

投资者风险问卷调查

(个人版)

投资者姓名：_____ 填写日期：_____

风险提示：投资要考虑市场风险、信用风险、流动性风险、操作风险等各类投资风险。您在认购过程中应当注意核对自己的风险识别和风险承受能力，选择与自己风险识别能力和风险承受能力相匹配的投资产品。

以下一系列问题可在您选择合适的投资产品前，协助评估您的风险承受能力、理财方式及投资目标。

请签字承诺您是为自己购买投资产品【_____】（投资者签名）

请签字确认您符合以下何种合格投资者财务条件：

1、金融资产不低于300万元（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）【_____】

（投资者签名）

2、最近三年个人年均收入不低于50万元【_____】（投资者签名）

一、基本情况

您的姓名【_____】联系方式【_____】

证件类型【_____】证件号码【_____】

1、您的年龄介于：

A 18-30岁

B 31-50岁

C 51-65岁

D 高于65岁

2、您的学历：

A 高中及以下

B 中专或大专

- C 本科
- D 硕士及以上

3、您的职业为：

- A 无固定职业
- B 专业技术人员
- C 一般企事业单位员工
- D 金融行业从业人员

二、财务状况

4、您的家庭可支配年收入为（折合人民币）？

- A 50万元以下
- B 50万—100万元
- C 100万—500万元
- D 500万元以上

5、在您每年的家庭可支配收入中，可用于金融投资（储蓄存款除外）的比例为？

- A 小于10%
- B 10%至25%
- C 25%至50%
- D 大于50%

三、投资经验

6、您的投资经验可描述为？

- A、除银行储蓄外，基本没有其他投资经验
- B、购买过债券、保险等理财产品
- C、参与过股票、基金等产品的交易
- D、参与过权证、期货、期权等产品的交易

7、您有多少年投资基金、股票、信托、私募证券或金融衍生产品等风险投资品

的经验?

- A、没有经验
- B、少于5年
- C、5至10年
- D、10年以上

四、投资目标

8、您计划的投资期限是多久?

- A、1年以下
- B、1至3年
- C、3至5年
- D、5年以上

9、您的投资目的是?

- A、资产保值
- B、资产稳健增长
- C、资产迅速增长
- D、短期暴富

五、风险偏好

10、以下哪项描述最符合您的投资态度?

- A、厌恶风险，不希望本金损失，希望获得稳定回报
- B、保守投资，不希望本金损失，愿意承担一定幅度的收益波动
- C、寻求资金的较高收益和成长性，愿意为此承担有限本金损失
- D、希望赚取高回报，愿意为此承担较大本金损失

11、假设有两种投资：投资a可预期获得10%的收益，可能承担的损失非常小；
投资b可预期获得30%的收益，但可能承担较大亏损。您会怎么支配您的投资?

- A、全部投资于收益较小且风险较小的a

- B、同时投资于a和b，但大部分资金投资于收益较小且风险较小的A
- C、同时投资于a和b，但大部分资金投资于收益较大且风险较大的B
- D、全部投资于收益较大且风险较大的b

12. 您认为自己能承受的最大投资损失是多少？

- A、 10%以内
- B、 10%—30%
- C、 30%—50%
- D、 超过50%

投资者风险评估结果确认书

根据投资者风险承受能力评估评分表的评价,您的风险承受能力为:_____。

—————以上由销售机构填写—————

声明: 本人已如实填写《投资者风险问卷调查(个人版内容与格式指引)》,并了解自己的风险承受类型和适合购买的产品类型。

投资者签字:

日期:

测评标准

选项A=1分、B=2分、C=3分、D=4分

0—12分 保守型 (C1、C2)

13—24分 稳健型 (C3)

25—36分 积极型 (C4)

37—48分 进取型 (C5)

风险等级同投资产品匹配标准

C1——R1

C2——R1、R2

C3——R1、R2、R3、

C4——R1、R2、R3、R4

C5——R1、R2、R3、R4、R5

投资者确认函

1. 投资者承诺其为符合相关规定的合格投资者；
2. 投资者有完全及合法地支配所投资金的权利；
3. 投资者已充分理解本项目相关文件的全部条款，了解相关权利、义务，了解法律法规及所投资项目的风险收益特征，愿意承担相应的投资风险，且投资事项符合其决策程序的要求；
4. 投资者承诺其向募集机构提供的有关投资目的、投资偏好、投资限制和风险承受能力等情况真实、完整、准确、合法，不存在任何重大遗漏或误导。前述信息资料如发生任何实质性变更，应当及时书面告知募集机构；
5. 投资者承诺资金的来源及用途合法，无汇集他人资金参与本项目的情形；
6. 投资者知晓，募集人员、项目管理人及相关机构不应对项目的收益状况作出任何承诺或担保。
7. 募集人员已按照相关法律法规的要求，执行了私募项目的募集流程和方式，即“特定对象确定—投资者适当性匹配—风险揭示—合格投资者确认—投资冷静期—回访确认”。

特此确认。

投资者：

年 月 日

2023年延安城市建投（集团）债权资产转让

5期

2023年延安城市建投（集团）债权资产转让

6期

转让协议

（附资产说明书）

延安城市建设投资（集团）有限责任公司

二〇二四年

甲方（转让方）：延安城市建设投资（集团）有限责任公司

法定代表人：同天成

地址：陕西省延安市宝塔区枣园西川河南路 1 号

乙方（受让方/买受人）：

身份证号码（机构投资人此项免填）：

法定代表人（一般自然人此项免填）：

机构联系人（一般自然人此项免填）：

统一社会信用代码（一般自然人此项免填）：

登记居所：

联系地址：

鉴于：

甲方合法持有【延安城投置业有限公司】人民币100,000,000元债权资产，甲方为债权人，【延安城投置业有限公司】为债务人。甲方因企业经营需要，委托平台拍卖并拟向乙方转让其合法持有的标的债权资产，乙方合法、无瑕疵地享有标的债权资产之全部资产权利。乙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，甲方为债权资产转让方，乙方为债权资产受让方。为保障乙方权益，甲方承诺，乙方可以选择在持有债权资产一定期限后，由甲方进行债权资产的回购，回购期内乙方不得实际处置债权资产。乙方和债务人同意由甲方回购其转让的债权资产。为进一步明确甲乙双方之间的债权债务关系，甲乙双方特签订本转让协议。

第一条 债权资产转让基本情况及要素

（一）项目名称：2023年延安城市建投（集团）债权资产转让

（二）项目类型：一般债权资产转让

（三）项目总规模：不超过 5 亿元人民币。本协议针对2023年延安城市建投（集团）债权资产转让5期，规模不超过3000万元；2023年延安城市建投（集团）债权资产转让6期，规模不超过5000万元。

（四）拍卖标的物：延安城投置业有限公司为借款人和还款人、延安城市建设投资（集团）有限责任公司为出借人和债权人的《借款合同》形成的100,000,000元债

权资产。后续新的期数拍卖标的物以债权人提供的相关具有法律效应的文件为准。（简称“延安城投债权资产”）

（五）乙方将竞买价款划转至甲方如下账户：

账户名称：延安城市建设投资（集团）有限责任公司

账户号：61001680031050002142

开户行：中国建设银行延安分行营业室

（六）债权起拍金额：人民币【30】万元，【10】万元整数倍递增

（七）债权资产存续期限（指转让方收到拍卖价款之日起至转让方回购日的时间）：2023年延安城市建投（集团）债权资产转让6期为12个月、2023年延安城市建投（集团）债权资产转让5期为24个月。

（八）预期年化收益率：当天成立起息，按日计算收益，不计复利

持有债权资产类别	认购金额（单位：万）	年化收益率	期限
A1	30（含）-50（不含）	8.0%	12个月
B1	50（含）-100（不含）	8.2%	12个月
C1	100（含）-300（不含）	8.6%	12个月
D1	300（含）以上	8.8%	12个月
A2	30（含）-50（不含）	8.2%	24个月
B2	50（含）-100（不含）	8.4%	24个月
C2	100（含）-300（不含）	8.8%	24个月
D2	300（含）以上	9.0%	24个月

（九）债权利息支付：自拍卖成交当日起根据预期年化利率进行计算，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。

（十）债权回购方式：由于乙方竞拍所得的债权资产到期日期为2027年08月28日，在该债权资产到期之前，由甲方负责按照乙方成功竞拍金额和所对应的预期年化利率进行利息支付与回购。乙方所持有的债权资产到期时，甲方必须负担完成全部全额回购乙方所持有的债权资产义务。其中回购金额即为乙方成功竞买支付的资金金额。

第二条 认购要求

(一) 甲方可将标的债权资产项目在拍卖期限内分期进行转让，每期投资受让人累计不超过 200 人。

(二) 乙方成功认购本项目后不可以进行转让。

(三) 本合同签订之后，在乙方持有标的资产存续期内，非经甲方书面同意，乙方不得单方面要求甲方提前回购标债权资产。

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

(五) 乙方在认购时，已签署本转让协议且竞买行为符合转让协议之要求的为有效认购，否则为无效认购。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，甲方自每个项目募集期间届满之日起5个工作日内，向乙方退还认购本金（不计收益和利息）。

第三条 声明与承诺

(一) 甲方承诺

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，甲方与前手之间具有真实合法的 transaction 关系或债权债务关系，标的债权系甲方基于该等关系而从前手处合法取得。甲方确保向乙方转让标的债权资产符合法律法规、监管政策及甲方的公司章程；

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

1.3 标的债权资产不存在法律法规规定的不得转让的情形；

1.4 标的债权资产不存在优先于乙方的权利；

1.5 标的债权资产的底层资产无任何法律瑕疵，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，否则一切法律后果由甲方承担；

1.6 标的债权资产没有超过底层资产权利的行使期限，违反本承诺给乙方造成的损失甲方负全额赔偿责任。乙方书面同意，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）。

1.7 甲方承诺因其破产或者对外负有到期债务，导致乙方无法享有标的债权

资产变现的款项时，甲方对乙方负全额赔偿责任。

1.8 本合同生效后，发生下列情形之一的，甲方应在发生该情形5日内书面通知乙方，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：

- (1) 甲方对任何第三方发生的重大违约；
- (2) 甲方作为被告或被申请人涉及诉讼或仲裁案件；
- (3) 甲方违反其与乙方签署的任何合同或承诺、确认等；
- (4) 其他乙方认定对甲方履行本合同项下的义务产生重大不利影响的事项。

(二) 乙方承诺

1、乙方系具有完全民事行为能力，能独立承担民事责任和法律法规约定的合格投资人（自然人、法人或依法成立的其他组织），具备通过拍卖活动买受本合同项下一般债权的合法主体资格，具备相应风险识别和承担能力，能以自己的名义签订并履行本协议；

2、乙方已全面、审慎审查该拍卖转让的一般债权资产状况，完全知晓、明悉受让该一般债权资产的相关规定及所存在的各种风险。

3、乙方承诺提供的文件、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。

(三) 甲方拟将合法持有的标的债权资产转让给乙方。甲乙双方均同意依据《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，按照拍卖人之《拍卖流程》《拍卖手册》等约定条款，包括其中有关的程序与实体方面的全部规定，均系以此为交易前提，在拍卖人指定的拍卖平台进行该一般债权拍卖活动。

(四) 参与本项目的乙方可自行或委托代理人在壹拍壹品网络拍卖平台进行债权资产的竞拍，并签署《委托代理书》等相关协议，按照拍卖平台拍卖流程对标的资产进行竞拍。乙方承诺所提供所有资料绝无虚假，真实有效。

(五) 乙方以受让金额为限，享有并承担标的资产投资带来权利与义务。

(六) 乙方应将竞拍金额转至甲方指定账户，甲方在收到乙方价款后向乙方出具收款确认凭证以及拍卖成交确认书。

第四条 债权债务的确定

(一) 甲乙双方共同约定, 乙方受让标的资产起息日为甲方收到乙方价款之日。甲方在约定的债权资产兑付日按约定将债权利息与转让价款本金支付至乙方指定账户, 起息日与债权资产兑付日详见《拍卖成交确认书》。

(二) 乙方信息表填写。认购资金划出账户应与接受本产品回购兑付资金划入账户一致, 必须为乙方本人名义开立的资金账户。若认购该产品的划款账户与提供的接收收益与本金的回款账户信息不一致时, 则以本合同内填写的账户为准。如乙方还款方式有变更, 乙方应及时向甲方进行告知。

债权资产转让项目名称	2023年延安城市建投(集团)债权资产转让
成功竞拍标的凭证号	
选择持有债权资产类别	12个月A1 <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> C1 <input type="checkbox"/> D1 <input type="checkbox"/> 24个月A2 <input type="checkbox"/> B2 <input type="checkbox"/> C2 <input type="checkbox"/> D2 <input type="checkbox"/>
竞拍总金额(万元)	
乙方账户户名	
账号	
开户行	

第五条 违约责任

(一) 甲方应严格按照协议约定向乙方支付本金和收益, 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。

(二) 因不可抗力、法律法规及政策调整或非因甲方原因导致本协议被认定为无效或被要求提前终止, 不视为甲方违约, 甲方仅支付乙方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。

(三) 乙方违反本协议项下的约定, 甲方有权解除合同且要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失和费用。

第六条 法律适用与争议解决

（一）本协议的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）现行法律、行政法规及规章。

（二）对于本协议双方在履行本协议过程中发生的争议，由双方协商解决。协商不成，双方同意将争议提交乙方住所地人民法院诉讼解决。除非生效法律文书另有规定，双方为解决争议而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、保全费、公证费、取证费、鉴定费、差旅费等）由败诉方承担。

第七条 其他事项

（一）如本协议的任何条款经双方认定无效，该条款的无效不影响本协议其他条款的有效性，双方应继续履行本协议其他条款。

（二）双方如有未尽事宜，经双方协商一致后，可签订补充协议。附件、补充合同为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力，法律法规另有规定或协议另有约定的除外。

（三）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。

（四）乙方签署本转让协议，即视为自愿接受本转让协议以及《资产交易说明书》的约束。在签署此合同之前，乙方务必仔细阅读本合同内条款。我们诚挚地希望您能够理解并同意本合同的每一项内容，因为一旦您在合同上签字，就代表您已经认可并同意接受本合同的全部条款和条件。

（五）本协议一式叁份，双方各执一份，报拍卖公司壹份。

【以下无正文，本页为“2023年延安城市建投（集团）债权资产转让5期、2023年延安城市建投（集团）债权资产转让6期”《转让协议》的签署页】

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

签署日： 年 月 日

乙方（自然人客户签字，机构客户加盖公章）：

法定代表人或授权代表：

合同签署地：

签署日： 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:延安城市建设投资(集团)有限责任公司

债务人:延安城投置业有限公司

担保人:延安旅游(集团)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【沙燊宏】作为其代理人为其参与该项目竞买,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:

代理人:沙燊宏

身份证号:

身份证号:610602199310140317

资产说明书

延安城市建设投资（集团）有限责任公司

二〇二四年

风险揭示书

市场有风险、投资须谨慎！

尊敬的受让方/买受人：

本项目下债权资产拍卖活动具有投资风险。乙方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，拍卖公司是提供债权拍卖服务的平台，不对本债权拍卖收益进行任何明示或暗示的承诺或担保。在您选择本项目前，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》及资产说明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、债务人或买受人在任何情况下因交易事件引起的权利追索。在发生最不利情况（可能但不一定发生）时，买受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。买受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、债权人或债务人存在虚假、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，所有未完成的诉讼程序均中止，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：拍卖人按照甲方的授权委托，发布本项目招商宣传信息。买受人应主动、及时通过拍卖人或甲方委托的招商等各方渠道获取相关信息，如果买受人未及时查询，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买受人无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由买受人自行承担。如买受人预留的有效联系方式变更但未及时告知转让方的，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，转让方经营状况良好，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转让方事项，导致转让方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响转让方资产负债结构和整体财务状况，进而影响转让方的还本及支付收益能力。

8、经营风险

近年来，转让方的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，转让方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，转让方经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，转让方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，从而对转让方的财务状况、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转让方的经营管理活动，存在一定时期内对转让方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

转让方承诺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。

转让方承诺本债权资产转让协议及给买受人展示的其他相关资料与项目发行备案资料完全一致。

凡欲参与本项目的受让方，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。拍卖人对本次发行所作的任何决定，均不表明其对甲方所发行项目的认购价值或者甲方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。

免责声明：本产品、本次拍卖转让与受让，拍卖公司、招商服务机构（若有）不承担任何兑付的责任和义务、不承担任何还本付息的责任和义务、不承担任何收回投资本金和投资收益的责任和义务。拍卖公司作为一般债权拍卖转让受理登记的拍卖方不对本一般债权的投资价值与交易转让的潜在风险承担任何责任。

本项目依法发行后，买受人自行承担竞拍风险。买受人在评价、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买受人，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。

受让人/买受人（自然人客户签字，机构客户盖章）：

法定代表人或其授权人：

签订时间： 年 月 日

第一节 债权资产转让概况

一、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。

【转让方/债权人】

名称：延安城市建设投资（集团）有限责任公司
注册地址：陕西省延安市宝塔区枣园西川河南路1号
法定代表人：同天成

【债务人】

名称：延安城投置业有限公司
法定代表人：薛永华
地址：陕西省延安市宝塔区枣园路枣园风情街E座

【担保人】

名称：延安旅游（集团）有限公司
法定代表人：薛恩宇
地址：陕西省延安市宝塔区枣园镇枣园路4号院A座6楼

【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

二、债权拍卖基本情况及要素

- （一）项目名称：2023年延安城市建投（集团）债权资产转让
- （二）项目类型：一般债权资产转让
- （三）项目规模：2023年延安城市建投（集团）债权资产转让5期规模不超过 3000 万元、2023年延安城市建投（集团）债权资产转让6期规模不超过 5000 万元（债权资产总共分成800份单个债权资产包，凭证号为YACJ-2001至YACJ-2800。）
- （四）拍卖方式：公开拍卖
- （五）拍卖期限：本债权拍卖期限自2023年9月18日至2024年9月18日

(六) 转让对象：本项目拟向具备相应风险识别和承受能力的受让方转让，受让方必须为具有完全民事行为能力的自然人、法人或依法成立的其他组织。且已充分了解本协议所揭示的相关风险。

(七) 债权起拍金额：人民币【30】万元，10万元整数倍递增追加

(八) 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

(九) 债权资产成立日、到期兑付日以《拍卖成交确认书》为准。

(十) 标的债权资产收益：当天成立起息，按日计算收益，不计复利，对应年化收益率见《转让协议》。

(十一) 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。乙方所持有的债权资产到期时，甲方必须负担完成回购买受人所持有的债权资产义务。

(十二) 增信措施：担保人签订担保合同，同意为转让方对买受人的利息支付与本金回购义务提供一般保证担保。

三、债权拍卖程序与确认

(一) 在本协议中，实际的拍卖信息以北京壹拍拍卖有限公司指定的网站公示的拍卖公告为准。

(二) 受让方按照本债权资产转让协议的约定进行债权拍卖。

(三) 受让方将竞拍金额转至转让方指定账户，可委托代理人进行线上债权拍卖，资金到账则受让方成功认购本项目。

四、项目认购注意事项

(一) 乙方在认购时，已签署本转让协议且竞买行为符合转让协议之要求的为有效认购，否则为无效认购。

(二) 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，转让方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）。

(三) 买受人本金和收益回款账户必须为以投资者名义开立的账户，若认购该产品的划款账户与提供的接受收益与本金的回款账户信息不一致，则以本合同

内投资者签署的账户信息为准。

五、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 转让方概况

一、主体基础素质分析



信用等级说明

DGZX-R【2022】01094

大公国际资信评估有限公司通过对延安城市建设投资(集团)有限责任公司主体信用状况进行分析和评估,确定延安城市建设投资(集团)有限责任公司的主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。

特此说明。

15

二、发行人的历史沿革及业务情况

延安城投系 2002 年 2 月 21 日经延安市政府常务会议第 3 号会议纪要批准，由延安市政府及延安市土地收购储备中心（以下简称“市土地储备中心”）于 2002 年 4 月共同出资组建成立的有限责任公司。公司设立时名称为延安城市建设投资开发有限责任公司，注册资本 9,000 万元，其中延安市政府认缴 6,000 万元，市土地储备中心认缴 3,000 万元。2008 年 5 月经公司股东会决议通过，公司增加注册资金 2.49 亿元，由延安市政府以实物方式出资。根据延安市国资委于 2010 年 5 月 29 日出具的《关于延安城市建设投资开发有限责任公司接受西安国际信托有限公司增资扩股有关事宜的批复》（延市国资发 20107 号），西安国际信托有限公司以现金方式增资 1.65 亿元；2013 年 9 月，延安市政府与西安国际信托有限公司签署《股权回购协议》（合同号：信单工城回购 1011284 号）并协商一致，回购西安国际信托有限公司持有公司 32.74% 的股权。2017 年 8 月，公司更名为现名。2020 年 12 月 21 日，根据《延安市财政局关于下达专项资金的通知》（延财办资[2020]87 号），延安市财政局拨付 2.00 亿元，作为政府投资增加公司资本金。2021 年，根据延安市财政局关于下达专项资金的通知（延财办资〔2021〕1 号），延安市财政局拨付 1.70 亿元，作为政府投资，增加资本金。截至 2022 年 3 月末，公司注册资本为 8.74 亿元，实收资本为 8.52 亿元。2022 年 8 月，根据《延安市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加延安城市建设投资（集团）有限公司注册资本金有关事宜的批复》，延安市国资委同意将公司注册资本增加至 12.74 亿元。

截至 2023 年 1 月 6 日，公司已完成相关工商变更登记，公司注册资本增为人民币 16.74 亿元，并于 2023 年 1 月 6 日实缴到位。延安市人民政府国有资产监督管理委员会以货币出资 16.44 亿元，延安市土地收购储备中心以实物出资 3000 万元。

业务运营

公用事业

2019~2021 年，公司公用事业收入分别为 2.06 亿元、5.22 亿元和 3.53 亿元，是公司营业收入的主要来源之一。公司原公用事业板块主要包含污水处理、供热、自来水及工程建设业务，其中污水处理厂及自来水供应公司均在延安市具有一定垄断性，供热公司为延安市主要的国有独资集中供热专业化公司。公司公用事业

板块因行业特性持续处于亏损状态，负责公司公用事业板块中污水处理供热、自来水及小区热力工程项目代建业务的子公司于2019年9月末均已划出2020年以来，公司仅保留部分供水收入和工程建设收入。

房产销售业务

公司房地产业务主要由公司本部、子公司洛川县城市建设投资开发有限责任公司（以下简称“洛川城投”）、延安城投置业有限公司（以下简称“置业公司”）和延安建投负责经营；其中公司所开发的安置房产项目业务运营模式分为两种，一种是通过委托代建，另一种是定向销售给拆迁安置居民；公司所开发的商品房依照市场定价公开销售。公司是延安市发改委授权的安置房项目建设主体，承担延安市区内大量的政府保障性住房建设，包括安置房项目、棚户区改造拆迁安置工程等，受政府限价影响，定向销售给拆迁安置居民的价格较低，致使公司房产销售板块毛利率较低。在定向销售给拆迁安置居民的业务模式下，公司安置房项目的建设由延安市发改委发文确定项目和建设主体，土地由延安市土地统征管理办公室进行统一征管或通过招、拍、挂等形式取得，项目建设所需资金由公司自行筹措解决，一般通过自有资金和银行贷款等方式筹集资金，土地均计入公司财务报表；在该业务模式下，公司安置房项目没有与市政府签订代建或回购协议，待项目建设完工验收合格后，所建设的安置房按照政府指定的单价定向销售而获取收入，依据相关政策向符合拆迁安置房申购条件的住房困难户或拆迁户进行定向销售，优先满足原被拆迁的住户需求，剩余房源可向其他符合拆迁安置房申购条件的住房困难户或拆迁户进行销售，板块亏损没有针对性的补偿机制，市政府一般根据每年完成的任务量进行补贴。

旅游相关业务

公司旅游相关业务由子公司旅游集团经营，包含客房、餐饮、门票及下属旅行社收入，整体盈利水平较高，是公司利润的主要来源之一；2020年受疫情影响，公司旅游相关业务收入及利润均大幅下降；2021年，疫情对旅游业的影响有所减弱，且受益于旗下客房、餐饮业务的发展，收入及利润同比有所回升；公司拥有宝塔山旅游景区的垄断经营管理权，旅游资源质量较好；景区项目待投资

规模很大，未来面临较大的资本支出压力。餐饮及客房板块主要包括延安旅游大厦、延安隆华花园酒店、万花山宾馆和延安宾馆等，主要通过为顾客提供餐饮、住宿业务，收取住宿费和餐饮费。公司旅游景区门票收入主要包括宝塔山、万花山、清凉山、杜公祠 4 个景区门票收入，分别由 4 个景区分公司负责。其中，宝塔山风景区先后被评为国家 5A 级旅游景区、国家红色旅游经典景区、省级平安景区和省级文明风景旅游区；清凉区景区是国家 3A 级旅游景区，主要包括以万佛洞等石窟为主的佛教历史文物古迹，以中共中央在延安时期的新闻及出版单位旧址为主的革命文物和遗址，及太和山道教教观等；万花山景区是国家 3A 级旅游景区，位于延安城西南 15 公里处的杜甫川中，海拔 1,320 米，占地 200 公顷，是巾帼英雄花木兰的故乡，中国四大牡丹源生地之一，西北最大的牡丹栽培基地，是延安市目前对外开放的唯一一处休闲度假旅游区，以观赏野生牡丹花为主，其中牡丹区包括 300 多亩、30 多个品种、50,000 余株全国罕见的野生牡丹和群芳谱牡丹栽培基地，旅游旺季集中于每年的 4~5 月；杜公祠景区是国家 3A 级旅游景区，位于宝塔区七里铺，景区由杜甫祠堂、诗史堂、少陵阁以及摩崖石刻等部分组成。公司垄断经营以宝塔山为核心的四个风景区旅游资源，其中宝塔山风景区为国家 5A 级旅游景区。

混凝土及其他商品销售业务

公司混凝土业务板块由子公司延安城投东昊实业股份有限公司（以下简称“东昊公司”）经营，东昊公司从事混凝土的生产，由水泥、集料、水以及根据需要掺入的外加剂、矿物掺合料等组分按一定比例，在搅拌站经计量、拌制后出售的，并采用运输车在规定时间内运至使用地点的拌合物，用于建筑工程。公司其他商品销售业务板块主要包括玻璃、肥料、生物性资产及商品销售业务，对公司收入和利润形成重要补充。

三、发行人所在区域概况

延安市

延安市位于陕西省北部，地处西安以北，黄河中游，黄土高原的中南地区。

是陕西省省域副中心城市，具有良好的区位和资源优势，工业对经济的支撑作用较强，第三产业在文化旅游的带动下快速发展，经济实力很强。全市总面积3.7 万平方公里，辖1市2区10县，至2022年末常住人口226.76万人，人均DP98390元。延安是中国革命圣地、陕北地区政治、经济、文化和军事中心，也是国务院首批公布的全国 24 个历史文化名城之一。延安矿产资源丰富，中国第三桶油延长石油的总部所在地。发展能源化工业具备坚实基础。已探明矿产资源16种，其中煤炭储量115亿吨，石油13.8 亿吨，天然气2000亿-3000亿立方米，紫砂陶土5000多万吨。延安是中国石油工业的发祥地，大陆第一口油井位于我市延长县，石油开发已有百年历史。且和“丝绸之路经济带”相关国家的产业互补，为延安市的石油装备制造、油服企业以及文化旅游产业链上的酒店服务、特色餐饮与农牧产品交通运输、民间手工艺品等的发展带来了一定机遇；同时国家颁布与实施的《陕甘宁革命老区振兴规划》《川陕革命老区振兴发展规划》等规划中，对延安革命老区在政策制定、资金投入、项目安排和体制创新等方面提供了一定政策支持。

近年来，延安市经济总量处于陕西省地级市中游水平，2022年地区生产总值（GDP）2231.93亿元，同比增长4.6%，高于陕西省全年增速，三次产业构成为10.1:62.8:27.1；一般预算收入180.45亿元，同比有所上升，财政实力位于陕西省上游。整体来看，延安历史悠久，红色资源丰富，为公司核心业务发展提供了良好的产业环境。

四、发行人财务概况

公司提供了2020—2022年的财务数据，希格玛会计师事务所对其进行了审计。公司作为延安市重要的基础设施建设及国有资产运营管理主体，主要从事公用事业、房产销售、混凝土及其他商品销售与旅游相关业务等板块，同时涉及租赁、物业等多个板块，业务结构较为多元，有包括酒店、旅行社等较多经营性资产。近年来，随着公司业务发展，收入规模持续增加。

资产结构与质量

2020~2022年末，公司总资产有所波动，资产结构以流动资产为主，但流动资产占比逐年下降。公司流动资产主要由货币资金、预付款项、应收账款、其他应收款及存货构成。

2020~2022 年公司资产构成情况（单位：亿元、%）						
项目	2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	415.05	54.24%	474.19	62.54%	494.94	64.78%
货币资金	20.85	2.72%	29.07	3.83%	48.80	6.39%
应收账款	12.58	1.64%	11.02	1.45%	9.25	1.21%
预付账款	10.22	1.34%	15.88	2.09%	18.37	2.40%
其他应收款	245.74	32.11%	254.99	33.63%	276.78	36.23%
存货	134.89	17.63%	135.14	17.82%	138.20	18.09%
合同资产	23.49	3.07%	23.11	3.05%	-	-
非流动资产	314.17	41.06%	283.99	37.46%	269.05	35.22%
投资性房地产	45.37	5.93%	23.64	3.12%	25.35	3.32%
固定资产	59.30	7.75%	61.90	8.16%	52.73	6.90%
在建工程	141.84	18.54%	133.93	17.66%	126.55	16.56%
无形资产	47.39	6.19%	42.93	5.66%	43.09	5.64%
资产总计	765.21	100.00%	758.18	100.00%	763.99	100.00%

货币资金主要以银行存款为主，2020~2022年末，公司货币资金逐年下降，其中 2022 年末，受限货币资金为 6.53 亿元，主要为用于担保的定期存款或通知存款、应付票据保证金及债券保证金等。预付款项主要为预付地产及建设公司的建设支出，近年来，随着公司逐年确认工程款，预付款项规模逐年下降。同期，公司应收账款逐年增长，主要为应收项目工程款，整体规模较小，占总资产比重较低。近年来，其他应收款有所下降，但整体规模较大，2022 年末，公司其他应收款为 245.74 亿元，按欠款方归集前五名的债务人均是政府相关部门，市城改办124.07亿元、区棚改办413.33亿元、新区管委会16.78亿元、黄陵县住建局 16.41亿元、延川县房管局10.80亿元；其他应收款中公司按照单项与采用账龄分析法计提坏账，共计提8.78亿元。存货主要为安置房、商品房和代建等项目的开发成本，近年来规模有所减少，但整体规模较大，主要为安置房、商品房和代建等项目的开发成本，影响公司资产流动性；其中开发成本为126.34亿元。公司已完工未结算工程账面余额23.01亿元。

公司非流动资产主要由固定资产、在建工程及无形资产构成。固定资产有所波动；公司在建工程项目较多，2022年对在建工程的追加投资有所增长，主要为景区旅游项目、火车站、体育场、黄河引水等工程项目，在建工程中共计27.22亿元的项目将于2023年进行资产置换。无形资产主要为土地使用权，2022年末无形资产为47.39亿元。

盈利能力

2020-2022年，受益于公司业务发展，营业收入逐年增加。房产销售收入增加较多，近年来收入规模持续增长；同期，公司分别获得政府补助收入2.06亿元、6.04亿元和3.24亿元，其中2021年，公司获得政府补助收入规模同比大幅增长，主要系当年公司获得4.74亿元补助收入，计入营业外收入科目；投资收益2021年由亏转盈，2022年处于亏损状态，整体来看，波动较大，具有一定的不确定性。截至2022年底，公司营业总收入（30.69亿元）主要来源于公用事业、房产销售、旅游相关业务与混凝土及其他商品销售等板块，业务结构较为多元，有较多经营性资产，受益于业务发展，近年来收入规模持续增加；公司利润总额（2.25亿元）逐步增长；毛利率（10.65%）有所波动；公司期间费用主要由销售费用（1.56亿）、管理费用（3.42亿）和财务费用（2.38亿）构成；其中销售费用主要为房产销售业务相关人员的职工薪酬费用，近年来规模逐年增加；管理费用主要为职工薪酬费用，整体规模较大，主要系公司经营业务较多，人员需求量较大，且近年来新设立、收购子公司较多，人员亦有所增加所致。净利润1.37亿元。整体来看公司盈利对政府补助的依赖程度很高。同期，公司总资产收益率（0.62%）和净资产收益率（0.76%）持续处于较低水平。综合来看，公司盈利自身盈利能力较弱。

债务情况

近年来，公司负债规模有所波动，负债结构以非流动负债为主。同期，公司资产负债率（76.29%）同比逐渐减小，但始终处于很高水平，整体债务压力较大。流动负债以短期借款、应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债为主。公司短期借款包括保证借款、信用借款和质押借款，近年来，短期借款有所波

动；应付账款主要为应付项目工程款，占总负债比重较低；其他应付款主要为应付省保障房公司的省保障房项目拨款，其他应付款为 112.27 亿元，其中应付省保障房公司款项 62.48 亿元，占其他应付款的比重为 55.65%；账龄主要集中在 3 年以上，占其他应付款的比重为 69.08%；近年来，公司一年内到期的非流动负债期末余额有所波动，其中一年内到期的长期借款、应付债券与融资租赁借款分别为 37.59 亿、15.71 亿、16.24 亿。

非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成。近年来，公司长期借款有所波动，但整体规模较大；公司应付债券增长较快，主要系近年来发行多期私募债所致。长期应付款主要为融资租赁借款。

下图为公司负债主要组成

公司债务情况（单位：亿元）			
科目	2022	2021	2020
负债总额	583.80	590.94	599.10
流动负债	228.91	116.04	237.93
短期借款	12.44	18.82	9.77
应付账款	14.08	14.14	13.98
合同负债	12.21	18.76	-
其他应付款	112.27	116.04	123.18
一年内到期的非流动负债	69.65	42.50	62.52
非流动负债	354.89	371.54	361.18
长期借款	219.37	245.46	249.30
长期应付款	55.28	54.57	37.66
应付债券	74.01	66.36	51.38

偿债能力

近年来，公司期间费用规模较大，对利润形成较大侵蚀，盈利对政府补助的依赖程度很高，总资产报酬率和净资产收益率持续处于较低水平，盈利能力较弱。债务收入对缓解流动性压力贡献较大；公司非受限货币资金无法对短期有息债务形成有效覆盖，面临一定的短期偿债压力。由于公司从事的部分项目具有一定的公益性，收益性整体较低。2019~2021年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.46 倍、0.28 倍和 0.44 倍，盈利对利息的保障能力较弱。2020—2022年，公司流动比率分别为 2.08 倍、2.16 倍和 1.81 倍，速动比率分别为 1.50 倍、1.55 倍和 1.22 倍，流动资产对流动负债能形成有效覆盖；公司资产负债率分别为

78.42%、77.94% 和 76.29%，公司可变现资产包括货币资金、其他应收款、固定资产和无形资产等，整体对公司存续债务提供一定保障。2022 年，公司经营性净现金流转为净流入，但仍缺乏对债务的保障能力；筹资性现金流转为净流入；投资性净现金流同比转为净流入。尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司是延安市重要的基础设施建设及国有资产运营管理主体，在延安市经济社会发展中发挥重要作用，延安城投在全国城投百强排名中名列第91位。且在大环境债券融资政策收紧背景下，融资人今年已成功发行4笔债券，得到大力支持，也显示延安地域特殊性和持续向好态势。预计未来1—2年，延安市经济稳定发展，公司能持续得到延安市政府在财政补贴和资本金注入等方面的支持；得益于延安市国资委增资，2022 年 8月公司注册资本由8.74 亿元增加至12.74 亿元。且公司业务多元化，因此公司的抗风险能力较强，偿债能力较强。

五、发行人征信情况

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2023年6月8日，公司本部未曾发生过信贷违约事件。

第三节 担保人 延安旅游（集团）有限公司

一、发行人主体评级与股权架构

实际控制人

◆ 延安市人民政府国有资产监督管理委员会

98.21% → 延安城市建设投资(集团)有限责任公司

100% → 延安旅游(集团)有限公司

股权比例 ▾

认缴资本 ▾

延安城市建设投资(集团)有限责任公司

[详情](#)



持股比例: 100.0% 持股数量: 12.50亿股



延旅集团 2023 年度信用评级报告

信用等级公告

DGZX-R【2023】00076

大公国际资信评估有限公司通过对延安旅游（集团）有限公司主体信用状况进行分析和评估，确定延安旅游（集团）有限公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

特此公告。

二、担保人的历史沿革及业务情况

延安旅游（集团）有限公司（以下简称“延旅集团”或“公司”）作为延安市国有旅游资源经营的重要主体，仍主要从事延安市旅游景区运营管理及旅游市场开发等业务。延旅集团前身为延安“四山”管理委员会（即森林公园），2000年5月，根据延政发【2000】22号文件，延安市人民政府国有资产监督管理委员会

员会（以下简称“延安市国资委”）决定将延安“四山”管理委员会（即森林公园）改制设立为有限责任公司（延安通达旅游有限公司），初始注册资本和实收资本均为1.20 亿元。截至 2022 年末，公司注册资本 12.50 亿元，实收资本2.50 亿元，为延安城投全资子公司，实际控制人为延安市国资委；纳入合并范围的二级子公司共 17 家，其中 13 家全资子公司、4 家控股子公司；控股股东持有公司股权不存在质押情况。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告（自主查询版），截至 2023 年 6 月 8 日，公司本部不存在不良或关注类信贷记录。公司在债券市场发行的债务融资工具均按时还本付息。

三、担保人财务概况

公司作为延安市国有旅游资源经营的重要主体，仍主要从事延安市旅游景区运营管理及旅游市场开发等业务；公司收入来源主要为景区运营、酒店业务、商品销售业务和房产销售业务，其中房产销售业务为 2022 年的新增业务。其他业务主要包括物业业务、培训业务、租赁业务等。2022 年，公司营业收入同比大幅增长，分板块看，受市场环境的影响，景区业务和旅游业务收入同比均大幅下滑；酒店业务收入同比变动不大，主要是公司与当地干部学院及党政机关均建立了长期合作关系，客源较为稳定；商品销售收入同比大幅增长，主要是副食品销售品种增加及规模扩大所致；房产销售业务为当期新增业务，收入均来源于姬水湾花园项目销售，占当期整体营业收入比重近30%，成为当期主要的收入来源；工程业务项目承接领域较窄，收入规模仍很小。同期，公司毛利润同比略有减少。毛利率方面，2022 年，公司毛利率同比大幅下降，分板块看，景区业务同比转为大幅亏损，主要是受市场冲击影响收入同比大幅下降，但维持景区正常运转所需要的成本增长所致；酒店业务毛利率同比有所下降；商品销售业务毛利率同比大幅下降，主要是收入结构变动所致；旅游业务毛利率同比扭亏为盈，主要是去年部分文创产品的研发销售在此板块核算且发生亏损，而本期无此事项；工程业务及房地产销售业务毛利率较低。

公司其他收益同比大幅减少，主要是与收益相关的各类门票、经营经费补贴等；公允价值变动收益同比变动不大。营业利润继续亏损，亏损规模小幅收缩；

营业外收入同比有所下降但规模仍较大，仍主要为公司旅游项目建设补助资金、旅游专项资金补助、文化产业发展专项资金及稳岗补贴等。利润总额和净利润均同比减少。总体来看，政府补助及公允价值变动收益规模仍对利润形成重要支撑。同期，由于利润总额和净利润均同比减少，但期末总资产和净资产均同比增长，导致总资产报酬率和净资产收益率均同比下滑。

项目	2022年	2021年	2020年
营业收入	4.72	2.88	3.15
毛利率	18.57	31.94	19.36
期间费用	2.76	2.97	2.20
销售费用	1.33	1.49	1.17
管理费用	1.39	1.38	1.04
期间费用/营业收入	58.52	103.23	69.88
其他收益	0.13	0.31	0.26
公允价值变动收益	0.18	0.19	0.94
营业利润	-1.53	-1.58	-0.33
营业外收入	1.69	1.80	0.89
利润总额	0.13	0.20	0.42
净利润	0.33	0.44	0.27
总资产报酬率	0.12	0.22	0.37
净资产收益率	0.60	0.81	0.62

数据来源：根据公司提供资料整理

四、筹资能力与资产可变现性

公司融资渠道较为多元，以银行借款和融资租赁借款为主，发行债券为辅；2022年末，公司共获得银行授信额度 37.69 亿元，已使用额度 36.98 亿元，结余额度 0.71 亿元。2022 年末，公司资产规模继续增长，仍以非流动资产为主，且非流动资产占总资产的比重继续提升。流动资产仍主要由货币资金、预付款项、其他应收款及存货构成。2022年末，货币资金同比大幅增长，主要是当期新增债券融资收到的资金大幅增加所致；期末受限货币资金 2.24 亿元，主要为应付票据保证金及债券保证金。预付款项同比小幅减少，主要为预付的工程款，账龄集中在 2 年以内。其他应收款同比显著下降，主要为往来款及融资租赁保证金；前五大其他应收款集中度为 78.29%。存货规模同比小幅下降，主要是部分项目完工出售结转所致。公司存货周转天数为 339.77 天，周转效率大幅提升

但仍处于较低水平，主要是存货中开发成本规模较大；应收账款周转天数为72.29天，受益于收入大幅增长，应收账款周转效率同比大幅提升。

非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产构成。2022年末，公司投资性房地产同比大幅增长，主要是当期购入北大培文校区以及固定资产转入等原因所致，同期，固定资产有所下降；在建工程（账面价值23.85亿元）同比增长，主要是安塞风情园项目和黄帝陵景区游客服务中心等主要在建项目进一步投入所致；无形资产变动不大，仍主要为土地使用权。

表8 2020~2022年末公司主要资产构成（单位：亿元、%）						
项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	24.28	16.24	23.58	17.19	32.38	26.32
货币资金	6.80	4.55	1.55	1.13	8.28	6.73
预付款项	8.01	5.36	8.39	6.11	9.69	7.87
其他应收款	4.36	2.91	7.96	5.80	8.85	7.19
存货	3.36	2.25	3.90	2.84	3.16	2.57
非流动资产合计	125.24	83.76	113.63	82.81	90.66	73.68
投资性房地产	15.60	10.43	8.17	5.95	7.98	6.49
固定资产	8.89	5.95	11.17	8.14	9.87	8.02
在建工程	82.68	55.30	76.34	55.63	55.80	45.35
无形资产	13.64	9.12	13.68	9.97	13.51	10.98
资产总计	149.52	100.00	137.22	100.00	123.05	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

五、债务资本情况

2022年末，公司有息债务（78.82亿元）规模仍很大且同比增长，占总负债的比重仍很高，公司仍面临很大的债务压力；同时，期末现金及现金等价物对短期有息债务覆盖倍数为0.19倍，覆盖程度很低。从债务期限结构看，有息债务仍以长期债务（55.35元）为主。同期，EBITDA对利息的保障倍数为0.26倍，保障能力继续走弱；期末获得银行授信额度37.69亿元，结余额度0.71亿元，融资渠道有待拓展，非标融资规模仍较大，面临较大的成本压力；非标融资规模仍较大，面临较大的成本压力。公司经营性净现金流（6.25亿元）同比下降，对债务及利息的保障程度有所下降，投资性现金流（-8.65亿元）继续净流出但规模略有收窄，筹资性现金流（6.04亿元）同比转为净流入；在建项目投资规模较

大，计划总投资规模 45.43 亿元，尚需投资 13.97 亿元，未来仍面临一定的资本支出压力。

第四节 责任提示

一、责任提示

（一）转让方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）凡欲认购本项目的受让方，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。受让方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，转让方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，由转让方通过北京壹拍拍卖有限公司认可的方式在本债权资产转让协议中加以说明。

二、偿付资金来源

偿付资金来源于转让方合法持有的对债务人的应收账款的回款，同时来源于转让方经营活动产生的现金流入等。

随着转让方业务的持续发展，转让方的经营现金流入预计将持续稳定增加，转让方将本着稳健、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，转让方建立了一系列保障措施，包括建立

转让方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、转让方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，转让方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。转让方将遵循真实、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，使转让方兑付、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

转让方按照本协议约定的方式向买受人支付收益与回购债权资产。若转让方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转让方与担保方（如有）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，转让方、招商服务商（若有）、拍卖平台需向项目受让方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，转让方全体董事、监事和高级管理人员应当保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、转让方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）转让方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、转让方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 2、转让方新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 3、转让方放弃债权或财产超过上年末净资产的 10%；
- 4、转让方发生超过上年末净资产的10%的重大损失；
- 5、转让方经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；
- 6、转让方涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重要合同；
- 7、转让方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 8、转让方涉及重要诉讼、仲裁事项或受到重要行政处罚；
- 9、转让方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、其他对受让方做出认购决策有重要影响的事项。

二、信息披露方式

转让方信息披露内容应及时向指定受让方披露外，其他信息披露均应根据拍卖平台认可的方式进行公示、电子邮件或邮寄方式送达传输给买受人。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（zgswn.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。

甲方未按约定偿付本项目本金及收益，或发生其他违约情况时，甲方应承担违约责任，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甲方进行追索。

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，任何一方可向乙方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

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，受让方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，请受让方确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及受让方的自身情况。若受让方对本债权资产转让协议的内容有任何疑问，请向转让方咨询，一旦购买，视为受让方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，不代表买受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】

转让方：

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：2024年2月

回访确认函

投资者姓名：_____ 证件号码：_____

投资者经过投资冷静期，自愿、真实意思表示以下确认：

- 1、投资冷静期内，推介机构未主动联系我本人。
- 2、本次回访是由非推介人员联络。
- 3、仍然自愿出资人民币_____万元（大写），
投资“2023年延安城市建投（集团）债权资产转让”项目。

特此确认

投资者：

年 月 日