

烟台蓬莱城投债权资产
之
转让协议
(附资产说明书)

烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司
2023年

目录

一、拍卖手册.....	1
1、拍卖规则.....	2
2、竞买须知.....	3
二、竞买协议.....	4
三、委托书.....	6
四、债权资产转让协议.....	7
五、债权债务确认协议.....	12
六、拍卖成交确认书.....	16
七、债权资产回购协议.....	18
八、烟台蓬莱城投债权资产转让说明书.....	22

拍卖手册

- 1、《拍卖规则》
- 2、《竞买须知》

本竞买人郑重承诺：

本竞买人对北京壹拍拍卖有限公司《拍卖手册》的内容已认真阅读并认可，并愿遵守。

竞买人签名：

身份证号：

年 月 日

1、拍卖规则

第一条 本拍卖规则根据中华人民共和国法律、行政法规制定。本次拍卖遵循公开、公平、公正、诚实信用和量多价高者得（总价高者得）的原则。

第二条 竞买人应仔细阅读本《拍卖手册》并遵循有关规定，保证其提交的证明文件及竞买时所作的承诺是真实的，否则承担相应的法律责任。

第三条 本次拍卖按标的的现状进行，拍卖人没有隐瞒已知并应向竞拍人披露的任何瑕疵，不承担瑕疵担保责任。竞买人应查阅拍卖标的的有关资料，实地勘察拍卖标的，对拍卖标的进行审慎了解，竞买人一旦进入拍卖会现场参与竞买，即表示已完全了解拍卖标的的情况，并为自己的行为负责。

第四条 本次拍卖方式为增量增价拍卖，拍卖人指派的拍卖师有权根据现场情况决定竞价阶梯。

第五条 本次拍卖为网络拍卖，拍卖师在拍卖大厅设置单个标的资产的起拍价，竞买人可以举牌无声应价，也可以在举牌时报出更高应价。竞买人一经应价，不得撤回，当其他竞买人有更多数量、更高应价时，其应价即丧失约束力。

第六条 本次拍卖设有保留价，如最后应价未达到保留价，该应价不发生效力，拍卖师有权停止拍卖标的的拍卖。本次拍卖的保留价保密。

第七条 竞买人在每场网络拍卖会规定时间，竞拍数量最多、应价最高时，即表示拍卖成交。

第八条 拍卖成交的买受人应于成交后的二十四小时内签署《资产交割文件》、《拍卖成交确认书》等法律文件。买受人如不签署的，拍卖人和委托人有权按违约处理，对买受人已缴纳的拍卖保证金不予返还，买受人同时承担法律规定和其他约定之违约责任。

第九条 拍卖成交的买受人应在成交后二十四小时内完成资产交割手续，包括法律文件的签署、应付成交款的支付等，并上传打款凭证到网络拍卖平台。否则根据规定承担相应责任，若有缴纳保证金，则保证金不予退回。

第十条 竞买人为参加本次拍卖会所发生的一切费用，由买受人自行承担。

《拍卖手册》、《拍卖成交确认书》均系《竞买协议》的补充，具有同等法律效力。

2、竞买须知

第一条 竞买人需为具备民事行为能力的公民，法人或其他组织。

第二条 本次拍卖按标的的现状进行，拍卖人对拍卖标的的质量及数量不承担担保责任，拍卖人有义务对竞买人提出的询问作出说明，但不代表拍卖人的任何承诺或担保。

第三条 竞买意向人自公告之日起至公告截止日前持有效证件联系北京壹拍拍卖有限公司办理竞买手续及交付拍卖保证金（若有）。

委托他人代为竞买的，还需提供授权委托书、代理人身份证等文件。

第四条 竞买人须在壹拍壹品网络拍卖平台注册并实名认证，签署《壹拍壹品平台协议》和《授权合同》。竞买人参加本场拍卖会前，须签署《拍卖手册》和《竞买协议》等法律文件。

第五条 壹拍壹品网络拍卖平台为竞买人分配竞价号牌。竞价号牌是竞买人行使权利的标志。

第六条 拍卖成交后，买受人应在成交当日24:00前向委托人支付应付成交价款。

第七条 买受人不能按预期支付，超出支付时间的，即视为买受人自动解除合同，买受人悔拍，买受人同时承担法律规定和其他约定之违约责任。拍卖人征得委托人同意，将拍卖标的再进行拍卖，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

第八条 拍卖成交后，买受人自行办理资产交割手续，委托人提供已有相关证明文件给买受人，过户税费按国家规定承担。

第九条 拍卖人不对资产最终价值的实现做出任何承诺或担保，不负有任何法律责任。

第十条 壹拍壹品网络拍卖平台上所显示的任何有关“年化折扣率”等的信息，均根据资产账面价值预估，没有任何承诺或担保，以资产最终价值的实现为准。竞买人在本《拍卖手册》上签名或盖章，则视为对本《拍卖手册》所载内容的知晓和认可。

北京壹拍拍卖有限公司

竞买协议

拍卖人：北京壹拍拍卖有限公司

法定代表人：安守法

地址：北京市朝阳区豆各庄黄厂西路1号A3栋三层3082

竞买人：

身份证号：

她址：

电话：

受烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司委托，我公司在壹拍壹品网络拍卖平台举行公开拍卖会，对标的物：烟台市蓬莱区振蓬农业开发有限公司为借款人和还款人、烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司为出借人和债权人的《单位借款合同》（编号：PLCTJK-20200101）形成的债权资产（以下简称“烟台蓬莱城投债权资产”）进行公开拍卖，现竞买人经慎重考虑自愿参与竞买该拍卖标的。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》和相关法律法规，拍卖人和竞买人双方本着平等的原则，自愿签订如下竞买协议，并严格遵守：

一、参与竞买该标的的竞买人均需在壹拍壹品网络拍卖平台进行注册并进行实名认证，签署《壹拍壹品平台协议》和《授权合同》等，并签署《拍卖手册》等竞买报名登记手续。竞买人承诺所提供所有资料绝无虚假，真实有效。

委托他人竞买的，代理人需办理上述手续。

二、本场拍卖会的竞买保证金为0，由竞买人支付给委托人。拍卖成交后，竞买保证金转为成交价款，成交余款由买受人和委托人另行结算。

三、竞买人进入壹拍壹品网络拍卖平台的拍卖会大厅即表明竞买人已同意拍卖人提供的拍卖规则及其他拍卖文件，并严格遵守拍卖规则及拍卖资料中的其他相关规定。

竞得标的者（即买受人）在付清全部成交价款后，我公司将提供拍卖成交结算清单等相关资料。自然人或相关团体委托的，买受人可与委托方协商，到相关

部门办理过户手续。

四、参与竞买该标的竞买人须在竞拍成功当天24:00前向委托人交付成交价款，否则买受人悔拍，标的流拍，买受人已支付的保证金不再退还。

五、拍卖成交后，标的过户时产生的相关税费按国家规定办理。

六、买受人逾期未支付价款属违约行为，买受人承担相应的民事和经济责任，委托人或拍卖人并将依照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的规定就该拍卖标的的再行拍卖。

七、竞买人承诺遵守壹品壹拍网络拍卖平台的拍卖规则，若因为违反拍卖规则，与其他竞买人恶意串通或以威胁等方式向其他竞买人施压，拍卖人可取消竞买人的竞买资格。

八、竞买人除严格遵守上述协议约定外须遵守本场拍卖会《拍卖手册》所约定条款，若本协议约定条款与《拍卖手册》约定不符的，以本协议为准。

九、竞买人参与竞买，视为对拍卖标的和上述条款（含《拍卖手册》）有充分的认知和了解，并遵守《竞买协议》和《拍卖手册》所约定条款。

十、本协议未尽事宜双方协商解决，协商不成任意一方向拍卖人所在地人民法院提起诉讼解决。

十二、未尽事宜双方协商解决，协商不成任意一方向拍卖人所在地人民法院提起诉讼解决。

【此页为《竞买协议》盖章页，以下无正文】

拍卖人：

竞买人：

法定代表人：

身份证号：

授权经办人：

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：烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

债务人：烟台市蓬莱区振蓬农业开发有限公司

担保人：蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司

根据《中华人民共和国拍卖法》第三十四条约定，委托人可自行选择是否委托代理人吴婧为其代理人参与竞买，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：吴婧

身份证号：

身份证号：430923200007145721

债权资产转让协议

甲方（买受人）：

证件类型：

证件号码：

乙方（委托人）： 烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：91370684734692050G

法定代表人：张英群

公司地址：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路 133 号

鉴于：

1. 甲方通过北京壹拍拍卖有限公司（以下简称“壹拍拍卖”）在中拍平台设立的网络拍卖会成功竞拍乙方持有的标的债权资产。
2. 乙方因企业经营需要，委托平台拍卖并拟向甲方转让其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。

经平等协商一致，达成如下协议：

一、定义

1. 标的债权资产：指乙方持有的未到期、拟转让给甲方的基于《单位借款合同》（编号：PLCTJK-20200101）而形成的债权资产。
2. 标的债权资产权利：指基于乙方合法持有的基于《单位借款合同》而形成的标的债权资产，而依据《中华人民共和国民法典》的规定所合法享有的权利。
3. 标的债权资产收益：指乙方实现及转让标的债权资产权利而产生的现金流以及因标的债权资产权利产生的任何其他收益（扣除乙方实现及转让标的债权资产权利所必要支出的税费）。
4. 债权资产转让价款：指本合同项甲方通过拍卖获得标的债权资产所支付的交易对价。
5. 债权资产兑付：指在标的债权资产到期时，债务人按债权资产票面金额和利息按期足额无条件支付给甲方。

6. 元：指人民币元。

7. 工作日：指法定公休日和法定节假日以外的日期。

二、转让标的

1. 甲方受让的标的为：乙方合法享有的本协议项下约定的标的债权资产。

2. 本条第 1 款所述的债权资产项下标的债权资产收益来源包括但不限于：

2.1 标的债权资产权利实现付款后所产生的现金收入；

2.2 标的债权资产权利实现转让（包括贴现、转贴现）后所产生的现金收入；

2.3 根据《中华人民共和国民法典》享有的其他现金收入；

2.4 根据法律、法规和规范性文件的规定、司法机关的裁决，针对标的债权资产而获得的任何形式的补偿、赔偿；

2.5 因标的债权资产所产生的其他任何形式的收入。

三、转让价款、担保及付款方式

1. 经甲乙双方协商一致，本协议项下债权资产转让详情如下：

1.1 标的债权资产：见《债权债务确认协议》中附表

1.2 转让价款：（标的债权资产在网络拍卖会上的拍卖成交价款）

2. 乙方承诺在该债权资产转让后未经甲方书面同意，不得有挂失、止付、公示催告行为。

同时，乙方以第三方担保的方式，为本协议项下转让、兑付和收益事项提供担保。

3. 在甲乙双方完成本协议在内的相关协议签署后，甲方将债权资产转让价款按约定划转给乙方。

四、标的债权资产的实现

1. 自甲方成功竞拍债权资产并签订相关协议日起，甲方即获得相应份额的标的债权资产，有权享有债权资产收益。

2. 乙方保证，标的债权资产是合法取得，不存在挂失、变造、仿造行为，也不存在任何法律纠纷。

3. 乙方保证，乙方对标的债权资产有充分的、无争议的所有权，基础交易关系无瑕疵、背书连贯。

4. 乙方承诺在标的债权资产质押给甲方或甲方代理人前的标的债权资产前手所发生的任何纠纷和经济损失均由乙方承担，并且甲方保留一切向乙方追索的权力。

5. 甲方持有标的债权资产到期时，乙方有义务无条件协助该到期债权进行托收兑付，以确保债权资产的实现。

6. 在本协议项下，乙方作为标的债权资产的出让方，基于其向甲方就标的债权资产权利价值做出的披露，乙方承诺，在标的债权资产到期后，在法定的回款期限内，甲方指定账户应收到不低于第三条约定的债权资产票面价款。

五、各方的陈述与保证

1. 乙方承诺：

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，乙方与前手之间具有真实合法的贸易关系或债权债务关系，标的债权系乙方基于该等关系而从前手处合法取得。

乙方确保向甲方转让标的债权资产符合法律法规、监管政策及乙方的公司章程；

1.2 乙方真实享有债权资产，确保甲方受让本合同项下转让标的的后可合法取得转让标的的对应权益；

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

1.4 标的债权资产不存在法律、法规规定的不得转让的情形；

1.5 标的债权资产不存在优先于甲方的权利；

1.6 标的债权资产的底层资产无任何法律瑕疵，否则一切法律后果由乙方承担；

1.7 标的债权资产没有超过底层资产权利的行使期限。

1.8 乙方承诺不向第三方转让标的债权资产或者行使标的债权资产权利，未经甲方书面同意，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），违反本承诺给甲方造成的损失乙方负全额赔偿责任。

1.9 乙方承诺因其破产或者对外负有到期债务，导致甲方无法享有标的债权资产变现的款项时，乙方对甲方负全额赔偿责任。

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

2.1 乙方对任何债权人发生重大违约；

2.2 乙方作为被告或被申请人涉及诉讼或仲裁案件；

- 2.3 乙方违反其与甲方签署的任何合同或承诺、确认等；
- 2.4 其他甲方认定对乙方履行本合同项下的义务产生重大不利影响的事项。
3. 甲方在签署转让协议后，承诺在约定时间内将成交价款支付给乙方。

六、通知

1. 本协议各方之间的一切通知以平台公示、电子邮件或邮寄方式送达。
2. 通知在下列日期视为送达：
 - 2.1 平台公示的通知，在信息、通知等公示日为有效送达；
 - 2.2 以电子邮件发出的通知，在邮件成功发送日为有效送达；
 - 2.3 以邮寄形式发出的通知，在寄出日（以邮戳为凭）为有效送达；
 - 2.4 各方承诺其用于登陆平台的注册账号及本协议中填写的电子邮件、联系地址即为其有效的通讯地址。
 - 2.5 各方均有权在任何时候更改其电子邮件及通讯地址，但应按照本条约定的送达方式在变更前7个工作日内向对方送达通知。

七、合同的变更和补充

1. 经各方协商一致，可以变更本协议约定的内容；
2. 本协议未尽事宜，双方可以签订补充协议。

八、协议生效

1. 本协议自文本自甲乙双方签署之日起生效。
2. 本协议签订之日起至履行完毕之日止，若甲方、乙方的信息有变更的，应在发生变更的三日内提供更新后的信息给壹拍拍卖。若因任何一方不及时提供上述变更信息而带来的损失或额外费用应由该方承担。
3. 如果本协议的任何条款因法律、法规、政策的变化而无效或不可执行时，不影响本协议的其他条款的效力。

九、其他事项

因履行本协议产生纠纷由甲乙双方协商解决，未能协商一致的，均提请北京仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

【此页为《债权资产转让协议》签字页，以下无正文】

甲方（签章）：

身份证号：

日期：

乙方（签章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

日期：

债权债务确认协议

本债权债务确认协议（以下简称“本协议”）由以下各方于【 】年【 】月【 】日签署：

甲方（债务人）：烟台市蓬莱区振蓬农业开发有限公司

法定代表人：李福建

地址：山东省烟台市蓬莱区北沟工业园海润南路15号

乙方（债权人）：烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

法定代表人：张英群

地址：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路133号

丙方（实际债权人/买受人）：

身份证号：

鉴于：

乙方持有甲方作为债务人和承兑人的债权资产（因电子商业承兑汇票收益权、借款、工程应付款、贸易等形成），乙方为债权人，甲方为债务人。丙方通过北京壹拍拍卖有限公司的网络拍卖平台壹拍壹品竞买得到上述债权资产，丙方现为甲方的实际债权人。为进一步明确甲乙丙三方之间的债权债务关系，甲乙丙三方特签订本确认协议。

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规、规章的规定，各方根据诚实信用原则，就主合同项下债权债务相关事宜确认如下：

第一条 经三方对账确认，截至____年__月__日乙方尚应向丙方支付债权资产本金为人民币_____（小写金额¥_____元）。
债务利息为6%/年（如有变动，由三方另行约定）。

第二条 经三方确认，由乙方按期兑付债权资产，兑付金额为人民币_____（小写金额：_____元）。

第三条 三方再次确认按以下方式支付利息及兑付所有债权资产：

甲乙双方承诺按以下方式兑付债权资产，自拍卖成交当日起根据本金所对应年利率进行计算，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。

由于丙方的债权资产到期日期为2025年1月1日，在该债权资产到期之前，甲方同意由乙方协助甲方负责按照买受人成功竞拍金额所对应年利率支付利息与兑付债权资产本金。丙方所持有的债权资产到期时，乙方必须协助甲方完成丙方所持有的债权资产的兑付义务。

丙方的收款账户信息如下：

账户名称：_____

账 号：_____

开 户 行：_____

开户行联行号：_____

如果还款方式有变更，甲乙丙三方可以签署补充协议另行约定，并告知北京壹拍拍卖有限公司。

第四条 甲乙丙三方对上述确认的金额及支付时间无任何争议。

第五条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同在效力上不存在瑕疵（包括但不限于无效、可撤销等情形），甲乙丙三方在履行签署上述合同过程中不存在任何瑕疵，应收账款的真实性、合法性、有效性、完整性不存在任何瑕疵，且甲方放弃行使关于应收账款的任何抵销权、抗辩的权利及其他抗辩权利。

第六条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，在主合同履行过程中不存在影响应收账款效力的违约情形，对应收账款的真实性、合法性、有效性或金额、付款期限、付款方式等不存在任何不利影响，甲方对本协议中确认的应收账款在现在及将来均无任何异议。

第七条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同项下应收账款均真实、合法、善意的交易；甲乙丙三方之间不存在任何纠纷，甲方不会主张抵销或任何其他抗辩。未经受托丙方事先书面同意，甲乙丙三方不得进行任何可能对应收账款及/或相关收益权或质权造成不利影响的变更。

第八条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，无论主合同的签署、履行和效力是否存在瑕疵、无论乙方在主合同项下是否存在其他任何尚未履行的义务，甲方对本协议中确认的应收账款债权在现在及将来均无任何异议。

第九条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和保证，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。

第十条 若甲方未按第一条、第二条约定偿还利息与到期债务，乙方未按第三条相关约定的期限和金额履行债权资产兑付义务，甲方、乙方承诺按逾期金额的每日万分之五的逾期兑付、回购罚息率计算罚息，并计算至最终实际兑付、回购之日。甲方、乙方在最终实际兑付、回购之日，支付到期债务金额和罚息。

第十一条 本协议适用中华人民共和国法律并按照中华人民共和国法律解释。本协议在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成，提交乙方所在地法院诉讼解决。

第十二条 本协议生效后，甲乙双方应当各自履行本协议中约定的义务，如一方违反本协议约定的义务（包括陈述与保证虚假或不实），应赔偿对方由此遭受的经济损失。

第十四条 本协议经各方的法定代表人、负责人或授权代表人签字并加盖公章或合同专用章后生效。

第十三条 主合同如与本协议的约定存在不一致的，以本协议的约定为准。

（以下无正文）

【本页为《债权债务确认协议》签署页，以下无正文】

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

丙方（签章）：

身份证号：

【本页无正文，为签字盖章页】

买受人：

拍卖人：

身份证号：

法定代表人：

联系方式：

日期：

债权资产回购协议

本债权债务确认协议（以下简称“本协议”）由以下各方于【 】年【 】月【 】日签署：

甲方（债务人）：烟台市蓬莱区振蓬农业开发有限公司

法定代表人：李福建

地址：山东省烟台市蓬莱区北沟工业园海润南路15号

乙方（原债权人）：烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

法定代表人：张英群

地址：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路133号

丙方（实际债权人/买受人）：

身份证号：

鉴于：

丙方持有甲方作为债务人和承兑人的债权资产，为债权资产的实际债权人及买受人，乙方为原债权人，甲方为债务人。为保障丙方权益，乙方承诺，丙方可以选择在持有债权资产24月后，由乙方进行债权资产的回购，回购期内丙方不得实际处置债权资产。甲方同意乙方回购其转让的债权资产。

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规、规章的规定，各方根据诚实信用原则，就主合同项下债权债务相关事宜确认如下：

第二条 经三方对账确认，丙方于____年__月__日成功竞拍债权资产，截至____年__月__日乙方尚应向丙方支付债权资产本金为人民币_____

（小写金额¥_____元）。债务利息为6%/年。

第二条 经三方确认，由乙方按期回购债权资产，回购金额为人民币_____（小写金额：_____元）。

第三条 三方再次确认按以下方式支付利息及回购所有债权资产：

乙方承诺按以下方式回购债权资产，自拍卖成交当日起根据本金按照年化6%计算利息，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。

由于丙方的债权资产到期日期为2025年1月1日，在该债权资产到期之前，由乙方负责按照年利率6%支付利息与回购。丙方所持有的债权资产到期时，乙方必须负担完成回购丙方所持有的债权资产义务。

丙方的收款账户信息如下：

账户名称：_____

账 号：_____

开 户 行：_____

开户行联行号：_____

如果还款方式有变更，甲乙丙三方可以签署补充协议另行约定。

第四条 甲乙丙三方对上述确认的金额及支付时间无任何争议。

第五条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同在效力上不存在瑕疵（包括但不限于无效、可撤销等情形），甲乙丙三方在履行签署上述合同过程中不存在任何瑕疵，应收账款的真实性、合法性、有效性、完整性不存在任何瑕疵，且甲方放弃行使关于应收账款的任何抵销权、抗辩的权利及其他抗辩权利。

第六条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，在主合同履行过程中不存在影响应收账款效力的违约情形，对应收账款的真实性、合法性、有效性或金额、付款期限、付款方式等不存在任何不利影响，甲方对本协议中确认的应收账款在现在及将来均无任何异议。

第七条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，主合同项下应收账款均真实、合法、善意的交易；甲乙丙三方之间不存在任何纠纷，甲方不会主张抵销或任何其他抗辩。未经受托丙方事先书面同意，甲乙丙三方不得进行任何可能对应收账款及/或相关收益权或质权造成不利影响的变更。

第八条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和确认，无论主合同的签署、履行和效力是否存在瑕疵、无论乙方在主合同项下是否存在其他任何尚未履行的义务，甲方对本协议中确认的应收账款债权在现在及将来均无任何异议。

第九条 甲乙丙三方在此不可撤销的承诺和保证，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。

第十条 若甲方未按第一条、第二条约定偿还利息与到期债务，乙方未按第三条相关约定的期限和金额履行债权资产回购义务，甲方、乙方承诺按逾期金额的每日万分之五的逾期兑付、回购罚息率计算罚息，并计算至最终实际兑付、回购之日。甲方、乙方在最终实际兑付、回购之日，支付到期债务金额和罚息。

第十一条 本协议适用中华人民共和国法律并按照中华人民共和国法律解释。本协议在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成，提交乙方所在地法院诉讼解决。

第十二条 本协议生效后，双方应当各自履行本协议中约定的义务，如一方违反本协议约定的义务（包括陈述与保证虚假或不实），应赔偿对方由此遭受的经济损失。

第十四条 本协议经双方的法定代表人、负责人或授权代理人签字并加盖公章或合同专用章后生效。

第十三条 主合同如与本协议的约定存在不一致的，以本协议的约定为准。本协议一式四份，买受人、拍卖平台、债权人、招商服务平台各执一份。

（以下无正文）

【本页为《债权资产回购协议》的签署页，以下无正文】

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签章）：

丙方（签章）：

身份证号：

烟台蓬莱城投债权资产转让说明书

烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

2023 年 1 月

风险揭示书

市场有风险、投资须谨慎！

尊敬的竞买人：

本项目下债权资产拍卖活动具有投资风险。北京壹拍拍卖有限公司、投资人（也称“竞买人”）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，拍卖公司仅是提供招商服务的平台，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、债务人或竞买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，竞买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。竞买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：拍卖人按照委托人的授权委托，发布本项目招商宣传信息。竞买人应主动、及时通过拍卖人或委托人委托的招商等各方渠道获取相关信息，如果竞买人未及时查询，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竞买人无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由竞买人自行承担。如买受人预留的有效联系方式变更但未及时告知债务人的，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，债权人经营状况良好，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债权人事项，导致债权人的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响债权人资产负债结构和整体财务状况，进而影响债权人的还本及支付收益能力。

8、经营风险

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

内对债权人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

债权人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、误导性陈述或者重要遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

债权人承诺本债权资产转让协议及给竞买人展示的其他相关资料与项目发行备案资料完全一致。

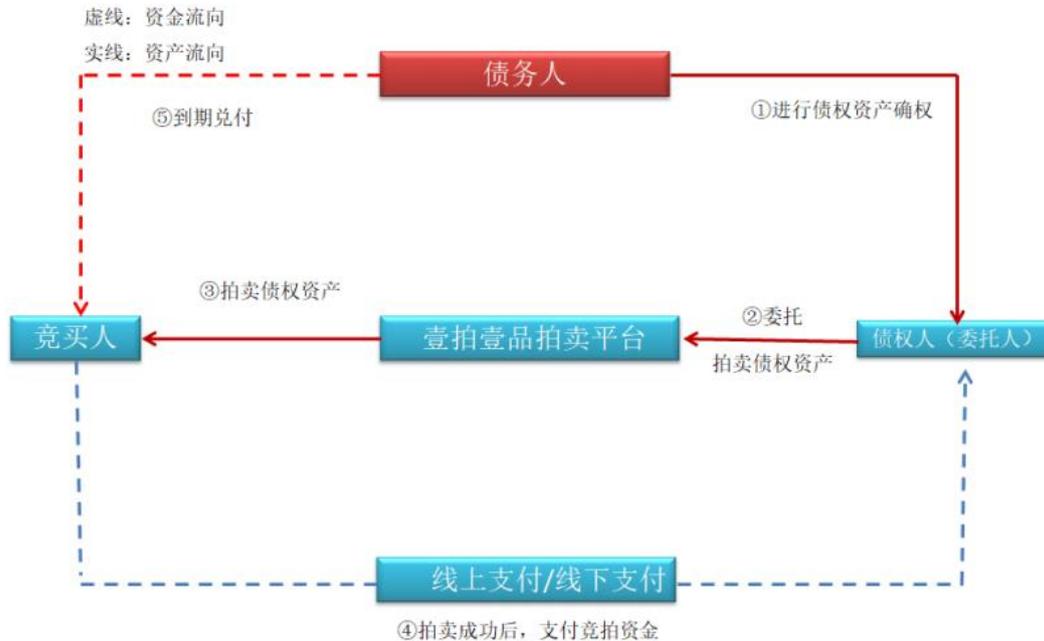
凡欲参与本项目的竞买人，请认真阅读本债权资产转让协议及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。拍卖人与本司对本次发行所作的任何决定，均不表明其对委托人所发行项目的认购价值或者委托人的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本项目依法发行后，竞买人自行承担竞拍风险。竞买人在评价、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竞拍人，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。

第一节 债权拍卖概况

一、拍卖流程简介：



1. 政府平台/国有企业将其持有的债权资产进行批量确权，委托拍卖平台进行拍卖，将没有流动性的债权资产拍卖给有债权资产投资需求的客户。通过竞价交易，使标的债权资产的市场价值得到发现，转让给合适的竞买人；
2. 拍卖成功后，政府平台公司/国有企业、买受人、债务人签署《债权债务确认协议》对竞拍成功的标的债权资产进行确权，同时，买受人将竞拍成交款支付给政府平台公司/国有企业；
3. 债务人到期兑付资金给买受人。
4. 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。

二、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。

【债权人/委托人】

名称：烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：91370684734692050G

注册地址：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道北关路133号

注册资本：50000万元人民币

成立日期：2001-12-25

法定代表人：张英群

【债务人】

名称：烟台市蓬莱区振蓬农业开发有限公司

统一社会信用代码：91370684660186154W

法定代表人：李福建

【担保人】

名称：蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司

统一社会信用代码：913706847254298595

法定代表人：刘艳霞

【抵押人】

公司名称：烟台市蓬莱区兴蓬交通有限公司

统一社会信用代码：9137068478234371XL

法定代表人：张照欣

【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

拍卖流程中涉及的蓬莱区主要区属国有企业基本情况以及2021年基本财务信息如下图所示：

公司名称	职能定位主要业务	总资产	净资产	全部债务	资产负债率
蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司	烟台市蓬莱区重要的城市基础设施建设和土地开发整理主体以及国家首批 5A 级景区蓬莱阁的唯一经营主体	128.44	56.24	48.14	56.21
烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司	烟台市蓬莱区重要的城市基础设施建设和土地开发整理主体	104.04	56.24	24.60	45.65
烟台市蓬莱区振蓬农业开发有限公司	主要负责蓬莱区农业项目的投资建设	30.27	19.97	10.31	34.06
烟台市蓬莱区兴蓬交通有限公司	蓬莱区交通基础设施建设	31.27	12.97	14.34	58.53

三、债权标的拍卖基本情况及要素

(一) 项目名称: **【烟台蓬莱城投债权资产转让】**

(二) 项目类型: 债权资产转让

(三) 拍卖标的物名称: 烟台市蓬莱区振蓬农业开发有限公司为借款人和还款人、烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司为出借人和债权人的《单位借款合同》(编号: PLCTJK-20200101)形成的债权资产(以下简称“烟台蓬莱城投债权资产”)

(四) 债权规模: 总规模2亿元(债权资产总共分成2000份单个债权资产包, 凭证号为YTPLCTZQ-01至YTPLCTZQ-2000, 单个债权资产包票面价值12.5万元。)

(五) 拍卖方式: 公开拍卖

(六) 拍卖期限: 本债权拍卖期限自2022年12月31日起至2023年6月30日

(七) 债权起拍金额: 人民币**【30】**万元, 10万元整数倍递增追加

(八) 竞买人将竞买价款划转至债权人如下账户:

账户名称: 烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

账号: 37001666170050003732

开户银行: 中国建设银行蓬莱支行

(九) 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

(十) 债权期限: 2年**【指债权人收到拍卖价款之日起至债权人回购日的时间】**

(十一) 标的债权资产收益: 6%/年**【每天成立起息, 按日计算收益, 不计复利】**

(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按照年化6%计算利息, 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。

买受人所持有的债权资产到期时, 债权人必须负担完成回购买受人所持有的债权资产义务。

(十三) 债权资产兑付日: 指债权人向买受人支付本金或收益的日期。

(十四) 增信措施:

第三方(烟台市蓬莱区兴蓬交通有限公司)提供债权人面积合计112886.6 m²、价值2.2亿元的土地抵押;

担保人蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司签订担保合同，提供期限10年连带责任保证担保。

四、债权拍卖程序与确认

（一）竞买人按照本债权资产转让协议的约定进行债权拍卖

（二）竞买人将竞拍金额转至债权人指定账户，可委托代理人进行线上债权拍卖，债权人当天确认竞拍客户打款金额，资金到账则竞买人竞拍成功

五、认购要求

（一）买受人成功认购本项目后不可以进行转让。

（二）本合同签订之后，在认购期内，买受人不得提前赎回资金。

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

（四）竞买人在认购时，已签署本转让协议且竞买行为符合《资产说明书》之要求的为有效认购，否则为无效认购。

（五）买受人本金和收益回款账户为买受人认购本项目的投资账户。

（六）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，债权人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）。

（七）债权人应严格按照协议约定向买受人支付本金和收益，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。

（八）因不可抗力、法律法规及政策调整或非因债权人原因导致本协议被认定为无效或被要求提前终止，不视为债权人违约，债权人仅支付买受人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。

（九）买受人违反本协议项下的约定，债权人有权解除合同且要求买受人赔偿因此给债权人造成的全部损失和费用。

六、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 债权人概况

一、债权人所在区域概况

烟台市

山东省辖地级市，1983年是国务院批复确定的中国山东半岛的中心城市、环渤海地区重要的港口城市和国家历史文化名城，是环渤海经济圈、胶东经济圈内重要节点城市，中国首批14个沿海开放城市之一，中国海滨城市，2021年，烟台市全年实现地区生产总值8711.75亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%，其中三次产业构成7.2：41.3：51.5，同比均有所增加；一般公共预算收入646.64亿元；负债率仅为17.69%；2021年入选中国数字经济城市发展百强。2022年上半年生产总值达到4349.91亿元，同比增长4.5%，省内紧追济南、青岛的脚步，一直保持第三的位置；全市规模以上工业增加值同比增长11.5%，工业生产加快恢复，重点行业拉动强劲。

且在2022年出台了“38条”稳经济促发展的政策，发挥地方政府专项债券作用，加大金融支持力度，支持企业直接融资，加快推动基础设施投资等，由此可见全市经济稳中有进、态势向好。

蓬莱区

近年来，蓬莱区地区生产总值和一般公共预算收入保持增长，一般公共预算收入质量尚可。2021年全年GDP达到411.26亿元，增速达到8.7%，一般公共预算收入35.73亿元，同比增长5%，其中税收收入占比70.80%，一般公共预算收入质量尚可，负债率仅为21.01%。区域一般公共预算支出41.17亿元，财政自给程度较高。蓬莱区政府性基金预算收入41.87亿元，主要为国有土地使用权出让收入。2021年，蓬莱区上级补助收入12.20亿元，主要为转移支付收入。

第一产业增加值57.0亿元，增长8.2%；第二产业增加值134.5亿元，增长6.6%；第三产业增加值219.8亿元，增长10.0%。蓬莱区三次产业结构由2019年的14.3：33.0：52.7调整为13.9：32.7：53.4。2021年，蓬莱区实现工业增加值73.2亿元，较2020年增长12.5%；规模以上工业企业130个，增加值同比增长12.5%。

二、主体基础素质分析

主体概况

烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）于2001年出资设立，初始注册资本5亿元，公司是蓬莱区主要城市基础设施建设平台，蓬莱区国有资产监督管理局控股，主体可靠性强，核心地位突出。主体评级AA，境外债券2只。截至2021年底，公司总资产为104.04亿元，同比增长18.42%，公司资产总额持续增长；公司实现营业收入5.61亿元；净资产56.24亿元；所有者权益56.54亿元。公司主要经营城市建设开发投资，政府授权的城市资产经营，授权的土地资产经营、授权的土地开发整理、基础设施资产经营、公用事业资产经营、旅游景点资产开发经营等依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，随着未来项目的继续增长，未来收入来源可观。

主体股权结构与信用评级



信用评级公告

联合〔2021〕5982号

联合资信评估股份有限公司通过对烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司及其拟发行的2021年公司债券的信用状况进行综合分析和评估，确定烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为AA，2021年烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司公司债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司
评级总监：[Signature]
二〇二一年八月十日



烟台市蓬莱区城市建设投资集团... 公司概况

单资质 工商信息 股东 股权穿透图 高管

疑似实际控制人 [控制链路 >](#)

- 烟台市蓬莱区国有资产监督管理局**

股权比例 ▾ 认缴资本 ▾

- 蓬莱阁(烟台市蓬莱区)旅游有限责任公司** [详情](#)
持股比例: 95.0% 认缴资本: 4.75亿
- 山东省烟台市蓬莱市财政局(挂国有资产监督管理局牌子)** [详情](#)
持股比例: 5.0% 认缴资本: 2,500.00万

外部支持

政府支持力度大。2012年，依据蓬财预指〔2011〕135号文件，公司收到政府划拨补贴57979.00万元；2013年，公司收到财政拨付的多项财政补贴共计52079.00万元，其中拨款43450.00万元用于公司购买土地；2014年，公司收到财政拨付的多项财政补贴共计2617.00万元。政府财政补贴款项主要用于补贴公司当年借款的贴息以及作为基础设施资本金，公司将上述补贴款计入“资本公积”。2018年及2020年，公司分别获得蓬莱区政府资本金注入1800.00万元和

29100.00万元，计入“资本公积”，现金流量表体现为“吸收投资收到的现金”。2019年，公司获得蓬莱区政府补助323.53万元，计入“其他收益”。

债权人征信情况与主体评级情况

公司主体信用评级为AA。公司本部未发生不良信贷事件以及逾期债券，根据公司提供的说明，系银行将平台类公司贷款划为关注类所致，公司本部无未结清的不良或关注类信贷记录。

三、财务情况

公司提供了2021年度审计报告，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。

资产结构与质量

公司资产规模波动上升，资产中存货、其他应收款、固定资产及其他非流动资产占比较高，其中流动资产主要系存货和其他应收款上升所致，公司存货上升主要由开发成本（12.1亿元，房地产开发项目投入）、工程施工（24.61亿元）组成，存货变现能力受政府结算进度及房地产市场等因素影响较大。代建项目账龄1年以内的其他应收款占比87.68%，主要系与蓬莱区企事业单位的借款/往来款增加所致，集中度很高。公司货币资金为8.73亿元，增长35.13%；公司固定资产波动增长，较上年底增长56.6%，使用受限金额4.86亿元，为保证金；公司预付款项主要为预付的工程款，1年以内的预付款项2.6亿元，占比预付款项98.79%，且公司不存在账龄超过1年且金额重要的预付款项。

盈利能力

公司主营土地开发整理和基础设施代建等，近年来，公司收入规模稳步增长，整体盈利能力较强。公司实现营业总收入5.61亿元，同比增长1.35%；利润总额1.70亿元，货币资金逐年增长，其他应收款为6.9亿元，主要系账龄1年内的应收政府土地整理款项收回，获得政府补贴共计9829.43万元，计入其他收益；公司在建工程持续稳定状态，至2021年年底公司在建工程3.18亿元，总计施工24.61亿元。

6.34.1 营业收入和营业成本情况

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	498,180,636.21	447,310,687.41	456,480,055.73	304,392,724.43	483,812,806.86	145,087,890.33
其他业务	63,255,028.85		37,875,721.67	858,212.67	4,628,915.40	60,000.00
合计	561,435,665.06	447,310,687.41	494,355,777.40	305,250,937.10	488,441,722.26	145,147,890.33

负债与所有者权益情况

公司截至2021年底，全部债务为24.6亿元，资产负债率为45.64%，相较于上年有所上升。负债结构主要以流动负债为主，其中应付票据4.5亿；其他应付款18.27亿，相较有所增长。公司非流动负债有所增长，有息债务主要为长期借款，较于2020年底增长6.9%，长期应付款3.05亿元系公司2020年9月发行的3亿元债权融资计划（年利率6.82%，期限为1+1+1年）。主债务规模快速增长，债务负担有所加重，但整体债务负担较轻，市场具有一定的认可度，若未来相应建设主要由公司实施，债务预计上升空间大。

近年来，公司所有者权益持续增长，构成以资本公积为主，主要来自资本公积和未分配利润的增加。2021年底，公司所有者权益56.54亿元，较上年底增长9.6%。

偿债能力

2020年9月，蓬莱城投与蓬莱区政府签订《土地开发整理业务委托投资建设协议》，蓬莱城投作为蓬莱区政府指定的土地开发整理主体，负责蓬莱区城镇规划区内土地综合整治工作，蓬莱区政府在土地开发整理项目实施的每年年末，根据其土地整理开发成本加成35%的比例与蓬莱城投结算委托建设价款，委托建设价款可分期支付，付款期限原则上不得超过2年，且公司账面积累了一定规模的代建项目成本，项目完工交付时逐步与政府进行结算。由此可见公司在蓬莱区基础设施建设领域占据重要地位，蓬莱区政府给予公司各项支持，2021年收到政府补助9829.15万元；主营业务收入4.98亿元，整体保持平稳，净利润1.56亿元，公司代建项目尚需投资规模不大；且公司随时用于支付的银行存款达到4.72亿元，公司整体偿债能力很强。且蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，其担保显著增强了本项目本息偿付的安全性。

第三节 担保人概况

一、担保人基本情况

公司名称	蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司
成立时间	2000年11月15日
法定代表人	刘艳霞
注册资本	30000万元
经营范围	基础设施建设、土地开发整理及旅游景区运营及房地产开发等
主体评级	AA

二、股权结构与信用评级

信用评级公告

联合〔2022〕5741号

联合资信评估股份有限公司通过对蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司的信用状况进行综合分析和评估，确定蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

特此公告

烟台市蓬莱区国有资产监督管理局

100%

蓬莱阁（烟台市蓬莱区）旅游有限责任公司

资料来源：公司提供



三、主体概况

公司成立于2000年11月15日，是烟台市蓬莱区重要的城市基础设施建设和土地开发整理主体以及国家首批 5A 级景区蓬莱阁的唯一经营主体，与蓬莱区其他区属企业职能定位分工明确，截至2021年底，公司注册资本和实收资本均为3.00亿元，蓬莱区国资局为公司唯一股东和实际控制人。公司资产总额128.44亿元，所有者权益56.24亿元（含少数股东权益3.35亿元）；2021年，公司实现营业收入6.39亿元，利润总额1.50亿元。

四、业务分析

近年来，受土地出让情况及结算方式调整等因素影响，公司土地整理收入规模逐年下降，回款情况良好，未来尚需投入规模不大。公司以委托代建模式从事蓬莱区基础设施建设，账上代建项目尚需投资规模不大，截至2021年底，公司已

基本完工的代建项目累计投资24.67亿元；下图为截至2021年底公司主要在建自营业务，可见公司自营项目未来尚需投资规模大，收益实现存在一定不确定性。

项目名称	总投资	已投资	尚需投资	未来收益来源/资金平衡方式
通用机场迁建项目	32050.90	1302.10	30748.80	土地平衡
创发新区（瀛海大厦）	78631.00	12851.48	65779.52	租售收入
登州古城历史文化街区保护性改造项目	100000.00	10677.22	89322.78	租售收入
海滨西路及地下管网改造工程	63000.00	4754.98	58245.02	管网租赁收入
烟台市蓬莱区大柳行镇污水处理厂项目	25480.00	198.95	25281.05	污水处理费收入
教育基地项目	3000.00	1956.12	1043.88	门票收入
蓬莱水城夜游亮化项目	2200.00	1318.59	881.41	门票收入
合计	304361.90	33059.44	271302.46	--

五、财务分析

2021年底，公司资产总额较2020年底增长30.11%，主要系货币资金、其他应收款、存货和固定资产增长所致。2021年底，公司流动资产较2020年底增长50.26%，公司货币资金较2020年底增长62.46%，主要系融资规模扩大及获得政府专项债资金所致；公司其他应收款波动增长，欠款金额合计1.17亿元，需关注款项回收风险。从账龄看，1年以内的占95.32%，账龄较短，其他应收款较去年底增长169.27%；公司存货同比增长15.17%，主要由开发成本（12.10亿元）工程施工（24.61亿元）和土地整理投入（4.97亿元）构成。

公司非流动资产同比增长5.89%，主要来自固定资产、无形资产和其他非流动资产的增加。

负债

2021年底，公司负债总额较2020年底增长51.36%，主要系其他应付款、长期借款和长期应付款增长所致，流动负债与非流动负债占比较为均衡。2019年至2021年公司短期负债持续下降，年均复合下降44.04%。公司预收款项不断下降，同时2021年底新增合同负债4.72亿元，负债主要为预收房款。公司非流动负债逐年增长，非流动负债较上年年底增长72.52%，主要系长期借款及长期应付款增长所致，其中长期债务占比逐年下降，2019—2021年底，公司资产负债率波动下降，全部债务资本化比率和长期债务资本化比率持续上升，公司整体债务负担适中。

项目	2019 年底		2020 年底		2021 年底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	48.11	77.15	28.71	60.19	39.44	54.63
短期借款	2.48	3.97	1.98	4.14	0.78	1.07
应付票据	0.60	0.96	3.15	6.60	4.50	6.23
其他应付款（合计）	35.69	57.23	14.94	31.31	19.45	26.94
预收款项	7.48	11.99	4.90	10.27	0.15	0.21
一年内到期的非流动负债	1.18	1.88	3.12	6.54	9.07	12.56
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	4.72	6.53
非流动负债	14.25	22.85	18.99	39.81	32.76	45.37
长期借款	6.91	11.08	11.93	25.02	17.94	24.85
长期应付款（合计）	7.19	11.53	6.90	14.48	14.65	20.30
负债总额	62.36	100.00	47.70	100.00	72.20	100.00

盈利

2021年公司营业总收入6.39亿元，营业利润率逐年下降，公司营业成本同比增长50.40%，增长主要来自房地产开发成本的增加。2021年，公司投资收益1.00亿元，主要为处置长期股权投资产生的投资收益以及其他权益工具投资在持有期间的股利收入。2019—2021年，公司收到政府补助分别为0.04亿元、0.02亿元和1.01亿元，计入“其他收益”及“营业外收入”；公司总资本收益率和净资产收益率均呈现波动下降趋势；2021年经营活动现金流入量24.12亿元，持续增长，现金收入比波动上升，收入质量高。

偿债能力

公司短期偿债能力指标表现尚可，长期偿债能力指标表现强，截至2021年底，公司已获得金融机构授信额度43.30亿元，尚未使用额度16.96亿元，间接融资渠道尚可，但存在一定或有负债风险。

近年来公司持续获得蓬莱区政府在股权划拨、资本金注入及财政补贴、债务置换及政府专项债资金拨付等方面的有力支持。2020年及2021年，蓬莱城投分别获得蓬莱区政府注入的资本金29100.00万元和8305.07万元，获得政府补助10095.23万元。

第四节 责任提示

一、责任提示

(一) 债权人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) 凡欲认购本项目的竞买人，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。竞买人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，债权人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，由债权人通过北京壹拍拍卖有限公司认可的方式在《债权资产回购协议》中加以说明。

二、偿付资金来源

(一) 偿付资金同时来源于债权人经营活动产生的现金流入。

随着债权人业务的持续发展，债权人的经营现金流入预计将持续稳定增加，债权人将本着稳健、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。

(二) 偿付资金同时来源于债权人对于债务人2.2亿元的应收账款。

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，债权人建立了一系列保障措施，包括建立债权人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、债权人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，债权人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。债权人将遵循真实、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，使债权人兑付、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

债权人按照本债权资产回购协议约定的方式向买受人支付收益与回购债权资产。若债权人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债权人进行追索，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，拍卖人需向项目竞买人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，主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、债权人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) 债权人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、债权人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 2、债权人新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 3、债权人放弃债权或财产超过上年末净资产的 10%；
- 4、债权人发生超过上年末净资产的10%的重大损失；
- 5、债权人经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；
- 6、债权人涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重要合

同；

7、债权人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

8、债权人涉及重要诉讼、仲裁事项或受到重要行政处罚；

9、债权人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、其他对竞买人做出认购决策有重要影响的事项。

二、信息披露方式

债权人信息披露内容应及时通过平台公示、电子邮件或邮寄方式送达传输给竞买人。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。

债权人未按约定偿付本项目本金及收益，或发生其他违约情况时，债权人应承担违约责任，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债权人进行追索。

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，任何一方可提请北京仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。

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，竞买人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，请竞买人确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及竞买人的自身情况。若竞买人对本债权资产转让协议的内容有任何疑问，请向债权人咨询，一旦购买，视为竞买人完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除本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，不代表竞买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。本项目只根据本协议所载的内容操作。本项目不等同于银行存款。

【本页无正文，为《烟台蓬莱债权资产说明书》签章页】

债权人：烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：2022年12月