

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. 投资者承诺其向招商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，应当及时书面告知招商机构；
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，招商人员、项目管理人（若有）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. 招商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年潼南区工业投资集团债权资产转让6期

2023年潼南区工业投资集团债权资产转让7期

转让协议

（附资产说明书）

重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司

二〇二四年

甲方（转让方）：重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司

法定代表人：彭清华

地 址：重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道 123 号 3 层 3 室

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：

甲方合法持有重庆市潼南区坤爵建设投资有限公司人民币170,000,000.00元债权资产，甲方为债权人，重庆市潼南区坤爵建设投资有限公司为债务人。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年潼南区工业投资集团债权资产转让

（二）项目类型：一般债权资产转让

（三）项目规模：不超过 6 亿元人民币。本协议针对2023年潼南区工业投资集团债权资产转让6期（以下简称：6期）、2023年潼南区工业投资集团债权资产转让7期（以下简称：7期），6期、7期总规模不超过150,000,000元。

（四）拍卖标的物：

项目期数	项目发行金额	期限
2023年潼南区工业投资集团债权资产转让6期	100,000,000元	1年期
2023年潼南区工业投资集团债权资产转让7期	50,000,000元	2年期
6期、7期拍卖标的物	重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司根据其与重庆市潼南区坤爵建设投资有限公司签订的《借款合同》（编号：CQTGY-JNYZCT20240521）而形成的债务人为重庆市潼南区坤爵建设投资有限公司的债权资产，金额为170,000,000.00元整	

（五）乙方将竞买价款划转至甲方如下账户：

账户名称：重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司

账户号：750102029001452177

开户行：重庆银行潼南支行

（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：12个月、24个月【指转让方收到拍卖价款之日起至转让方回购日的时间】

（八）预期年化收益率：每天成立起息，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）	预期年化收益率	期限
A1	30（含）-50（不含）	8.2%	12个月
B1	50（含）-100（不含）	8.6%	12个月
C1	100（含）-300（不含）	8.8%	12个月
D1	300（含）以上	9.0%	12个月
A2	30（含）-50（不含）	8.6%	24个月
B2	50（含）-100（不含）	9.0%	24个月
C2	100（含）-300（不含）	9.2%	24个月
D2	300（含）以上	9.4%	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 2026 年 12 月 31 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。在乙方所持有的债权资产到期之前，甲方有权可提前回购乙方所持有的债权资产，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）乙方成功认购本项目后不可以进行转让。

（二）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。

（三）**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。

（四）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，甲方自每个项目招商期间届满之日起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交易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。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），违反本承诺给乙方造成的损失甲方负全额赔偿责任。

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进行拍卖，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，享有并承担对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受让价款之日。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年潼南区工业投资集团债权资产转让
选择持有债权资产类别	12个月A1 ☐ B1 ☐ C1 ☐ D1 ☐ 24个月A2 ☐ B2 ☐ C2 ☐ D2 ☐
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。

【本页为2023年潼南区工业投资集团债权资产转让6期、2023年潼南区工业投资集团债权资产转让7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：

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: 重庆市潼南区工业投资开发(集团)有限公司

债务人: 重庆市潼南区坤爵建设投资有限公司

担保人1: 重庆市金潼工业建设投资有限公司

担保人2: 重庆市潼南区城市建设投资(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【徐郡悦】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: 徐郡悦

身份证号:

身份证号: 500223199908087068

资产说明书

重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司

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，资产结构、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：重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司

统一社会信用代码：91500223MA5YU2R913

注册地址：重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道123号3层3室

注册资本：100000万元人民币

法定代表人：彭清华

【债务人】

名称：重庆市潼南区坤爵建设投资有限公司

法定代表人：曹东

地址：重庆市潼南工业园区南区（金潼大道123号）

【担保人】

名称：重庆市金潼工业建设投资有限公司

住所：重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道123号

法定代表人：徐传喜

名称：重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司

住所：重庆市潼南区桂林街道办事处金佛西路225号

法定代表人：张超

【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年潼南区工业投资集团债权资产转让

（二）项目规模：6期、7期总规模不超过 150,000,000 元（债权资产总共分成

1500份单个债权资产包，凭证号为TNGY-4001至TNGY-5500。）

（三）拍卖方式：公开拍卖

（四）拍卖期限：以拍卖公告为准

（五）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。

（六）债权起拍金额：人民币【30】万元，10万元整数倍递增追加

（七）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

（八）债权资产成立日、到期兑付日以《拍卖成交确认书》为准。

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

（十）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。

（十一）增信措施：担保人重庆市金潼工业建设投资有限公司和重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司提供连带责任担保。

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，转让方自每个项目招商期间届满之日起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、发行人主体评级与股权架构



信用等级通知书

东方金诚主评字【2023】0084号

重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该主体信用等级及评级展望在 2024 年 3 月 5 日内有效，期间如有评级调整则以最新调整为准。

东方金诚国际信用评估有限公司
二〇二三年三月六日

二、发行人的历史沿革及业务情况

重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司，于2018年4月由重庆市潼南区国有资产监督管理委员会投资设立的国有独资公司，具有独立承担经济与民事责任法人资格。是重庆市潼南区重要的基础设施建设主体，主要从事潼南高新技术产业开发区的基础设施建设及土地开发整理业务，同时还从事标准厂房出租、公共停车位运营业务。公司内设综合部、规划建设部、征地拆迁部、招商引资部、财务部、安全保卫部、资产管理部、党群工作部、法审部、企业服务部10个科室。

截至 2022 年 12 月末，公司注册资本为 10.00亿元，实收资本为 4.15 亿元，重庆市潼南区国有资产监督管理委员会为公司的唯一股东和实际控制人。

业务运营

基础设施代建业务

受潼南区政府委托，公司主要从事潼南高新区内的道路、排水工程等领域的基础设施建设业务，业务具有很强的区域专营性；公司基础设施建设业务由金潼工投负责。公司基础设施建设业务采取委托代建和自建自营两种模式。对于委托代建项目，项目建设资金主要来源于自有资金和外部融资，纯公益性项目资金来源还包含财政配套资金；公司具体负责项目的融资、开发建设和管理等事宜。公司每年根据经潼南区政府、监理公司及公司共同确认的项目投资成本加成 5%（2020 年及以后为 15%）代建管理费确认为基础设施建设收入，并结转相关成本；项目回款方面，在项目完成竣工验收及投资决算后，公司向潼南区政府移交代建项目，潼南区政府委托重庆潼南高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“潼南高新区管委会”）根据协议相关规定向公司支付结算款。自建自营项目方面，项目建设资金主要来源于公司的自有资金和外部融资，完工后由公司运营，自负盈亏。公司承担了潼南高新区内的重点基础设施项目的建设，主要包括通凉路、205 线排水工程、南区污水处理厂和三期、四期、六期安置房建设等项目，推动了潼南高新区基础设施的完善和地区经济的发展。

三、发行人所在区域概况

重庆市

是中华人民共和国直辖市、国家中心城市、超大城市，国务院批复的国家重

要中心城市之一、长江上游地区经济中心，成渝地区双城经济圈核心城市，国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。总面积8.24万平方千米，2022年末常住人口3213.34万，辖38个区县。是长江上游地区经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，全国唯一兼具四种类型的国家物流枢纽、西部大开发重要战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点及内陆开放高地。

2022年，重庆地区生产总值29129.03亿元，增长2.6%，成为中国经济“第四城”；一般公共预算收入2103.38亿元；全年人均地区生产总值90663元。其中，2022年重庆第一产业实现增加值2012.05亿元，增长4.0%；第二产业实现增加值11693.86亿元，增长3.3%；第三产业实现增加值15423.12亿元，增长1.9%。规模以上工业增加值比上年增长3.2%。分三大门类看，采矿业增加值增长3.5%，制造业增加值增长2.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长12.4%。从主要支柱产业看，汽摩产业增加值增长7.1%，快于规上工业增加值增速3.9个百分点，其中汽车产业增长10.2%；材料和消费品产业分别增长3.9%和2.1%；电子产业和装备产业分别下降3.0%和0.3%。此外，重庆市2022年工业战略性新兴产业增加值比上年增长6.2%，增速快于全市规上工业3.0个百分点，占规上工业增加值的比重为31.1%。高新技术产品产量增长较好，新能源汽车、光伏电池、工业机器人、液晶显示模组、服务机器人分别增长1.4倍、40.1%、31.8%、21.4%、19.5%。

潼南区

潼南区是重庆市下辖区，位于重庆市西北部，地处渝蓉地区直线经济走廊。潼南区近年来积极推进产业升级和转型升级，加快发展现代农业、新型工业和现代服务业。2022年，潼南区地区生产总值达到558.51亿元，同比增长3%。其中，第一产业增加值为36.58亿元，同比增长3.3%；第二产业增加值为200.75亿元，同比增长1.4%；第三产业增加值为321.18亿元，同比增长4.3%。同时，也积极引进和建设了一批重大项目。

四、发行人财务概况

公司是潼南区重要的基础设施建设主体，依托职能定位及划入的子公司，公司主要从事潼南高新区内的基础设施建设及土地开发整理业务，同时还从事标准

厂房出租、停车位运营等其他业务。2019 年，潼南区财政局将潼南区内 30 年公共停车位经营权无偿注入公司，公司开始负责潼南区内公共停车位的运营业务。公司营业收入主要来自于子公司金潼工投。金潼工投是由潼南区财政局于 2011 年 6 月出资组建的国有独资企业，并于 2018 年 12 月划入公司。2018 年，公司未实现营业收入。2019 年~2020 年，公司分别实现营业收入 6.90 亿元和 15.22 亿元，主要来源于土地开发整理业务收入和基础设施建设业务收入。土地开发整理业务是公司营业收入重要来源，但该业务收入稳定性相对较弱。基础设施建设业务收入增幅较大，主要系受项目完工及结算进度影响；其中，2020 年得益于朝阳湖综合整治工程及高何村农民集中住房建设项目两个投入较大项目相继完工结算，公司基础设施建设业务收入增幅较大。此外，由金潼工投自建自营的标准厂房出租业务及停车位运营业务收入构成的其他业务收入对营业收入形成有益补充。公司毛利润及毛利率均有所增长。土地开发整理业务毛利润有所下降，毛利率保持稳定；基础设施建设业务毛利润及毛利率增幅较大主要系代建项目加成比例上升至 15%所致。在 2022 年，政府给予补助共 2.62 亿元，2021 年 1~9 月，公司实现营业收入 9.34 亿元，净利润为 1.29 亿元。

资产结构与质量

公司资产规模保持增长，资产结构以流动资产为主，但其中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较高，资产流动性一般。

近年来，公司资产总额逐年增长，流动资产占比较高；近三年及一期末，流动资产占比均在 75%以上。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

近年来，公司货币资金波动上升，主要由银行存款构成；截至 2022 年，公司货币资金 11.75 亿元。公司应收账款波动增加，全部为应收代建工程款；截至 2022 年末，公司应收账款仅为 20.50 亿元。截至 2022 年末，公司其他应收款应收对象前 5 名分别为坤爵建设（14.66 亿元，往来款）、重庆市潼南区国有资产管理服务中心（0.63 亿元，往来款）、重庆中潼宇企业管理有限公司（0.79 亿元，往来款）、重庆潼南工业园区管理委员会（1.50 亿元、往来款）和重庆市中欣维动力科技有限公司（0.64 亿元，往来款），合计占比 73.16%。公司存货略有增长，由土地资产及项目开发成本构成。

近年来，公司非流动资产逐年增长，主要由可供出售金融资产、在建工程、固定资产和无形资产构成。公司可供出售金融资产由可供出售的权益工具和债务工具构成；今年有一定下跌，主要因为所持有的艳珍元亨 1 号私募证券投资基金清算。公司在建工程逐年增长，主要是自建自营的标准化厂房。

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	212.02	75.63	205.45	74.73	184.84	76.13
货币资金	11.75	5.54	3.14	1.52	2.94	1.59
应收账款	20.5	9.66	19.4	9.44	9.49	5.13
其他应收款	22.55	10.63	26.77	13.02	25.49	13.79
存货	156.54	73.83	151.08	73.53	143.43	77.59
非流动资产	68.3	24.36	69.45	25.26	57.93	23.86
可供出售金融资产	14.57	21.33	17.24	24.82	17.25	29.77
在建工程	16.55	24.23	14.37	20.69	10.95	18.90
无形资产	33.29	48.74	35.25	50.75	27.77	47.93
资产总计	280.34	100	274.9	100	242.77	100

盈利能力

公司利润对财政补贴具有较大依赖，主要盈利指标处于较低水平，盈利能力较弱。

近年来，公司营业收入逐年增长，以土地开发整理和基础设施建设收入为主；营业利润率水平较低。由于借款利息主要做资本化处理，公司期间费用以管理费用和销售费用为主，期间费用占营业收入的比重有所波动。2022年，公司财政补贴占利润总额的比重为32.71%，利润对财政补贴存在较大依赖。公司总资本收益率和净资产收益率均处于较低水平。总体来看，公司整体盈利能力较弱。

2020~2022 年公司营业收入（单位：亿元、%）			
	2022	2021	2020
营业收入	9.34	16.26	15.22
营业利润	1.31	0.51	1.10
营业利润率	14.02	3.13	7.26
利润总额	1.29	0.55	1.01
其中：财政补贴	2.61	1.36	0.33
总资本收益率	0.46	0.2	0.31
净资产收益率	0.98	0.42	0.52

负债情况

近年来，公司负债总额逐年增长，非流动负债占比保持在 50%以上。公司流动负债有所波动，主要由其他应付款构成，截至 2022年，上述负债占流动负债的比重分别为 79.02%。

公司非流动负债逐年增长，主要由长期借款和应付债券构成。2020 年末，公司长期借款为56.11亿元，应付债券合计13.95亿元，借款主要用于项目建设、日常经营及与其他企业的往来。

近年来，公司全部债务快速增长，主要用于项目建设、补充流动资金和与相关公司往来款，其中金潼工投债务占比超 70%。公司资产负债率逐年增长，全部债务资本化比率波动上升，预计未来随着基建和土地开发整理项目的持续推进，公司债务规模及债务率水平或将继续走高。

下图为公司负债主要组成

2022年末公司债务情况（单位：亿元）			
科目	2022	2021	2020
负债总额	144.35	148.71	113.27
流动负债	71.25	82.37	51.87
其他应付款	32.41	51.69	31.14
一年内到期的应付款	26.24	22.62	12.31
非流动负债	77.45	61.98	61.39
长期借款	56.11	34.30	45.09
应付债券	13.94	26.31	34.90

偿债能力

公司作为潼南区重要的基础设施建设主体，业务具有较强的区域专营性，得到了股东及相 关各方的有力支持，综合偿债能力很强。从短期偿债指标来看，公司动比率保持在较高水平，但流动资产中变现能力较弱的存 货和应收类款项占比较高，速动比率及现金比率水平较低，流动资产对流动负债的实际保障能力不高。公司货币资金对短期有息债务的覆盖水平呈现下降趋势；经营性净现金流持续净流出，对流动负债的保障能力较弱。但是，公司与重庆银行、农业发展银行以及华夏银行等多家商业银行等建立了合作关系，综合来看，公司融资渠道较为通畅，一定程度上提升了对短期债务的保障程度。作为潼南区重要的基础设施建设主体，公司业务具有较强的区域专营性，得到了股东及相关各方的有力支持，公司偿债能力很强。

下图为公司偿债能力分析

公司偿债能力分析（单位：%）			
科目	2022	2021	2020
流动比率	297.57	249.42	365.33
速动比率	77.65	65.49	79.82
现金比率	8.13	3.81	5.61
货币资金/短期有息债务	0.33	0.13	0.17
经营现金流动负债比率	5.57	0	-31.27
长期债务资本化比率	0	0	36.00

五、发行人征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自助查询版），截至 2023 年 6 月 1 日，公司未结清贷款有 58 笔，无关注类和不良类贷款信息；已结清贷款中无欠息情况。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的各类债务融资工具均已按时兑付本息。

第三节 担保人 重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司

一、基本情况

名称：重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司

统一社会信用代码：9150022379070663x8

注册地址：重庆市潼南区桂林街道办事处金佛西路225号

注册资本：116900.00万元

企业类型：地方国企

成立日期：2006.3.05

法定代表人：张超

二、经营范围：公司是重庆市潼南区重要的基础设施建设主体，主要从事潼南区基础设施及安置房建设和土地整理出让等业务，同时，公司还从事房屋出租、停车位运营、商品销售、垃圾填埋等其他业务。

三、股权架构与信用评级

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2023】0672号

重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司:

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“20 潼南城投 MTN001”、“21 潼南城投 MTN001”的信用状况进行了跟踪评级,经信用评级委员会评定,此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定,同时维持“20 潼南城投 MTN001”及“21 潼南城投 MTN001”的信用等级均为 AAA。

实际控制人

重庆市潼南区国有资产监督管理委员会 87.17%
重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司

股权比例

实缴资本

重庆市潼南区国有资产监督管理委员会 详情
持股比例: 87.17% 持股数量: 10.19亿股

中国农发重点建设基金有限公司 详情
持股比例: 12.83% 持股数量: 1.50亿股

中国农业发展银行 详情
持股比例: 100.0% 认缴资本: 500.00亿

四、公司概况

主体情况

公司前身为潼南县城市建设投资有限公司,是经原重庆市潼南县人民政府批准,由原潼南县国有资产管理局于2006年3月发起组建的国有独资公司,初始注册资本为人民币 20000.00万元。2011年3月,公司股东变更为原潼南县财政局。2015 年 4 月,经国务院批复,潼南县撤县设区。同年8月,公司更为现名,同时股东名称变更为重庆市潼南区财政局。2015 年~2016年,中国农发重点建设基金有限公司(以下简称“农发基金”)分别累计以 17300.00万元和24000.00万元货币资金对公司进行增资。2018年5月,潼南区财政局将持有公司 64.67%的股权无偿划转给重庆市潼南区国有资产管理服务中心(以下简称“潼南国资中心”)。2019年2月,潼南国资中心更名为重庆市潼南区国有资产监督管理委员会(以下简称“潼南区国资委”)。

截至 2023 年 3 月末,公司注册资本和实收资本均为 11.69 亿元,潼南区国资委持有公司87.17%的股权,农发基金持有公司 12.83%的股权;潼南区国资委为公司控股股东和实际控制人。

公司是重庆市潼南区重要的基础设施建设主体,主要从事潼南区基础设施及安置房建设和土地整理出让等业务,同时,公司还从事房屋出租、停车位运营、商品销售、垃圾填埋等其他业务。截至 2022 年末,公司纳入合并范围的直接控股子公司共 5 家。

业务情况

公司是潼南区重要的基础设施建设主体，主要从事潼南区基础设施及安置房建设和土地整理出让等业务；同时，公司还从事房屋出租、停车位运营、商品销售、垃圾填埋等其他业务。近年来，公司营业收入逐年增长，主要来自基础设施及安置房建设业务和土地整理出让业务。基础设施建设及安置房建设业务为公司收入的重要来源，受项目结算进度影响该业务收入逐年下降；土地整理出让业务收入是公司营业收入的主要来源，近年来总体稳定，但该业务的开展及收入的实现易受政策、规划、市场等因素影响而存在不确定性。其他业务有所波动，其中2022年增幅较大，主要系公司开始运营自2021年以来陆续通过购买和划拨途径获得的停车位、广告位经营权、垃圾填埋场经营权，新增停车位运营、垃圾填埋等业务收入所致。

下图为公司营业收入构成情况

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施及安置房建设	2.91	32.38	2.89	32.16	2.64	27.97
土地整理出让	5.63	62.60	5.75	63.89	5.75	60.91
其他	0.45	5.02	0.36	3.95	1.05	11.12
合计	8.99	100.00	9.00	100.00	9.43	100.00

项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施及安置房建设	0.26	9.09	0.26	9.09	0.24	9.09
土地整理出让	0.51	9.09	0.66	11.50	0.66	11.50
其他	0.23	50.56	0.17	46.53	0.34	31.94
合 计	1.00	11.17	1.09	12.11	1.24	13.10

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

资产结构与质量

近年来，公司资产总额保持增长，构成以流动资产为主，其占资产总额的比重保持在63%以上。公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成，近年来有所波动；截至2023年3月末，上述资产占流动资产的比重分别为5.29%、7.90%、13.59%和 72.89%。近年来，公司货币资金先降后增，主要由银行借款构成；其中2021年末货币资金降幅较大，主要系公司基础设施建设和土地整理等项目现金支出较大及偿还借款所致；截至2022年末，公司受限的货币资金为6.93亿元，受限程度较大。公司预付款项逐年下降，主要为预付的拆迁补偿款及工程施工单位的工程款；截至2022年末，公司预付款项主要为预付重庆市潼南区国有土地房屋征收管理中心（9.14亿元）、重庆市潼南区桂林街道办事处财

政所（6.15亿元）和重庆市潼南区梓潼街道办事处财政所（1.25亿元）的拆迁补偿款，合计占比为88.32%。

公司其他应收款主要为公司与潼南区财政局以及相关单位的资金往来款、拆借款等，近年来有所波动；截至2022年末，公司其他应收款应收对象前五名分别为重庆市金潼工业投资建设有限公司（12.56亿元，国有企业，往来款、拆借款）、潼南区财政局（5.19亿元，往来款）、重庆市锦阳建设工程有限公司（2.58亿元，国有企业，往来款）、重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司（2.37亿元，国有企业，往来款）和重庆市凯星置业有限公司1（1.69亿元，民营企业，往来款），合计占比为74.67%。公司存货逐年增长，主要系基础设施建设及土地整理成本累积所致。2022年末，公司存货中的开发成本为160.73亿元，主要为新城片区、凉风垭片区等片区的基础设施及安置房在建项目成本，江北片区、凉风垭片区等片区的在建土地整理项目成本，以及基础设施建设和土地整理已完工但尚未结算的项目成本；此外公司存货中消耗性生物资产为4.81亿元，为木材、竹林、经济林、珍稀保护植物等。近年来，公司非流动资产总体增长，主要由投资性房地产及无形资产等构成。公司投资性房地产主要为政府划拨和公司通过招拍挂获得的土地使用权和房屋建筑物资产等；截至2022年末，公司投资性房地产中土地使用权账面价值为89.06亿元，房屋建筑物账面价值为5.09亿元，其中土地使用权均已取得土地使用权证，土地性质均为出让；2022年末有所下降系出让3宗土地所致。公司无形资产主要为划拨和购买获得的停车位、广告位经营权、垃圾填埋场经营权等，近年来有所波动；2022年末增长主要系公司购入垃圾填埋场经营权所致。截至2022年末，公司受限资产账面价值为63.44亿元，占资产总额的比重为18.37%；其中，投资性房地产中用于抵押的土地使用权和房屋建筑物分别为54.77亿元和1.74亿元，受限的货币资金为6.93亿元。

下图为公司主要资产构成情况

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
资产总额	323.34	332.24	345.43	351.70
流动资产	228.86	211.44	226.08	232.47
货币资金	15.97	3.82	8.39	12.30
预付款项	24.45	19.40	18.73	18.37
其他应收款	41.60	42.31	31.79	31.58
存货	137.87	143.95	166.51	169.45
非流动资产	94.49	120.80	119.36	119.23
投资性房地产	84.54	99.91	94.16	94.16
无形资产	-	10.89	14.73	14.61

资料来源：公司合并财务报表，其他应收款不含应收利息及应收股利，东方金诚整理

盈利能力

近年来，公司营业收入逐年增长，主要来自土地整理出让业务和基础设施及安置房建设业务，营业利润率水平较低。2020 年~2022 年，公司期间费用占营业收入比重相对较低，分别为 1.32%、1.37%和 2.34%。同期，公司利润总额及净利润均逐年增长，利润总额对财政补贴的依赖较大，财政补贴占利润总额的比重分别为 63.33%、69.27%和 67.49%。公司总资本收益率和净资产收益率较低，盈利能力较弱。截至2022年底，公司营业收入9.43亿元，利润总额1.99亿元。

负债情况

近年来，公司负债总额逐年增长，主要系融资需求的增长及往来款项增加所致。构成上，公司的非流动负债占比较高，其占负债总额的比重保持在54%以上。近年来，公司流动负债有所波动，主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等构成。

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
负债总额	186.14	188.01	196.44	202.48
流动负债	73.47	85.13	81.22	89.57
短期借款	0.48	4.32	7.20	9.55
其他应付款	8.21	11.28	23.17	31.59
一年内到期的非流动负债	45.63	50.00	39.33	39.89
其他流动负债	5.00	8.48	2.20	-
非流动负债	112.67	102.88	115.22	112.92
长期借款	52.95	47.57	53.87	51.81
应付债券	48.58	42.95	48.10	49.80
长期应付款	5.98	6.90	7.74	5.57

资料来源：公司合并财务报表，其他应付款未含应付利息和应付股利，长期应付款未含专项应付款，东方金诚整理

近年来，公司短期借款逐年增长，主要为公司为补充营运资金而新增的保证、抵押借款等。公司其他应付款主要为与潼南区政府机构及其他国有企业的往来款。

公司其他流动负债有所波动，主要系公司近年来发行的短期债券的本金；截至2023年3月末公司发行的短期债券均已到期兑付近年来，公司非流动负债有所波动，主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。公司长期借款有所波动，以政策性银行和国有银行借款为主，主要用于项目建设；公司长期借款以质押借款和抵押借款为主，成本集中在2.90%~7.00%区间。公司应付债券有所波动，系公司发行的企业债、中期票据、公司债等，募集资金主要用于项目建设、偿还债务及补充流动资金等方面。公司存续债券情况详见下图表。

债券简称	债券余额	债券类型	起息日期	期限
18 潼南 01	10.00	私募债	2018-12-06	3+2
2019 年私募债	4.85	非公开定向债权投资工具	2019-09-28	5
20 潼南城投 MTN001	5.00	中期票据	2020-03-03	3+2
20 潼南 01	11.20	私募债	2020-06-24	3+2
21 潼南 01	7.08	私募债	2021-06-07	5
21 潼南城投 MTN001	5.50	中期票据	2021-08-16	3
22 潼南 01	10.00	私募债	2022-04-19	3
22 潼南 02	10.30	私募债	2022-08-18	2
22 潼南 03	7.60	私募债	2022-12-14	2
23 潼南 01	2.36	私募债	2023-04-14	2
合 计	73.89	-	-	-

资料来源：公开资料及公司提供，东方金诚整理

偿债能力

从短期偿债能力指标看，公司流动比率较高，速动比率下降较快，公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性较弱，对流动负债的实际保障程度较弱。公司现金比率较低，货币资金对短期有息债务及流动负债保障能力均较弱。公司经营性现金流对关联方往来款依赖较大而存在一定的不确定性，对流动负债的保障能力较弱。从长期偿债能力指标来看，公司长期债务资本化比率有所波动，全部债务资本化比率逐年下降，EBITDA对全部债务及利息的保障能力均较弱。公司2023年到期债务规模为48.72亿元，计划通过经营性现金流入、新增融资（含银行、租赁借款及发行债券）等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2022年公司经营性净现金流为13.83亿元，能够对到期债务形成一定覆盖，但公司经营活动现金流易受波动较大的往来款和项目款影响，未来缺乏稳定性。公司备用流动性较为充足，间接融资方面，截至2023年6月末，公司获得银行、金融租赁公司等多家金融机构综合授信226.11亿元，尚未使用额度75.98亿元；直接融资方面，公司储备了公司债等债券批文额度合计30.00亿元，

尚未使用额度为 9.74 亿元。尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司承担了潼南区范围内的基础设施建设，业务区域专营性、稳定性及可持续性均很强，备用流动性较为充足，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

图表 13 公司偿债能力指标（单位：%）

项目	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年 3 月（末）
长期债务资本化比率	43.93	40.31	42.41	41.80
全部债务资本化比率	53.75	52.59	51.53	51.21
EBITDA 利息倍数（倍）	0.21	0.24	0.27	-
全部债务/EBITDA（倍）	94.21	79.22	61.95	-

资料来源：公司提供及合并财务报表，东方金诚整理

征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至2023年6月12日，公司本部未结清贷款中无关注及不良类贷款记录，已结清信贷中存在20笔关注类贷款记录，均已正常还款。公司所发行的债券均已按期还本付息。

第四节 担保人 重庆市金潼工业建设投资有限公司

一、基本情况

名称：重庆市金潼工业建设投资有限公司

统一社会信用代码： 91500223576183348A

注册地址：重庆市潼南区潼梓街道办事处金潼大道123号

注册资本：500000.00万元

企业类型：地方国企

成立日期：2011.06.03

法定代表人：徐传喜

二、经营范围：

公司作为重庆市潼南区重要的投融资建设主体之一，主要负责对潼南工业园区范围内的基础设施建设、土地整理开发等业务，以及潼南区新农村基建、水利和环保工程建设等，2022年末公司代建项目已投资未结转金额仍较大，未来收入来源有保障，公司基础设施建设与土地整理开发业务持续性较好。

三、股权架构与信用评级

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
16 金潼债 01 /PR 金潼 01	AA	AA
17 金潼债 01/PR 金投 01	AA	AA

实际控制人

重庆市潼南区国有资产监督管理委员会	100%
重庆市潼南区工业投资开发(集团)有限公司	100%
重庆市金潼工业建设投资有限公司	

股权比例

认缴资本

重庆市潼南区工业投资开发(集团)有限公司

详情

+

司

持股比例: 100.0% 持股数量: 5.00亿股

四、公司概况

主体情况

截至2023年3月末, 公司注册资本仍为50,000万元, 实收资本仍为31,500万元。2023年3月末, 重庆市潼南区工业投资开发(集团)有限公司(以下简称“潼南工投集团”)仍为公司唯一股东, 重庆市潼南区国有资产监督管理委员会仍为公司实际控制人。

业务情况

公司作为重庆市潼南区重要的投融资建设主体之一, 主要负责对潼南工业园区范围内的基础设施建设土地整理开发等业务, 以及潼南区新农村基建、水利和环保工程建设等。2022年公司实现基础设施建设收入, 土地整理收入和基础设施建设收入为公司核心收入来源, 公司毛利润仍主要来自土地整理业务。

在土地整理项目上, 公司在潼南工业园区开发建设中具有较为重要的地位, 2022年末公司主要在建土地整理项目已投资未结转金额仍较大, 未来收入来源有保障, 但收入规模及资金回流情况受项目完工进度及委托方资金安排影响, 存在不确定性。公司作为重庆市潼南区重要的投融资建设主体, 承担了潼南工业园区大量土地整理项目。根据公司与潼南区人民政府签订的《土地整理项目委托协议》, 公司每年依据潼南区人民政府、监理公司及公司共同确认的《项目完工进度确认单》, 确认土地整理开发的成本, 并在经确认成本的基础上加成5%以确认为该业务收入, 暂未明确回款安排。2022年潼南区规划和自然资源局收储公司2宗国有土地, 由潼南高新管委会支付相关款项, 公司实现土地整理收入5.31亿元。截至2022年末, 公司主要在建的土地整理项目包括南区土地整治项目、北区土地整治

项目、田家片区土地整治项目等，已投资未结转金额为60.98亿元，总投资金额尚不明确，未来随着项目陆续完工结算，收入较有保障，但收入规模及资金回流情况受项目完工进度及委托方资金安排影响，存在不确定性。

公司基础设施建设业务包括城市基础设施和安置房项目的代建，项目实施主体包括公司本部和子公司重庆市潼南区现代农业开发有限公司（以下简称“现代农业公司”），公司本部主要对区域内市政工程、道路桥梁、管道电网、水利绿化以及公共设施配套等基础设施进行开发建设，现代农业公司主要对区内涉农基础设施进行开发建设。根据公司本部及现代农业公司与潼南区人民政府、重庆市潼南区坤爵建设工程有限公司1（以下简称“坤爵建投”）等委托方签订的项目代建协议，公司根据委托方建设计划进行项目投资，项目完工审计后由委托方根据项目投资成本加成一定比例与公司结算，公司以此确认基础设施工程建设收入，并结转相应的基础设施工程建设成本2022年公司基础设施建设收入均来自华机集团工程建设项目，截至2022年末，公司主要在建的基础设施建设项目包括南区道路管网建设工程、六期安置房等项目，主要基础设施及安置房代建项目合计已投资未结转金额为8.94亿元，总投资金额尚不明确，未来随着项目陆续完工结算，收入较有保障，但收入规模及资金回流情况受项目完工进度及委托方资金安排影响，存在不确定性。

此外，2019年潼南区政府将9,800个停车位30年经营权无偿划拨给金潼公司作为资本投入，同年公司投入3.1亿元有偿购买1,500个停车位30年经营权。日常停车场运营由公司本部运营，每年潼南区政府根据年度停车位取得的总收入对应支付给公司，作为公司年度停车位收费权收入。2022年公司获得停车费收入0.79亿元，较2021年有所增长，对公司收入形成一定补充。

下图为公司营业收入构成情况

项目	2022 年			2021 年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
土地整理收入	5.31	69.70%	4.76%	14.45	96.48%	1.90%
基础设施建设收入	1.45	19.04%	1.90%	0.00	0.00%	-
停车位收费权	0.79	10.38%	2.28%	0.46	3.07%	-67.84%
其他收入	0.07	0.88%	20.44%	0.07	0.44%	-3.46%
合计	7.62	100.00%	4.10%	14.98	100.00%	-0.26%

资产结构与质量

公司资产仍以应收款项、存货（待开发土地及项目成本）为主要构成，应收款项对营运资金形成较大占用，且部分应收民营企业款项已计提的坏账规模较大，存在一定回收风险，土地集中变现能力较弱且抵押受限比例较高，项目成本沉淀较重，整体资产流动性仍较弱。受公司划出土地的影响，2022年末公司所有者权益略有下滑，同期公司负债规模亦有所下降，综合导致2022年末公司产权比率略有下滑，2023年3月末公司负债规模增加，导致产权比率增至87%，所有者权益对负债的保障程度有所弱化。近年，公司资产规模变化不大，公司资产仍以应收款项、存货（待开发土地及项目成本）为主，2023年3月末合计占总资产的79.22%。2022年末公司存货包括73.30亿元待开发土地和69.95亿元开发成本，其中待开发土地共78宗，主要为城镇住宅用地、其他商服用地和工业用地，其中16宗为划拨取得，均未缴纳土地出让金，已抵押土地的账面价值为19.64亿元，抵押比例为26.79%；开发成本为土地整理及基础设施项目成本，项目成本沉淀较重，收入实现受项目完工进度及委托方资金安排影响，存在不确定性。2022年末公司应收账款均为应收潼南高新管委会的代建工程款；其他应收款主要为坤爵建投、潼南高新管委会、重庆市潼南区国有资产管理服务中心、重庆中潼宇企业管理有限公司（民企）和重庆市中欣维动力科技有限公司（民企）2等的往来款，前五名其他应收款对象合计占其他应收款余额的59.94%，其中应收重庆市中欣维动力科技有限公司款项金额为0.46亿元，公司已对其计提0.45亿元坏账准备；整体来看，公司应收款项金额较大，回收时间不确定，对营运资金形成一定占用。

其他资产方面，2022年末公司货币资金增至4.33亿元，货币资金对短期债务的保障能力较低，且1.50亿元货币资金受限；公司其他非流动金融资产主要为公司对重庆友潼股权投资基金管理有限公司、艳珍元亨1号私募证券投资基金和重庆潼南双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）等的权益性投资，相关基金主要投向电子信息、智能制造等行业的园区内企业，存在一定投资风险；2022年末公司投资性房地产增加系在建工程及固定资产转入所致，其中1.80亿元抵押受限；公司无形资产系公司于2019年政府划拨及公司购买的潼南区城区部分公共停车位30年经营权，按30年进行摊销。

下图为公司主要资产构成情况：

项目	2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	4.33	2.00%	0.78	0.35%
应收账款	20.17	9.30%	19.40	8.72%
其他应收款	9.38	4.33%	11.20	5.03%
存货	143.25	66.09%	145.12	65.20%
流动资产合计	177.48	81.88%	180.74	81.21%
其他非流动金融资产	13.49	6.22%	16.16	7.26%
投资性房地产	2.51	1.16%	0.00	0.00%
无形资产	20.42	9.42%	21.19	9.52%
非流动资产合计	39.28	18.12%	41.83	18.79%
资产总计	216.76	100.00%	222.57	100.00%

盈利能力

公司作为重庆市潼南区重要的投融资建设主体，主要负责对潼南工业园区范围内的基础设施建设、土地整理开发等，土地整理收入和基础设施建设收入为公司核心收入来源，2022年公司营业收入规模有所下降主要系土地整理收入大幅下降所致。2022年公司销售毛利率有所增加，主要系土地整理业务毛利率有所增长和停车位收费业务毛利率大幅提升所致。公司作为潼南工业园区重要的基础设施建设主体，代建项目已投资未结转金额较大，未来收入来源有保障。公司信用减值损失均为坏账损失，2022年信用减值损失增至0.80亿元，其中对重庆市中欣维动力科技有限公司计提0.45亿元的坏账准备，对利润形成较大侵蚀。此外，2022年公司还获得2.61亿元政府补贴，占当期利润总额的182.52%，利润较大程度依赖于政府补助。

负债情况

2022年末公司总债务规模下降至43.66亿元，短期债务占总债务的比例升至48.75%，短期债务占比较高，债务结构有待优化。银行借款、债券融资和非标融资占公司2022年末债务的比重分别约为24%、63%和13%。其中银行借款（包括中国农业发展基金借款）为担保借款，授信方主要为重庆三峡银行、中国农业发展银行和华西银行等；债券融资方面，2016年以来公司发债利率在4.44%—7.00%；非标融资主要为债权融资计划、公司在重庆股份转让中心备案发行的0.96亿元可转债、重庆新化科创建设工程有限公司2021年第一期可转换公司债券，借款成本在5.5%—7.0%，非标融资中还包括广州高新区融资租赁有限公司借款0.29亿元和其他应付款中华润渝康资产管理有限公司等借款3.00亿元，融资成本偏高，在9.00%—10.00%。

其余主要负债中，公司其他应付款规模较大，2022年末公司其他应付款主要为与潼南工投集团、重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司等当地国有企业的往来款和华润渝康资产管理有限公司等借款。

偿债能力

偿债指标方面，2023年3月末公司资产负债率小幅升至46.49%，公司现金短期债务比仍处于较低水平短期偿债指标表现较弱，公司短期偿债压力较大，2022年公司EBITDA仍难以覆盖利息支出。公司资金需求主要来自债务还本付息和项目开支，公司项目建设的资本开支需求较大，且项目建设和回收周期较长，公司面临较大的资金压力；公司作为潼南区重要的基础设施建设主体之一，必要时可获得当地政府的支持，但仍需关注相关政策及融资环境对公司再融资能力的影响。

征信情况

根据公司提供的企业信用报告，从2020年1月1日至报告查询日，公司本部（查询日2023年6月6日）及重庆新化科创建设工程有限公司（查询日2023年6月14日）不存在未结清不良类信贷记录，已结清信贷信息无不良类账户；公司公开发行的各类债券均按时偿付利息，无到期未偿付或逾期偿付情况。

第五节 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。

第六节 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、招商资金使用管理、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。

第七节 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（zgswcn.com）。

第八节 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。

第九节 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6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年潼南区工业投资集团债权资产转让”项目。

特此确认

投资者：

年 月 日