

2023 年林州城投债权资产  
之  
转让协议  
(附资产说明书)

林州市城市投资集团有限公司  
2023 年

## 拍卖手册

- 1、《拍卖规则》
- 2、《竞买须知》

本竞买人郑重承诺：

本竞买人对北京壹拍拍卖有限公司《拍卖手册》的内容已认真阅读并认可，并愿遵守。

竞买人签名：

身份证号：

年 月 日

## 1、拍卖规则

第一条 本拍卖规则根据中华人民共和国法律、行政法规制定。本次拍卖遵循公开、公平、公正、诚实信用和量多价高者得（总价高者得）的原则。

第二条 竞买人应仔细阅读本《拍卖手册》并遵循有关规定，保证其提交的证明文件及竞买时所作的承诺是真实的，否则承担相应的法律责任。

第三条 本次拍卖按标的的现状进行，拍卖人没有隐瞒已知并向竞拍人披露的任何瑕疵，不承担瑕疵担保责任。竞买人应查阅拍卖标的的有关资料，实地勘察拍卖标的，对拍卖标的进行审慎了解，竞买人一旦进入拍卖会现场参与竞买，即表示已完全了解拍卖标的的情况，并为自己的行为负责。

第四条 本次拍卖方式为增量增价拍卖，拍卖人指派的拍卖师有权根据现场情况决定竞价阶梯。

第五条 本次拍卖为网络拍卖，拍卖师在拍卖大厅设置单个标的资产的起拍价，竞买人可以举牌无声应价，也可以在举牌时报出更高应价。竞买人一经应价，不得撤回，当其他竞买人有更多数量、更高应价时，其应价即丧失约束力。

第六条 本次拍卖设有保留价，如最后应价未达到保留价，该应价不发生效力，拍卖师有权停止拍卖标的的拍卖。本次拍卖的保留价保密。

第七条 竞买人在每场网络拍卖会规定时间，竞拍数量最多、应价最高时，即表示拍卖成交。

第八条 拍卖成交的买受人应于成交后的二十四小时内签署《资产交割》《拍卖成交确认书》等法律文件。买受人如不签署的，拍卖人和委托人有权按违约处理，对买受人已缴纳的拍卖保证金不予返还，买受人同时承担法律规定和其他约定之违约责任。

第九条 拍卖成交的买受人应在成交后二十四小时内完成资产交割手续，包括法律文件的签署、应付成交款的支付等，并上传打款凭证到网络拍卖平台。否则根据规定承担相应责任，若有缴纳保证金，则保证金不予退回。

第十条 竞买人为参加本次拍卖会所发生的一切费用，由买受人自行承担。

《拍卖手册》《拍卖成交确认书》均系《竞买协议》的补充，具有同等法律效力。

## 2、竞买须知

第一条 竞买人需为具备民事行为能力的公民，法人或其他组织。

第二条 本次拍卖按标的的现状进行，拍卖人对拍卖标的的质量及数量不承担担保责任，拍卖人有义务对竞买人提出的询问作出说明，但不代表拍卖人的任何承诺或担保。

第三条 竞买意向人自公告之日起至公告截止日前持有效证件联系北京壹拍拍卖有限公司办理竞买手续及交付拍卖保证金（若有）。

委托他人代为竞买的，还需提供授权委托书、代理人身份证等文件。

第四条 竞买人须在壹拍壹品网络拍卖平台注册并实名认证，签署《壹拍壹品平台协议》和《授权合同》。竞买人参加本场拍卖会前，须签署《拍卖手册》和《竞买协议》等法律文件。

第五条 壹拍壹品网络拍卖平台为竞买人分配竞价号牌。竞价号牌是竞买人行使权利的标志。

第六条 拍卖成交后，买受人应在成交当日 24:00 前向委托人支付应付成交价款。

第七条 买受人不能按预期支付，超出支付时间的，即视为买受人自动解除合同，买受人悔拍，买受人同时承担法律规定和其他约定之违约责任。拍卖人征得委托人同意，将拍卖标的再进行拍卖，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

第八条 拍卖成交后，买受人自行办理资产交割手续，委托人提供已有相关证明文件给买受人，过户税费按国家规定承担。

第九条 拍卖人不对资产最终价值的实现作出任何承诺或担保，不负有任何法律责任。

第十条 壹拍壹品网络拍卖平台上所显示的任何有关“年化折扣率”等的信息，均根据资产账面价值预估，没有任何承诺或担保，以资产最终价值的实现为准。竞买人在本《拍卖手册》上签名或盖章，则视为对本《拍卖手册》所载内容的知晓和认可。

北京壹拍拍卖有限公司

## 竞买协议

拍卖人：北京壹拍拍卖有限公司

法定代表人：安守法

地址：北京市朝阳区豆各庄黄厂西路1号A3栋三层3082

竞买人：

身份证号：

地址：

电话：

受林州市城市投资集团有限公司委托，我公司在壹拍壹品网络拍卖平台举行公开拍卖会，对标的物：林州建工集团有限公司为借款人和还款人、林州市城市投资集团有限公司为出借人和债权人的《借款合同》（编号：LZCTJK202201、LZCTJK202202、LZCTJK202203、LZCTJK202204、LZCTJK202205）形成的债权资产（以下简称“2023年林州城投债权资产”）

进行公开拍卖，现竞买人经慎重考虑自愿参与竞买该拍卖标的。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国拍卖法》和相关法律法规，拍卖人和竞买人双方本着平等的原则，自愿签订如下竞买协议，并严格遵守：

一、参与竞买该标的的竞买人均需在壹拍壹品网络拍卖平台进行注册并进行实名认证，签署《壹拍壹品平台协议》和《授权合同》等，并签署《拍卖手册》等竞买报名登记手续。竞买人承诺所提供所有资料绝无虚假，真实有效。

委托他人竞买的，代理人需办理上述手续。

二、本场拍卖会的竞买保证金为0，由竞买人支付给委托人。拍卖成交后，竞买保证金转为成交价款，成交余款由买受人和委托人另行结算。

三、竞买人进入壹拍壹品网络拍卖平台的拍卖会大厅即表明竞买人已同意拍卖人提供的拍卖规则及其他拍卖文件，并严格遵守拍卖规则及拍卖资料中的其他相关规定。

竞得标的者（即买受人）在付清全部成交价款后，我公司将提供拍卖成交结

算清单等相关资料。自然人或相关团体委托的，买受人可与委托方协商，到相关部门办理过户手续。

四、参与竞买该标的竞买人须在竞拍成功当天 24:00 前向委托人交付成交价款，否则买受人悔拍，标的流拍，买受人已支付的保证金不再退还。

五、拍卖成交后，标的过户时产生的相关税费按国家规定办理。

六、买受人逾期未支付价款属违约行为，买受人承担相应的民事和经济责任，委托人或拍卖人并将依照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的规定就该拍卖标的再行拍卖。

七、竞买人承诺遵守壹品壹拍网络拍卖平台的拍卖规则，若因为违反拍卖规则，与其他竞买人恶意串通或以威胁等方式向其他竞买人施压，拍卖人可取消竞买人的竞买资格。

八、竞买人除严格遵守上述协议约定外须遵守本场拍卖会《拍卖手册》所约定条款，若本协议约定条款与《拍卖手册》约定不符的，以本协议为准。

九、竞买人参与竞买，视为对拍卖标的和上述条款（含《拍卖手册》）有充分的认知和了解，并遵守《竞买协议》和《拍卖手册》所约定条款。

十、本协议未尽事宜双方协商解决，协商不成任意一方向拍卖人所在地人民法院提起诉讼解决。

十二、本协议壹式贰份，双方各执一份。未尽事宜双方协商解决，协商不成任意一方向拍卖人所在地人民法院提起诉讼解决。

【此页为《竞买协议》盖章页，以下无正文】

拍卖人：

竞买人：

法定代表人：

身份证号：

授权经办人：

年 月 日

## 委托代理书

委托人将参与北京壹拍拍卖有限公司（以下简称“壹拍拍卖”）通过其官网、微信公众号和小程序“壹拍壹品”、壹拍拍卖授权合作伙伴平台等（以下简称“平台”）拍卖的债权资产，债权资产信息为：

债权人：林州市城市投资集团有限公司

债务人：林州建工集团有限公司

担保人：林州红旗渠经济技术开发区汇通控股有限公司

根据《中华人民共和国拍卖法》第三十四条约定，委托人委托代理人杨波为其代理人参与竞买，在代理人竞买成功后，委托人在线下办理相关法律手续，并将相关法律文件备案至拍卖人及监管部门，由此产生的所有风险由委托人承担！代理人不承担任何责任！

特此委托！

委托人：

身份证号：

代理人：杨波

身份证号：421022198301235414



# 债权资产转让协议

甲方（债务人）：林州建工集团有限公司

法定代表人：杨文浩

地址：林州市开元区卓越太阳城商业楼四楼

乙方（债权人）：林州市城市投资集团有限公司

法定代表人：路军凯

地址：林州市红旗渠大道总部大厦二楼 205 室

丙方（实际债权人/买受人）：

证件号码：

鉴于：

乙方因企业经营需要，委托平台拍卖并拟向丙方转让其持有的标的债权资产，丙方合法、无瑕疵地享有标的债权资产之全部资产权利。乙方持有甲方作为债务人和承兑人的债权资产（因电子商业承兑汇票收益权、借款、工程应付款、贸易等形成的），乙方为债权人，甲方为债务人。丙方通过北京壹拍拍卖有限公司（以下简称“壹拍拍卖”）的网络拍卖平台壹拍壹品竞买得到上述债权资产，丙方现为甲方的实际债权人。为进一步明确甲乙丙三方之间的债权债务关系，甲乙丙三方特签订本转让协议。

## 一、定义

1. 标的债权资产：指乙方持有的未到期、拟转让给丙方的基于《借款合同》（编号：LZCTJK202201、LZCTJK202202、LZCTJK202203、LZCTJK202204、LZCTJK202205）而形成的债权资产。

2. 标的债权资产权利：指基于丙方合法持有的基于《借款合同》而形成的标的债权资产，而依据《中华人民共和国民法典》的规定所合法享有的权利。

3. 标的债权资产收益：指乙方实现及转让标的债权资产权利而产生的现金流以及因标的债权资产权利产生的任何其他收益（扣除乙方实现及转让标的债权资产权利所必要支出的税费）。

4. 债权资产转让价款：指本合同项下丙方通过拍卖获得标的债权资产所支付的交易对价。

5. 债权资产兑付：指在标的债权资产到期时，债务人按债权资产票面金额和利息按期足额无条件支付给丙方。

6. 元：指人民币元。

7. 工作日：指法定公休日和法定节假日以外的日期。

## 二、转让标的

1. 丙方受让的标的为：乙方合法享有的本协议项下约定的标的债权资产；

2. 本条第1款所述的债权资产项下标的债权资产收益来源包括但不限于：

2.1 标的债权资产权利实现付款后所产生的现金收入；

2.2 标的债权资产权利实现转让（包括贴现、转贴现）后所产生的现金收入；

2.3 根据《中华人民共和国民法典》享有的其他现金收入；

2.4 根据法律、法规和规范性文件的规定、司法机关的裁决，针对标的债权资产而获得的任何形式的补偿、赔偿；

2.5 因标的债权资产所产生的其他任何形式的收入。

## 三、转让价款、担保及付款方式

1. 经甲乙丙三方协商一致，本协议项下债权资产转让详情如下：

1.1 标的债权资产：见债权人、债务人签署的《债权债务确认协议》附表。

1.2 转让价款：标的债权资产在网络拍卖会上的拍卖成交价款。

2. 乙方承诺在该债权资产转让后未经丙方书面同意，不得有挂失、止付、公示催告行为。同时，乙方以第三方担保的方式，为本协议项下转让、兑付和收益事项提供担保。

3. 在甲乙丙三方完成本协议在内的相关协议签署后，丙方将债权资产转让价款按约定划转给乙方。

## 四、标的债权资产的实现

1. 自丙方成功竞拍债权资产并签订相关协议日起，丙方即获得相应份额的标的债权资产，有权享有债权资产收益。

2. 乙方保证，标的债权资产是合法取得，不存在挂失、变造、仿造行为，也不存在任何法律纠纷。

3. 乙方保证，乙方对标的债权资产有充分的、无争议的所有权，基础交易关系无瑕疵、背书连贯。

4. 乙方承诺在标的债权资产质押给丙方或丙方代理人前的标的债权资产前手所发生的任何纠纷和经济损失均由乙方承担，并且丙方保留一切向乙方追索的权力。

5. 丙方持有标的债权资产到期时，乙方有义务无条件协助该到期债权进行托收兑付，以确保债权资产的实现。

6. 在本协议项下，乙方作为标的债权资产的出让方，基于其向丙方就标的债权资产权利价值做出的披露，乙方承诺，在标的债权资产到期后，在法定的回款期限内，丙方指定账户应收到不低于第三条约定的债权资产票面价款。

## 五、各方的陈述与保证

### 1. 乙方承诺：

1.1 标的债权资产的底层资产真实、有效，记载事项完整且不存在任何瑕疵，没有被伪造、变造的签章，乙方与前手之间具有真实合法的 transaction 关系或债权债务关系，标的债权系乙方基于该等关系而从前手处合法取得。乙方确保向丙方转让标的债权资产符合法律法规、监管政策及乙方的公司章程；

1.2 乙方真实享有债权资产，确保丙方受让本合同项下转让标的后可合法取得转让标的的对应权益；

1.3 标的债权资产为乙方背书受让的，乙方应当对其直接前手背书的真实性负责，标的债权资产为乙方以合法方式取得的，乙方应当对其受让的合法性负责；

1.4 标的债权资产不存在法律、法规规定的不得转让的情形；

1.5 标的债权资产不存在优先于丙方的权利；

1.6 标的债权资产的底层资产无任何法律瑕疵，否则一切法律后果由乙方承担；

1.7 标的债权资产没有超过底层资产权利的行使期限。丙方书面同意，不对标的债权资产进行任何处分（包括物理处分、法律处分在内的所有处分行为），违反本承诺给乙方造成的损失丙方负全额赔偿责任。

1.8 乙方承诺因其破产或者对外负有到期债务，导致丙方无法享有标的债权资产变现的款项时，乙方对丙方负全额赔偿责任。

2. 本合同生效后，发生下列情形之一的，乙方应在发生该情形5日内书面通知丙方，书面通知中还应详细列明对其已构成的或可能构成的影响以及已经采取或准备采取何等补救措施，补救的期限和预期效果：

- 2.1 乙方对任何债权人发生重大违约；
- 2.2 乙方违反其与丙方签署的任何合同或承诺、确认等；
- 2.3 其他丙方认定对乙方履行本合同项下的义务产生重大不利影响的事项；
3. 甲方在签署转让协议后，承诺在约定时间内将成交价款支付给乙方。

## 六、通知

1. 本协议各方之间的一切通知以平台公示、电子邮件或邮寄方式送达。

2. 通知在下列日期视为送达：

- 2.1 平台公示的通知，在信息、通知等公示日为有效送达；
- 2.2 以电子邮件发出的通知，在邮件成功发送日为有效送达；
- 2.3 以邮寄形式发出的通知，在寄出日（以邮戳为凭）为有效送达；

2.4 各方承诺其用于登陆平台的注册账号及本协议中填写的电子邮件、联系地址即为其有效的通讯地址。

2.5 各方均有权在任何时候更改其电子邮件及通讯地址，但应按照本条约定的送达方式在变更前7个工作日内向对方送达通知。

## 七、债权债务确认

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规、规章的规定，各方根据诚实信用原则，就主合同项下债权债务相关事宜确认如下：

### 第一条

经三方对账确认，丙方于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日成功竞拍债权资产，且向乙方成功支付债权资产本金为\_\_\_\_\_人民币（小写金额¥\_\_\_\_\_元）。

丙方所持有的债权资产到期日期分别为 2024 年 12 月 17 日、2025 年 12 月 28 日、2025 年 12 月 30 日，在丙方所持有该债权资产到期前，甲方同意由乙方协助甲方负责按照买受人成功竞拍金额所对应年利率支付利息与兑付债权资产本金。丙方所持有的债权资产到期时，乙方必须协助甲方完成丙方所持有的债权资产的兑付义务。

如若还款方式有变更，甲乙丙三方可以签署补充协议另行约定，并告知北京壹拍拍卖有限公司。甲乙丙三方对上述确认的金额及支付时间无任何争议。

## 第二条

甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同在效力上不存在瑕疵（包括但不限于无效、可撤销等情形），甲乙丙三方在履行签署上述合同过程中不存在任何瑕疵，应收账款的真实性、合法性、有效性、完整性不存在任何瑕疵，且甲方放弃行使关于应收账款的任何抵销权、抗辩的权利及其他抗辩权利。

## 第三条

甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，在主合同履行过程中不存在影响应收账款效力的违约情形，对应收账款的真实性、合法性、有效性或金额、付款期限、付款方式等不存在任何不利影响，甲方对本协议中确认的应收账款在现在及将来均无任何异议。

## 第四条

甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同项下应收账款均真实、合法、善意的交易；甲乙丙三方之间不存在任何纠纷，甲方不会主张抵销或任何其他抗辩。未经受托丙方事先书面同意，甲乙丙三方不得进行任何可能对应收账款及/或相关收益权或质权造成不利影响的变更。

## 第五条

甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，无论主合同的签署、履行和效力是否存在瑕疵、无论乙方在主合同项下是否存在其他任何尚未履行的义务，甲方对本协议中确认的应收账款债权在现在及将来均无任何异议。

## 第六条

甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和保证，提供的文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在任何虚假、刻意隐瞒的情形。

#### 第七条

本协议适用中华人民共和国法律并按照中华人民共和国法律解释。本协议在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成，提交乙方所在地法院诉讼解决。

#### 第八条

本协议生效后，甲乙丙三方应当各自履行本协议中约定的义务，如一方违反本协议约定的义务（包括陈述与保证虚假或不实），应赔偿对方由此遭受的经济损失。

#### 第九条

本协议经各方的法定代表人、负责人或授权代表人签字并加盖公章或合同专用章后生效。

#### 第十条

主合同如与本协议的约定存在不一致的，以本协议的约定为准。

【以下无正文，为《债权资产转让协议》盖章页】

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

丙方（签章）

日期：

## 拍卖成交确认书

拍卖人：北京壹拍拍卖有限公司

编号：PBJKT

买受人于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日在拍卖人举办的网络拍卖会上，通过公开竞价成交下列拍卖标的，双方签订成交确认书如下：

一、成交的拍卖物及拍卖成交价如附件所示。

二、买受人已付清全部成交价款，并办理完资产交割手续，即签订完《债权资产转让协议》，过户税费按国家规定执行办理。

三、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以向委托人所在地人民法院起诉。

四、本拍卖成交确认书自双方签章后生效。



【此页为《拍卖成交确认书》的签章页，以下无正文】

买受人：

拍卖人：

身份证号：

法定代表人：

联系方式：

日期：

## 债权资产回购协议

甲方（债务人）：林州建工集团有限公司

法定代表人：杨文浩

地址：林州市开元区卓越太阳城商业楼四楼

乙方（原债权人）：林州市城市投资集团有限公司

法定代表人：路军凯

地址：林州市红旗渠大道总部大厦二楼 205 室

丙方（实际债权人/买受人）：

身份证号：

鉴于：

丙方通过拍卖平台竞拍所得而持有乙方的债权资产，为债权资产的实际债权人及买受人，乙方为原债权人，甲方为债务人。为保障丙方权益，乙方承诺并确认，丙方可以选择在持有债权资产本协议及相关协议约定的期限后，由乙方对丙方持有债权资产进行回购及兑付，回购期内丙方不得实际处置债权资产。甲方同意乙方回购及兑付其转让的债权资产。根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规、规章的规定，各方根据诚实信用原则，就主合同项下债权债务相关事宜确认如下：

第一条 经三方对账初步确认，丙方于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日成功竞拍所得乙方的债权资产本金为人民币\_\_\_\_\_（小写金额¥\_\_\_\_\_元），截至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日乙方尚应向丙方支付全部债权资产本金。

1. 丙方通过北京壹拍拍卖有限公司（以下简称“壹拍拍卖”）设立的网络拍卖会成功竞拍乙方持有的标的债权资产，丙方同意乙方回购及兑付。

债权资产转让项目名称	2023 年林州城投债权转让计划
拍卖期数	
成功竞拍标的凭证号	LZCTZQ-
竞拍总金额（万元）	

2. 债务利息根据下列执行：

12 个月（一期、二期、三期、四期均为 12 个月）：

一期凭证号为：LZCTZQ-01 至 LZCTZQ-500

二期凭证号为：LZCTZQ-501 至 LZCTZQ-1000

三期凭证号为：LZCTZQ-1001 至 LZCTZQ-1500

四期凭证号为：LZCTZQ-1501 至 LZCTZQ-2000

A1 档：竞拍金额 30 万（含）— 50 万（不含） 预期债务利息率 9.0%/年；

B1 档：竞拍金额 50 万（含）—100 万（不含） 预期债务利息率 9.3%/年；

C1 档：竞拍金额 100 万（含）— 300 万（不含）预期债务利息率 9.5%/年；

D1 档：竞拍金额 300 万（含）以上 预期债务利息率 9.8%/年。

第二条 经三方初步预计确认，由甲方协助乙方按期回购及兑付转让给丙方的债权资产，回购及兑付金额为【认购金额+认购金额\*对应年利率】，最终金额及乙方实际回购及兑付时的对账确认为准。

第三条 三方再次确认按以下方式支付利息及回购和兑付所有债权资产：

乙方承诺按以下方式回购及兑付债权资产，自拍卖成交当日起根据本金对应的年利率进行计算，按照单利计息，不计复利，季度付息【付息日为每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日和 12 月 20 日】最后一期利息随本金一起支付；若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。

由于丙方竞拍所得的债权资产到期日期分别为 2024 年 12 月 17 日、2025 年 12 月 28 日、2025 年 12 月 30 日，在该债权资产到期之前，由乙方负责按照丙方成功竞拍金额和所对应的年利率进行利息支付与回购。丙方所持有的债权资产到期时，乙方必须负担完成回购丙方所持有的债权资产义务。

丙方的收款账户信息如下：

账户名称：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

开 户 行：\_\_\_\_\_

开户行联行号：\_\_\_\_\_

如果还款方式有变更，甲乙丙三方可以签署补充协议另行约定。

第四条 甲乙丙三方对上述确认的金额及支付时间无任何争议。且买受人基于拍卖标的所得收益应缴纳的税款（如有）由买受人自行承担并办理纳税事宜。

第五条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同在效力上不存在瑕疵（包括但不限于无效、可撤销等情形），甲乙丙三方在履行签署上述合同过程中不存在任何瑕疵，应收账款的真实性、合法性、有效性、完整性不存在任何瑕疵，且甲方放弃行使关于应收账款的任何抵销权、抗辩的权利及其他抗辩权利。

第六条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，在主合同履行过程中不存在影响应收账款效力的违约情形，对应收账款的真实性、合法性、有效性或金额、付款期限、付款方式等不存在任何不利影响，甲方对本协议中确认的应收账款在现在及将来均无任何异议。

第七条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同项下应收账款均真实、合法、善意的交易；甲乙丙三方之间不存在任何纠纷，甲方不会主张抵销或任何其他抗辩。未经受托丙方事先书面同意，甲乙丙三方不得进行任何可能对应收账款及/或相关收益权或质权造成不利影响的变更。

第八条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，无论主合同的签署、履行和效力是否存在瑕疵、无论乙方在主合同项下是否存在其他任何尚未履行的义务，甲方对本协议中确认的应收账款债权在现在及将来均无任何异议。

第九条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和保证，提供的文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在任何虚假、刻意隐瞒的情形。

第十条 若甲方未按本协议及有关与乙方的原合同、协议约定偿还利息与到期债务，乙方未按第三条相关约定的期限和金额履行债权资产回购及兑付义务，甲方、乙方承诺按逾期金额的每日万分之五的逾期兑付、回购罚息率计算罚息支付给丙方，并计算至最终实际兑付、回购之日。甲方、乙方在最终实际兑付、回

购之日，向丙方支付到期债务金额和罚息。

第十一条 本协议适用中华人民共和国法律并按照中华人民共和国法律解释。本协议在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成，提交乙方所在地法院诉讼解决。

第十二条 本协议生效后，双方应当各自履行本协议中约定的义务，如一方违反本协议约定的义务（包括陈述与保证虚假或不实），应赔偿对方由此遭受的经济损失。

第十四条 本协议经各方的法定代表人、负责人或授权代理人签字或加盖公章或合同专用章后生效。

第十三条 主合同如与本协议的约定存在不一致的，以本协议的约定为准。  
本协议一式三份，三方各执一份。（以下无正文）

【以下无正文，为《 债权资产回购协议》的签章页，】

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

丙方（签章）：

身份证号：

## 2023 年林州城投债权资产说明书

林州市城市投资集团有限公司  
2023 年 2 月

## 风险揭示书

### 市场有风险、投资须谨慎！

尊敬的竞买人/买受人：

本项目下债权资产拍卖活动具有投资风险。北京壹拍拍卖有限公司、投资人（也称“竞买人”）参与本项目的相关交易，即视为其自愿参与此次债权资产拍卖活动并充分了解与接受相关风险，拍卖公司和本中心分别是提供债权拍卖服务和招商服务的平台，不对本债权拍卖收益进行任何明示或暗示的承诺或担保。在您选择本目前，请仔细阅读以下内容：

一、在债权资产拍卖开始之前，请您仔细阅读本《风险揭示书》及《2023年林州城投债权资产说明书》（以下简称《资产说明书》）等相关信息披露文件，确保自己完全理解该项竞拍活动的性质和面临的风险，详细了解和审慎评估本项目的资金投资方向、风险类型等情况，在慎重考虑后自行决定是否继续进行参与，并应选择与自身风险承受能力和资产管理需求匹配的项目进行投资。

二、本中心对本项目的本金和收益不提供任何保证承诺，本中心亦并非本项目的合同相对方，故不受来自债权人、债务人或竞买人在任何情况下因交易事件引起的权利追索。在发生最不利的情况（可能但不一定发生）时，竞买人可能无法取得预期收益，并可能面临损失投资本金的风险。您应充分认识投资风险，谨慎投资。竞买人在评价和购买本项目时，应特别审慎地考虑下述各项风险因素（但不限于）：

1、流动性风险：本项目债权资产持有期限内，参与本项目的买受人不能提前终止或赎回，如果买受人有流动性需求，买受人不能够使用本项目的投资资金，也因此丧失了投资其他更高收益的项目或金融市场项目的机会。

2、信用风险：本项目拍卖期限内，如果本项目的债权人或债务人等发生违约、信用状况恶化、债权或债务人存在虚假、刻意隐瞒的情形等，买受人将面临购买债权资产本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本项目的正常运行，甚至导致购买本项目的债权资产本金和收益发生损失。



4、受偿风险：存在资产调查失误风险，包括但不限于财产被设定抵押登记等；主张权利滞后，主要资产抵偿其他债权人，或者已经被查封、冻结，或者裁定给其他债权人；债务人破产，进入破产程序后，所有未完的诉讼程序均中止，已经查封资产的情况下面临与全部债权人平等受偿的风险，而且是在职工工资、税款先进行清偿的前提下，债权往往难以得到全额受偿；由于市场因素制约，资产在短期内难以执行或无法变现。

5、信息传递风险：拍卖人按照委托人的授权委托，发布本项目招商宣传信息。竞买人应主动、及时通过拍卖人或委托人委托的招商等各方渠道获取相关信息，如果竞买人未及时查询，或由于通信故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得竞买人无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由竞买人自行承担。如买受人预留的有效联系方式变更但未及时告知债务人的，致使在需要联系买受人时无法及时联系并可能会由此影响买受人的投资决策，由此而产生的责任和风险由买受人自行承担。

6、不可抗力风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本项目投资面临损失的任何风险。

#### 7、财务风险

目前，债权人经营状况良好，资产结果、负债结构等比较合理，兑付能力较强。但如本项目存续期间内，宏观经济和行业环境及政策出现不利于债权人事项，导致债权人的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响债权人资产负债结构和整体财务状况，进而影响债权人的还本及支付收益能力。

#### 8、经营风险

近年来，债权人的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，债权人进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，债权人经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，债权人可能出现因管理不到位等因素导致市场定位不准确、内部管理不完善等，从而对债权人的财务状况、经营结果造成不利影响。

#### 9、政策风险

在经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响债权人的经营管理活动，存在一定时期内对债权人经营环境和业绩产生不利影响的可能性，可能影响项目的备案登记、投资和兑付等，进而影响项目的投资运作和到期收益。

**三、最不利投资情形下的投资结果示例：若本项目运作期间，买受人可能无法获得预期收益，甚至投资本金也将遭受损失，在最不利的极端情况下，买受人可能损失全部本金及预期债权资产收益。**

### 重要事项提示

债权人承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本债权资产转让协议不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

债权人承诺本债权资产转让协议及给竞买人展示的其他相关资料与项目发行备案资料完全一致。

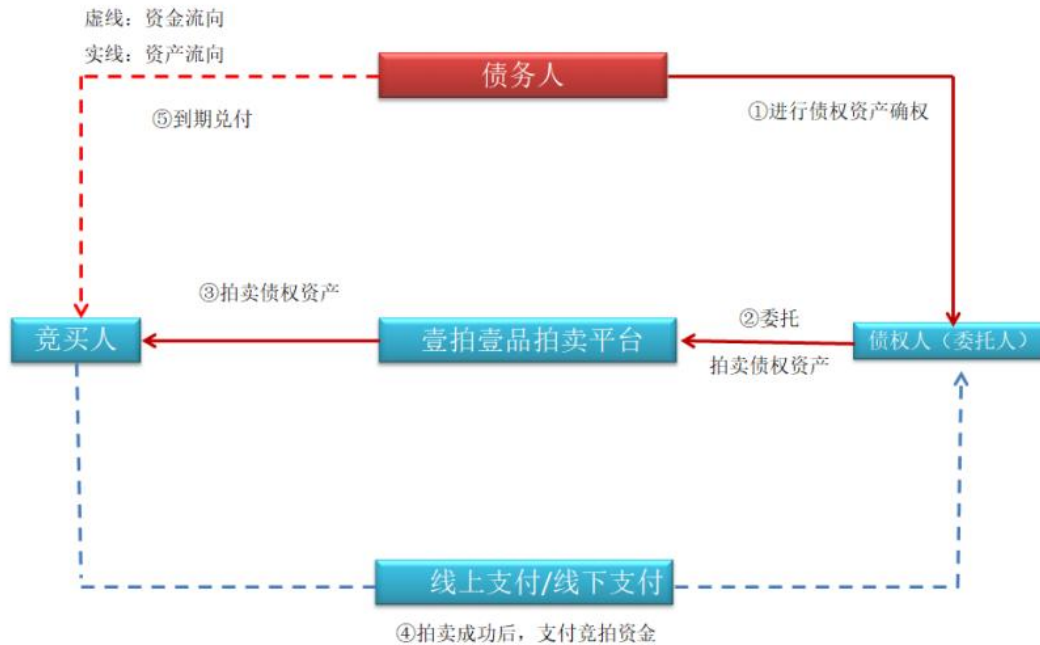
凡欲参与本项目的竞买人，请认真阅读本债权资产转让协议及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。拍卖人与本司对本次发行所作的任何决定，均不表明其对委托人所发行项目的认购价值或者委托人的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本项目依法发行后，竞买人自行承担竞拍风险。竞买人在评价、竞拍本项目时，应当特别审慎地考虑本债权资产转让协议中所述的各项风险因素。

凡参与、受让并持有本项目的竞拍人，均视同自愿接受本债权资产转让协议中各项权利义务的约定。

## 第一节 债权拍卖概况

### 一、拍卖流程简介：



1. 政府平台/国有企业将其持有的债权资产进行批量确权，委托拍卖平台进行拍卖，将没有流动性的债权资产拍卖给有债权资产投资需求的客户。通过竞价交易，使标的债权资产的市场价值得到发现，转让给合适的竞买人；
2. 拍卖成功后，政府平台公司/国有企业、买受人、债务人签署《债权资产转让协议》对竞拍成功的标的债权资产进行确权，同时，买受人将竞拍成交款支付给政府平台公司/国有企业；
3. 债务人到期兑付资金给买受人（竞买人）。
4. 债权拍卖过程符合《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国拍卖法》；受到工商局《拍卖监督管理办法》《拍卖管理办法》监管。

### 二、与本次债权拍卖相关的机构

项目参与机构均是经国家工商部门批准设立的合法企业。

#### 【债权人】

名称：林州市城市投资集团有限公司

统一社会信用代码：91410581589706179X

注册地址：林州市红旗渠大道总部大厦二楼205室

注册资本：87500万人民币

法定代表人：路军凯

**【债务人】**

名称：林州建工集团有限公司

法定代表人：杨文浩

地址：林州市开元区卓越太阳城商业楼四楼

**【担保人】**

名称：林州红旗渠经济技术开发区汇通控股有限公司

法定代表人：郭少华

注册地址：河南红旗渠经济技术开发区盛唐大道东段产业集聚区展示中心（林州产业集聚区）

**【拍卖机构】**

名称：北京壹拍拍卖有限公司

统一社会信用代码：91110105MA01PT011K

法定代表人：安守法

**三、债权拍卖基本情况及要素**

（一）项目名称：**【2023年林州城投债权转让计划】**

（二）项目类型：债权资产转让

（三）拍卖标的物名称：林州建工集团有限公司为借款人和还款人、林州市城市投资集团有限公司为出借人和债权人的《借款合同》（编号：LZCTJK202201、LZCTJK202202、LZCTJK202203、LZCTJK202204、LZCTJK202205）形成的债权资产（以下简称“2023年林州城投债权资产”）

（四）债权规模：总规模2亿元（债权资产总共分成2000份单个债权资产包，凭证号为LZCTZQ-01至LZCTZQ-2000。）

（五）拍卖方式：公开拍卖

（六）拍卖期限：本债权拍卖期限自2023年3月1日起至2024年3月1日

（七）竞买人将竞买价款划转至债权人如下账户：

户名：林州市城市投资集团有限公司

账号：41001540210050206647

开户行：中国建设银行股份有限公司林州支行

(八) 债权起拍金额：人民币【30】万元，10万元整数倍递增追加

(九) 债权资产转让成立：成功竞拍标的后完成标的移交变更即成立

(十) 债权期限：12个月【指债权人收到拍卖价款之日起至债权人回购日的时间】

(十一) 标的债权资产收益：每天成立起息，按日计算收益，不计复利。

认购金额（单位：万）	年化收益率	期限
30（含）-50（不含）	9.0%	12个月
50（含）-100（不含）	9.3%	12个月
100（含）-300（不含）	9.5%	12个月
300（含）以上	9.8%	12个月

(十二) 债权利息支付及回购债权方式：自拍卖成交当日起根据本金所对应的年化利率进行计算，按照单利计息，不计复利，季度付息【付息日为每年3月20日、6月20日、9月20日和12月20日】最后一期利息随本金一起支付；若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。买受人所持有的债权资产到期时，债权人必须负担完成回购买受人所持有的债权资产义务。

(十三) 债权资产兑付日：指债权人向买受人支付本金或收益的日期。

(十四) 增信措施：

担保人林州红旗渠经济技术开发区汇通控股有限公司签订担保合同，提供连带责任保证担保。

#### 四、债权拍卖程序与确认

(一) 竞买人按照本债权资产转让协议的约定进行债权拍卖

(二) 竞买人将竞拍金额转至债权人指定账户，可委托代理人进行线上债权拍卖，债权人当天确认竞拍客户打款金额，资金到账则竞买人竞拍成功。

## 五、认购要求

(一) 买受人成功认购本项目后不可以进行转让。

(二) 本合同签订之后，在认购期内，买受人不得提前赎回资金。

(三) 税务提示：根据国家和地方税收相关法律法规规定，买受人基于拍卖标的的所得收益应缴纳的税款（如有）由买受人自行承担并办理纳税事宜。

(四) 竞买人在认购时，已签署本转让协议且竞买行为符合《资产说明书》之要求的为有效认购，否则为无效认购。

(五) 买受人本金和收益回款账户为买受人认购本项目的投资账户。

(六) 项目发行时按支付认购资金/认购款时间优先的原则确认有效认购。对于无效认购，债权人自每个项目募集期间届满之日起5个工作日内，向买受人退还认购本金（不计收益和利息）。

(七) 债权人应严格按照协议约定向买受人支付本金和收益，逾期支付的，每逾期一日，按照逾期未付金额的日万分之五支付违约金。

(八) 因不可抗力、法律法规及政策调整或非因债权人原因导致本协议被认定为无效或被要求提前终止，不视为债权人违约，债权人仅支付买受人竞买款到账之日起至确认无效或提前终止之日的收益和本金。

(九) 买受人违反本协议项下的约定，债权人有权解除合同且要求买受人赔偿因此给债权人造成的全部损失和费用。

## 六、协议的签署

本协议通过线下方式以书面协议形式进行签署，本协议自各方签字之日起生效。

## 第二节 债权人概况

### 一、主体基础素质分析

#### 主体概况

公司成立于 2011 年 12 月 31 日，属林州市财政局独资国有企业，注册资金 8.75 亿元。实控人河南省安阳市林州市财政局，负责本市级政府投资的基础设施建设及其他公益性项目的融资、开发、建设和运营。公司原名林州市城市投资有限公司，系由林州市财政局设立的有限责任公司，初始注册资本 1,000 万元，2012 年经林州市财政局两次增资后注册资本增加至 68,000 万元。2012 年 7 月林州市财政局将公司 61.76% 的股权无偿划转至河南省直属事业单位国有资产管理中心（以下简称“国资中心”），公司控股股东和实际控制人变更为国资中心。2012 年 12 月股东会决议，经河南省财政厅批复，同意国资中心将所持公司 61.76% 的股权无偿划转至河南省豫资城乡投资发展有限公司；经林州市人民政府批准，同意林州市财政局将所持公司 38.24% 的股权无偿划转至林州红旗渠经济技术开发区汇通控股有限公司。2014 年 3 月公司更名为现名。后经多次增资和股权转让，2020 年 5 月林州市财政局持有公司 100% 股权，2021 年 1 月林州市财政局将公司股权全部转让至林州市城投控股有限公司。

### 二、债权人所在区域概况

#### 安阳市

河南省地级市，面积 7413 m<sup>2</sup>，人口 542 万，辖 1 市 5 县 4 区，2022 年全市 GDP 为 2512.14 亿，同比增长 2.4%，其中安阳外贸进出口 60.5 亿元出口增速位居河南省第二。一般公共预算收入 222.11 亿元，其中税收收入 145.25 亿元，负债率仅为 24.75 亿元！

是河南省辖地级市，古称殷、邺城、邺郡、相州、彰德府等，位于河南省最北部，地处河南、山西、河北三省交界处，是豫晋冀三省交界地区区域性中心城市，京津冀周边协同发展区城市，河南安阳作为世界文化遗产殷墟所在地、世界记忆遗产甲骨文出土地，被誉为“文字之都”。

## 林州市

河南省财政直管县，位于河南省辖县级市，由安阳市代管。位于河南省西北部、红旗渠精神发祥地，区内 1 个国家级经济技术开发区，初步形成了高端装备制造和高新技术为主导的优势产业集群。是中国最大县级汽车配件生产基地，入选 2022 年中国县级市品牌百强榜第 65 位。林州市经济总量居安阳市各区县首位，经济实力持续提升。林州市为安阳市下辖县级市，GDP 总量在安阳市各区县居首位，以高端装备制造、精品钢深加工、电子新材料为主导产业，2021 年全市规模以上工业增加值增速为 8.6%，工业经济发展较好，经济实力持续提升。

2022 年全市 GDP657.44 亿元，同比增长 4.80%，一般公共预算收入 43.54 亿元，负债率仅 12.46%。据安阳市政府网站，林州市 2023 年重点工业项目集中开工仪式 1 月 27 日在嘉隆新材料二期项目主会场举行。标志着林州 2023 年项目建设正式拉开序幕。集中开工 10 个重点项目，计划投资总额达 167 亿元，涵盖现代装备制造、电子信息材料等多个领域，为林州高质量建设现代化中等城市注入强劲活力。

### 三、财务情况

#### 资产结构与质量

随着公司融资规模的增加，2021 年末公司资产规模同比增长较多，资产仍以流动资产为主。截至 2021 年末，公司货币资金主要为银行存款与其他货币资金，其中 4.76 亿元票据保证金与定期存单使用受限，受限比例较高，为 60.39%；2021 年末公司应收账款规模同比大幅增长，主要系林州市红旗渠公共服务中心、“三河项目”等 PPP 项目待结算工程款增加所致，2021 年末公司应收账款账龄主要在 1 年以内，应收账款前五名金额占应收账款总额比例为 89.45%，前五名应收对象均为政府单位或当地国有企业。近年公司预付款项增长较快，主要系公司商品销售业务量增长，子公司红旗渠供应链管理有限公司预付货款增长所致。公司其他应收款主要为与其他单位的往来款、借款和保证金，2021 年末公司其他应收款同比增长较多且规模较大，应收对象主要为林州市当地事业单位与国企，但回收时间具有一定不确定性，对营运资金形成较大占用。

存货主要由开发成本 23.37 亿元和库存商品 1.72 亿元构成；其中开发成本



主要为公司及子公司几何房地产的房地产项目建设成本和土地资产，其中土地资产账面价值合计 12.91 亿元，主要为出让性质的商住用地，库存商品主要为子公司万方矿业和供应链公司的砂石、建材等物资，流动性相对较强，跌价风险可控。2021 年存货中建造合同形成的已完工未结算资产调整至合同资产核算，随着在建项目持续投入，2021 年末公司建造合同形成的已完工未结算资产规模有所增加。

非流动资产方面，2021 年公司将可供出售金融资产中资产调整至其他权益工具投资，期末公司其他权益工具投资主要为对林州市豫资城乡建设发展有限公司以下简称“豫资建设”）、林州市城投宝利金房地产开发有限公司（以下简称“宝利金房地产”）和河南省中豫融资担保有限公司股权。截至 2021 年末公司投资性房地产为金融城 A、B 座，已用于租赁，采用成本模式计量，截至 2021 年末金融城 A、B 座尚未办理不动产证。公司其他非流动资产规模较大，主要为林州市政府向公司注入的房产、土地等公益性资产。

项目	2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	7.89	4.43%	7.36	4.90%
应收账款	11.00	6.17%	2.88	1.92%
预付款项	3.56	2.00%	2.49	1.66%
其他应收款	29.26	16.42%	17.33	11.54%
存货	25.27	14.19%	65.56	43.65%
合同资产	45.06	25.29%	0.00	0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>122.54</b>	<b>68.79%</b>	<b>96.17</b>	<b>64.03%</b>
可供出售金融资产	0.00	0.00%	10.28	6.85%
其他权益工具投资	11.93	6.70%	0.00	0.00%
投资性房地产	2.92	1.64%	2.75	1.83%
其他非流动资产	38.20	21.44%	38.20	25.43%
<b>非流动资产合计</b>	<b>55.60</b>	<b>31.21%</b>	<b>54.02</b>	<b>35.97%</b>
<b>资产总计</b>	<b>178.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>150.20</b>	<b>100.00%</b>

2021 年公司仍获得一定的外部支持。2021 年林州市财政局向公司注入货币资金 2.00 亿元，增强了公司的资本实力。

### 收入质量与盈利能力

公司收入仍主要来源于商品销售、基础设施建设、建筑业代理与房地产销售业务，由于商品销售收入与建筑业代理收入规模增长较快，且 2021 年新增房地产销售收入，2021 年公司收入整体增长较快。2021 年公司收现比提升为 97.99%，回款状况有所改善。截至 2021 年末，公司存货中开发成本、合同资产中已完工

未结算资产规模较高，且在建项目投资规模较大，业务持续性较好。毛利率方面，随着低毛利率的商品销售业务收入占比提升，2021年公司销售毛利率有所下滑。

指标名称	2021年	2020年
收现比	97.99%	70.14%
营业收入	45.18	18.96
营业利润	1.71	1.74
其他收益	0.01	0.26
利润总额	1.71	1.72
销售毛利率	6.94%	11.08%

### 偿债能力与抗风险能力

公司负债仍主要以流动负债为主。公司短期借款主要为保证借款和抵押借款，2021年公司短期借款规模同比有所增加；应付票据主要为商业承兑汇票，2021年末应付票据账面余额有所增加；公司应付账款主要为应付工程款和采购款，合同负债主要系公司商品房项目预售形成的预收房款。截至2021年末，公司其他应付款主要为应付往来款14.29亿元和借款3.91亿元（该部分借款付息）；一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款与长期应付款，整体规模不大。2021年末公司长期借款规模同比增长较多，主要为保证借款、质押借款和信用借款；应付债券为2020年11月3日发行的公司债券“20林城01”和2021年公司新发行3亿元公司债券“21林城01”，票面利率均为6.00%；长期应付款主要为信托借款与融资租赁款。

表13 公司主要负债构成情况（单位：万元）

项目	2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	8.21	8.80%	5.51	8.04%
应付票据	5.81	6.23%	3.43	5.01%
应付账款	4.55	4.88%	0.41	0.60%
预收款项	0.00	0.00%	9.09	13.28%
合同负债	9.58	10.28%	0.00	0.00%
其他应付款	18.54	19.87%	18.14	26.49%
一年内到期的非流动负债	6.37	6.83%	3.20	4.67%
<b>流动负债合计</b>	<b>57.96</b>	<b>62.14%</b>	<b>44.38</b>	<b>64.82%</b>
长期借款	28.38	30.43%	17.71	25.86%
应付债券	5.90	6.33%	2.90	4.23%
长期应付款	1.03	1.11%	3.49	5.10%
<b>非流动负债合计</b>	<b>35.32</b>	<b>37.86%</b>	<b>24.09</b>	<b>35.18%</b>
<b>负债合计</b>	<b>93.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>68.48</b>	<b>100.00%</b>

公司 2021 年收入规模增长较快，业务持续性较好，且公司作为林州市重要的基础设施建设主体，未来在业务和资本金方面获得政府支持的可能性较大。此外，截至 2021 年末公司综合授信额度为 60.29 亿元，尚有 16.86 亿元未使用，公司具有一定的融资弹性。综合来看，公司抗风险能力尚可。

#### 四、主体评级与发债情况

截至目前，公司主体评级 AA、债券评级 AAA，目前在公开债券市场存续 2 只，存量规模 6 亿元。

### 林州市城市投资集团有限公司 (第一期) 2022年跟踪评级报告

#### 评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
20 林城 01	AAA	AAA
21 林城 01	AAA	AAA

20林城01 <small>私募债</small>		AAA	
177041			
发行规模	3.00亿	发行日期	2020-11-02
债券余额	3.00亿	剩余期限	0.67Y
票面利率	6.00%	到期日期	2023-11-03
债券期限	3.00Y	上市日期	2020-11-09
中债收益率	🔒	中债全价	🔒

21林城01 <small>私募债</small>		AAA	
178592			
发行规模	3.00亿	发行日期	2021-04-30
债券余额	3.00亿	剩余期限	0.18Y
票面利率	6.00%	到期日期	2023-05-06
债券期限	2.00Y	上市日期	2021-05-11
中债收益率	🔒	中债全价	🔒

### 第三节 担保人概况

#### 一、基本情况



公司名称	林州红旗渠经济技术开发区汇通控股有限公司
统一社会信用代码	9141058168972928X3
成立时间	2009-05-27
住所	河南红旗渠经济技术开发区盛唐大道东段产业集聚区展示中心(林州产业集聚区)
法定代表人	郭斌
注册资本	16298.84万元人民币
经营范围	基础设施投资及建设、园林绿化、路桥施工、建材批发、绿植批发、土地一级开发、污水处理及污泥处置、经营性项目(旅游产业项目、工业项目、房地产开发项目等)的投资、融资及建设服务、城市供热服务、工业蒸汽服务。

#### 二、公司情况

公司成立于2020年11月18日,原名为林州汇通控股有限公司,由林州汇通出资成立并持股100.00%,初始注册资本为1,000.00万元。2021年11月,公司注册资本由0.10亿元变更为5.00亿元(全部为资本公积转增实收资本)。2022年5月,红旗渠经开区管委会持有的公司10%股权划转至河南省财政厅名下。截

至 2022 年 5 月末，公司控股股东及实际控制人均为红旗渠经开区管委会，注册资本 5.00 亿元，实缴资本 0.07 亿元。公司及子公司是林州市及红旗渠经济技术开发区基础设施项目投资建设的主要单位，通过下属子公司涉足旅游、供热、市政工程等多个经营领域。截至 2021 年末，公司纳入合并内的子公司共 23 家。

## 二、财务情况

公司及子公司是林州市及红旗渠经开区基础设施项目投资建设的主要单位，主营业务为林州市内的基础设施代建与工程施工业务，并涉足供暖、旅游等业务。

### 资产结构与质量

截至 2021 年末，公司货币资金主要为银行存款和其他货币资金，2021 年末其他货币资金为 3.08 亿元，均为质押定期存单。应收账款主要系应收代建款和工程款，2021 年末因应收代建款增加而同比大幅增长。其他应收主要为应收往来款，2021 年末主要包括应收林州市财政局 22.37 亿元、国企林州市建设投资有限责任公司 5.06 亿元、国企林州市三立商贸有限公司 4.51 亿元、民企鼎鑫镁业 2.11 亿元、民企凤宝特钢 2.00 亿元，上述前五大对象应收合计占 77.12%。

存货主要为土地资产和工程施工成本，存货中的土地使用权主要由林州市政府注入子公司产生，性质为作价出资土地，2021 年末账面金额为 24.10 亿元，近年规模基本无变动，全部为商住土地，土地面积合计 155.18 万平方米；工程施工主要为基础设施等工程项目支出，2021 年末账面价值为 10.38 亿元。公司可供出售金融资产主要为持有的林州市豫资城乡建设发展有限公司股权 21.84 亿元、中豫担保股权 3.19 亿元，2021 年按照新会计准许已调整至其他权益工具投资列示。长期应收款主要系应收河南林州农村商业银行股份有限公司（以下简称“林州农商行”）的不良资产认购款项 4.82 亿元及应收林州市职业教育中心整体搬迁建设 PPP 项目款 2.45 亿元构成。

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

货币资金	8.40	4.08%	7.60	3.96%	6.81	3.85%
应收账款	5.60	2.72%	1.90	0.99%	1.22	0.69%
预付款项	8.55	4.15%	8.90	4.63%	3.67	2.07%
其他应收款	41.45	20.14%	36.76	19.15%	46.92	26.49%
存货	35.10	17.06%	36.63	19.07%	32.63	18.43%
<b>流动资产合计</b>	<b>99.85</b>	<b>48.52%</b>	<b>92.61</b>	<b>48.23%</b>	<b>91.57</b>	<b>51.71%</b>
可供出售金融资产	0.00	0.00%	24.38	12.70%	23.76	13.42%
其他权益工具投资	25.93	12.60%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应收款	7.38	3.58%	6.89	3.59%	4.82	2.72%
长期股权投资	3.73	1.81%	3.83	1.99%	8.23	4.65%
固定资产	15.24	7.40%	11.37	5.92%	8.83	4.98%
在建工程	15.61	7.59%	13.29	6.92%	10.35	5.84%
无形资产	20.99	10.20%	23.73	12.36%	13.93	7.87%
其他非流动资产	14.86	7.22%	14.86	7.74%	14.86	8.39%
<b>非流动资产合计</b>	<b>105.96</b>	<b>51.48%</b>	<b>99.41</b>	<b>51.77%</b>	<b>85.51</b>	<b>48.29%</b>
<b>资产总计</b>	<b>205.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>192.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>177.08</b>	<b>100.00%</b>

## 收入与质量

公司业务收入主要来自工程代建及工程施工、供暖、旅游收入等，公司本部尚在成立初期，实际业务运营主体为下属子公司。2019—2021 年公司营业收入小幅波动；销售毛利率有所波动，2021 年受基础设施建设及工程施工、供暖及工程安装业务的盈利改善的影响，同期销售毛利率有所回升。收现方面，2019—2021 年公司收现比均在 100%左右，表现尚可。2019—2021 年公司分别获得政府补助 2.54 亿元、0.85 亿元和 3.73 亿元并计入其他收益。

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	15.52	14.62	14.68
收现比	93.68%	101.57%	98.35%
营业利润	1.06	-0.44	2.06
其他收益	3.73	0.85	2.54
资产减值损失	-0.21	-1.14	-1.02
信用减值损失	-1.41	0.00	0.00
营业外收入	0.08	1.98	0.02
利润总额	0.92	1.50	2.05
销售毛利率	20.84%	14.38%	18.27%

## 偿债能力

从负债结构看，公司负债主要以流动负债为主但占比波动。

截至 2021 年末，公司短期借款主要由抵质押借款、保证借款和信用借款构成。应付票据主要为银行承兑汇票。应付账款主要为工程款和材料款。预收款项

主要为预收采暖费、入网费、工程款，2021年已将主要预收款项调整至合同负债项列示。其他应付款主要为应付往来款，其中2021年末前五大应付款占比为48.18%。一年内到期非流动负债主要为一年内将到期的长期借款、应付债券和长期应付款。其他流动负债主要为供热入网费相关的递延收益，规模较小。截至2021年末，公司的长期借款主要由抵质押借款、保证借款和信用借款构成。随着“16汇通01”和“16汇通02”债券即将到期并转至一年内到期的非流动负债科目列示，2020年无账面应付债券；2021年随着“21汇通01”“21汇通02”“21汇通03”及“21汇通04”的陆续发行，应付债券规模再度上升。长期应付款主要为融资租赁款，余额同比下降。

项目	2021年	2020年	2019年
资产负债率	41.73%	37.79%	38.44%
现金短期债务比	0.29	0.27	0.47
EBITDA利息保障倍数	1.60	1.66	1.40

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	11.72	13.64%	8.67	11.94%	7.16	10.52%
应付票据	3.51	4.09%	2.78	3.83%	1.17	1.71%
应付账款	6.21	7.24%	3.30	4.54%	3.11	4.56%
预收款项	0.40	0.47%	3.75	5.17%	2.05	3.01%
合同负债	1.91	2.22%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应付款	15.98	18.61%	13.58	18.71%	16.40	24.10%
一年内到期的非流动负债	13.39	15.59%	17.06	23.51%	6.37	9.35%
其他流动负债	2.19	2.55%	2.10	2.89%	2.21	3.24%
<b>流动负债合计</b>	<b>58.32</b>	<b>67.91%</b>	<b>54.01</b>	<b>74.43%</b>	<b>40.57</b>	<b>59.60%</b>
长期借款	14.81	17.24%	14.53	20.02%	12.13	17.82%
应付债券	9.93	11.56%	0.00	0.00%	9.95	14.61%
长期应付款	2.83	3.29%	4.03	5.56%	5.42	7.96%
<b>非流动负债合计</b>	<b>27.56</b>	<b>32.09%</b>	<b>18.56</b>	<b>25.57%</b>	<b>27.50</b>	<b>40.40%</b>
<b>负债合计</b>	<b>85.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>72.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>68.07</b>	<b>100.00%</b>

## 抗风险能力

公司及子公司是林州市及红旗渠经济技术开发区基础设施项目投资建设的主要主体，近年来承担了较多的基础设施建设任务，供暖及工程安装、旅游、租赁等业务对公司收入形成补充。虽然公司在建的代建项目尚需投入规模不大，经

营活动现金流净额不高，在建的自建和拟建项目尚需投入又加大了资金压力，总债务增长较快且短期债务占比高，偿债压力加大，但公司作为林州市及红旗渠经济技术开发区基础设施项目投资建设的主要主体，公司在业务、财政补助、资产注入等方面持续获得当地政府的较大力度支持，抗风险能力尚可。

## 第四节 责任提示

### 一、责任提示

（一）债权人承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本债权资产转让协议不存在虚假记载、误导性陈述或重要遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

（二）凡欲认购本项目的竞买人，请认真阅读本债权资产转让协议及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。

（三）凡认购、受让并持有本项目的买受人，均视同自愿接受本债权资产转让协议对本项目各项权利义务的约定。竞买人在评价和认购本项目时，应特别审慎地阅读本债权资产转让协议披露的各项风险因素。

## 第五节 买受人权益保护

本项目发行后，债权人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和归集资金运用管理，保证资金按协议约定使用，及时、足额准备资金用于收益支付和到期的本金偿付，以充分保证买受人的利益。

### 一、偿付安排

兑付资金的支付与债权的回购等具体事项将按照有关规定，由债权人通过北京壹拍拍卖有限公司认可的方式在《债权资产回购协议》中加以说明。

### 二、偿付资金来源

偿付资金同时来源于债权人经营活动产生的现金流入。

随着债权人业务的持续发展，债权人的经营现金流入预计将持续稳定增加，债权人将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本项目到期后得到及时足额偿付。

### 三、偿债保障措施



## **（一）保障措施**

为维护本项目买受人的合法利益，债权人建立了一系列保障措施，包括建立债权人与定向债务融资工具的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本项目按时兑付本金支付收益的保障措施。具体如下：

1、债权人到期兑付本项目买受人全部本金及收益，其自身的收入是本项目偿债能力的切实保障。

2、制定并严格执行资金管理计划。本项目发行后，债权人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本项目本金及收益未来到期应付情况制定定期资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于收益支付及到期本金的兑付，以充分保障买受人的利益。

3、严格履行信息披露业务。债权人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按有关规定进行重大事项信息披露，使债权人兑付、回购能力等情况受到本项目买受人的监督，防范偿债风险。

## **（二）违约责任及解决措施**

债权人按照本债权资产回购协议约定的方式向买受人支付收益与回购债权资产。若债权人未按时支付收益与回购债权资产，或发生其他违约情况时，本项目买受人有权直接向债权人进行追索，并追究其违约责任。

## **第六节 信息披露要求**

### **一、信息披露义务**

（一）在拍卖公告发布后，拍卖人需向项目竞买人披露项目的实际发行规模、收益率、期限以及债权资产转让协议等文件，主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、债权人内设有权机构的决议
- 2、本债权资产转让协议
- 3、其他北京壹拍拍卖有限公司要求披露的文件

（二）债权人需及时披露其在买受人持有债权资产期间可能发生的影响其偿付能力的重要事项。一切通知以平台公示、电子邮件或邮寄方式送达，重要事项包括但不限于以下内容：

- 1、债权人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 2、债权人新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 3、债权人放弃债权或财产超过上年末净资产的 10%；
- 4、债权人发生超过上年末净资产的 10%的重大损失；
- 5、债权人经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；
- 6、债权人涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重要合同；
- 7、债权人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 8、债权人涉及重要诉讼、仲裁事项或受到重要行政处罚；
- 9、债权人高级管理人员涉及重要民事或刑事诉讼或已就重要经济事件接受有关部门调查；
- 10、其他对竞买人做出认购决策有重要影响的事项。

## 二、信息披露方式

债权人信息披露内容应及时通过平台公式、电子邮件或邮寄方式送达传输给竞买人。展示平台：微信公众号“壹拍壹品”、北京壹拍拍卖有限公司官网以及其他授权合作伙伴平台，公告详情页(zgswcn.com)。

## 第七节 法律适用及争议解决机制

本债权资产转让协议及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

债权人未按约定偿付本项目本金及收益，或发生其他违约情况时，债权人应承担违约责任，其承担的违约责任范围包括买受人持有的本项目本金及收益、违约金和实现债权的费用和其他应支付的费用。买受人有权直接依法向债权人进行追索。

凡因本项目的发行、竞买、转让、受让、兑付、回购等事项引起的或与本项目有关的任何争议，应首先通过协商解决。如在接到要求解决争议的书面通知之日起 30 日内仍不能通过协商解决争议，任何一方可提请北京仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。

## 第八节 特别提示

本债权资产说明书为《转让协议》不可分割之组成部分。

本项目公开拍卖，竞买人必须为具备民事行为能力的公民，法人或其他组织。

在参与本项目前，请竞买人确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及竞买人的自身情况。若竞买人对本债权资产转让协议的内容有任何疑问，请向债权人咨询，一旦购买，视为竞买人完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除债权资产转让协议中明确规定的收益及收益分配方式外，任何其他收益表述仅为可能收益情况，不代表竞买人可能获得的实际收益，亦不构成债权人对本项目的额外收益承诺。

本项目只根据本债权资产转让协议所载的内容操作。本项目不等同于银行存款。

【以下无正文，为《资产说明书》签章页】

债权人：林州市城市投资集团有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：2023年2月