业利润较 2023 年减少 1,829.23 万元，降幅 7.47%，主要是营业成本费用上升影响部分利润波动。2025 年营业利润较 2024 年减少 4,276.61 万元，降幅 18.87%，主要是期间费用上升影响部分利润波动。

7、利润总额

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人的利润总额分别为 23,896.60 万元、

23,555.81 万元、24,339.16 万元和 3,322.89 万元，呈逐年波动变化趋势，与营业收入的波动幅度保持一致。

8、净利润

2023-2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人净利润分别为 15,861.41 万元、10,884.56 万元、10,593.16 万元和 2,538.04 万元，呈波动变化，2025 年发行人净利润较 2024 年减少 291.40 万元，变化幅度较小；发行人净利润率分别为 2.70%、1.68%、1.34%和 1.14%，净利润率较低主要系旅游业务虽然收入增加，但旅游行业恢复期经营成本较高，利润偏低。

9、净资产收益率

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人净资产收益率分别为 0.75%、0.45%、0.38%和 0.08%，发行人净资产收益率整体不高，主要由于旅游行业投资大、回报期长的特征，净资产收益率普遍偏低。

10、总资产收益率

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人总资产收益率分别为 0.23%、0.19%、0.16%和 0.04%，近两年呈下降趋势，主要是发行人部分文旅项目及景区景点仍然处于建设或提升改造阶段，项目收益尚未完全体现。

（五）现金流量状况分析

图表 6-80 发行人 2023-2025 年和 2026 年 1-3 月现金流量状况分析

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动现金流入小计	354,233.85	1,397,267.71	940,900.61	654,908.10
经营活动现金流出小计	350,924.04	1,392,045.27	889,950.46	608,025.40
经营活动产生的现金流量净额	3,309.81	5,222.44	50,950.15	46,882.70
投资活动现金流入小计	42,457.78	163,292.07	47,374.84	10,129.83
投资活动现金流出小计	79,377.94	740,744.38	401,870.12	453,184.59
投资活动产生的现金流量净额	-36,920.17	-577,452.31	-354,495.28	-443,054.75
筹资活动现金流入小计	593,214.58	2,593,094.18	1,913,705.08	1,633,802.80
筹资活动现金流出小计	659,826.15	1,868,784.24	1,523,681.52	1,324,149.06
筹资活动产生的现金流量净额	-66,611.57	724,309.94	390,023.56	309,653.75
现金及现金等价物净增加额	-100,221.93	152,080.07	86,478.43	-86,518.31
加：期初现金及现金等价物余额	465,700.56	313,620.50	227,142.07	313,660.38
期末现金及现金等价物余额	365,478.64	465,700.56	313,620.50	227,142.07
经营活动现金流入占现金总流入比例	35.78%	33.64%	32.42%	28.49%
投资活动现金流入占现金总流入比例	4.29%	3.93%	1.63%	0.44%

筹资活动现金流入占现金总流入比例	59.93%	62.43%	65.94%	72.55%
------------------	--------	--------	--------	--------

(1) 经营活动现金流量

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 654,908.10 万元、940,900.61 万元、1,397,267.71 万元和 354,233.85 万元，呈上升趋势。2024 年发行人文旅及康养等板块营业收入及收回应收款项规模扩大，经营性现金流入提升。2025 年发行人其他业务和贸易业务规模扩大，经营性现金流入提升。经营活动产生的现金流出分别为 608,025.40 万元、889,950.46 万元、1,392,045.27 万元和 350,924.04 万元，呈上升趋势。主要原因为近几年旅游经济快速发展，发行人扩展旅游、康养等主营业务，相关费用支出增加。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入占现金总流入的比例分别为 28.49%、32.42%、33.64%和 35.78%，呈现上升态势，原因是发行人较多项目处于培育期，项目经营收益逐步体现，故经营活动现金流入占比有所提升。

发行人 2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 46,882.70 万元、50,950.15 万元、5,222.44 万元和 3,309.81 万元。2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年下降 45,727.71 万元，降幅 89.75%，主要原因是部分商品房销售项目进入二期建设投入及康旅金融业务加大融资租赁等业务投放、中长期业务项目未到回收期等。

(2) 投资活动产生的现金流量

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -443,054.75 万元、-354,495.28 万元、-577,452.31 万元和 -36,920.17 万元，投资活动现金流均呈现净流出态势。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 10,129.83 万元、47,374.84 万元、163,292.07 万元和 42,457.78 万元，逐年增长。2024 年末，发行人投资活动产生的现金流入较 2023 年度增加 37,245.01 万元，增幅 367.68%，主要是出让广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司子公司部分股权所致。2025 年末，发行人投资活动产生的现金流入较 2024 年度增加 115,917.23 万元，增幅 244.68%，主要是收回部分对外投资影响所致。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月发行人投资活动产生的现金流出分别为 453,184.59 万元、401,870.12 万元、740,744.38 万元和 79,377.94 万元，呈波动

变化。2024 年度发行人投资活动产生的现金流出较 2023 年减少 51,314.47 万元，降幅 11.32%，主要原因是部分旅游板块项目建设进入后期，建设投资支出减少。2025 年度发行人投资活动产生的现金流出较 2024 年增加 689,429.91 万元，增幅 171.56%，主要是增加对文旅和康养板块项目的投资。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人投资活动现金流入占现金总流入的比例分别为 0.44%、1.63%、3.93%和 4.29%，整体占比较小。

(3) 筹资活动产生的现金流量

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 309,653.75 万元、390,023.56 万元、724,309.94 万元和-66,611.57 万元，近三年持续增长。发行人筹资活动现金流主要是根据文旅项目及康养项目投资需求，在银行等金融机构办理借款所致。随着发行人投资项目收益逐步显现，项目现金流入逐年增加，将对发行人偿还债务形成较好的支撑。

2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,633,802.80 万元、1,913,705.08 万元、2,593,094.18 万元和 593,214.58 万元，呈现增长趋势，主要是发行人通过金融机构融资和发行债券规模增加，带动筹资活动现金流入增加，占现金总流入的比例分别为 72.55%、65.94%、62.43%和 59.93%。

(六) 偿债能力分析

图表 6-81 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末偿债能力指标表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率 (倍)	1.52	1.39	1.26	1.08
速动比率 (倍)	0.64	0.64	0.44	0.33
资产负债率 (%)	57.67	58.38	58.88	70.41
利息保障倍数 (倍)	0.30	0.37	0.33	0.20
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.53	0.56	0.49	0.29

1、短期偿债能力

短期偿债指标来看，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.08、1.26、1.39 和 1.52，速动比率分别为 0.33、0.44、0.64 和 0.64。发行人流动比例和速动比率呈增长态势，主要是随着发行人文旅经济和康养产业持续发展、经营规模稳步扩大，营业收入及经营性回款持续增加，同时结合日常经

营及项目周转资金需求，充分利用金融支持政策，增加短期借款，补充运营资金。

整体上看，发行人流动比率、速动比率处于合理水平，2025 年至 2026 年 3 月末速动比率保持稳定，主要系当期公司速动资产与流动负债增长节奏基本匹配，资产负债结构趋于稳健。。

2、长期偿债能力

从长期偿债能力来看，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 70.41%、58.88%、58.38%和 57.67%，整体呈现下降趋势。2024 年末资产负债率大幅下降，主要是发行人子公司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及公司董事会审议结果，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导致。

2016 年 11 月 3 日，为进一步完善全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），要求“1.各市政府、棚改用款人与广西城投集团签订委托投资协议。2.将棚改项目资本金计入广西城投集团资本公积。”由于棚改项目为 20%资本金和 80%贷款的投融资结构，该实施方案可逐渐降低棚改贷款对发行人资产负债率的影响。发行人子公司城投集团作为统贷平台承接自治区棚户区改造贷款自 2016 年起开展了大规模的调剂回收以及政府债置换，2020 年城投集团的自治区棚改贷款调剂回收了 178,600.00 万元，政府债置换了 47,700.00 万元，负债减少，逐年降低资产负债率。自治区棚改贷款由各地市政府及当地棚户区改造主体（棚改用款人）负责偿还，在各地市政府无法偿还时，由自治区财政先行垫付，发行人不承担实质还本付息责任。截至 2024 年末，发行人已将棚改项目进行专账核算、单独管理，这部分棚改借款余额为 0 亿元，棚改贷款资产为 0 亿元。

从利息保障倍数来看，2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司利息保障倍数分别为 0.20、0.33、0.37 和 0.30，EBITDA 利息倍数分别为 0.29、0.49、0.56 和 0.53。利息保障能力一般，主要原因是发行人主业板块文旅及康养产业均有前期投融资，且规模较大、收益期较长等特点，导致项目建设期、培育期利息

支出均较大。

（七）资产运营效率分析

图表 6-82 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末资产运营效率分析

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款周转率（次/年）	1.87	4.90	5.20	10.70
存货周转率（次/年）	0.25	0.48	0.40	0.76
总资产周转率（次/年）	0.06	0.13	0.10	0.08

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人应收账款周转率分别为 10.70 次/年、5.20 次/年、4.90 次/年和 1.87 次/年。2023-2025 年发行人根据市场需求变化，调整匹配文旅项目、贸易业务、销售商品等业务模式，不同业务模式的周转率存在差异，因而存在波动的情况。

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人存货周转率分别为 0.76 次/年、0.40 次/年、0.48 次/年和 0.25 次/年，呈现波动趋势，但整体偏低，主要是因为发行人存货当中存在较大比例的商业办公物业，后续经营过程中，发行人将通过加大去化力度、调整业务模式等方式，提升存货周转率。

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人总资产周转率分别为 0.08 次/年、0.10 次/年、0.13 次/年和 0.06 次/年，呈波动态势。由于发行人主要业务板块文旅及康养等项目都具有前期投入高、回报周期长等特点，且发行人康养产业仍处于发展初期，产生的营业收入规模相对资产投入仍然偏低，导致发行人总资产周转率偏低。

总体来说，发行人的应收账款周转率处于合理范围之内、存货周转率及总资产周转率相对较低，主要是由发行人所处的行业特点和业务模式所决定的。综合来看，发行人各项运营效率指标处于正常水平。

四、发行人有息债务情况

发行人有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款等相关借款。2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，公司有息债务分别为 452.77 亿元、291.67 亿元、366.41 亿元和 385.23 亿元。2024 年有息债务较上年减少 161.10 亿元，降幅 35.58%，主要原因是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，发行人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，通过专用账户管理，财务运作实行独立核算。

(一) 有息债务期限结构

图表 6-83 发行人 2023-2025 年和 2026 年 3 月末有息债务结构表

单位：万元，%

科目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	820,520.39	21.30	737,063.62	20.12	435,932.06	14.95	293,044.55	6.47
一年内到期的非流动负债	397,216.19	10.31	646,723.76	17.65	823,631.66	28.24	1,049,952.79	23.19
长期借款	1,359,402.47	35.29	1,115,787.89	30.45	952,024.32	32.64	2,457,761.95	54.28
应付债券	720,000.00	18.69	670,000.00	18.29	480,000.00	16.46	620,000.00	13.69
长期应付款	155,176.80	4.03	94,490.73	2.58	125,158.84	4.29	106,930.66	2.36
其他权益工具	400,000.00	10.38	400,000.00	10.92	100,000.00	3.43	-	-
合计	3,852,315.85	100.00	3,664,066.00	100.00	2,916,746.88	100.00	4,527,689.95	100.00

图表 6-84 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末有息债务担保结构表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
信用	1,791,611.48	1,884,224.75	1,401,083.92	3,272,933.54
保证	1,131,914.42	991,594.21	888,953.51	842,852.02
抵押	70,116.00	42,855.05	65,452.40	86,713.45
质押	92,074.00	90,574.00	81,163.75	48,965.89
保证、抵押	517,002.46	480,266.30	390,683.51	276,225.05
保证、质押	109,660.56	104,470.56	29,790.70	-
保证、质押、抵押	119,936.93	50,081.14	59,619.09	-
抵押、质押	20,000.00	20,000.00	-	-
合计	3,852,315.85	3,664,066.00	2,916,746.88	4,527,689.95

图表 6-85 发行人 2023-2025 年末和 2026 年 3 月末有息债务期限结构表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一年以内（含 1 年）	1,217,736.58	1,383,787.38	1,259,563.72	1,342,997.34
1 年至 3 年（含 3 年）	1,439,502.16	1,343,498.93	855,232.34	1,041,396.52
3 年至 5 年（含 5 年）	670,472.28	346,755.09	300,420.01	499,313.29
5 年以上	524,604.83	590,024.60	501,530.81	1,643,982.80
合计	3,852,315.85	3,664,066.00	2,916,746.88	4,527,689.95

(二) 发行人有息负债明细情况

1、银行借款情况

截至 2026 年 3 月末，发行人短期借款总计 820,520.39 万元，长期借款（包含计入一年内到期的非流动负债中的长期借款）总计 1,654,473.04 万元，短期借款和长期借款合计 2,474,993.43 万元。主要借款明细如下：

图表 6-86 截至 2026 年 3 月末发行人主要借款明细表

单位：元

借款机构名称	借款人	信用结构	借款规模	借款利率	借款期限	借款起止期	
广发银行 南宁分行	广西五象城芯房地产 开发有限公司	抵押	130,000.00	3.30%	5 年	2023/8/3	2028/7/30
兴业银行 南宁分行	广西旅发广通房地 产开发有限公司	抵押	47,000.00	5.30%	16 年	2021/4/30	2037/4/21
桂林银行 南宁分行	广西旅发防城港投 资有限公司	抵押、 保证	300,000.00	4.50%	20 年	2025/08/19	2045/08/08
中国农业 银行	广西旅游发展集团 有限公司	抵押	27,300.00	4.30%	15 年	2020/10/29	2035/10/28
中国工商 银行	北京广西大厦集团 有限公司	抵押	23,000.00	3.65%	15 年	2022/9/29	2037/9/28
国家开发 银行	广西旅发程阳八寨 旅游发展有限公司	抵押	25,000.00	4.70%	20 年	2018/4/28	2037/4/27
国家开发 银行	广西旅游发展集团 有限公司	抵押	50,000.00	3.65%	20 年	2023/3/20	2043/3/19
中国银行	广西旅发沿海投资 发展有限公司	抵押	42,000.00	4.15%	20 年	2024/9/14	2044/9/1
合计			644,300.00				

2、融资租赁情况

截至 2026 年 3 月末，发行人未到期融资租赁金额合计 145,322.42 万元。

图表 6-87 截至 2026 年 3 月末发行人主要融资租赁明细表

单位：万元

借款人	金融机构名称	类型	金额	起止期限	担保方式
广西旅游发展集团 有限公司	邦银金融租赁 股份有限公司	融资租赁	25,000.00	2026 年 2 月- 2031 年 2 月	广西旅发置业集团有限公 司保证担保
广西旅游发展集团 有限公司	邦银金融租赁 股份有限公司	融资租赁	2,916.67	2024 年 4 月- 2027 年 4 月	广西旅发置业集团有限公 司、广西城建投资集团有限 公司保证担保
广西旅游发展集团 有限公司	北部湾金融租 赁有限公司	融资租赁	5,231.59	2024 年 3 月- 2027 年 3 月	信用
广西旅游发展集团 有限公司	北部湾金融租 赁有限公司	融资租赁	2,043.70	2024 年 12 月- 2027 年 12 月	信用
广西旅发广通房地 产开发有限公司	广西融资租赁 有限公司	融资租赁	9,642.60	2023 年 5 月- 2026 年 5 月	信用

借款人	金融机构名称	类型	金额	起止期限	担保方式
广西旅游发展集团有限公司	深圳前海桂金融资租赁有限公司	融资租赁	2,641.94	2023年6月-2026年6月	信用
广西旅游发展集团有限公司	深圳前海桂金融资租赁有限公司	融资租赁	3,003.33	2024年1月-2027年1月	信用
广西旅游发展集团有限公司	深圳前海桂金融资租赁有限公司	融资租赁	4,004.26	2024年5月-2027年5月	信用
广西旅发防城港投资有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	融资租赁	3,975.53	2024年6月-2027年6月	广西旅游发展集团有限公司100%保证担保、广西旅发置业集团有限公司100%保证担保、广西城建投资集团有限公司100%保证担保
广西旅发贵港投资有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	融资租赁	1,379.09	2023年6月-2026年6月	广西旅游发展集团有限公司100%保证担保、广西旅发置业集团有限公司100%保证担保、广西城建投资集团有限公司100%保证担保
广西旅游发展集团有限公司	北部湾金融租赁有限公司	融资租赁	5,231.59	2024年3月-2027年3月	信用
广西旅游发展集团有限公司	北部湾金融租赁有限公司	融资租赁	2,043.70	2024年12月-2027年12月	信用
广西南宁凤凰宾馆有限公司	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	7,790.47	2024年8月-2027年8月	广西旅游发展集团有限公司100%保证担保、广西南宁饭店有限公司100%保证担保
广西旅发集团巴马健康产业投资有限公司	山东通达金融租赁有限公司	融资租赁	11,734.12	2025年1月-2027年12月	广西旅游发展集团有限公司100%保证担保
广西旅游发展集团有限公司	中交融资租赁(广州)有限公司	融资租赁	1,755.15	2024年2月-2027年2月	信用
广西旅游发展集团有限公司	中交雄安融资租赁有限公司	融资租赁	5,314.59	2024年1月-2027年1月	信用
合计			93,708.33		

3、直接融资情况

截至2026年3月末，发行人待偿还直接融资工具余额为1,200,000.00万元，具体情况如下：

图表 6-88 存续直接融资工具明细表

单位：万元、%

序号	债券名称	金额	期限	利率	发行日	到期日
----	------	----	----	----	-----	-----

广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书

1	广西旅游发展集团有限公司 2023 年度第三期非公开发行公司债券 (23 广旅 03)	30,000.00	3 年	5.40	2023/05/25	2026/05/25
2	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第一期非公开发行公司债券 (24 广旅 01)	70,000.00	5 年	3.50	2024/03/29	2029/03/29
3	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第二期非公开发行公司债券 (24 广旅 02)	80,000.00	3 年	2.88	2024/04/30	2027/04/29
4	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)(第一期)(品种一) (25 广旅 01)	20,000.00	3 年	2.35	2025/08/08	2028/08/08
5	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)(第一期)(品种二) (25 广旅 02)	50,000.00	5 年	2.84	2025/08/08	2030/08/08
6	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)(第二期)(品种一) (25 广旅 03)	48,000.00	3 年	2.45	2025/09/05	2028/09/05
7	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)(第二期)(品种二) (25 广旅 04)	22,000.00	5 年	2.80	2025/09/05	2030/09/05
8	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可续期公司债券(第一期)(品种一)(25 广旅 Y1)	100,000.00	2+N	2.87	2025/12/11	2027/12/11
9	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) (25 广旅 05)	60,000.00	3 年	2.35	2025/12/24	2028/12/24
10	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第三期中期票据 (24 广西旅发 MTN003)	50,000.00	3+N 年	3.70	2024/03/21	2027/03/21
11	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第四期中期票据 (24 广西旅发 MTN004)	50,000.00	3 年	2.65	2024/05/08	2027/05/08
12	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第五期中期票据 (品种一) (24 广西旅发 MTN005A)	30,000.00	3 年	2.30	2024/06/20	2027/06/20
13	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第五期中期票据 (品种二) (24 广西旅发 MTN005B)	40,000.00	3 年	2.77	2024/06/20	2029/06/20
14	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第六期中期票据 (24 广西旅发 MTN006)	50,000.00	5 年	2.90	2024/07/22	2029/07/22

15	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据 (25 广西旅发 MTN001)	50,000.00	3+N 年	2.99	2025/01/15	2028/01/15
16	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据 (25 广西旅发 MTN002)	50,000.00	2+N 年	3.13	2025/03/13	2027/03/13
17	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第四期短期融资券 (25 广西旅发 CP004)	50,000.00	1 年	1.90	2025/06/19	2026/06/19
18	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据 (品种一) (25 广西旅发 MTN003A)	10,000.00	2+N 年	2.46	2026/06/23	2027/06/23
19	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据 (品种二) (25 广西旅发 MTN003B)	40,000.00	3+N 年	2.62	2024/06/23	2028/06/23
20	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第五期中期票据 (25 广西旅发 MTN005 (专项乡村振兴))	20,000.00	3+N 年	2.70	2025/08/14	2028/08/14
21	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第六期中期票据 (25 广西旅发 MTN006)	30,000.00	3+N 年	2.56	2025/08/14	2028/08/14
22	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第七期中期票据 (25 广西旅发 MTN007)	50,000.00	3 年	2.35	2025/10/24	2028/10/24
23	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第八期中期票据 (25 广西旅发 MTN008)	50,000.00	3 年	2.14	2025/11/05	2028/11/05
24	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第十一期中期票据 (25 广西旅发 MTN011)	50,000.00	5 年	2.56	2025/12/26	2030/12/26
25	广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第一期中期票据 (26 广西旅发 MTN001)	50,000.00	3 年	2.16	2026/01/06	2029/01/06
26	广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第二期中期票据 (26 广西旅发 MTN002)	50,000.00	2+N 年	2.46	2026/01/09	2028/01/09
合计		1,200,000.00				

截至 2026 年 3 月末, 发行人及合并范围子公司存续永续债券 9 笔, 金额合计 40 亿元, 债券简称分别为 24 广西旅发 MTN003、25 广西旅发 MTN001、25 广西旅发 MTN002, 25 广西旅发 MTN003A、25 广西旅发 MTN003B、25 广西旅发 MTN005 (专项乡村振兴)、25 广西旅发 MTN006、25 广西旅发 Y1、26 广西旅发 MTN002, 会计初始确认为权益工具。

五、发行人关联交易情况

(一) 关联方

发行人的最终控制方为广西壮族自治区国有资产监督管理委员会, 持有发

行人100%股权。

2020年7月10日，发行人发布《广西旅游发展集团有限公司关于印发组织架构调整方案的通知》（桂旅发发〔2020〕49号），结合“十四五”规划战略研究成果，发行人研究制定了组织架构调整方案。重新调整后发行人二级子公司总数为15家，三级子公司（含部分非独立法人单位）总数为44家。截至2025年末，公司设立二级子公司20家，公司设立100家三级子公司、6家四级子公司。具体详见第五章发行人基本情况。

1、存在控制关系的关联方

见“发行人基本情况 发行人下属子公司情况（一）公司全资及控股子公司”。

2、不存在控制关系的主要关联方

见“发行人基本情况 发行人下属子公司情况（二）公司主要合营、联营企业情况”。

（二）关联方交易

截至2026年3月末，公司合并层面无关联方交易。

六、或有事项

（一）未决诉讼和承诺事项

截至2026年3月末，发行人及合并报表范围子公司不涉及重大未决诉讼。

（二）对外担保情况

截至2026年3月末，发行人对外担保的金额为0万元。

（三）重大承诺

截至2026年3月末，发行人不涉及重大承诺。

七、资产抵质押以及其他受限制资产情况

截至2026年3月末，发行人所有权主要受到限制的资产余额合计为1,228,670.80万元，占期末净资产的40.84%，占期末总资产的17.29%。全部为抵押资产和质押资产，无留置和其他限制用途安排，无除此之外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。具体情况如下：

图表 6-89 截至 2026 年 3 月末发行人主要受限资产明细

单位：万元

序	受限资产项目	期末账面价值	受限原因
---	--------	--------	------

号		(万元)	
1	货币资金	16,701.92	用于担保的定期存款或通知存款、履约保证金
2	文化产业配套街区一期项目土地使用权	42,591.34	银行贷款
3	巴马赐福湖项目土地使用权	16,558.81	银行贷款
4	涠洲岛西角码头项目土地使用权	11,568.39	银行贷款
5	涠洲岛旅游综合体（一期）项目建筑物	35,113.71	银行贷款
6	商务街办公项目土地使用权	55,189.55	银行贷款
7	程阳八寨项目土地使用权	3,405.93	银行贷款
8	百家宴项目土地使用权	1,124.55	银行贷款
9	斗牛场项目土地使用权	732.34	银行贷款
10	广西旅发老木棉旅游投资有限公司 60%股权	15,900.00	银行贷款
11	广西旅发通灵大峡谷有限责任公司 70%股权	16,369.50	银行贷款
12	广悦华北海冠岭山庄 1-7 号楼建筑物	37,142.49	银行贷款
13	广悦华北海冠岭山庄 8-11 号楼建筑物	39,517.41	银行贷款
14	北海冠岭旅游综合体及商业配套项目建筑物	57,668.33	银行贷款
15	北海冠岭旅游综合体及商业配套项目土地使用权	10,356.61	银行贷款
16	广悦华北海冠岭山庄主楼	79,128.33	银行贷款
17	凤凰宾馆土地	8,551.78	银行贷款
18	朝阳大厦建筑物	35,561.52	银行贷款
19	金凤楼、凤凰大厦、会议楼建筑物	6,604.34	银行贷款
20	商务街酒店土地使用权	16,659.18	银行贷款
21	商务街酒店建筑物	69,786.20	银行贷款
22	桂平西山泉土地使用权	22,110.15	银行贷款
23	桂平西山泉建筑物	8,851.70	银行贷款
24	超然派土地使用权	301.15	银行贷款
25	超然派酒店建筑物	20,256.61	银行贷款
26	外经贸大厦写字楼的其中 8 层（第 22 层及第 25-31 层）不动产	8,513.07	银行贷款
27	柳州市三江侗族自治县古宜镇观鱼小区的三江风雨桥大酒店及附属设施不动产	14,145.90	银行贷款
28	广西靖西市古龙山旅游管理股份有限公司 70%股权	9,450.00	银行贷款
29	鸟巢土地使用权	718.55	银行贷款
30	月也侗寨商铺	278.52	银行贷款
31	广西旅发集团广西自贸区医院管理有限公司 11.2922%股权	8,924.16	银行贷款
32	广西旅发健康养老有限公司 100%股权质押	3,443.61	银行贷款
33	湖峰尊府项目土地使用权	85,602.36	银行贷款
34	深圳市鹏桂实业有限责任公司 100%股权质押	21,856.25	银行贷款

	押		
35	广东旅发创展投资有限公司 100%股权质押	18,961.11	银行贷款
36	广西旅发广通房地产开发有限公司 100%股权质押	181,874.13	银行贷款
37	白沙湾·国际自然医学度假区项目（一期）	214,465.52	银行贷款
38	广西阳朔山畔度假酒店管理有限公司 75%的股权	750.00	银行贷款
39	山畔公司 1-9 号楼房产	5,362.94	银行贷款
合计		1,202,097.96	

图表 6-90 2026 年 3 月末发行人资产抵押情况表

单位：万元

被担保人	金融机构	抵押用途	债务金额	抵押期限	土地证号	面积（单位：平方米）	资产所属单位	账面净值
广西城建投资集团有限公司	桂林银行	银行贷款	28,000.00	2019/12/25-2026/9/7	南宁国用（2014）第 635186 号	126,779.58	广西城建投资集团有限公司	42,591.34
广西旅游投资集团沿海投资开发有限公司	中国农业银行南宁国贸支行	银行贷款	42,500.00	2017/11/27-2032/11/22	桂（2017）北海市不动产权第 0042051 号、桂（2017）北海市不动产权第 0042052 号	84,903.46	广西旅游投资集团沿海投资开发有限公司	11,568.39
广西旅发程阳八寨旅游发展有限公司	国家开发银行广西区分行	银行贷款	25,000.00	2018/4/28-2037/4/27	桂（2017）三江侗族自治县不动产权第 0000933 号	33,753.60	广西旅发程阳八寨旅游发展有限公司	1,321.44
广西旅游发展集团有限公司	中国农业银行柳州三江支行	银行贷款	6,000.00	2018/4/4-2033/4/4	桂（2017）三江侗族自治县不动产权第 0001521 号	22,454.29	广西旅发月也侗寨旅游发展有限公司	1,124.55
广西旅游发展集团有限公司	中国农业银行柳州三江支行	银行贷款	4,000.00	2018/7/27-2033/7/27	桂（2017）三江侗族自治县不动产权第 0001877 号	15,117.57	广西旅发月也侗寨旅游发展有限公司	732.34
广西旅游发展集团有限公司	中国建设银行南宁桃源支行	银行贷款	9,500.00	2023/6/29--2026/6/28	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	13,923.56	广西康养集团有限公司	39,517.41
广西旅游发展集团有限公司	中国农业银行北海支行	银行贷款	15,500.00	2020/10/29--2035/10/28	/	-	广西旅游投资集团沿海投资开发有限公司	53,996.59
广西旅发置业集团有限公司	浙商银行南宁分行	银行贷款	21,000.00	2024/12/16--2034/12/16	桂（2023）北海市不动产权第 0046991 号	43,797.74	广西旅发置业集团有限公司	80,052.88
凤凰宾馆	南宁市区农村	银行贷款	24,150.00	2018/6/25--	南宁国用（1999）字第 415799 号、南	51,032.37	凤凰宾馆	50,882.57

广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书

被担保人	金融机构	抵押用途	债务金额	抵押期限	土地证号	面积(单位:平方米)	资产所属单位	账面净值
	信用联社			2027/12/6	宁国用(2002)字第 420548 号、南宁国用(2002)字第 420548 号、桂(2020)南宁市不动产权第 0312443 号、邕房权证字第 01411221 号、桂房证字 01152801 号			
广西旅发广通房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司	银行贷款	47,000.00	2021/4/21--2037/4/21	桂(2021)南宁市不动产权第 0150834 号	37,669.53	广西旅发广通房地产开发有限公司	88,874.97
广西旅发程阳八寨旅游发展有限公司	柳州银行三江支行营业部	银行贷款	5,000.00	2023/12/14-2033/12/05	产权证号桂(2018)三江侗族自治县不动产权 0000438 号	52,004.92	广西旅发程阳八寨旅游发展有限公司	2,084.49
广西旅发月也侗寨旅游发展有限公司	广西三江农村商业银行股份有限公司	银行贷款	2,000.00	2023/06/29-2026/05/08	产权证号桂(2023)三江侗族自治县不动产权第 0000517 号	4,982.07	广西旅发月也侗寨旅游发展有限公司	718.55
广西阳朔山畔度假酒店管理有限公司	兴业银行股份有限公司	银行贷款	6,552.00	2023/8/18-2038/8/16	桂(2020)阳朔县不动产权第 0000256 号-第 0000264 号	587,287.80	广西阳朔山畔度假酒店管理有限公司	5,428.27
广西阳朔山畔度假酒店管理有限公司	兴业银行股份有限公司	银行贷款	2,548.00	2023/9/14-2038/9/14	桂(2020)阳朔县不动产权第 0000256 号-第 0000264 号	587,287.80	广西阳朔山畔度假酒店管理有限公司	5,429.27
桂林超然派生态旅游开发有限责任公司	广西兴安农业合作银行	银行贷款	25,965.06	2021/8/30-2036/8/29	兴房权证字第 0019836 号、兴房权证字第 0019837 号、兴房权证字第 0019838 号	38,643.96	桂林超然派生态旅游开发有限责任公司	18,310.17
桂林超然派生态旅游开发有限责任公司	广西兴安农业合作银行	银行贷款	25,965.06	2021/8/30-2036/8/29	兴国用(2005)第 050073-1 号、兴国用(2005)第 050073-2 号、兴国用(2005)第 050073-3 号、兴国用	124,508.20	桂林超然派生态旅游开发有限责任公司	316.16

广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书

被担保人	金融机构	抵押用途	债务金额	抵押期限	土地证号	面积(单位:平方米)	资产所属单位	账面净值
					(2011)第0110152号、兴国用(2011)第0110153号			
广西旅游发展集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	信托贷款	30,000.00	2025/02/27-2027/02/26	桂(2022)北海市不动产权第0033979号、桂(2022)北海市不动产权第0033976号、桂(2022)北海市不动产权第0033977号、桂(2022)北海市不动产权第0033978号、桂(2022)北海市不动产权第0033973号、桂(2022)北海市不动产权第0033974号、桂(2022)北海市不动产权第0033975号	14,813.85	广西康养集团有限公司	37,142.49
广西旅发西山泉文化投资有限公司	信用社	银行贷款	1,000.00	2024/8/27-2027/8/25	桂(2022)桂平市不动产权第0135104	44,723.17	广西西山泉文化投资有限公司	1,704.52
					浔国用(2011)第0753号、浔国用(2011)第0754号	15,256.02	广西蟠龙谷数字文旅产业有限公司	272.73
广西旅发西山泉文化投资有限公司	建设银行	银行贷款	18,000.00	2022/7/22-2032/7/22	浔国用(2015)第0886号、桂(2017)桂平市不动产权第0001840号、	27,046.27	桂平大藤峡谷文化旅游有限责任公司	1,339.48
					浔国用(2011)第0745号、浔国用(2011)第0747号、浔国用(2011)第0749号、浔国用(2011)第0750号、浔国用(2011)第0751号、浔国用(2011)第0752号	52,819.21	广西蟠龙谷数字文旅产业有限公司	944.23
白沙湾·国际自然医学度假区项目(一期)	桂林银行	银行贷款	300,000.00	2025/8/8-2045/8/8	桂(2024)防城港市不动产权第0025592号	1,047,747.96	广西旅发防城港投资有限公司	54659.02
广西旅游发展集团有限公司	中信银行股份有限公司	银行贷款	20,000.00	2025/7/28-2026/7/27	南宁国用(1995)字第408989号	28,053.76	广西南宁饭店有限公司	15793.52
广西旅游发展集	中信银行股份	银行贷款	20,000.00	2025/7/28-		28,053.76	广西南宁饭店有限	10968.53

广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书

被担保人	金融机构	抵押用途	债务金额	抵押期限	土地证号	面积(单位:平方米)	资产所属单位	账面净值
团有限公司	有限公司			2026/7/27	邕房权证字第 01445665 号 邕房权证字第 01404625 号		公司	
广西旅游发展集团有限公司	国家开发银行	银行贷款	50,000.00	2023/3/20- 2043/3/19	桂(2022)巴马县不动产权第 0037468 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035088 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035106 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035112 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0034862 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0034855 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0034865 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0034866 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035765 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035454 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035774 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035775 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035769 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035773 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035778 号、桂(2022)巴马县不动产权第 0035785 号	138,545.15	广西旅发集团巴马健康产业投资有限公司	14,518.66

八、金融衍生品、大宗商品期货、各种理财产品以及海外投资情况

（一）金融衍生工具

截至本募集说明书签署日，发行人未持有金融衍生工具。

（二）相关理财产品情况

截至本募集说明书出具日，发行人近一年不存在金融衍生品和理财产品投资。

（三）海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在海外投资情况。

（四）直接债务融资计划

除本期中期票据外，发行人将根据实际融资需求发行永续中期票据、公司债等。

第七章 发行人资信情况

一、发行人及其子公司授信情况

发行人资信状况良好，与国家开发银行、建设银行、农业银行、光大银行、中信银行、兴业银行、华夏银行和浦发银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，具有较强的间接融资能力。

截至2026年3月末，发行人获得各银行授信总额人民币715.33亿元，已使用银行授信额度约366.39亿元，未使用额度348.94亿元。公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。主要银行授信以及使用情况如下表：

图表7-1 截至2026年3月末银行授信及使用情况

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	1,461,461.00	741,093.00	720,368.00
农信社	516,767.64	393,219.81	123,547.83
兴业银行	500,000.00	362,071.00	137,929.00
建设银行	470,912.28	100,962.27	369,950.01
北部湾银行	434,700.00	344,215.00	90,485.00
农业银行	429,932.98	235,112.21	194,820.77
浙商银行	351,000.00	143,847.77	207,152.23
广发银行	320,900.00	152,705.01	168,194.99
光大银行	291,300.00	106,160.43	185,139.57
浦发银行	211,000.00	107,400.00	103,600.00
柳州银行	205,290.00	98,602.59	106,687.41
平安银行	200,000.00	50,232.58	149,767.42
民生银行	200,000.00	39,744.05	160,255.95
邮储银行	184,715.00	69,715.00	115,000.00
中国银行	175,500.00	38,054.00	137,446.00
渤海银行	160,000.00	45,800.00	114,200.00
农业发展银行	154,400.00	152,200.00	2,200.00
华夏银行	147,500.00	47,480.00	100,020.00
交通银行	145,780.00	59,780.00	86,000.00
中信银行	143,000.00	67,800.00	75,200.00

贷款机构	授信金额	已使用授信额度	未使用授信额度
招商银行	135,000.00	47,000.00	88,000.00
工商银行	129,061.92	127,050.00	2,011.92
国家开发银行	111,300.00	69,579.00	41,721.00
进出口银行	65,000	55,602.06	9,397.94
桂林国民村镇银行	2,000.00	2,000.00	0.00
徽商银行	1,000.00	1,000.00	0.00
上海银行	3,800.00	3,500.00	300.00
江苏银行	1,200.00	1,200.00	0.00
厦门国际银行	500.00	500.00	0.00
恒丰银行	300.00	300.00	0.00
合计	7,153,320.82	3,663,925.78	3,489,395.04

二、发行人债务违约记录

发行人严格遵守银行结算纪律，向各家银行申请的借款均足额按时偿还本息。根据人民银行征信系统显示，截至本募集说明书签署日，发行人无任何债务违约记录。

三、发行人直接债务融资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人未有还本付息违约记录，发行人未出现过已发行债务融资工具到期未偿还情形。

截至募集说明书签署，发行人及子公司待偿还直接融资工具余额为人民币 133 亿元，其中，待偿还公司债余额 61 亿元，待偿还中期票据余额 67 亿元，待偿还短期融资券 5 亿元。详细情况如下表：

图表 7-2 截止募集说明书签署日发行人存续债券情况表

单位：亿元

序号	债券名称	债券简称	金额	期限(年)	起息日	到期日	证券类别
1	广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第二期中期票据	26 广西旅发 MTN002	5.00	2+N	2026/1/9	2028/1/9	中期票据
2	广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第一期中期票据	26 广西旅发 MTN001	5.00	3	2026/1/6	2029/1/6	中期票据
3	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第十一期中期票据	25 广西旅发 MTN011	5.00	5	2025/12/26	2030/12/26	中期票据
4	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第八期中期票据	25 广西旅发 MTN008	5.00	3	2025/11/5	2028/11/5	中期票据
5	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第七期中期票据	25 广西旅发 MTN007	5.00	3	2025/10/24	2028/10/24	中期票据

广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书

6	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第五期绿色中期票据(专项乡村振兴)	25 广西旅发 MTN005(专项乡村振兴)	2.00	3+N	2025/8/14	2028/8/14	中期票据
7	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第六期中期票据	25 广西旅发 MTN006	3.00	3+N	2025/8/14	2028/8/14	中期票据
8	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据(品种一)	25 广西旅发 MTN003A	1.00	2+N	2025/6/23	2027/6/23	中期票据
9	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据(品种二)	25 广西旅发 MTN003B	4.00	3+N	2025/6/23	2028/6/23	中期票据
10	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第四期短期融资券	25 广西旅发 CP004	5.00	1	2025/6/19	2026/6/19	短期融资券
11	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 广西旅发 MTN002	5.00	2+N	2025/3/13	2027/3/13	中期票据
12	广西旅游发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 广西旅发 MTN001	5.00	3+N	2025/1/15	2028/1/15	中期票据
13	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 广西旅发 MTN006	5.00	5	2024/7/22	2029/7/22	中期票据
14	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第五期中期票据(品种一)	24 广西旅发 MTN005A	3.00	3	2024/6/20	2027/6/20	中期票据
15	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第五期中期票据(品种二)	24 广西旅发 MTN005B	4.00	5	2024/6/20	2029/6/20	中期票据
16	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 广西旅发 MTN004	5.00	3	2024/5/8	2027/5/8	中期票据
17	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 广西旅发 MTN003	5.00	3+N	2024/3/21	2027/3/21	中期票据
18	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)(第二期)	26 广旅 03	5.00	3	2026/4/27	2029/4/27	公司债
19	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)	26 广旅 02	4.00	5	2026/4/13	2031/4/13	公司债
20	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)	26 广旅 01	4.00	3	2026/4/13	2029/4/13	公司债
21	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)	25 广旅 05	6.00	3	2025/12/24	2028/12/24	公司债
22	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可续期公司债券(第一期)(品种一)	25 广旅 Y1	10.00	2+N	2025/12/11	2027/12/11	公司债
23	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)(第二期)(品种二)	25 广旅 04	2.20	5	2025/9/5	2030/9/5	公司债
24	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)(第二期)(品种一)	25 广旅 03	4.80	3	2025/9/5	2028/9/5	公司债
25	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)(第一期)(品种	25 广旅 02	5.00	5	2025/8/8	2030/8/8	公司债

	二)						
26	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)(第一期)(品种一)	25 广旅 01	2.00	3	2025/8/8	2028/8/8	公司债
27	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第二期非公开发行公司债券	24 广旅 02	8.00	3	2024/4/30	2027/4/30	公司债
28	广西旅游发展集团有限公司 2024 年度第一期非公开发行公司债券	24 广旅 01	7.00	5	2024/3/29	2029/3/29	公司债
29	广西旅游发展集团有限公司 2023 年度第三期非公开发行公司债券	23 广旅 03	3.00	3	2023/5/25	2026/5/25	公司债
	合计		133				

其中，发行人存续永续债券 9 笔，余额共计 40 亿元，具体情况如下：

图表 7-3 发行人存续永续债券情况表

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行金额	当期余额	起息日期	期限(年)	利率(当期)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入权益	
1	26 广西旅发 MTN002	5.00	5.00	2026/1/9	2+N	2.46	清偿顺序劣后于发行人所有其他普通债务	如果发行人不行使赎回权，则从第 3 个计息年度开始，每 2 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300 个基点（跃升利率），在之后的 2 个计息年度内保持不变。自首 个票面利率重置日进行利率跃升，后续维持利率跃升幅度不变。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	是	
2	25 广西旅发 MTN003A	1.00	1.00	2025/6/23	2+N	2.46			是	
3	25 广西旅发 MTN002	5.00	5.00	2025/3/13	2+N	3.13			是	
4	25 广旅 Y1	10.00	10.00	2025/12/17	2+N	2.87			重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。	是
5	25 广西旅发 MTN005(专项乡村振兴)	2.00	2.00	2025/8/14	3+N	2.70			清偿顺序	如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始，每

6	25 广西旅发 MTN006	3.00	3.00	2025/8/14	3+N	2.56	劣后于发行人所有其他普通债务	3 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 票面利率公式为: 当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300 个基点 (跃升利率), 在之后的 3 个计息年度内保持不变。自首 个票面利率重置日进行利率跃升, 后续维持利率跃升幅度不变。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得, 票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。	是
7	25 广西旅发 MTN003B	4.00	4.00	2025/6/23	3+N	2.62			是
8	25 广西旅发 MTN001	5.00	5.00	2025/1/15	3+N	2.99			是
9	24 广西旅发 MTN003	5.00	5.00	2024/3/21	3+N	3.70			是
	合计	40.00	40.00						

四、其他重要资信情况

(一) 发行人会计师事务所受到有关部门处罚

2025 年 12 月 10 日, 发行人 2023-2024 年度审计机构永拓会计师事务所(特殊普通合伙)收到中国证券监督管理委员会江苏监管局下发的行政处罚决定书([2025]24 号), 因对鸿达兴业(2020-2022 年度)、恒久科技(2019-2021 年度)、科林环保(2021 年度)提供年报审计及其他鉴证服务时未勤勉尽责、出具有虚假记载的文件, 被证监会江苏监管局责令整改, 没收业务收入并处以罚款。同时禁止永拓会计师事务所(特殊普通合伙)从事证券服务业务、对相关责任人采取警告、处以罚款及禁入证券市场等措施。

经核查, 上述行政处罚事项涉及注册会计师及项目负责人员均未参与发行人财务报表审计工作及本次发行项目。发行人已依法依规聘请深圳旭泰会计师事务所(特殊普通合伙)为作为年报审计服务机构, 并对 2023-2024 年年报进行重新审计。因此, 上述处罚事项不会对本次发行造成实质性不利影响或法律障碍。

第八章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无信用增进。

第九章 税项

本期债务融资工具的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

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

一、增值税

根据2026年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据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企业债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。一般企业投资者应将当期应收取的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》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对非金融企业债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与债务融资工具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。

第十章 信息披露安排

一、信息披露机制

为树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律法规及交易商协会的自律规则，并结合公司实际情况，在公司董事会领导下，由公司总会计师负责协调和组织信息披露工作，确保公司真实、准确、完整、及时地进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

二、信息披露安排

根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，发行人制定了《广西旅游发展集团有限公司债务融资工具信息披露管理暂行办法》，发行人信息披露事务管理部门为财务管理部，负责组织和协调公司信息披露事务，保证在债务融资工具发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。发行人的信息披露事务负责人为曹玲，任公司总会计师。发行人的信息披露事务负责人的联系地址为广西南宁市良庆区平乐大道10号商务街2号楼，电话为0771-4739619，传真为0771-5772629，电子邮箱：gxlif@gxtdg.com。信息披露事务负责人负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（一）债务融资工具发行前的信息披露

发行人将严格按照中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，在本期中期票据发行日前1个工作日，通过交易商协会认可的渠道披露如下文件：

- 1、广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书；
- 2、广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据法律意见书；

3、广西旅游发展集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；

4、广西旅游发展集团有限公司 2026 年一季度合并及母公司财务报表；

5、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

(二) 债务融资工具存续期内重大事项的信息披露

发行人将在本期债务融资工具存续期间，及时向市场公开披露可能影响债务融资工具产品投资人实现其债权的重大事项，包括：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、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；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(三) 债务融资工具存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在债务融资工具存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外

监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道、媒体上的时间。

（四）到期兑付信息披露

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、持有人会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5、其他特别议案（如有） / ；
- 6、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、持有人会议召集人与召集情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议

的召集人。召集人联系方式如下：

机构名称：兴业银行股份有限公司

联络人姓名：刘媛、覃静雯

联系方式：0771-5751417

联系地址：广西南宁市良庆区宋厢路 15 号兴业银行大厦

邮箱：qinjingwen342919@cib.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1、发行人；

2、增进机构；

3、受托管理人；

4、出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5、出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人未按照约定按期²足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4、单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召

² 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件

开；

5、其他情形（如有）；

6、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2、发行人（及合并范围内子公司）发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8、发行人进行重大债务重组；

9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

10、发行人实际控制权变更；

11、发行人被申请破产；

12、其他情形（如有）。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强

制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议通过NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或通过联系存续期管理机构发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、持有人会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召

集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，（并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过后），合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、持有人会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；
- 4、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。

(四) 【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；针对特别议

案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加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，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有

人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定;
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集,将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。

同意征集公告内容包括但不限于下列事项:

- (1) 本期债务融资工具基本信息;
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要;
- (3) 同意征集的实施程序:包括征集方案的发送日、发送方式,同意征集开放期、截止日(开放期最后一日),同意回执递交方式和其他相关事宜;
- (4) 征集方案概要:包括方案标题、主要内容等;
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式;
- (6) 相关中介机构及联系方式(如有);
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项,遵守法律法规和银行间市场自律规则,尊重社会公德,不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的,将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后,可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的,方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案,可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日(含当日)至持有人递交同意回执截止日(含当日)的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

2.同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

3. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

(一) 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

【宽限期条款】发行人在上述情形发生之后有 5 个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮 5 BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形，并预计无法在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期（如有）起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

(二) 因发行人触发投资人保护条款及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

(三) 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

(四) 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金, 并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

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

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

情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（一）将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

（二）重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

（三）发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

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

（三）不可抗力事件的应对措施

不可抗力发生时，公司或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

公司或主承销商应召集债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地的法院管辖。

十、弃权

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

第十四章 发行有关机构

一、发行人

名称：广西旅游发展集团有限公司
地址：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
联系人：吴静云、丘美玉、覃浩哲
电话：0771-4739619
传真：0771-5772629
邮政编码：530000

二、主承销商及簿记管理人

牵头主承销商及簿记管理人

名称：兴业银行股份有限公司
注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
法定代表人：吕家进
联系人：宋晓楠、覃静雯
联系电话：010-59886666-103433、0771-5751417
传真：010-88395658
邮编：100020

联席主承销商

名称：中信银行股份有限公司
注册地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
法定代表人：方合英
联系人：吴东珍
联系电话：010-66635899
传真：010-65559220
邮编：100020

三、审计机构

名称：深圳旭泰会计师事务所(特殊普通合伙)

联系地址：广西南宁市青秀区双拥路 40-1 号东方明珠花园 1-3-1208

执行事务合伙人：毛赛英

联系人：闫文静

电话：17777099210

传真：/

邮政编码：530028

四、律师事务所

名称：广西同望律师事务所

联系地址：南宁市东葛路 86 号皓月大厦 8、9、12 层

法定代表人：黄强光

联系人：程檬

联系电话：0771-5709950

传真：0771-5709856-5555

邮政编码：530022

五、托管机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

联系地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

六、集中簿记建档系统技术支持机构

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

七、存续期管理机构

名称：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：刘媛、覃静雯

联系电话：010-89926522、0771-5751417

传真：010-88395658

邮政编码：100020

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

- (1) 注册通知书（中市协注〔2025〕MTN831 号）；
- (2) 广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书；
- (3) 广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据法律意见书；
- (4) 广西旅游发展集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告、2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (5) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

发行人：广西旅游发展集团有限公司

地址：南宁市良庆区平乐大道 10 号商务街 2 号楼

联系人：吴静云、丘美玉、覃浩哲

电话：0771-4739619

传真：0771-5772629

邮编：530022

主承销商/簿记管理人：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：宋晓楠、覃静雯

联系电话：010-59886666-103433、0771-5751417

传真：010-88395658

邮编：100020

三、网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）等交易商协会认可的渠道下载本募集说明书，或者在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
营业净利率	净利润/营业收入
总资产报酬率	净利润/年末总资产
净资产收益率	净利润/年末所有者权益
应收账款周转率	营业收入/年初年末平均应收账款金额
存货周转率	营业成本/年初年末平均存货金额
总资产周转率	营业收入/年末平均总资产
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	负债总额/资产总额
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/ (计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

(本页无正文，为《广西旅游发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书》之盖章页)

广西旅游发展集团有限公司

2026 年 5 月 20 日

