

成都经开建设管理有限公司
债权资产

资产交易说明书

编 号： CDJK202312-GT01-20

发 行 人： 成都经开建设管理有限公司

备案机构： 山东产登拍卖有限公司

2023 年 12 月



声明与提示

本资产交易说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》等其他现行法律、法规以及山东产登拍卖有限公司(简称“山东拍卖中心”)的有关规定,并结合转让方的实际情况由转让方及/或相关专业机构编制。

转让方承诺转让的债权资产真实、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,本资产交易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。

凡欲购买本资产的认购人,请认真阅读本资产交易说明书及其有关信息披露文件,并进行独立投资判断。**山东拍卖中心对本转让项目的发布所作的任何决定,均不表明山东拍卖中心对本资产的投资价值或者认购人的预期收益做任何承诺或保证,如转让方及/或担保方未能按约定履行溢价回购义务,致使本资产认购人未能及时、足额收回认购本金及预期收益的,山东拍卖中心不承担包括但不限于偿付或回购本资产等任何义务及任何责任。**

凡认购、受让并持有本资产的认购人或受益权人,均自愿接受本资产交易说明书对本资产交易的各项权利与义务的约定。**认购人认购本资产发行后,自行承担一切风险。**认购人在评价、认购、受让本资产时,应特别审慎地考虑本资产交易说明书中所述的各项风险因素。

投资有风险,决策须谨慎。

第一部分 资产简介

1.1 释义

本资产	指转让方已委托山东产登拍卖有限公司拍卖并进行发布的“成都经开建设管理有限公司债权资产”。
交易说明书	编号为 <u>CDJK202312-GT01-20</u> 的《成都经开建设管理有限公司债权资产交易说明书》(以下简称《资产交易说明书》)
转让方	指成都经开建设管理有限公司(以下简称“转让方”)
担保方	指成都经开国投集团有限公司(以下简称“担保方”)
原债务人	指向转让方履行支付账款及相关权益的债务人,本说明书是指成都经开国投集团有限公司(以下简称“原债务人”)
资产类型	债权转让
综合服务商	陕西融贸通泰供应链管理有限公司
《认购协议及风险提示书》	指本资产认购协议及附件。转让方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,即:编号为 JKJS-JKGT-202312《成都经开建设管理有限公司债权资产认购协议》(以下简称《认购协议》)
本资产底层资产	指转让方对原债务人共计人民币 <u>1,265,520,000.00元</u> (大写:壹拾贰亿陆仟伍佰伍拾贰万元整人民币)借款,转让方与原债务人于2023年12月签订了《债权债务确认协议》,确保资产存续内该底层资产真实、有效。转让方委托山东产登拍卖有限公司提供综合拍卖服务并在山东拍卖中心平台发布,拍卖总额人民币 <u>1,265,520,000.00元</u> (大写:壹拾贰亿陆仟伍佰伍拾贰万元整人民币)。
资金用途	资金用于长远小学及向阳桥学校新建工程和企业流动资金补充
增信措施	1、转让方到期溢价回购; 2、担保方对标的资产项下存续期届满后转让方溢价回购或兑付清偿向全部认购人或受益权人提供全额不可撤销连带责任保证担保;
备案机构	山东产登拍卖有限公司

本期资产发行规模	不超过人民币【100000】万元（大写：人民币壹拾亿元整）。		
本资产的认购期	本资产认购期不超过6个月，认购期截止或发行规模满额之日终止认购。		
资产交易成立日	资产交易成立日：指资产满足本协议、《资产交易说明书》约定的发行最低发行（成立）规模、认购人数等成立条件且未出现资产交易不成立的情形，本资产每天成立，当日计息，具体以转让方出具的《认购确认书》载明的日期为准。		
存续期	自本资产交易成立日起至其后不超过1. 【12】个月， 2. 【24】个月，3. 【24】个月以转让方出具的《认购确认书》载明的日期为准。存续期内转让方有权提前偿付或溢价回购本资产。		
预期收益率	1. 存续期【12-36】个月		
	类别	认购期限	预期收益率(年化)
	A1	一年期	8.5%
	B1	二年期	9.0%
	C1	三年期	9.2%
认购起点	20 万元。		
收益计算方式	<p>存续期内，预期收益为认购人认购金额*【本资产年化预期收益率】/365 天*实际存续天数。</p> <p>“实际存续天数”是指本资产交易成立日（含）至存续期到期日（不含）的期间天数。如存续期提前终止，则终止当日为收益计算截止日（不含）。</p> <p>存续期届满后，向认购人或权益持有人偿付本金及预期收益或溢价回购本资产，上述偿付或溢价回购完成后，认购人或权益持有人对本资产不再享有任何收益权。本资产投资收益精确到小数点后2位。所得收益采用舍尾法计算。</p>		
收益分配方式	<p>本资产交易成立日后每自然季度（3 月、6 月、9 月、12 月）的25日为收益分配日（若遇节假日，则提前至最后一个工作日分配），收益分配日起5个工作日内转让方完成投资者收益分配。资产到期后一次性偿付本金和存续期剩余收益。预期收益核算公式为认购人认购金额*【年化预期收益率】/365天*存续天数。</p>		

转让及赎回机制	本资产存续期间不可转让且不可提前赎回
本资产交易资金专户	户名：成都经开建设管理有限公司 账号：1001300000702237 开户行：成都银行龙泉驿支行
交易日	指山东拍卖中心公布的进行债权资产认购、交易的期间内除法定节假日或周六、周日或山东拍卖中心临时公告的休市日以外的日期。
收益起始日	指本资产交易成立且转让方收到由认购人划付的交易价款后，转让方出具《认购确认书》后，按照相关协议约定收益利率开始计算收益的时间。本资产成立日为收益起始日。
收益计算终止日	即计算认购人收益的最终日期。针对任一认购人的收益分配而言，收益计算终止日是本金偿付或回购结算日(不含)。到期日包括正常到期日和提前到期日。
本金结算日	即向认购人结算本资产认购本金的日期。认购人认购本资产的本金结算日为存续期届满之日的当日，即资产到期日。
本金偿付日或回购日	即认购人实际收到认购本金之日。本资产本金偿付日或回购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发行，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)，转让方将根据评估结果判断认购人风险承受度是否与本资产交易类型相一致，参与认购本资产的合格认购人人数不超过200名自然人。

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山东拍卖中心认可的非自然人。认购人应具备相应的风险识别和承受能力，

且已充分了解《资产交易说明书》、《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,在山东拍卖中心参与债权资产交易的机构投资者,必须是依法成立并存续有效的法人及其他机构,最近1年末净资产不低于1000万元的法人单位。

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 本资产发行概况

2.1 转让方基本情况

2.1.1 转让方基本信息

名称:成都经开建设管理有限公司

统一社会信用代码:9151011269093968X5

法定代表人:任真

注册资本:50,000万元

成立日期:2009-07-24

营业期限:2009-07-24 至无固定期限

公司类型:其他有限责任公司

注册地址:四川省成都市龙泉驿区龙泉街道怡和新城F2区11栋玉扬路38、40、42号;玉扬路44、46、48号;2楼、3楼商铺

所属行业:商务服务业

经营范围:建设项目的投资及投资管理、资本运作;项目投资咨询;工程管理服务;城市基础设施、公共服务设施及其他建设项目的投资、建设和管理;保障性住房、安置房和农业新居等安居项目的投资、建设和管理;环境治理项目的投资、建设和管理;土地整理;房屋拆除(不含爆破);建筑工程机械与设备租赁、房屋建筑、土木工程建筑、建筑安装、建筑装饰和其他建筑业;建筑材料的批发、销售。(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)

2.2 本资产发布情况

转让方依据《公司章程》等内部章程规定的有权表决机关做出决定，通过了转让方以本资产为标的资产，拍卖转让本资产并签署相关协议的议案。

本资产标的在山东拍卖中心进行发布。

2.3 本资产的偿付或溢价回购方式

转让方依据《公司章程》等内部规章制度规定的有权机构决议，同意在山东拍卖中心发布本资产，并承诺在存续期到期时按第一部分年化预期收益率回购本资产。认购人本金及收益通过转让方支付的回购款或偿付款受偿。

2.4 与本次本资产转让有关的机构

2.4.1 备案机构

名称：山东产登拍卖有限公司

运营机构：山东产登拍卖有限公司

法定代表人：陈金华

住所：山东省青岛市市南区山东路9号2号楼6G-1306

2.4.2 结算机构

名称：青岛场外市场清算中心有限公司

运营机构：青岛场外市场清算中心有限公司

法定代表人：贾庆佳

住所：青岛市崂山区松岭路169号青岛国际创新园A座13楼

2.4.3 担保方

机构名称：成都经开国投集团有限公司

法定代表人：文长根

社会信用代码：91510112782659896P

住所：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道（怡和新城F1区）双龙路388号1栋附301-306号，2栋红岭路301-311号，2栋附201-206号，附301-306号

经营范围：项目投资、建设和管理；国有资产经营管理；投资咨询服务；房地产投资开发经营；城市配套基础设施，环境治理的投资、建设和管理；土地整理与开发；对外投资；物业管理。（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）

第三部分 认购人权益保护

3.1 偿付或溢价回购计划

3.1.1 本金及收益偿付或本资产溢价回购

本资产存续期内，转让方有权按照本资产实际存续期天数及依据第一部分约定的预期收益率向认购人及/或权益受益人溢价回购其本金及收益。

本资产存续期届满，转让方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预期收益率向认购人或权益受益人溢价回购其本金及收益即到期后一次性偿付本金和存续期剩余收益。本资产认购本金及收益偿付或溢价回购的具体事项将按照国家法律法规有关规定及山东拍卖中心相关规则，由转让方在本《资产交易说明书》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《资产交易说明书》不一致的，以本《资产交易说明书》为准。

根据国家税收法律、法规，认购人认购本资产应缴纳的有关税金由认购人自行缴纳，转让方及山东拍卖中心不进行代扣代缴。

3.1.2 偿付或溢价回购资金来源

偿付或溢价回购资金来源为底层资产到期对应的本金及收益，如底层资产到期对应的本金及收益未能如期收回或仅部分收回，且不能覆盖本资产全部溢价回购价款的，转让方承诺无条件使用自有资金向认购人或权益持有人履行溢价回购或偿付的义务。

3.2 偿付或溢价回购保障措施

为维护本资产认购人的合法利益，转让方建立了一系列保障措施，包括健全风险监控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收益或溢价回购的保障措施。具体如下：

3.2.1 资产到期日，转让方按约定溢价率不可撤销的无条件回购本资产。转让方承诺在本资产收益分配日/本金结算日的前一个工作日内将应付收益/回购款支付至本资产交易资金专项账户，并于本金结算日起五个工作日内将对应认购本资产的本金及收益资金足额划付到认购人指定账户，以履行偿付或本资产溢价回购义务。

3.2.2 担保方为转让方的到期溢价回购(兑付)向本资产的全体认购人或权益持有人提供全额不可撤销连带责任保证担保，如转让方未按约定将应付款项划入本资产交

易资金专项账户,则担保方应于本资产收益分配日/本金结算日当日内将应付收益/回购款支付至本资产交易资金专项账户,以履行担保义务。

3.2.3 严格履行信息披露义务。转让方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,按本资产交易说明书的有关规定进行重大事项信息披露,使转让方兑付能力等情况受到本资产认购人的监督。

3.2.4 转让方按照本次资产交易说明书约定的偿付本金及收益或溢价回购本资产。若转让方未按时偿付本金及收益或溢价回购本资产,或发生其他违约情况时,本资产认购人可向转让方进行追索。

第四部分 风险因素

认购人购买本资产,应当认真阅读本《资产交易说明书》、《认购协议及风险提示书》及有关的信息披露文件,进行独立的判断。山东拍卖中心对本资产拍卖转让仅提供平台服务,对本转让项目的发布所作的任何决定,均不表明对转让方所发布的转让项目的投资价值或者投资者的回售利得作出实质性判断或者保证;如转让方及/或担保方未能按约定履行溢价回购义务,致使本资产认购人未能及时、足额收回认购本金及预期收益的,山东拍卖中心不承担包括但不限于偿付或回购本资产等任何义务及任何责任;山东拍卖中心在任何情况下均不受来自认购人、转让方等因交易事件引起的权利追索。

认购人在评价和认购本资产前,除本《资产交易说明书》、《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 收益率不确定风险

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,市场利率水平和利率结构存在波动的可能性。在本资产存续期间内,若市场利率变化,认购本资产的收益率可能随市场利率变动而变动。

4.1.2 信息传递风险

转让方发布本资产相关的信息,认购人应主动、及时通过转让方或其认可的相关渠道获取相关信息。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方，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，转让方违约不履行回购或偿付义务的风险，担保方不履行担保责任的风险等。

4.1.4 原状分配风险

本交易计划包含原状分配条款，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，则本资产转让方将以届时本资产现状向认购人或本资产权益持有人进行分配，视同本资产清算、分配、偿付或溢价回购等完毕。

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交易不成立或者本资产被提前偿付或溢价回购等)，或发生任何本资产转让方或山东拍卖中心认为需要提前偿付或溢价回购本资产的情况，本资产转让方有权部分或全部提前偿付或溢价回购本资产，认购人可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再投资机会风险。

4.1.6 延期分配风险

本资产交易计划包含延期分配条款，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，转让方将进行强制变现处理，直至本资产全部变现为止。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收益、本金的风险及收益、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或本资产权益持有人享有或承担。

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收益发生损失。

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)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损失的任何风险。

4.1.9 信用风险

认购人持有本资产的存续期间，如果本资产的偿付或回购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收益损失的风险。

4.1.10 保障措施的履行风险

尽管在本资产交易发布时，转让方已根据现实情况安排了偿付或溢价回购等保障措施来控制和降低认购人购买本资产的风险，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方违约风险

本资产的本金和收益的现金流来自于底层资产未来产生的现金流。若未来底层资产违约或其债务人及其担保方未能履行相应义务，将导致底层资产损失，进而影响本资产认购人的利益。

4.2 转让方及担保方的相关风险包括但不限于以下内容

4.2.1 信用风险

若转让方及担保方的信用状况或者履约能力发生变化时，可能引起流动性、偿付或回购能力不足、担保能力下降等履约能力下降风险。

4.2.2 政策风险

与资产交易发布相适应的法律法规体系仍有待建立和完善。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方及担保方的偿付或回购能力、担保能力。进而带来转让方及担保方偿付或回购能力不足、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，进而带来转让方及担保方偿付或回购能力不足、担保能力下降等履约能力下降风险。

4.2.4 行业风险

转让方及担保方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,可能造成公司所占市场份额下滑,从而对公司经营业绩造成一定的不利影响。进而带来转让方及担保方偿付或回购能力不足、担保能力下降等履约能力下降风险。

4.3 影响本期资产偿付或溢价回购的情形

- 4.3.1 转让方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化;
- 4.3.2 转让方信用评级发生变化;
- 4.3.3 转让方主要资产被查封、扣押、冻结;
- 4.3.4 转让方发生未能清偿到期债务的违约情况;
- 4.3.5 转让方作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定;
- 4.3.6 转让方涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚;
- 4.3.7 转让方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;
- 4.3.8 转让方情况发生重大变化导致可能不符合继续发行本资产条件;
- 4.3.9 其他对资产权益持有人/认购人等权益有重大影响的事项;
- 4.3.10 其他重大事项。

第五部分 法律适用及争议解决机制

5.1 本《资产交易说明书》、《认购协议及风险提示书》及其他相关文件受中国法律管辖,并按中国法律解释。

5.2 转让方以自有资金作为向认购人溢价回购本资产或偿付的手段,如转让方未按约定溢价回购本资产或足额偿付,或发生其他违约情况时,转让方应继续支付回购款或偿付款项,并承担违约责任,且其应支付的回购款或偿付款项和违约金总金额(违约金

自逾期之日起按未付资产本金金额每日万分之五的标准计算)相当于认购人的本金、收益及认购人及为实现认购人权利所支付的必要费用,包括但不限于诉讼费、合理律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费等对于转让方未履行约定义务导致无法向认购人按时足额偿付本资产认购人本金及收益或按约定溢价回购本资产,认购人有权向转让方和保证人(如有)进行追索。

5.3 凡因本资产的发行、认购、偿付或回购等事项引起的或与本资产交易有关的任何争议,应首先通过协商解决。协商未能解决的,任何一方可向发行人方有管辖权的人民法院提起诉讼。

5.4 本资产交易说明书一式三份,转让方、认购人、服务机构各执一份。

附件:转让方声明

(以下无正文)

有限公司

(此页无正文，为编号为 CDJK202312-GT01-20 的《成都经开建设管理有限公司债权资产交易说明书》盖章页)

转让方：成都经开建设管理有限公司(公章)

法定代表人(签字/盖章)：



2023 年 月 日

声 明

本公司承诺本资产交易说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，
并对本资产及相关协议、文件真实性、准确性、完整性承担相关法律责任。



转让方：成都经开建设管理有限公司(公章)

法定代表人(签字/盖章)：



2023 年 月 日

回购承诺函

【成都经开建设管理有限公司】(以下简称“转让方”)委托山东产登拍卖有限公司提供综合拍卖服务,在山东产登拍卖发布并拍卖转让得“【成都经开建设管理有限公司债权资产01】至【成都经开建设管理有限公司债权资产20】”产品(以下简称“本债权资产”),为保护本债权资产项下认购人的合法权益,本公司现郑重作出下述不可撤销之承诺:

1. 在本债权资产到期时,由本公司对本债权资产进行回购,回购金额为认购人购买本债权资产本金(实际金额以转让方账户实际收到的认购人支付的总价款为准)、收益以及违约金、损害赔偿金、实现债权的合理费用(包括但不限于合理律师费、保全费、公证费、取证费、鉴定费、差旅费)等总金额。

2. 本公司保证具有出具、履行本函的民事权利能力和行为能力,已经获得出具、履行本函所需的授权、许可或批准。

3. 本公司在本函项下的义务具有独立性和不可撤销性,不受本债权资产效力的影响。

4. 本公司确认,本承诺函生效后,认购人再次转让本债权资产的,本承诺函仍然有效(注:是否允许认购人转让本债权资产请以相对应的《认购协议》上的约定为准)。

5. 存在两个或两个以上回购方的情况下,各回购方均无条件承担连带回购义务,即各回购方之间的回购责任亦是平行的、并列的。

6. 有效期:本函有效期从回购方盖章之日起至本债权资产回购义务全部履行完毕之日止。

7. 本承诺函不得撤回、不得撤销、不得变更,对外(第三人)融资、担保、转让无效。

(以下无正文)

承诺人(盖章):成都经开建设管理有限公司

法定代表人(或授权代表人)(签章):



日期:2023年 月 日