

泗县城投2024年债权资产转让

转让协议

(附资产说明书)

泗县城市建设投资有限公司

二〇二四年

甲方（转让方）：泗县城市建设投资有限公司

法定代表人：陈继峰

地址:安徽省宿州市泗县城市之光小区26号楼3、4层

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【泗县城市建设投资集团有限公司（曾用名：泗县新区建设有限公司）】人民币433,523,066.66元债权资产，甲方为债权人，【泗县城市建设投资集团有限公司（曾用名：泗县新区建设有限公司）】为债务人。甲方因企业经营需要，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。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《泗县城投2024年债权资产转让协议》（以下简称：《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：泗县城投2024年债权资产转让

（二）项目类型：一般债权资产转让

（三）标的物：泗县城市建设投资集团有限公司（曾用名：泗县新区建设有限公司）为借款人和还款人、泗县城市建设投资有限公司为出借人和债权人的编号为JKHT-SXCT-SXCJ-2022《借款合同》形成的433,523,066.66元债权资产，标的物以债权人提供的相关具有法律效益的文件为准。

（四）项目规模：总规模不超过3亿元人民币。共分成6期进行转让（泗县城投2024年债权资产转让1期—泗县城投2024年债权资产转让6期）

（五）乙方将转让价款划转至甲方如下账户：

账户名称：泗县城市建设投资有限公司

账户号：12225601040009338

开户行：中国农业银行股份有限公司泗县中城街支行

（六）债权起转金额：人民币【30】万元，【1】万元整数倍递增

（七）存续期限与预期年化收益率：

持有债权资产类别	受让金额 (单位：万)	预期年化收益率 (每天成立起息，按日计算 收益，不计复利)	存续期限 (指转让方收到交易价款之日起至 转让方回购日的时间)
A1	30（含）-50（不含）	7.2%	12个月
B1	50（含）-100（不含）	7.4%	12个月
C1	100（含）-300（不含）	7.6%	12个月
D1	300（含）以上	7.8%	12个月
A2	30（含）-50（不含）	7.4%	24个月
B2	50（含）-100（不含）	7.6%	24个月
C2	100（含）-300（不含）	7.8%	24个月
D2	300（含）以上	8.0%	24个月

（八）债权利息支付：自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。

（九）债权回购方式：由于乙方受让所得的债权资产到期日期为2027年12月30日，在该债权资产到期之前，由甲方负责按照乙方成功受让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受让支付的资金金额。

第二条 受让要求

（一）乙方成功受让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，乙方基于受让标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）乙方在受让时，已签署本转让协议且受让行为符合转让协议之要求的为有效受让，否则为无效受让。项目出让时按支付受让资金/受让款时间优先的原则确认有效受让。对于无效受让，甲方自每个项目募集期间届满之日起5个工作日内，向乙方退还受让本金（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。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

1.1. 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），具备受让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；

1.2. 乙方已全面、审慎审查该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。

1.3. 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。

(四) 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) 乙方应将受让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《成交确认书》。

(二) 乙方信息表填写。受让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。若受让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。

项目名称	泗县城投2024年债权资产转让
选择持有债权资产类别	A1 ☐ B1 ☐ C1 ☐ D1 ☐ A2 ☐ B2 ☐ C2 ☐ D2 ☐
受让总金额（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。

（一）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，甲方仅支付乙方受让款到账之日起至确认无效或提前终止之日的收益和本金。

（二）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）本协议一式贰份，甲方执一份，乙方执一份。

【以下无正文，本页为《泗县城投2024年债权资产转让协议》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

资产说明书

泗县城市建设投资有限公司

二〇二四年

第一节 债权资产转让概况

一、与本次债权资产转让相关的机构

项目参与机构均是经国家工商部门批准设立的合法企业。债权转让过程符合《中华人民共和国民法典》及相关法律法规。

【转让方/债权人】

名称：泗县城市建设投资有限公司

法定代表人：陈继峰

地址：安徽省宿州市泗县城市之光小区26号楼3、4层

【担保人1】

名称：泗县城市建设投资集团有限公司（曾用名：泗县新区建设有限公司）

法定代表人：张磊

地址：安徽省宿州市泗县城市之光小区26号楼3、4层

【担保人2】

名称：泗县城市发展有限公司

法定代表人：陈继峰

地址：安徽省宿州市泗县城市之光小区26号楼3、4层

【债务人】

名称：泗县城市建设投资集团有限公司（曾用名：泗县新区建设有限公司）

法定代表人：张磊

地址：安徽省宿州市泗县城市之光小区26号楼3、4层

二、债权转让基本情况及要素

（一）项目名称：泗县城投2024年债权资产转让

（二）项目类型：一般债权资产转让

（三）项目规模：总规模不超过3亿元人民币。共分成6期进行转让（泗县城投2024年债权资产转让1期—泗县城投2024年债权资产转让6期）

（四）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。

（五）债权资产成立日、到期兑付日以《成交确认书》为准。

（六）项目预期收益：每天成立起息，按日计算收益，不计复利，对应预期年化收益率见《转

让协议》。

（七）债权利息支付及回购债权方式：自受让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。

（八）增信措施：泗县城市建设投资集团有限公司和泗县城市发展有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

三、债权转让程序与确认

（一）受让方按照本《转让协议》的约定进行债权受让。

（二）受让方将受让金额转至转让方指定资金账户，资金到账则受让方成功受让本项目。账户见《转让协议》第一条的第（五）点。

四、项目受让注意事项

（一）乙方在受让时，已签署本转让协议且受让行为符合转让协议之要求的为有效受让，否则为无效受让。

（二）项目出让时按支付受让资金/受让款时间优先的原则确认有效受让。对于无效受让，转让方自每个项目募集期间届满之日起5个工作日内，向买受人退还受让本金（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，若受让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

泗县城市建设投资有限公司是由宿州市泗县人民政府于 2003 年 6 月出资设立的国有独资公司，初始注册资本为 500.00 万元，全部为货币出资。历经多次增资，截至 2023 年末，公司注册资本和实收资本均为人民币 15.52 亿元，泗县城市建设投资集团有限公司持有公司 92.52% 股权，为公司控股股东，农发基础设施基金有限公司持有公司 7.48% 股权；泗县人民政府为公司实际控制人。公司是泗县重要的基础设施及安置房建设主体，从事泗县内基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，同时还从事房地产开发销售、物业管理和旅游业务。

截至最新，公司评级AA-，评级展望为稳定，债券存量规模9.6亿元，债券2只，均为公募，信用等级均为AAA。

二、转让方所在区域概况

宿州市

宿州市位于安徽省东北部，是长三角城市群、中原经济区重要节点，宿淮蚌都市圈、宿淮城市组群城市，安徽区域中心城市之一。宿州因其特殊的地理位置，成为华东重要的水陆空综合交通枢纽，有“舟车汇聚、九州通衢”之称。宿州号称云都，先后获得“全国量子通信节点城市”“国家智慧城市试点城市”等称号，拥有华东最大的云计算数据中心、CG 动画集群渲染基地，是继北京、上海、合肥、济南之后的全国第 5 家量子通信节点城市，是安徽省云计算产业的核心区域之一。

截至 2023 年，宿州市地区生产总值为 2291.50 亿元，在安徽省 16 个地级市中居第 7 位，处于中游水平；同比增速为 5.8%；人均 GDP 为 43387 元，经济实力仍很强。一般公共预算收入 161.76 亿元，同比增速为 4.10%，继续获得上级财政的大力支持，财政实力较强。负债率仅为 37.01%。

泗县

宿州市下辖县，泗县工业经济围绕农机装备和汽车零部件两大特色产业，集聚发展新能源汽车配件、智能装备制造、食品加工、纺织服装四大主导产业，经济实力较强。2023 年，新增专精特新企业 7 家、高新技术企业 15 家，入库科技型中小企业 161 家。实施亿元以上技改项目 21 个，技改投资增长 55%。2023 年，泗县全年共签约项目 58 个，总投资 272.48 亿元，亿元以上项目 38 个，投资 120 亿元的莱卡织造项目成功签约，实现百亿元项目的重大突破。

截至 2023 年，泗县地区生产总值为 301.67 亿元，同比增长 6.2%。一般公共预算收入 16.24

亿元，同比增速 7.8%。负债率为 45.32%。

三、财务概况

主要资产构成

公司提供了经会计师事务所审计并出具标准无保留意见的 2021、2022、2023 年的审计报告、2024 年 9 月财务报表。

截至 2023 年末，公司资产总额持续增长，以流动资产为主，流动资产占比保持在 95%以上，主要由货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产构成。2023 年末，公司货币资金有所减少，全部为银行存款，无受限货币资金。其他应收款为 16.45 亿元，较去年有所增长，同比增长 137.37%，主要为与其他国有企业单位的往来款，按欠款方归集的期末余额前五名单位为泗县鼎盛交通文化旅游投资有限公司（8.27 亿元）、泗县虹乡建设发展有限责任公司（3.15 亿元）、虹飞通用机场（1.53 亿元）、安徽马钢利民建筑安装有限责任公司（0.80 亿元）和泗县鸿晟拆迁工程有限公司（0.49 亿元），合计应收金额为 14.24 亿元，占其他应收款比重为 84.83%。

随着项目建设持续投入，公司存货继续增长，存货仍为公司资产最重要的组成部分，占公司资产总额的 88.11%。截至 2023 年末，主要由项目建设成本（217.37 亿元）、待开发土地（49.12 亿元）及土地整理成本（28.99 亿元）构成。公司待开发土地共 60 宗，其中 53 宗为公司购买的出让地，均已缴纳土地出让金，7 宗为划拨地；以上土地尚有 10.84 亿元未办理权证，使用权受限的土地 6.02 亿元，受限原因为土地使用权作为抵押物向安徽省担保提供了反担保。

公司非流动资产规模较小，2023 年末主要由长期股权投资、其他非流动金融资产和固定资产构成。长期股权投资仍主要系公司对联营和合营企业的投资。

公司主要资产构成情况表（单位：亿元）			
科目	2021年末	2022年末	2023年末
资产总额	246.81	288.44	335.36
流动资产	241.67	283.31	330.22
货币资金	11.17	10.16	7.38
其他应收款	3.47	6.93	16.45
存货	221.76	259.05	295.48
其他流动资产	4.17	5.23	5.91
非流动资产	5.13	5.13	5.14

长期股权投资	0.87	0.90	0.55
其他非流动金融资产	2.00	2.00	2.38
固定资产	2.25	2.19	2.13

自身偿债能力

公司负债总额继续保持增长，非流动负债和流动负债均保持增长。公司流动负债仍主要由应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。公司作为泗县重要的基础设施及安置房建设主体，业务的区域专营性仍较强，业务的稳定性及可持续性依然很强，整体来看，公司自身的偿债能力依然较强。截至 2024 年 6 月 14 日，公司本部未结清信贷信息中无关注类和不良类记录。

近年来，公司营业收入和营业利润率均有所波动。公司营业收入有所减少，主要系房地产开发销售收入减少所致。公司期间费用占营业收入的比重为 1.90%，以管理费用和财务费用为主，在营业收入中的占比仍较低；公司利润总额有所减少，利润总额对财政补助的依赖程度仍较低；公司总资本收益率和净资产收益率均有所下降且处于较低水平，整体盈利能力依然较弱。

从短期偿债能力指标看，近年来，公司流动比率有所减少，速动比率小幅增加，公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比仍较高，资产流动性较弱，对流动负债的实际保障能力一般。同期，公司现金比率有所下降且仍处于较低水平，货币资金对短期有息债务的保障能力较弱。近年来，公司经营性现金流入有所减少，受项目结算进度及往来款影响较大，未来存在一定的不确定性，对流动负债的保障缺乏稳定性。

从长期偿债能力指标看，公司长期债务资本化比率和全部债务资本化比率有所提升，EBITDA 对利息及全部债务的保障能力均减弱。

公司主要偿债能力指标(单位：%、倍)			
项目	2021年(末)	2022年(末)	2023年(末)
流动比率	419.29	372.67	354.76
速动比率	34.54	31.92	37.32
现金比率	19.37	13.36	7.93
货币资金短债比	1.15	0.74	0.46
经营现金流动负债率	-48.07	-22.14	-24.84

长期债务资本化比率	43.22	42.69	47.97
全部债务资本化比率	45.98	46.17	51.18
EBITDA利息倍数	0.45	0.39	0.19
全部债务/EBITDA	46.54	43.94	73.29

第三节 担保人—泗县城市建设投资集团有限公司概况

一、基本情况

泗县城市建设投资集团有限公司前身为泗县新区建设有限公司，是由泗县城市建设投资有限公司于 2017 年 9 月 14 日投资设立，初始注册资本为 1000 万元，全部为货币出资。2017 年 9 月,泗县新区建设有限公司增加注册资本至 10000 万元。2021 年 4 月，公司股东变更为宿州市泗县人民政府。2022 年 8 月，为促进县属国有企业市场化转型发展，宿州市泗县人民政府将泗县所有国有平台公司进行整合，以泗县新区建设有限公司作为主体进行组建，并更名为泗县城市建设投资集团有限公司。同时将泗县城市建设投资有限公司无偿划入泗县城市建设投资集团有限公司。随着泗县城市建设投资有限公司的划入，公司成为宿州市泗县重要的基础设施建设主体，主要从事泗县范围内的基础设施建设、土地开发整理以及房地产开发销售等业务，同时还从事物业管理、旅游和贸易等业务。

截至 2023 年 6 月末，公司注册资本及实收资本均为 5.95 亿元，泗县人民政府持有公司 100% 股权，为公司唯一股东及实际控制人。截至最新，公司信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、财务概况

近年来，公司资产规模逐年增长，以流动资产为主。截至 2023 年末，流动资产为 339.27 亿元，占公司资产总额 98.50%，主要由货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产构成。公司货币资金主要为银行存款，近三年持续减少，主要系公司支付工程款所致。公司其他应收款为 21.65 亿元，同比增长 211.06%，主要为与其他国有企业的往来款，近年来随着往来款增加而快速增长。2023 年末，其他应收款按欠款方归集的期末余额前五单位为泗县鼎盛交通文化旅游投资有限公司（7.12 亿元）、泗县虹乡建设发展有限责任公司（3.20 亿元）、泗县交投工程建设有限公司（1.89 亿元）、泗县财政局（1.52 亿元）、泗县虹旅文旅康养有限公司（1.36 亿元），合计应收金额为 15.09 亿元，占其他应收款比重为 69.70%。公司存货为公司流动资产

最重要的组成部分，占比为 88.09%，截至 2023 年末，随着项目建设持续投入，公司存货持续增长。

公司非流动资产规模较小，主要由长期股权投资、其他非流动金融资产和固定资产构成。近年来，长期股权投资主要系公司对联营和合营企业的投资，主要系对泗县首创水务有限责任公司的股权投资。公司固定资产整体呈上升趋势，主要为房屋建筑物。

近年来，公司负债总额持续增长，以非流动负债为主。公司流动负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。近年来，公司应付账款有所波动，主要为工程款。其他应付款近年持续增长，主要系往来款持续增加所致，2023 年末前五名分别为泗县财政局（26.16 亿元）、泗县宏致智慧泊车有限责任公司（4.51 亿元）、宿州市乡村振兴投资集团有限公司（3.67 亿元）、安徽省泗县药材公司（2.48 亿元）和泗县虹旅文旅康养有限公司（2.01 亿元），合计占比 56.21%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成，近年来持续增长。随着项目建设的推进，公司长期借款规模持续增长，长期借款主要包括质押借款、保证借款、抵押借款、信用借款，资金主要用于项目建设及日常经营补充流动资金。

主要资产负债构成情况（单位：亿元）			
科目	2021年末	2022年末	2023年
资产总额	246.20	288.86	344.42
流动资产	241.06	283.73	339.27
货币资金	11.35	10.27	7.60
其他应收款	2.67	6.96	21.65
存货	221.76	259.33	298.87
其他流动资产	4.17	5.23	5.91
非流动资产	5.13	5.13	5.16
长期股权投资	0.49	0.52	0.55
其他权益工具投资	2.38	2.38	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	2.38
固定资产	2.25	2.19	2.13
负债总额	134.54	161.29	211.65

流动负债	52.53	69.34	94.19
应付账款	1.17	2.59	1.13
合同负债	3.90	2.57	3.31
其他应付款	34.15	43.32	69.10
一年内到期的非流动负债	10.24	12.60	15.69
非流动负债	82.01	91.95	117.46
长期借款	59.60	71.30	89.76
应付债券	5.27	3.68	10.04
长期应付款	13.89	4.69	6.08
其他非流动负债	3.25	12.28	11.58

担保人二泗县城市发展有限公司概况

一、基本情况

泗县城市发展有限公司成立于 2021 年 2 月，系泗县人民政府批准设立的国有独资企业，注册资本与实缴资本均为 100000 万人民币。公司唯一股东及出资人为泗县人民政府，持股比例 100%，实际控制人为泗县人民政府。公司经营范围包括以自有资金从事投资活动、物业管理、自有资金投资的资产管理服务等，还涵盖市政设施管理、公共事业管理服务、工程管理服务，以及土地整治、农业园艺、智能农业管理等领域，另外还有粮食收购、农作物栽培服务、食用农产品零售等业务，并且涉及教育咨询、业务培训、非融资担保服务、招标投标代理服务等，许可项目包括建设工程施工、医疗服务、拍卖业务等。

二、财务概况

公司提供了经北京京盛会计师事务所审计并出具标准无保留意见的 2023 年、2024 年 1-3 月的审计报告。

截至 2024 年 3 月末，公司资产总计达到 76.44 亿元，较 2023 年末的 6.63 亿元增长了 1052.36%，增幅巨大，主要归因于长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产等非流动资产的大幅增加。长期股权投资从无到有，达到 42.56 亿元，在建工程从 1.81 亿元增加到 15.26 亿元，无形资产中的特许经营权新增 10.79 亿元。流动资产由货币资金、应收账款、其他应收款、存货构成，较 2023 年末略有增长。

2024 年 3 月末，负债总计 3.69 亿元，较 2023 年末的 2.11 亿元增长了 75.02%，主要是应付账款和其他应付款的增加。应付账款从 0.22 亿元增加到 0.40 亿元，主要为应付工程款。其他应付款从 1.86 亿元增加到 3.29 亿元，主要为与其他公司的往来款，按欠款方归集的期末余额前五名分别为：宿州广夏建设（集团）有限公司（0.09 亿元）、泗县交投工程建设有限公司（0.25 亿元）、泗县智慧城市建设投资有限公司（0.3 亿元）、泗县美居物业管理有限公司（0.95 亿元）、泗县桃花源物业管理有限公司（1.69 亿元）。

流动比率和速动比率在 2024 年 3 月末较 2023 年末均有所下降，表明公司的短期偿债能力略有减弱，但仍处于相对合理水平，公司可能需要关注流动资产的质量和流动性，以确保能够及时偿还短期债务。资产负债率在 2024 年 3 月末大幅下降，主要是由于总资产规模大幅增加，而负债增长相对较小，表明公司的长期偿债能力显著增强，长期财务风险降低，公司在长期债务融资方面可能具有更大的空间和灵活性。

主要财务情况（单位：亿元、%）		
科目	2023年	2024年1-3月
资产总额	6.63	76.44
流动资产	4.82	6.31
货币资金	0.07	0.06
应收账款	0.07	0.29
其他应收款	3.14	4.38
存货	1.54	1.59
非流动资产	1.81	70.12
长期股权投资	-	42.56
固定资产	-	1.51
在建工程	1.81	15.26
无形资产(特许经营权)	-	10.79
负债总额	2.11	3.69
流动负债	2.08	3.69
应付账款	0.22	0.40

其他应付款	1.86	3.29
非流动负债	0.03	-
长期借款	0.03	-
流动比率	2.32	1.71
速度比率	1.58	1.28
资产负债率	0.32	0.05

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、出让程序合规，本《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）凡欲受让本项目的受让方，请认真阅读本《转让协议》及其有关的信息披露文件，并进行独立受让判断。

（三）凡受让、受让并持有本项目的买受人，均视同自愿接受本《转让协议》对本项目各项权利义务的约定。受让方在评价和受让本项目时，应特别审慎地阅读本《转让协议》，独立判断各项风险因素。

第五节 买受人权益保护

本项目出售后，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，由转让方在本《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。本项目出售后，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）转让方需向项目受让方披露项目的实际出让规模、收益率、期限以及《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《转让协议》

（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、其他对受让方做出受让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。

第七节 法律适用及争议解决机制

本《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。

凡因本项目的出让、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《转让协议》的内容有任何疑问，请向转让方咨询，一旦受让，视为受让方完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除《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《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： 年 月