

焦作市解放城区建设发展有限公司

财产权信托收益权转让

产品说明书

发行人：焦作市解放城区建设发展有限公司

登记备案机构：【国民信托有限公司】

## 重要事项提示

发行人承诺本产品归集资金用途合法合规、发行程序合规，本认购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。

发行人与推介人（若有）承诺本产品说明书及给认购方展示的其他相关资料与产品发行资料完全一致。

凡欲认购本产品的认购方，请认真阅读本认购协议及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。本次发行的项目底层资产由国民信托有限公司受理登记备案，国民信托有限公司对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行产品的认购价值或者认购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。

本产品依法发行后，认购方自行承担认购风险。认购方在评价、认购本产品时，应当特别审慎地考虑本认购协议中所述的各项风险因素。

凡认购、受让并持有本产品的认购方，均视同自愿接受本认购协议中各项权利义务约定。

## 第一节 产品概况

### 一、发行人基本情况

认发行人名称：焦作市解放城区建设发展有限公司

注册地址：焦作市解放区民主南路1319号建筑科技产业园A101号

注册资本：1亿元人民币

法定代表人：陈惠

### 二、发行认购程序与确认

(一) 认购方按照本产品认购协议的约定进行认购。

(二) 本产品成功发行后，发行人与认购方共同授权国民信托有限公司在发行人提供的相关信息基础上进行登记备案。

### 三、本产品的基本概况及要素

(一) 产品名称：焦作市解放区城建发2023年财产权信托收益权转让

(二) 发行模式：本产品采用非公开方式发行。

(三) 产品总规模：不超过人民币1亿元（分期发行）

(四) 项目期限：12个月

(五) 预期年化收益率：7%/年（利息计算方式：利息=认购金额\*年化收益率\*计息天数/365天）

(六) 产品最低规模：【100,000.00】元。

(七) 起购金额：人民币【100,000.00】元。

(八) 产品认购期：本产品认购期预计为自出具产品登记备案文件后180日，具体可根据产品实际认购情况缩短或延长认购期。

(九) 产品存续期限：12个月

(十) 产品成立日：进款日当天成立，具体以发行人出具的《产品成立确认函》载明的日期为准。

(十一) 计息方式：采用单利按日计息，不计复利。

(十二) 产品兑付方式：按自然季度付收益【项目成立后每年3月20日和6月20日,9月20日和12月20日为付息日】，最后一期收益随本金一起支付。若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。

(十三) 起息日：即产品成立日【当日】，具体日期以实际情况为准。

(十四) 到期日：产品到期日为产品成立日后对应月数对日。

(十五) 兑付日：产品到期日后5个工作日内向认购方支付本金及剩余利息【本产品存续期内，除产品权益提前结清外，不支持提前偿付】。兑付日当日不计利息。

(十六) 募集资金用途：用于解放区物联网标识中心产业园项目建设和补充流动资金。

(十七) 增信措施：焦作市解放城市建设投资开发有限公司提供连带责任保证担保。

(十八) 偿债保障措施：偿付资金来源于发行人经营活动产生的现金流入。

(十九) 随着发行人业务的持续发展，发行人的经营现金流入预计将持续稳定增加，发行人将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本产品到期后得到及时足额偿付。

(二十) 偿付资金同时来源于担保方正常经营收入。

#### **四、与本次发行有关的机构**

##### **(一) 登记备案（转让/合同存证）机构**

名称：国民信托有限公司

法定代表人：肖鹰

住所：北京市东城区安外西滨河路18号院1号

##### **(二) 增信机构**

###### **【担保方】**

名称：焦作市解放城市建设投资开发有限公司

法定代表人：程岩

住所：焦作市解放区民主南路1319号建筑科技产业园A101-1号

## 五、产品的回购

1、焦作市解放城区建设发展有限公司委托国民信托有限公司拟发起设立的信托计划——【 信托】（以下简称“信托”），转让其持有的财产权收益权【焦作市解放城区建设发展有限公司作为债权人与焦作市解投建设工程有限公司作为债务人签订的《借款合同》】作为项下信托财产。在认购方成功受让收益权后，发行人负责按照认购方成功受让的收益权所对应的年利率进行收益支付与回购。认购方受让的收益权到期时，受让转让方必须负担完成回购认购方所持有的收益权义务。

2、自本合同签署之日起至发行人按时足额支付全部回购价款之日止，发行人有义务按照本合同约定回购本合同项下认购方受让的全部收益权，按时足额支付回购价款。

3、发行人按照本合同约定按时足额支付完回购价款后，因收益权转让而形成的发行人与受让方之间的债权债务关系即消失。

## 第二节 发行人概况

### 一、发行人基本情况

发行方名称：焦作市解放城区建设发展有限公司

统一社会信用代码：91410802MA40JPMH5E

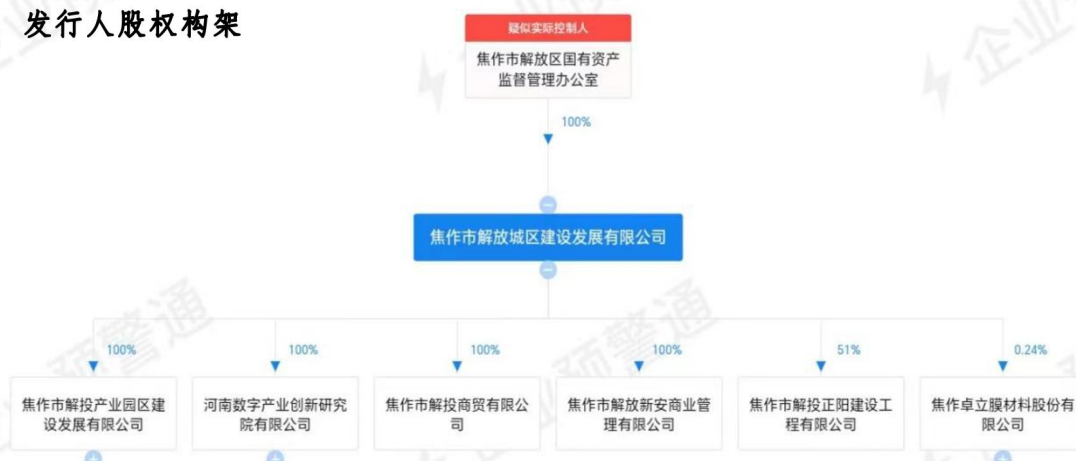
注册地址：焦作市解放区民主南路1319号建筑科技产业园A101号

注册资本：1亿元人民币

成立日期：2017-02-20

法定代表人：陈惠

### 发行人股权构架



## 二、公司主要业务情况

焦作市解放城区建设发展有限公司（简称城建发）：成立于2017年2月，区属国有独资企业，注册资本：1亿元；经营范围为房地产开发，保障性住房建设项目投资，城市基础设施项目投资及其他项目投资。现有员工9人，专业技术职称人员1人。

近年来，在区委、政府的领导下，平台公司以发挥投融资功能，重点支持了我区2017-2022年度政府主导的9个城中村和棚户区改造项目，同时还通过项目代建方式的，参与了专项债项目的建设工作的。

## 三、发行人所在区域概况

2022年全年全市地区生产总值2234.78亿元，比上年增长3.3%。其中：第一产业增加值145.36亿元，增长5.2%；第二产业增加值905.04亿元，增长5.6%；第三产业增加值1184.38亿元，增长1.3%。三次产业结构为6.5:40.5:53.0。全年人均地区生产总值63434元，比上年增长3.3%。

年末全市常住人口352.35万人，其中城镇常住人口 226.74万人，乡村常住人口125.61万人；常住人口城镇化率为64.35%，比上年末提高0.62个百分点。全年人口出生率为7.65‰；人口死亡率为7.42‰；自然增长率为0.23‰。

2022年，全年城镇新增就业人员6.65万人，失业人员实现再就业2.22万人，困难人员实现再就业0.70万人。新增农村劳动力转移就业1.45万人。

全年居民消费价格总水平比上年上涨1.2%。其中，城市上涨1.1%，农村上涨1.2%。商品零售价格上涨2.4%。其中，城市上涨2.5%，农村上涨2.2%。

全市一般公共预算收入169.6亿元，比上年增长5.5%，其中：税收收入109.88亿元，增长5.5%，税收收入占一般公共预算收入的比重64.8%。一般公共预算支出285.4亿元，增长5.4%。

#### 四、发行方财务情况

资产负债表							
编制单位：焦作市解放城区建设发展有限公司		2022-12-31				单位：元	
资产	行次	期末余额	年初余额	和所有者（或股东）	行次	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	7,490,647.11	169,576,304.06	短期借款	31		
短期投资	2			应付票据	32		
应收票据	3			应付账款	33	14,823,122.98	1,691,218.53
应收账款	4			预收账款	34	13,046.65	12,154.16
预付账款	5	317,516,881.29	253,512,977.81	应付职工薪酬	35		
应收股利	6			应交税费	36	-20,415,401.68	-14,384,555.03
应收利息	7			应付利息	37		
其他应收款	8	2,501,886,304.95	1,761,186,928.86	应付利润	38		
存货	9	127,809,281.68	94,549,517.17	其他应付款	39	120,298,146.22	120,124,788.06
其中：原材料	10	445,007.10	445,007.10	其他流动负债	40		
在产品	11	127,364,274.58	94,104,510.07	流动负债合计：	41	114,718,914.17	107,443,605.72
库存商品	12			非流动负债：			
周转材料	13			长期借款	42	3,131,068,171.55	2,755,923,617.51
其他流动资产	14			长期应付款	43	509,843,858.42	436,843,858.42
流动资产合计	15	2,954,703,115.03	2,278,825,727.90	递延收益	44		
非流动资产：				其他非流动负债	45		
长期债券投资	16			非流动负债合计	46	3,640,912,029.97	3,192,767,475.93
长期股权投资	17	33,138,746.20	27,888,746.20	负债合计	47	3,755,630,944.14	3,300,211,081.65
固定资产原价	18	135,336,071.59	133,501,888.99				
减：累计折旧	19	20,115,005.56	13,179,739.31				
固定资产账面价值	20	115,221,066.03	120,322,149.68				
在建工程	21	343,070,549.70	272,296,326.10				
工程物资	22						
固定资产清理	23						
生产性生物资产	24			所有者权益（或股东权益）：			
无形资产	25	19,781,444.56	79,207.92	实收资本（或股本）	48	85,000,000.00	85,000,000.00
开发支出	26			资本公积	49		
长期待摊费用	27	50,187,378.14	313,337,838.39	盈余公积	50		
其他非流动资产	28			未分配利润	51	-324,528,644.48	-372,461,085.46
非流动资产合计	29	561,399,184.63	733,924,268.29	所有者权益（或股东权益）	52	-239,528,644.48	-287,461,085.46
资产总计	30	3,516,102,299.66	3,012,749,996.19	负债和所有者权益（或股	53	3,516,102,299.66	3,012,749,996.19

#### 五、担保人征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自助查询版），截至最新，公司本部未发生不良信贷事件。截至本报告出具日，公司已到期各类债务融资工具均已兑付，存续债务融资工具、债券利息均按期支付。

### 第三节 担保人—焦作市解放城市建设投资开发有限公司

#### 一、基本情况

公司名称	焦作市解放城市建设投资开发有限公司
统一社会信用代码	91410802790615850Q
成立时间	2006-06-05
住所	焦作市解放区民主南路1319号建筑科技产业园A101-1号

法定代表人	程岩
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	3.5亿元人民币
经营范围	解放区城市市政、公用设施项目投资开发；房地产开发（以上范围中法律、法规规定应经审批的项目，经审批机关批准并经工商行政管理机关核准登记后，方可经营）

#### 二、股权结构





### 三、公司主要业务介绍

焦作市解放城市建设投资开发有限公司于2006年6月5日，在焦作市工商行政管理局解放分局注册成立,注册资本：人民币3.5亿元，类型：有限责任公司（国有独资），经营范围：解放区城市市政、公用设施项目投资开发；房地产开发。主要负责的业务为2018年润西街、新庄棚户区（城中村）改造项目、解放区工业企业搬迁项目以及2020年解放区代建项目。

### 四、财务情况

资产负债表							
编制单位：焦作市解放城市建设投资开发有		2023-05-31				单位：元	
资产	行次	期末余额	年初余额	所有者权益(或股东)	行次	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	23,358,646.03	11,137,027.33	短期借款	31	50,000,000.00	
短期投资	2			应付票据	32	64,590,000.00	
应收票据	3			应付账款	33	21,935,570.93	26,317,921.80
应收账款	4		954,475.00	预收账款	34	8,890,303.60	
预付账款	5	1,208,854,024.38	1,215,120,567.88	应付职工薪酬	35		
应收股利	6			应交税费	36	4,493.87	251,330.94
应收利息	7			应付利息	37		
其他应收款	8	875,251,888.21	864,724,345.16	应付利润	38		
存货	9	777,067,481.04	585,260,793.60	其他应付款	39	2,344,595,319.03	2,174,853,520.14
其中：原材料	10			其他流动负债	40		
在产品	11	777,067,481.04	585,260,793.60	流动负债合计：	41	2,490,015,687.43	2,201,422,772.88
库存商品	12			非流动负债：			
周转材料	13			长期借款	42	482,156,600.00	542,906,600.00
其他流动资产	14	36,365,608.31	22,844,568.18	长期应付款	43		
流动资产合计	15	2,920,897,647.97	2,700,041,777.15	递延收益	44		
非流动资产：				其他非流动负债	45		
长期债券投资	16			非流动负债合计	46	482,156,600.00	542,906,600.00
长期股权投资	17	17,900,000.00	13,000,000.00	负债合计	47	2,972,172,287.43	2,744,329,372.88
固定资产原价	18	216,398,432.61	216,231,843.86				
减：累计折旧	19	28,237,720.01	23,243,469.30				
固定资产账面价值	20	188,160,712.60	192,988,374.56				
在建工程	21	114,000,000.00	114,000,000.00				
工程物资	22						
固定资产清理	23						
生产性生物资产	24			所有者权益(或股东权益)：			
无形资产	25	45,938.26	14,779.97	实收资本(或股本)	48	304,500,000.00	304,500,000.00
开发支出	26			资本公积	49		
长期待摊费用	27	649,206.28	772,817.48	盈余公积	50		
其他非流动资产	28			未分配利润	51	-35,018,782.32	-28,011,623.72
非流动资产合计	29	320,755,857.14	320,775,972.01	所有者权益(或股东权	52	269,481,217.68	276,488,376.28
资产总计	30	3,241,653,505.11	3,020,817,749.16	负债和所有者权益(或	53	3,241,653,505.11	3,020,817,749.16

## 第四节 底层债权情况

每期债务人对每笔债务进行盖章确权，详情请见债权人与债务人签署的每期债权债务确认函。

## 第五节 风险与责任提示

### 一、风险提示

认购方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：

#### （一）认购风险

1、流动性风险：本项目融资期限内，投资本项目的认购方不能提前终止或赎回。

2、信用风险：本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体（发行方）或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资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，甚至导致本项目投资本金和收益发生损失。

4、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项目正常运作（包括但不限于本项目募集不成立或者项目提前终止等），或发生任何本项目发行方或国民信托认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方或国民信托有权提前终止本项目，认购方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。

5、信息传递风险：国民信托按照发行方的授权委托，发布本项目投资相关的信息。认购方应主动、及时通过国民信托或国民信托认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询，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方无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知国民信托的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力及意外事件风险：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。

#### （二）与发行方相关的风险

### 1、财务风险

目前，发行方经营状况良好，资产结果、负债结构等比较合理，偿债能力较强。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发行方的事项，导致发行方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响发行方资产负债结构和整体财务状况，进而影响发行方的还本及支付收益能力。

### 2、经营风险

近年来，发行方的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，发行方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，发行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，发行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，从而对发行方的财务状况、经营结果造成不利影响。

### 3、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发行方的经营管理活动，存在一定时期内对发行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。

## 二、责任提示

（一）发行方承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本产品说明书不存在虚假记载、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）凡欲认购本项目的认购方，请认真阅读本产品说明书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认购方，均视同自愿接受本产品说明书对本项目各项权利义务的约定。本项目依法发行后，发行方经营变化引致的认购风险，由认购方自行承担。认购方在评价和认购本项目时，应特别审慎地阅读本产品说明书披露的各项风险因素。

## 第六节 认购方权益保护

本项目发行后，发行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，以充分保证认购方的利益。

### 一、偿付安排

兑付资金的支付的具体事项将按照有关规定，由发行方通过国民信托有限公司或经国民信托有限公司认可的其他方式发布的项目到期公告中加以说明。

## 二、偿付资金来源

### (一) 偿付资金同时来源于发行方经营活动产生的现金流入。

随着发行方业务的持续发展，发行方的经营现金流入预计将持续稳定增加，发行方将本着稳健、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。

### (二) 偿付资金同时来源于本项目的增信措施。

## 三、偿债保障措施

### (一) 保障措施

为维护本项目持有人的合法利益，发行方建立了一系列保障措施，包括建立发行方与定向债务融资工具受托管理人的长效沟通机制，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、发行方到期兑付本项目认购方全部本金及收益，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，发行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，以充分保障认购方的利益。

3、充分发挥受托管理人的作用。为确保专款专用，受托管理人将监督本项目使用及到期还款，确保资金安全使用及按时还款。从制度上保障本项目按约使用。发行方将严格遵守《受托管理协议》的相关规定，配合受托管理人履行职责，定期向受托管理人提供相关的财务资料及运作情况，并在出现影响发行方偿债能力的情况时，及时通知受托管理人，便于受托管理人采取相应措施。

4、严格履行信息披露业务。发行方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按青产登的有关规定进行重大事项信息披露，使发行方兑付能力等情况受到本项目持有人的监督，防范偿债风险。

### (二) 违约责任及解决措施

发行方按照本产品说明书约定的兑付本金及支付收益向认购方还本及支付收益。若发行方未按时兑付本金支付收益，或发生其他违约情况时，受托管理人

将依据《受托管理协议》代表认购方向发行方进行追索。如受托管理人未依约履行其职责，本项目持有人有权直接向发行方进行追索，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) 发行方应当在项目发行成功后三个工作日内，向项目持有人披露项目的实际发行规模、收益率、期限以及产品说明书等文件，主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、发行方内设有权机构的决议
- 2、本产品说明书
- 3、其他国民信托有限公司要求披露的文件

(二) 在项目存续期间，发行方将在项目本金或收益支付 3 个工作日前，向国民信托有限公司披露支付本金或收益事宜。

(三) 发行方将及时披露其在项目存续期内可能发生的影响其偿付能力的重要事项。重要事项包括但不限于以下内容：

- 1、发行方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 2、发行方新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- 3、发行方放弃债权或财产超过上年末净资产的 10%；
- 4、发行方发生超过上年末净资产的 10%的重大损失；
- 5、发行方经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；
- 6、发行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、发行方做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 8、发行方涉及重要诉讼、仲裁事项或收到重要行政处罚；
- 9、发行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、其他对认购方做出认购决策有重要影响的事项。

### 二、信息披露方式

发行方信息披露内容应及时传输到国民信托有限公司应当以其认可的方式向认购方披露，包括但不限于以下方式任意一种：邮件或短信通知受托管理人（如有）认购方、在国民信托有限公司与本项目栏目项下进行通知等。

#### 第八节 法律适用及争议解决机制

本产品说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

发行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，发行方应承担违约责任，其承担的违约责任范围包括持有人持有的本项目本金及收益、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用。受托管理人将代表持有人向发行方和保证人进行追索。如果受托管理人未按《受托管理协议》履行其职责，持有人有权直接依法向发行方进行追索。

凡因本项目的发行、认购、转让、受让、兑付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，任何一方可向投资人签约所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### 第九节 特别提示

本产品说明书为《认购协议》不可分割之组成部分，与《认购协议》不同之处，以本产品说明书为准。

本项目仅向依据中华人民共和国有关法律法规及本说明书规定具有购买本项目资格的认购方发售。

在购买本目前，请认购方确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及认购方的自身情况。若认购方对本产品说明书的内容有任何疑问，请向发行方咨询，一旦购买，视为认购方完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除本产品说明书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，不代表认购方可能获得的实际收益，亦不构成发行方对本项目的额外收益承诺。

本项目只根据本产品说明书所载的内容操作。

本项目不等同于银行存款。

本产品说明书解释权归于发行方

**(以下无正文)**

【本页无正文，为《产品说明书》签章页】



发行方：焦作市解放城区建设发展有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：



签署日期：2023年7月