

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

XXXX旅投 2024 年 4 期债权资产

转让协议

(附资产说明书)

XX市XX区XX开发(集团)有限公司

二〇二四年

甲方（转让方）： XX市XX区XX开发（集团）有限公司法定代
表人：谭星
地址：XX市XX区大佛街道办事处涪江路528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XX市XX区陈抟故里XX开发有限公司等公司作为债务人的债权资产，甲方为债权人，XX市XX区陈抟故里XX开发有限公司等公司为债务人。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《XXXX旅投 2024 年 4 期债权资产转让协议》（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：XXXX旅投 2024 年 4 期债权资产
- （二）项目类型：一般债权资产转让
- （三）拍卖标的物：XX市XX区陈抟故里XX开发有限公司等公司为借款人和还款人、XX市XX区XX开发（集团）有限公司为出借人和债权人的《借款合同》形成的债权资产。（拍卖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：不超过 100,000,000 元。
- （五）乙方将竞买价款划转至甲方如下账户：
账户名称：XX市XX区XX开发（集团）有限公司

账户号：31191201040012414

开户行：中国农业银行XXXX兴潼支行

（六）债权起拍金额：人民币【10】万元，【1】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	10（含）-50（不含）	9.0%	1年
B1	50（含）-100（不含）	9.3%	1年
C1	100（含）-300（不含）	9.5%	1年
D1	300（含）以上	9.7%	1年
A2	10（含）-50（不含）	9.3%	2年
B2	50（含）-100（不含）	9.5%	2年
C2	100（含）-300（不含）	9.7%	2年
D2	300（含）以上	9.8%	2年

（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均在2027年12月26日前，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。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；

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。

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。

债权资产转让项目名称	XXXX旅投2024年4期债权资产
选择持有债权资产类别	A1 <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> C1 <input type="checkbox"/> D1 <input type="checkbox"/> 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，双方各执一份。

【以下无正文，本页为《重庆潼南旅投 2024 年 4 期债权资产转让协议》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

XX市XX区XX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、债权拍卖基本情况及要素

- (一) 项目名称: XXXX旅投 2024 年 4 期债权资产
- (二) 项目类型: 一般债权资产转让
- (三) 项目规模: 总规模不超过 100,000,000 元。
- (四) 拍卖方式: 公开拍卖
- (五) 拍卖期限: 自 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 1 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【10】万元, 1 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】
- (十) 债权资产成立日、到期兑付日以《拍卖成交确认书》为准。
- (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, 对应年化收益率见《转让协议》。
- (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。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。
- (十三) 增信措施: XX市XX区双江文化XX开发股份有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

二、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。

三、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。

四、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、转让方主体评级与股权架构示意图

信用等级说明

DGZX-R【2024】00704

大公国际资信评估有限公司通过对重庆市潼南区旅游开发(集团)有限公司主体信用状况进行分析和评估,确定重庆市潼南区旅游开发(集团)有限公司的主体信用等级为AA,评级展望为稳定。特此说明。



疑似实际控制人

控制链路 >

重庆市潼南区国有资产监督管理委员会

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: 100% 实缴资本: 10.00亿

二、转让方的历史沿革

XX市XX区XX开发(集团)有限公司(本文简称“XX旅投”或“公司”)主要负责XX区基础设施建设、拆迁安置及XX大佛寺、双江古镇、陈抟故里景区的运营。

XX旅投成立于2009年5月,原名为“XX县大佛寺景区开发建设有限责任公司”,经《XX县人民政府关于成立XX县大佛寺景区开发建设有限责任公司的批复》(XX府【2007】171号)及《XX县人民政府关于XX县大佛寺景区开发建设有限责任公司有关问题的批复》(XX府【2009】97号)文件批准,由XX县国有资产管理局(本文简称“XX国资局”)委托XX县财政局以货币方式出资设立,初始注册资本1,000万元,其中首期出资额500万元由XX国资局委托XX县财政局于2009年4月以货币资金缴足,第二期出资额由XX县财政局于2010年12月以货币资金缴足。2010年12月,根据《XX县人民政府关于对XX县大佛寺景区开发建设有限责任公司等两家国有公司股东变更相关事

项的批复》（XX府【2010】351号），XX县财政局将所持公司股权全部划转至XX县城市建设投资（集团）有限公司（已更名为“XX市XX区城市建设投资（集团）有限公司”）。2013年2月，XX城投决定向公司货币增资5,000万元，公司注册资本增至0.60亿元。2013年3月，XX城投决定再次向公司货币增资5,000万元，公司注册资本增至1.10亿元。2016年3月，公司名称变更为“XX市XX区大佛寺景区开发建设有限公司”。2016年7月，根据《XX市XX区财政局关于同意XX市XX区大佛寺景区开发建设有限公司100%股权无偿划转给XX市XX区农业XX开发有限公司的通知》（潼财国资发〔2016〕541号），XX城投所持公司全部股权划转至XX市XX区农业XX开发有限公司。2017年1月，公司注册资本增加至1.30亿元，新增资本0.20亿元由中国农发重点建设基金有限公司缴纳。2017年5月，公司名称变更为“XX市XX区XX文化开发有限公司”。2018年4月，XX市XX区农业XX开发有限公司将所持公司股权全部无偿划转至XX市XX区国有资产管理中心（已更名为“XX市XX区国有资产监督管理委员会”），同时公司更为现名，注册资本增至3.00亿元，增资部分由XX区国资委认缴出资。2021年3月，公司股东会同意农发基金将所持公司6.67%股权以0.20亿元转让给XX区国资委，同时公司注册资本增至10.00亿元，增资部分由XX区国资委认缴出资，于2035年12月31日前缴足。截至2023年末，公司注册资本为10.00亿元，实收资本为5.00亿元，公司控股股东及实际控制人均为XX区国资委。截至2023年末，公司纳入合并范围的子公司共12家。

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2024年7月8日，公司本部不存在不良信贷记录。截至本报告出具日，公司尚未在公开债券市场发行债务融资工具。

根据公司提供的最新的评级报告，大公国际评定XX旅投信用等级为AA，评级展望为稳定。

三、转让方所在区域概况

XX市

我国中西部地区唯一的直辖市及长江上游地区重要的经济中心。西南区最大工商业城市，是中国老工业基地之一和重要的现代制造业基地。截至2023年底，

XX市 GDP 为 30145.79 亿元，实际增长 6.1%，排名全国第五，是西部地区第一个“GDP3 万亿俱乐部”城市，也是全国五个经济总量超过 3 万亿的城市之一。一般公共预算收入 2,441 亿元，增长 16%。第一产业增加值 2074.68 亿元，增长 4.6%；第二产业增加值 11699.14 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 16371.97 亿元，增长 5.9%。三次产业结构比为 6.9:38.8:54.3。

XX区

位于XX市西北部，是川渝合作示范区，地处成渝经济区中心地带、成渝城市群核心板块，是XX向西开放的重要通道，是成渝重要交通枢纽。区域XX资源丰富，拥有世界第一室内饰金大佛、“全国首批十大历史文化名镇”双江古等，是全国十佳生态休闲XX城市、全国休闲农业和乡村XX示范区。2023 年 5 月，市委会上提出加快推进渝西地区一体化高质量发展。XX区将推进成渝地区双城经济圈建设，是XX未来重点发展区域！截至 2023 年底，XX区地区生产总值同比增长 6.8%。一般公共预算收入 35.21 亿元，增长 17.2%。

四、转让方经济概况

资产结构

公司资产为以流动资产为主；2023 年，XX区国资委将划拨至公司的土地使用权、品牌使用权、专营权和收费权予以无偿收回，期末资产规模有所下降。2021~2023 年末，货币资金持续增长。

截至 2023 年末，受限货币资金 0.44 亿元，其中，单位定期存单 0.43 亿元，旅行社质量保证金 20 万元。同期，应收账款持续增长，主要为应收XX区文旅委的工程款；前五大应收账款分别为应收XX区文旅委 3.26 亿元、金潼建投 0.31 亿元、XX市XX区工业投资开发（集团）有限公司（以下简称“XX工投”）0.16 亿元、XX渝栖泽农业发展有限公司 0.07 亿元和XX市彭水县酿轩电子商务有限公司 0.03 亿元，合计占比 97.51%；应收账款累计计提坏账准备 249.22 万元，其中，对金潼建投的应收账款已计提坏账准备 129.88 万元；从账龄主要分布结构上看，主要集中在 5 年以上。同期，其他应收款持续增长，主要包括往来款和保证金等；前五大其他应收款分别为应收XX市XX区交通局 4.82 亿元、XX市XX区坤爵建设投资有限公司 3.96 亿元、XX市XX区公路开发有限公司 2.28 亿元、XX市锦阳建设工程有限公司 2 亿元和金潼建投 1.30 亿元，合计

占比 85.64%；其他应收款累计计提坏账准备 0.42 亿元；账龄结构较为分散。

公司非流动资产主要由固定资产、无形资产和其他非流动资产构成。2021～2023 年末，固定资产逐年减少，主要系景区设施计提折旧所致。同期，无形资产逐年减少；2023 年末，无形资产同比大幅减少，主要系根据《XX市XX区国有资产监督管理委员会关于收回XX市XX区XX开发（集团）有限公司部分资产的通知》

（潼国资发〔2023〕7 号），XX区国资委将划拨至公司的价值 5.01 亿元的品牌使用权、专营权和收费权予以无偿收回。同期，其他非流动资产保持稳定，其中 2023 年末，其他非流动资产中包含地票款 2.04 亿元、资产购置款 2.45 亿元。截至 2023 年末，公司受限资产为 19.74 亿元，占总资产和净资产的比重分别为 17.90%和 31.04%，受限资产规模较大，对资产流动性产生一定影响。

债务资本结构

近年来，公司融资渠道以银行借款、非标融资为主。银行借款方面，公司与多家银行保持长期合作关系，截至 2023 年末，公司短期借款和长期借款余额分别为 2.05 亿元和 17.88 亿元；同期，公司获得银行授信额度为 32.33 亿元，已使用授信额度为 19.84 亿元，未使用授信额度为 12.50 亿元。非标融资方面，截至 2023 年末，公司应付融资租赁款为 6.20 亿元。

近年来，公司总有息债务规模持续增长；截至 2023 年末，总有息债务在负债总额中的占比很高，公司整体债务压力较重；非受限货币资金对短期有息债务覆盖程度较低，公司短期偿债压力较大。近年来，公司总有息债务规模持续增长。截至 2023 年末，总有息债务为 41.44 亿元，在负债总额中的占比为 88.74%，占比很高，公司整体债务压力较重。其中，短期有息债务为 12.70 亿元，在总有息债务中的占比为 30.65%，有息债务期限集中于 1 年以内和 5 年以上。长期有息债务 28.73 亿元。同期末，公司非受限货币资金为 3.23 亿元，对短期有息债务覆盖程度较低，公司短期偿债压力较大。

截至 2023 年末，公司负债总额 46.69 亿元，流动负债合计 27.29 亿元，非流动负债合计 19.40 亿元，

截至 2023 年末，公司对外担保金额为 20.97 亿元，担保比率为 32.98%，被担保对象包括XX市XX区现代农业开发有限公司、XX工投、涪润农业、XX市XX区建设工程（集团）有限公司、XX金涪建设发展有限公司和XX农科投，

均为XX区国有企业，区域集中度较高，公司面临一定或有风险。

偿债能力

2021~2023 年，公司营业收入持续下降，营业利润有所波动，以财务费用和管理费用为主的期间费用有所波动，期间费用对利润形成一定侵蚀；同期公司总资产报酬率有所波动，净资产收益率持续下降，且均处于较低水平，盈利能力有待改善。截至 2023 年末，公司总营业收入 5.71 亿元，利润总额 1.08 亿元，净利润 0.63 亿元。同期公司总资产报酬率为 1.65%，净资产收益率 1%。2021~2023 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.16 倍、2.00 倍和 2.19 倍，盈利对利息的保障较好。2021~2023 年末，流动比率分别为 2.93 倍、3.39 倍和 2.19 倍，流动资产对流动负债保障能力较强；速动比率分别为 1.87 倍、2.33 倍和 1.75 倍。可变现资产主要包括固定资产、合同资产和存货等；截至 2023 年末，受限资产占总资产和净资产的比重分别为 17.90%和 31.04%，占比较高，资产流动性承压。

2021~2023 年，公司收到的政府补助分别为 2.34 亿元、3.23 亿元和 3.53 亿元，计入其他收益和营业外收入，此外，XX区文旅委每年给予公司 3,000 万元XX收入补助，计入XX服务业务收入。

下图为XX市XX区XX开发（集团）有限公司主要财务指标：

(单位: 万元)

项目	2023 年 (末)	2022 年 (末)	2021 年 (末)
货币资金	36,680	19,299	13,330
应收账款	39,012	37,601	35,218
其他应收款	163,537	143,941	89,985
存货	119,819	175,526	170,080
固定资产	410,350	418,267	427,959
总资产	1,102,911	1,131,125	1,048,190
短期借款	20,468	11,280	7,900
其他应付款	174,381	78,664	77,107
流动负债合计	272,935	166,813	159,413
长期借款	166,538	138,318	72,900
应付债券	-	6,678	9,682
非流动负债合计	193,995	223,231	153,904
负债合计	466,930	390,044	313,317
实收资本	50,000	50,000	50,000
资本公积	545,595	654,280	654,280
所有者权益合计	635,981	741,081	734,873
营业收入	57,082	66,776	81,255
利润总额	10,796	7,921	9,766
净利润	6,348	8,364	9,347
经营活动产生的现金流量净额	44,962	-16,884	-27,980
投资活动产生的现金流量净额	-5,373	-265	-12,494
筹资活动产生的现金流量净额	-22,547	19,278	16,407
EBIT	18,227	14,820	20,007
EBITDA	31,486	29,927	32,966
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	2.19	2.00	2.16
总有息债务	414,362	332,249	294,767
毛利率 (%)	-4.80	-13.14	2.28
总资产报酬率 (%)	1.65	1.31	1.91
净资产收益率 (%)	1.00	1.13	1.27
资产负债率 (%)	42.34	34.48	29.89
应收账款周转天数 (天)	242	196	300
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	3.12	-1.13	-1.83
担保比率 ¹⁸ (%)	32.98	24.13	19.73

第三节 担保人XX市XX区双江文化XX开发股份有限公司概况

一、基本情况

公司成立于 2014 年，注册资本金 2200 万元人民币，其中XX市XX区XX开发（集团）有限公司认缴 1980 万元，XX市XX区两景XX开发有限公司认缴 20 万元，XX市XX区国有资产监督管理委员会为其实际控制人。

主要负责依法自主经营XX文化资源开发和管理、XX促销策划、XX商品开发销售、XX景区配套设施建设、土地储备；房地产开发、销售；文化传播、园林绿化、利用自有资金对XX项目投资；餐饮服务等。

二、基础财务情况

公司提供了 2021 年、2022 年、2023 年的财务报表，北京晟泰盈和会计师事务所（普通合伙）对其进行了审计，并出具了无保留的审计报告。

	2023年	2022年	2021年
货币资金	173,608,354.80	37,455,368.41	30,972,718.07
应收账款	41,721,995.10	42,403,613.66	43,488,736.44
其他应收款	31,662,266.86	130,062,182.59	26,721,222.50
存 货	544,246.14	544,246.14	482,622.14
流动资产合计	247,620,106.05	210,476,618.69	101678299.16
长期股权投资	1,400,000.00	700,000.00	
投资性房地产	32,415,028.80	33,081,571.60	33,748,144.40
固定资产	358,932,194.10	367,870,407.92	377,510,359.37
无形资产	15,779,854.60	20,955,749.80	26,131,645.00
其他非流动资产	11,675,310.62	11,675,310.62	11,675,310.62
非流动资产合计	420,220,194.20	434,309,197.54	449,069,179.39
资产总计	667,840,300.25	644785,816.23	550,747,478.55
短期借款	29,000,000.00	38,000,000.00	19,000,000.00
应付账款	7,349,847.00	6,833,048.15	
其他应付款	57,938,713.95	31,444,958.96	64,808,357.27
一年内到期的非流 动负债	70,156,350.29	1,400,000.00	-
流动负债	164,507,854.13	77,757,306.49	84,209,996.80
长期借款	24,100,000.00	25,500,000.00	-
应付债券	-	66,776,072.58	-
非流动负债	24,100,000.00	92,276,072.58	-
负债合计	188,607,854.13	170,033,379.07	84,209,996.80
营业收入	33,684,717.09	199,594,808.92	52,431,856.50
净利润	4,480,008.96	8,226,730.61	11,949,065.15

公司近几年来，总资产逐渐增长，以非流动资产构成为主，2023 年非流动资产占总资产比重 62.92%。

公司 2023 年货币资金不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。应收账款按欠款方归集的期末余额前 2 名为应收XX市XX区文化和XX发展委员会0.34 亿元、XX渝栖泽农业发展有限公司 728 万。其他应收款按账龄主要是在 1-2 年内，主要为保证金 26.8 万和往来款 3139 万元，按欠款方归集前四名为与XX市XX区陈抟故里XX开发有限公司往来款 1859 万（1 年以内、1—2 年）、XX市XX区潼之旅旅行社有限公司往来款 813 万（1—2 年）、XX市漳南区潼之歆XX商品股份有限公司往来款 413 万元、XX三峡融资担保集团股份有限公司往来款 25 万（保证金）。公司非流动资产主要由固定资产构成，占比 85.42%。长期股权投资有所增加，主要系对子公司XX市XX区双江农业开发有限公司增加投资 70 万所致。其他非流动资产为资产购置款。

公司负债以流动负债为主，其中流动负债主要由短期借款、预付账款、其他预付款、一年内到期的非流动负债构成。

短期借款主要为保证借款 1900 万、保证+质押借款 1000 万。保证借款为以XX市XX区XX开发（集团）有限公司作为保证担保，于 2023 年 6 月 8 日向中国光大银行股份有限公司XX分行借款 900.00 万元，借款期限为 2023 年 6 月 8 日至 2024 年 6 月 8 日，截至 2023 年 12 月 31 日尚未归还；向恒丰银行股份有限公司XX西永支行借款 1,000.00 万元，借款期限为 2023 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 10 日，截至 2023 年 12 月 31 日尚未归还。以XX三峡融资担保集团股份有限公司作为保证担保、以XX三峡融资担保集团股份有限公司存入的保证金作为质押担保，于 2023 年 10 月 19 日向富滇银行股份有限公司XX南岸支行借款 1,000.00 万元，借款期限为 2023 年 10 月 19 日至 2024 年 10 月 18 日，截至 2023 年 12 月 31 日尚未归还。应付账款系应付特许经营权费、服务费、质保金、商品款构成，应付特许经营权费为对XX市XX区XX开发（集团）有限公司应付款。其他应付款以关联方往来款、应付购房款、非金融机构借款、押金及保证金构成为主，其中账龄超过 1 年的其他预付款均尚未到期。一年内到期的非流动负债大幅增加主要系一年内到期的应付债券增加 6875 万元所致，债券分别为XX市XX区双江文化XX开发股份有限公司 2022 年第一期可转换公司债券第一批，面

值 4884 万元，发行日期为 2022 年 4 月 29 日；XX市XX区双江文化XX开发股份有限公司 2022 年第一期可转换公司债券第二批，面值 1795 万元，发行日期2022 年 5 月 10 日；XX市XX区双江文化XX开发股份有限公司 2022 年第一期可转换公司债券第三批，面值 303 万元，发行日期 2022 年 7 月 1 日，债券期限均为 2 年。

长期借款主要为以XX市XX区XX开发（集团）有限公司作为保证担保，于 2022 年 5 月 31 日向XX三峡银行股份有限公司XX支行借款 1,000 万元，借款期限 2022 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 31 日，截至 2023 年 12 月 31 日已归还借款 100 万元，借款余额 900 万元。以XX市XX区XX开发（集团）有限公司作为保证担保，于 2022 年 3 月 29 日向XX银行股份有限公司XX支行借款 700 万元，借款期限为 2022 年 3 月 29 日至 2025 年 3 月 28 日，截至 2023 年 12 月 31 日已归还借款 30 万元，借款余额 670 万元。以XX市XX区XX开发（集团）有限公司作为保证担保，以XX市XX区两景XX开发有限公司坐落于XX大佛寺片区 E-3-05103 号地块的渝（2022）XX区不动产权第 000634536 号土地作为抵押，于 2022 年 11 月 10 日向大连银行股份有限公司XX分行借款 1000.00 万元，借款期限为 2022 年 11 月 10 日至 2025 年 11 月 7 日，截至 2023 年 12 月 31 日已归还 20 万元，借款金额 980.00 万元。

公司主营业务收入为 3359 万元，主要为XX服务业务收入 3000 万元、商品贸易收入 359 万元、租赁业务收入 8.5 万元。2022 年收到政府补助 561.86 万元，主要用于企业运营发展。

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（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。

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： 年 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“_____项目”。

特此确认

投资者：

年 月 日