

资产说明书

河南天河投资集团有限公司

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：河南天河投资集团有限公司

法定代表人：李林峰

地址：郑州市惠济区文化北路292号C区4楼

【担保人】

名称：郑州惠泽建设开发有限公司

法定代表人：李林峰

地址：郑州市惠济区新城路文化路292号

【债务人】

名称：郑州荣泽古城投资开发有限公司

法定代表人：申敏

地址：河南省郑州市惠济区新城街道文化北路292号C区3楼

二、债权转让基本情况及要素

（一）项目名称：河南天河投资集团有限公司债权资产转让

（二）项目类型：一般债权资产转让

（三）项目规模：总规模不超过 1 亿元人民币

（四）转让期限：本债权转让期限自2024年6月____日至2024年____月____日

（五）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。

（六）债权资产成立日、到期兑付日以《成交确认书》为准。

（七）标的债权资产收益：每天成立起息，按日计算收益，不计复利，对应预期年化收益率见《转让协议》。

（八）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。

（九）增信措施：郑州惠泽建设开发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）受让方按照本债权资产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账户，资金到账则受让方成功受让本项目。

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

河南天河投资集团有限公司（以下简称“天河投资集团”）。前身为河南天河建设投资有限公司，是由郑州市惠济区国有资产管理中心（原名“郑州市惠济区人民政府国有资产监督管理办公室”，以下简称“惠济区国资中心”）于2009年6月出资设立的国有独资公司，注册资本为1200.00万元。截至2022年底，公司注册资本为 20.00亿元，唯一股东为惠济区国资中心，实际控制人为郑州市惠济区人民政府。天河投资集团承担了惠济区内大量的基础设施投资运营工作，主要包括区内经营性地产开发、安置房建设、产业园建设等，是惠济区重要的投资

建设和管理运营主体。公司信用评级机构及评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，2023 年河南天河投资集团有限公司公司债券信用等级为AAA。

截至 2022 年末，公司经审计的合并口径资产总计 2,376,690.33 万元，负债合计 1,198,077.07 万元，所有者权益合计 1,178,613.26 万元；2022 年实现营业收入 183,702.29 万元，净利润 22,496.71 万元（其中归属于母公司所有者的净利润 22,511.65 万元）。

二、转让方所在区域概况

郑州市

河南省省会，是河南省的政治、经济、文化、金融、科教中心，是全国重要的铁路、航空、高速公路、电力、邮政电信主枢纽城市，是全国普通铁路和高速铁路网中唯一的“双十字”中心。截至2023年底，郑州市GDP完成13617.80亿元，同比增长7.40%；一般公共预算收入1165.85亿元；负债率24.64%。

惠济区

惠济区隶属于河南省郑州市，获得“国家级生态示范区”“河南省平原绿化高级达标先进区”等荣誉称号。截至 2023 年，惠济区完成地区生产总值 324 亿元，同比增长 7.9%，居6区第2、全市第4。一般公共预算收入 26.12 亿元。2020—2023年，惠济区财政自给率分别为125.07%、97.72%、117.18%和101.46%，财政自给能力强。惠济区未来聚焦打造承载国家中心城市核心职能，未来发展稳中向好。

三、财务概况

基础财务数据

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，转让方营业收入分别为139,223.64万元、154,806.20 万元和 183,702.29 万元，净利润分别为 16,168.59 万元、16,219.67 万元和 22,496.71 万元。近三年平均可分配利润 18,294.99 万元。2020 年末、2021 年末和2022年末，转让方的资产负债率分别为 58.56%、49.98%和 50.41%，总体维持在合理水平。最近三年，公司经营活动产生的现金流量净

额分别为26,440.62万元、131,590.25万元和89,516.98万元,存在一定的波动性。2020 年公司收到的往来款较多,2021 年公司收到代建回款较多,使得 2020 年度经营活动净现金流为正且在2021年度持续扩大。2022年公司收到的往来款减少和支付的往来款增加,使得2022年度经营活动净现金流相应减少。总体来看,公司现金流量虽呈波动趋势,但符合行业特点,资产负债率处于合理水平,运营状况较好,盈利能力和偿债能力较强。

2020 年末、2021 年末和 2022 年末,转让方的资产负债率分别为 58.56%、49.98%和 50.41%,总体维持在合理水平。最近三年,公司经营活动产生的现金流量净额分别为26,440.62万元、131,590.25万元和89,516.98万元,存在一定的波动性。2020 年公司收到的往来款较多,2021 年公司收到代建回款较多,使得 2020 年度经营活动净现金流为正且在2021年度持续扩大。2022年公司收到的往来款减少和支付的往来款增加,使得2022年度经营活动净现金流相应减少。总体来看,公司现金流量虽呈波动趋势,资产负债率处于合理水平。

2020 年、2021 年和2022年,转让方分别获得政府补助5,000.00万元、5,000.00 万元和 15,000.00 万元。报告期内,转让方财政补贴收入/(营业收入+ 政府补贴)的比例均未超过 30%的比例。同期,应收账款分别为99,746.35 万 5 6 元、103,771.00万元和131,194.00万元,占当期末流动资产的比重分别为5.56%、5.36%和6.46%。截至2021年末,公司应收账款较2020年末增加4,024.86 万元,变动幅度较小。截至2022年末,公司应收账款较2021年末增加27,423.00 万元,增幅 26.43%,主要原因惠济区人民政府的应收代建款增加所致。其他应收款分别为212,333.13 万元、169,637.50万元和198,798.61万元,占流动资产的比重分别为11.83%、 8.75%和9.79%。截至2021年末,公司其他应收款较2020 年末减少42,695.63万 元,减幅 20.11%,主要是继续收回河南惠泰城乡建设有限公司往来款所致。截 至2022年末,公司其他应收款较2021年末增加29,161.11 万元,增幅17.19%。

自身偿付能力

近年来,转让方资产规模快速增长,且资产负债率处于相对可控的水平。截至2022年末,转让方资产总计2,376,690.33万元,负债总计1,198,077.07万元,所有者权益合计1,178,613.26万元,资产负债率为50.41%。近三年,营业总收入

分别为139,223.64 万元、154,806.20 万元和 183,702.29 万元；利润总额分别为20,277.02 万元、20,477.14 万元和 27,062.72 万元；净利润分别为16,168.59 万元、16,219.67 万元和22,496.71 万元。

截至 2022 年末，转让方总资产为 2,376,690.33 万元，其中流动资产为 2,031,391.45 万元。流动资产中，包括货币资金 138,451.23 万元、应收账款 131,194.00 万元、存货1,524,012.01 万元；非流动资产为345,298.88万元，其中，其他权益工具投资23,330.00万元、投资性房地产68,478.94万元、长期股权投资7,063.02 万元。转让方资产流动性及变现能力较好。

最近三年及一期末，发行人主要偿债指标如下表所示：

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率（倍）	2.32	2.93	2.86
速动比率（倍）	0.58	0.55	0.69
资产负债率（%）	50.41	49.98	58.56
EBITDA（万元）	38,812.86	28,686.29	27,434.28
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.97	0.70	0.53
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00

综合来看，出让人整体负债水平合理，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有一定的抗风险能力。

第三节 担保人概况

一、基本情况

公司成立于 2016 年，实缴资本 6000 万元，郑州市惠济区国有资产事务中心持股 100%。公司经营范围：土地一级开发、房地产开发与经营、房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、公路建筑工程施工、水利水电工程施工、园林绿化工程施工、物业服务；建材销售、苗木销售；门窗制作及安装；房屋租赁；建筑装饰工程设计与施工。

二、财务情况概况

项目	2023年末（元）	2022年末（元）
货币资金	32,059,053.29	845,081,686.63
应收账款	1,003,658,339.15	1,141,024,587.58

预付款项	116,462,020.43	986,082,635.46
其他应收款	1,229,642,945.59	589,575,015.66
存货	5,465,933,693.93	4,148,506,409.47
流动资产合计	7,848,202,675.74	7,710,285,426.68
其他权益工具投资	276,877,000.00	
长期应收款		500,000,000.00
长期股权投资	200,000,000.00	200,000,000.00
投资性房地产	2,399,674,523.54	1,616,383,872.10
固定资产	1,449,144,756.61	1,481,696,428.88
在建工程	1,234,213,001.96	1,001,887,434.44
无形资产	390,469,151.05	129,961.02
非流动资产	5,953,062,448.16	4,989,472,946.44
资产总计	13,801,265,123.90	12,699,758,373.12
短期借款	824,500,000.00	1,038,500,000.00
应付票据		1,045,250,000.00
应付账款	237,696,430.25	384,874,613.24
合同负债	99,216,412.47	167,630,018.85
应交税费	57,145,816.27	60,706,796.95
其他应付款	3,150,080,546.20	2,502,898,969.52
流动负债合计	4,369,870,088.43	5,199,860,398.56
长期借款	3,072,000,000.00	2,791,500,000.00
长期应付款	150,000,000.00	
非流动负债合计	3,222,000,000.00	2,791,500,000.00
负债合计	7,591,870,088.43	7,991,360,398.56
营业总收入	3,546,505,083.80	3,410,204.899.90
营业利润	635,657,123.91	641,127,581.67
净利润	109,847,469.72	104,772,315.54

公司资产以流动资产为主，流动资产：非流动资产= 56.87：43.17。流动资产主要以应收账款、其他应收款组成、存货构成。应收账款 2023 年相较于 2022 年降低 12.4%；应收账款前五名合计 8.24 亿元，主要是对郑州市惠济区教育局应收 4.42 亿元、河南天河文化旅游发展有限公司 1.38 亿元、郑州惠拓城乡建设有限公司 1 亿元、郑州市惠济区住房和城乡建设局 0.80 亿元、郑州惠润实业有限公司 0.63 亿元；预付款项账龄全部集中在1年以内，前五名预付账款汇总占比 86.37%；2023 年其他应收款有所上升，账龄全部集中在 1 年以内，前五名汇总占比 84.23%；同期，存货主要是由开发成本（49.98亿元）、土地使用权（4.65亿元）构成。公司短期借款、长期借款主要是与银行产生的借款，短期

借款 2023 年有所降低，长期借款 2023 年相较于 2022 年上升 10.05%，应付账款主要是工程款，截至 2023 年底，金额较大的应付账款合计 2.2 亿元；同期，公司无账龄超过1年的重要合同负债。

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）凡欲受让本项目的受让方，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。受让方在评价和受让本项目时，应特别审慎地阅读本债权资产转让协议，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、转让方内设有机构机构的决议
- 2、本债权资产转让协议

（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