

编号：SMS-JZXCHN-6023-1

新城建设债权资产 01

说明书



转让人：天津蓟州新城投资有限公司

担保人：天津津晟通建筑工程有限公司

2023 年 06 月

声明与提示

本说明书依据《中华人民共和国公司法》等其他现行法律、法规以及有关规定，并结合转让人的实际情况由转让人编制。

转让人承诺转让的资产或收益权真实、合法、有效且无任何权利瑕疵，转让所获得的资金用途合法合规，转让程序合规，本说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

凡欲竞买本资产的认购人，请认真阅读本说明书及其有关信息披露文件，并进行独立投资判断。挂牌拍卖机构对本资产的登记或挂牌等行为，均不表明对本资产的投资价值或者认购人的补偿金做任何承诺或保证，挂牌拍卖机构对转让人转让的资产或收益权仅做形式审核，不对资产或收益权的投资价值做任何实质性判断。任何与之相反的声明或提示均属虚假陈述。

凡认购、受让并持有本资产的认购人或受益权人，均自愿接受本说明书对本资产的各项权利与义务的约定。认购人认购本资产后，自行承担风险。认购人在评价、认购、受让本资产时，应特别审慎地考虑本说明书中所述的各项风险因素。

投资有风险，决策须谨慎。

目录

第一部分 资产简介	1
1.1 释义	1
1.2 认购对象	4
第二部分 本资产转让概况	5
2.1 转让人基本情况	5
2.2 本资产挂牌情况	5
2.3 本资产的交付或偿付方式	5
第三部分 认购人权益保护	6
3.1 偿付计划	6
3.2 偿付保障措施	6
第四部分 风险因素	7
4.1 认购本资产的风险包括但不限于以下内容	7
4.2 转让人及担保人的相关风险包括但不限于以下内容	9
第五部分 信息披露	10
5.1 信息披露方式	10
5.2 信息披露主要内容	10
5.3 影响本资产偿付或溢价回购的情形	10
第六部分 法律适用及争议解决机制	11
第七部分 备查文件	11
7.1 备查文件	11
7.2 查阅地点	11

第一部分 资产简介

1.1 释义

本资产	【新城建设债权资产 01】。
说明书	编号为 SMS-JZXCHN-6023-1 的【新城建设债权资产 01 说明书】。
转让人	指【天津蓟州新城建设投资有限公司】
原债务人	指向转让人履行支付账款及相关权益的债务人，本说明书里是指【天津通晟房地产开发有限公司】。
认购	指竞买人或联合竞买人通过缴纳竞买资金对资产进行申购。
认购人	指资产竞买人或联合竞买人。
收益	指资产成功交付后资产变现的收益，或资产未完成交付时转让人按约定支付给竞买人或联合竞买人的补偿金。
《认购协议及风险提示书》	指本资产认购协议及附件。转让人向认购人说明认购本资产可能存在的风险，以及认购人明确其认购本资产时已充分知悉并能够自行承担认购本资产带来的所有风险。
本资产底层资产	转让人基于编号为：【JS-JZXCHN-6023-1】的《结算协议》对【天津通晟房地产开发有限公司】合法享有的人民币【5000】万元应收款。
补偿金	本质为因转让人未按约定时间完成资产交付所需支付给竞买人或联合竞买人的违约金。
竞买资金	即认购人的本金，本质为保证金，可等于或高于最低保证金（如有），认购方确认允许甲方在存续期内将资金用于周转，并于存续期结束前归还至本资产资金专户。
资金用途	【用于补充转让人流动资金】。
增信措施	【天津津晟通建筑工程有限公司】为本资产本金及补偿金的偿付提供无限连带责任担保；转让人以其对【天津通晟房地产开发有限公司】合法享有的人民币【5000】万元的应收款（本资产对应的底层应收款）为本资产本金及补偿金的偿付提供质押担保。

本资产转让规模	不超过人民币【5000】万元。
本资产的认购期	认购期不超过【12】个月，自挂牌拍卖机构出具挂牌文件之日起至认购期截止或转让人通知日之日终止。
成立日	指本资产满足《说明书》及协议约定，且未出现其他本资产竞买不成立的情形下的补偿金计算起始日，具体时间为认购人将认购资金汇入本资产指定资金专户当周的周二或周五（上一周的周六至当周周二汇入，成立日为当周周二；当周周三至当周周五汇入，成立日为当周周五）。如有特殊情况，如法定节假日等，认购人和转让人可协商提前成立，在此特殊情况下，成立日以转让人出具的《认购确认函》中载明的成立日为准。
存续期	自资产成立之日起不超过【12】个月内，转让人需确认能否交付资产。在转让人未违反《说明书》和《认购协议》约定的前提下存续期内转让人有权提前偿付本资产。若出现展期的情况，按认购人和转让人协商一致的展期期限计算。若出现转让人名下银行账户被司法冻结或转让人被法院强制执行的情况，则认购人或第三方服务机构有权通知转让人限期 10 个工作日内予以解决或如实书面告知纠纷处理情况，若转让人未能在 10 个工作日内解决纠纷或提供认购人或第三方服务机构书面认可的处理情况和处理方案，则认购人或第三方服务机构有权单方面决定本资产提前到期，转让人应在认购人或第三方服务机构书面通知的到期日之后 10 个工作日内以内，按实际存续时间提前支付认购人本金和补偿金，否则自书面通知的到期日之后第 11 个工作日起视为转让人违约。

补偿金基准	认购类别	认购金额（人民币元）	年化补偿金基准	存续期不超过
	A1 类	30 万（含）-50 万（不含）	8.4%	12 个月
	B1 类	50 万（含）-100 万（不含）	8.7%	12 个月
	C1 类	100 万（含）-300 万（不含）	9.0%	12 个月
	D1 类	300 万（含）及以上	9.3%	12 个月
认购起点	30 万元（大于等于拍卖最低保证金）			
补偿金计算方式	存续期内，补偿金为认购人认购金额×【本资产年化补偿金基准】×实际存续天数÷365 天。 “实际存续天数”是指本资产成立日(含)至存续期到期日(不含)的期间天数，算头不算尾。如存续期提前终止，则终止当日为补偿金计算截止日（不含）。 存续期届满后，向认购人或权益持有人偿付本金及补偿金或交付资产，如按时足额偿付或交付完成后，则认购人或权益持有人对本资产不再享有任何收益权。 本资产补偿金精确到小数点后 2 位，采用四舍五入法计算。			
补偿金分配方式	自各期资产成立日起，每年 3 月 25 日、6 月 25 日、9 月 25 日、12 月 25 日为补偿金核算日（竞买资金在补偿金核算日对应当月打款的情况，则本月对应的补偿金计入下一个补偿金核算日计算支付，如转让人决定支付核算日所在月份补偿金的以实际支付为准），该日转让人仍未交付完成资产的，应当支付该日之前未支付部分的补偿金，核算日当日起 5 个工作日内支付当期补偿金，到期一次性支付本金及剩余补偿金。			
偿付机制	在转让人未违反《说明书》和《认购协议》约定的前提下资产存续期间可由转让人提前偿付，不可由认购者提前赎回。			

本资产竞买 资金专户	账户名：天津蓟州新城建设投资有限公司 账 号：122904696110987 开户行：招商银行天津蓟州支行
补偿金起始 日	指本资产成立且转让人收到由认购人划付的认购价款后,按照相关协议约定补偿金率开始计算补偿金的时间,即资产成立日当日。
补偿金计算 终止日	即计算认购人补偿金的最终日期。针对任一认购人的补偿金分配而言,补偿金计算终止日是本金偿付结算日(不含)。到期日包括正常到期日和提前到期日。
本金结算日	即结算本资产认购本金的日期。即存续期届满之日的当日,本金结算日前三个工作日,转让人应向本资产资金专户完成需支付资金的沉淀。
本金偿付日	即认购人实际收到认购本金和补偿金之日。本资产本金偿付日为本金结算日之后的5个工作日内。
工作日	指中华人民共和国法定工作日(不包括法定假日或休息日)。
法定节假日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日)。
货币单位	人民币元,特别说明的除外。

1.2 认购对象

1.2.1 本资产向具备相应风险识别和承担能力的合格认购人转让,认购人签署认购协议前,认购人(包括但不限于自然人、法人单位及其他非自然人主体)都应经《风险承受能力评估问卷》评估(法律、法规规定视为合格投资人情形除外),为本资产提供服务的第三方将根据评估结果向认购人推荐与其评估结果风险承受度相一致的资产类型,参与竞买本资产的合格认购人数量不超过200名。

1.2.2 认购人必须为具有完全民事行为能力的自然人、法人或者依法成立的其他组织或其他转让人认可的非自然人。认购人应具备相应的风险识别和承受能力，且已充分了解《说明书》、《认购协议》及《风险揭示书》所揭示的相关风险，理解并接受认购本资产的所有风险，并签署《风险揭示书》，作出相关承诺。

1.2.3 非自然人认购人主要是指：经有关部门批准设立的机构，包括资产管理公司（AMC）、商业银行、证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、信托公司和保险公司等；以及经中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）登记的私募基金管理人；其他符合条件的机构。

1.2.4 认购资金合法性要求

认购人保证用于认购本资产的认购资金是其合法所有并有权支配的财产。

第二部分 本资产转让概况

2.1 转让人基本情况

2.1.1 转让人基本信息

名称：天津蓟州新城建设投资有限公司

统一社会信用代码：91120225562691130T

法定代表人：刘乃斌

2.2 本资产挂牌情况

转让人董事会依据公司章程等内部章程规定的有权表决机关做出决议，已通过了转让人在挂牌拍卖机构挂牌本资产的相关事宜及签署相关协议的议案。

转让人已取得挂牌拍卖机构对本资产出具的挂牌文件，本资产由转让人或第三方服务机构安排登记，并在取得挂牌拍卖机构出具的相应文件后 12 个月内完成本资产的转让认购工作。

2.3 本资产的交付或偿付方式

转让人按照《公司章程》等内部规章制度规定的有权机构同意在挂牌拍卖机构挂牌拍卖本资产，存续期结束后，若转让人和竞买人（或联合竞买人）（以下简称双方）同时书面确认资产成交，则双方应签订《债权转让协议》并通知原债务人，交付资产；若双方任意一方未书面确认资产成交，则表示资产未成功交付，转让人承诺在存续期到期时按约定年化补偿金基准支付补偿金并退还本金。

第三部分 认购人权益保护

3.1 偿付计划

本资产存续期内，转让人有权按照本资产实际存续期天数及依据第一部分约定的补偿金比较基准向认购人及/或权益持有人偿付。

本资产存续期届满，转让人无条件按照本资产实际存续期天数及依据第一部分约定的补偿金比较基准向认购人或权益受益人偿付。本资产认购本金及补偿金偿付的具体事项将按照国家法律法规有关规定及第三方服务机构或挂牌拍卖机构相关规则，由转让人在本说明书或认购协议及风险提示书约定的方式发布的相关通知中加以说明，上述说明与本说明书不一致的，以说明书和认购协议为准。

若根据适时国家税收法律、法规，认购人认购本资产若需缴纳有关税金，则由认购人自行缴纳，转让人、第三方服务机构及挂牌拍卖机构不进行代扣代缴。若需代扣代缴，应由认购人向代扣代缴单位出具书面申请并足额支付税金。

3.2 偿付保障措施

为维护本资产认购人的合法利益，转让人、第三方服务机构建立了一系列保障措施，包括健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本资产按时偿付本金及补偿金的保障措施。具体如下：

3.2.1 本金偿付日，转让人按约定补偿金率不可撤销的无条件偿付本资产。转让人承诺在本金结算日起五个工作日内将对应认购本资产的本金及补偿金资金足额划付到认购人指定账户，以履行偿付义务。

3.2.2 担保人【天津津晟通建筑工程有限公司】为转让人的到期偿付本金和支付补偿金及其他违约金向本资产的全体认购人或权益持有人提供不可撤销的无限连带责任担保；

转让人以其对【天津通晟房地产开发有限公司】合法享有的人民币【5000】万元的应收款（本资产对应的底层应收款）为本资产本金及补偿金的偿付提供质押担保。

3.2.3 严格履行信息披露义务。转让人、第三方服务机构将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按本说明书的有关规定进行重大事项信息披露，使转让人偿付能力等情况受到本资产认购人的监督。

3.2.4 转让人按照本说明书约定的偿付本金及补偿金。若转让人未按时偿付本金及补偿金，或发生其他违约情况时，本资产认购人可向转让人进行追索。

第四部分 风险因素

认购人竞买本资产,应当认真阅读本说明书、认购协议、风险提示书及有关的信息披露文件,进行独立的判断。挂牌拍卖机构对本资产仅提供平台服务,对本资产只做形式审核,不做任何实质性判断,挂牌拍卖机构对本资产的挂牌拍卖并不代表对本资产的投资价值或者补偿金做出任何明示或暗示的实质性判断承诺或保证;如转让人及/或担保人未能按约定履行偿付义务,致使本资产认购人未能及时、足额收回认购本金及补偿金的,挂牌拍卖机构不承担包括但不限于偿付本资产或垫付费用等任何义务及任何责任;挂牌拍卖机构在任何情况下均不受来自认购人、转让人、为本资产提供服务的第三方等因彼此纠纷事件引起的权利追索。

认购人在评价和认购本资产前,除本说明书、认购协议及风险提示书等协议提供的其他相关材料和风险提示外,认购人应特别认真地考虑以下各项风险因素:

4.1 认购本资产的风险包括但不限于以下内容

4.1.1 补偿金率不确定风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、国家货币政策、财政政策等因素的影响,在本资产存续期间内,极端情况下认购本资产实际收到的补偿金率可能因转让人偿付能力变化而变动。

4.1.2 信息传递风险

转让人通过自身或者为本资产提供服务的第三方发布本资产相关的信息。认购人应主动、及时获取相关信息。如果认购人未及时查询,或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购人无法及时了解本资产信息,由此而产生的责任和风险由认购人自行承担。如认购人预留的有效联系方式变更但未及时告知转让人,致使在需要联系认购人时无法及时联系并可能会由此影响认购人对本资产的认购决策,由此而产生的责任和风险由认购人自行承担。

4.1.3 违约风险

原债务人不能如期支付款项的风险,以及转让人违约不履行偿付义务的风险,担保人不履行担保责任的风险等。

4.1.4 原状分配风险

本资产包含原状分配条款,在认购人持有本资产存续期到期终止时,如果本资产为非现金形式财产,则本资产转让人将可能以届时本资产现状向认购人或本

资产权益持有人进行交付，视同本资产偿付完毕。

4.1.5 早偿风险

如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本资产正常运作(包括但不限于本资产不成立或者本资产被提前偿付等)，或发生任何本资产转让人或第三方服务机构认为需要提前偿付本资产的情况，本资产转让人有权部分或全部提前偿付本资产并按照资产实际存续天数支付补偿金，认购人可能无法实现期初预期的收益，并将面临再投资机会风险。

4.1.6 延期分配风险

本资产包含延期分配条款，在认购人持有本资产存续期到期或本协议终止(包括提前终止)时，如果本资产为非现金形式财产，认购人可争取进行强制变现处理，直至本资产全部变现为止。但变现处理需要一定时间，且存在不确定性，存在因变现困难或不及时导致的延期分配补偿金、本金的风险及补偿金、本金受损的风险。本资产未变现部分资产于清算期间的损益由认购人享有或承担。

4.1.7 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资产的正常运行，甚至导致认购本资产的本金和补偿金发生损失。

4.1.8 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)、严重传染性疾病流行等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本资产面临延期或损失的风险。

4.1.9 信用风险

认购人持有本资产的存续期间，如果本资产的偿付主体或提供保证担保的机构或自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购人将面临认购本资产的本金和补偿金损失的风险。

4.1.10 保障措施的履行风险

尽管在本资产挂牌时，转让人已根据现实情况安排了保障措施来控制 and 降低认购人竞买本资产的风险，但是在本资产存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的各类保障措施不能完全履行，进而影响本资产认购人的利益。

4.1.11 底层资产违约或其债务人及其担保人违约风险

若未来底层资产违约或其债务人及其担保人未能履行相应义务，将导致底层资产损失，进而影响本资产认购人的利益。

4.2 转让人及担保人的相关风险包括但不限于以下内容

4.2.1 信用风险

若转让人及担保人的信用状况或者履约能力发生变化时，可能引起流动性、偿付能力不足、担保能力下降等履约能力下降风险。

4.2.2 政策风险

与挂牌拍卖相适应的法律法规体系仍有待完善。因此，行业管理体制与监管政策的变化将可能有一定的不确定性。税收政策的变化也可能会影响转让人及担保人的偿付能力、担保能力。进而带来转让人及担保人偿付能力不足、担保能力下降等履约能力下降风险。

4.2.3 管理风险

随着企业资产及规模的扩大，为更好地适应市场需求，将对企业组织结构、管理体系、内部控制机制及人力资源管理等提出更高的要求。如果企业不能适应管理半径扩大而导致的相应管理难度加大，可能对未来的生产经营能力、盈利能力产生一定的影响，进而带来转让人及担保人偿付能力不足、担保能力下降等履约能力下降风险。

4.2.4 行业风险

转让人及担保人所处行业发展呈现一定的周期性，这种周期性将会造成公司主营业务增长速度的不稳定性。如果受经济周期影响，中国国民经济增长速度放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对公司的经营状况产生不利的影响，公司收入增长速度可能放缓，甚至受市场环境影响可能出现收入下降。公司主营业务未来一段时期内依然将面临激烈的市场竞争。若公司不能有效强化自身竞争优势，巩固现有优势地位，可能造成公司主营业务市场份额下滑，从而对公司经营业绩造成一定的不利影响。进而带来转让人及担保人偿付能力不足、担保能力下降等履约能力下降风险。

第五部分 信息披露

5.1 信息披露方式

5.1.1 信息披露义务人

转让人、担保人将严格按照认购协议等相关规定，向挂牌拍卖机构和第三方服务机构提供本资产转让相关材料，指定专人负责信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不得虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。转让人、担保人有权决议机构若对所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性存在异议的，将按照挂牌拍卖机构的规定单独发表意见并陈述理由。

5.1.2 信息披露渠道

转让人、担保人、第三方服务机构将通过挂牌拍卖机构指定的渠道进行信息披露。

5.2 信息披露主要内容

5.2.1 本挂牌拍卖情况

转让人应在本资产经挂牌拍卖机构同意挂牌后,通过挂牌拍卖机构指定的渠道及时披露本资产的名称、期限、金额及转让人的联系方式等内容。主要披露包括但不限于本说明书、风险提示书、影响本资产偿付或溢价回购的情形及其他文件等。

5.3 影响本资产偿付或溢价回购的情形

5.3.1 转让人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

5.3.2 转让人信用评级发生变化；

5.3.3 转让人主要资产被查封、扣押、冻结；

5.3.4 转让人发生未能清偿到期债务的违约情况；

5.3.5 转让人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；

5.3.6 转让人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；

5.3.7 转让人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，股东、高级管理人员、负责人涉及重大民事或刑事诉讼，或已就重大经济事件接受有关部门调查；

5.3.8 转让人情况发生重大变化导致可能不符合继续转让本资产条件；

5.3.9 其他对资产权益持有人/认购人等权益有重大影响的事项。

第六部分 法律适用及争议解决机制

6.1 本说明书、认购协议、风险提示书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

6.2 转让人以自有资金作为向认购人溢价回购本资产或偿付的手段，如转让人未按约定足额偿付，或发生其他违约情况时，转让人应继续支付偿付款项，并承担违约责任，且其应支付的款项包括认购人的本金、补偿金、其他应收违约金及认购人及第三方服务机构为实现权利所支付的必要、合理费用的总额，其中，实现权利的必要费用包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、评审费、鉴定费、执行费、拍卖费、律师费、差旅费等。对于转让人未履行约定义务导致无法向认购人按时足额偿付认购人本金及补偿金的，认购人及第三方服务机构有权向转让人和担保人（如有）进行追索。

6.3 凡因本资产的转让、认购、偿付等事项引起的或与本资产有关的任何投资人与转让人两方之间的争议，应首先通过协商解决。协商未能解决的，任何一方可向本资产《认购协议》约定的人民法院提起诉讼。

第七部分 备查文件

7.1 备查文件

转让人有权决议机构决议

担保人有权决议机构决议

担保函

应收账款/应收款质押协议

其他

7.2 查阅地点

在本资产存续期内,认购人可以至转让人、为本资产提供服务的第三方处查阅本说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

（此页无正文，为编号为 SMS-JZXCHN-6023-1 的《新城建设债权资产 01 说明书》
盖章页）

转让人：天津蓟州新城投资有限公司（公章）：

法定代表人（签字/盖章）：



年 月 日

签订地点：



