

南阳市宛城区城建投资有限公司

财产权信托收益权转让

认购协议

(附产品说明书)

二零二三年六月

甲 方（发行人）：南阳市宛城区城建投资有限公司

法定代表人：王艳

地 址：南阳市独山大道398号2宛城区住建局一楼

乙 方：

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）：

身份证号码（机构投资人此项免填）：

认购方在充分了解并清楚知晓发行人发行的投资风险和自身风险承受能力的前提下，自愿认购本产品。

为了明确本产品发行人与认购方的权利义务，规范本产品募集资金的使用和保护本产品认购方的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》及其他法律法规的有关规定，发行人与认购方本着诚实守信、平等互利、意思表示真实的原则，就本产品认购的有关事宜达成如下协议：

第一条 定义

在本产品认购协议中，下列术语具有如下含义：

- 1.1. 本产品：指受本协议条款约束的，由发行人依据相关法律法规发行的、在国民信托有限公司挂牌的产品。本产品的具体细节详见对应的产品说明书。
- 1.2. 认购协议：指本协议对应的认购协议。
- 1.3. 本协议：指本产品认购协议、产品说明书及其他附属文件以及其后对本协议的任何修订及补充等。
- 1.4. 发行人：南阳市宛城区城建投资有限公司。
- 1.5. 认购方：指购买本产品的自然人、法人及其他社会组织。
- 1.6. 资金专户：指发行人专门开设的用来归集本产品认购资金，在本息兑付日偿还到期本金及利息的银行结算监管账户。
- 1.7. 产品成立日：指产品符合本协议约定的产品规模等成立条件且未出现产品不成立的情形，认购期结束后的第一个工作日。

- 1.8. 本金：是指认购方认购的初始认购金额。
- 1.9. 收益：是指因认购方认购本金产生的孳息。
- 1.10. 起息日：指认购方认购本产品后根据本协议约定的收益率开始计算本产品收益之日及实际。
- 1.11. 确权日：指认购方认购本产品后有权获得本产品偿付收益的时间。
- 1.12. 兑付日：是指产品本金及收益支付的日期，具体日期以《产品成立确认函》为准。
- 1.13. 认购资金：是指认购方根据本协议的约定向发行人支付的用于认购本产品的资金。
- 1.14. 兑付资金：指发行人向认购方支付的本产品的初始本金及按照预期收益率计算的收益总额（预期收益率不等于产品实际收益率，以产品到期的实际收益为准）。

第二条 本产品的基本概况及要素

- (一) 产品名称：南阳市宛城区建投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%(利息计算方式：利息=认购金额*年化收益率*计息天数/365天)
- (六) 起购金额：人民币【100,000.00】元。
- (七) 产品存续期限：12 个月
- (八) 计息方式：采用单利按日计息，不计复利。
- (九) 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。

第三条 产品的成立

3.1 认购本产品的条件

3.1.1 认购方资格

认购方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。根据相关法律法规、监管要求及相关交易规则，认购方需符合合格投资者要求。

3.1.2 资金合法性要求

认购方保证交付的认购资金是其合法所有并有权支配的财产，不违反国家反洗钱法及其他相关的法律法规。

第四条 本产品的认购方式

4.1 认购方应按《认购协议》约定的认购期间、认购起点金额等认购规则进行认购。

4.2 认购方认购金额为：不低于人民币【100,000.00】元（大写：壹拾万元整），本协议项下认购方认购本产品金额以认购方实际支付成功的款项为准。认购方同意应在认购期间结束前将认购资金汇入本产品指定的交易结算专用账户（即本产品资金专户）。

4.3 发行人应于起息日起对认购方持有的本产品予以登记，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。

4.4 本产品资金专户：

户 名：南阳市宛城区城建投资有限公司

开 户 行：中原银行南阳独山大道支行

账 号：9900 4575 926

4.5 本项目通过线下销售方式进行销售，乙方通过线下方式认购本项目并支付认购资金/认购款，认购人以认购款实际到账日为计息日。

第五条 声明与承诺

5.1 发行人已取得一切必要的授权和批准， 同意签署并履行本协议。

5.2 认购方已取得了一切内部外部授权和批准， 同意签署并履行本协议。

5.3 双方保证本协议的签署和将要采取的本产品认购行为不违反任何中国

现行法律、法规的规定，不损害其他任何一方的合法权益，并不与任何一部法律或一方所承担的义务和责任相冲突。

5.4 双方承诺提供给对方及国民信托有限公司的所有材料均真实、完整、准确、合法。

5.5 认购方承诺具备法律规定的合格认购方条件并符合国民信托有限公司认购方适当性管理要求，用于认购本产品的资金来源合法合规。

5.6 认购方认可发行人已为本产品设立资金专户，独立于发行人其他财产，仅用于本产品约定之目的。

5.7 发行人承诺依据法律、法规的规定及本产品《产品说明书》的约定使用资金并履行相关义务。

5.8 认购方签署本协议视为已认真阅读并接受本协议及附件全部内容，并同意本产品《认购协议》中有关本产品及本产品认购方的所有约定。

第六条 转让交易和继承

6.1 本产品存续期间【不可】撤销、【可】转让、【不可】提前赎回。

6.2 双方均同意在产品持有期间如本产品认购方发生继承事项时，合法继承人须向国民信托有限公司提出继承申请并根据要求提交相关继承法律文件正本，并由其办理继承手续。

第七条 发行人的权利和义务

7.1 依法享有按照《认购协议》及本协议约定用途使用本产品认购资金的权利。

7.2 对产品发行、运营情况以及可能影响发行人兑付能力的重大事项，发行人应向产品认购方进行披露并根据受托管理人要求提供相关书面文件。

7.3 因各种原因导致本产品未成立的，发行人应立即以书面形式通知国民信托有限公司（即不成立告知书），告知书中应说明产品成立不成功的原因。

7.4 在产品运作过程中发生可能对认购方权益产生重大影响的事件时，发行人应提前告知认购方并提供相关的书面文件。

7.5 自行承担因发行本产品依法需缴纳的各项税费。

7.6 依据法律法规、本协议约定，享有或承担的其他权利或义务。

7.7 发行人应保证在产品到期日 12:00 前，按照本协议的约定，将协议约定

的本金及剩余利息按时足额地划至本产品指定的交易结算专用账户，再经交易结算专用账户或代付账户一次性足额划至认购方的认购账户。

第八条 认购方的权利和义务

8.1 按照本协议约定获得本产品兑付资金的权利。

8.2 若本协议约定本产品可进行转让的，可按照本协议约定进行本产品转让交易。

8.3 当发生利益可能受到损害事项时，有权依据法律、法规的规定以及本协议约定行使本产品认购方的权利。

8.4 自行承担因认购和转让本产品依法需缴纳产生收益即利得的各项税费。

8.5 认购方认购款项的划出账户与接受本产品兑付资金的划入账户，必须为认购方在本认购协议签署页预留的同一个账户。若因特殊原因导致认购方接受本产品兑付资金的划入账户信息发生变化，认购方应及时到发行人处办理变更手续，并出具符合法律法规规定的书面说明，否则认购方应对由此而造成的影响和损失负责。

8.6 依据法律法规、国民信托有限公司产品业务管理规定、本协议约定，享有或承担的其他权利或义务。

第九条 违约责任

9.1 发行人应按照本协议约定的时间向认购方支付兑付资金，如发行人未按约定支付兑付资金，或发生其他违约情况时，发行人须按未付金额的每日万分之四向投资者支付违约金。对于发行人未向认购方按时足额兑付产品本金及收益，国民信托有限公司不承担任何责任，认购方有权直接依法向发行人和担保方进行追索。

9.2 任何一方违反本协议项下的义务，应承担由此给对方及国民信托有限公司造成的损害赔偿责任。

9.3 产品存续期内，认购方不得以本认购资金设定其他任何第三方权益。如因认购方资金来源问题，致使被司法或行政机构采取强制措施导致交易账户内资产部分或全部被扣划，均被视为认购方违反本协议，并承担全部经济损失。

第十条 保密

双方对因本协议的签署和履行获得的各方信息均负有保密义务，未经信息持

有方同意，信息获取方不得向无关第三方泄露，但中国现行法律、法规另有规定的或其他各方书面同意的或按本协议约定向国民信托有限公司披露的除外。

第十一条 不可抗力

11.1 任何一方因受不可抗力影响致使全部或部分不能履行本协议或迟延履行本协议，应自不可抗力事件发生之日起二个工作日内，将事件情况以书面形式通知另一方，并自事件发生之日起十五个工作日内，向另一方提交导致其全部或部分不能履行或迟延履行的有效证明。

11.2 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。

11.3 遭受不可抗力的一方应采取一切必要措施减少损失，能继续履行的，在事件消除后立即恢复本协议的履行。不能履行的，经双方协商一致后，可以终止本协议。

11.4 本条所称“不可抗力”是指不能预见、不能克服、不能避免的客观事件，包括但不限于国家政策的重大变化、洪水、地震、火灾、风暴、瘟疫、战争、民众骚乱、罢工及银行划款系统失效等。

第十二条 争议的解决

凡因本产品的发行、认购、转让、受让、兑付等事项引起的或与本产品有关的任何争议，应首先通过协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起第 30 日内仍不能通过协商解决争议，任何一方均应向各自所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 权利的保留

13.1 任何一方没有行使其权利或没有就其他各方的违约行为采取任何行动，不应被视为对权利的放弃或对追究违约责任的放弃。任何一方放弃针对其他各方的任何权利或放弃追究其他各方的任何责任，不应视为放弃对其他各方任何其他权利或任何其他责任的追究。所有放弃应书面做出。

13.2 如果本协议任何约定依现行法律被确定为无效或无法实施，本协议的其他条款将继续有效。此种情况下，双方将以有效的约定替换该约定，且该有效约定应尽可能接近原规定和本协议相应的精神和宗旨。

第十四条 生效条件

认购方为自然人的，本协议于发行人签字盖章、认购方签字按印之日起生效；
认购方为法人或其他组织的，本协议于双方签字盖章之日起生效。

本合同一式【贰】份，双方各执【壹】份，认购方壹份，发行方壹份，每份具有同等法律效力。

第十五条 其他

发行人计算应付息时，对人民币“分”以下（不含“分”）金额采用四舍五入法处理，仅计算至“分”。

第十六条 填写事项

认购方应务必确保填写的资料正确有效，如因填写错误导致的任何损失，发行人不承担任何责任。

认购方认购信息填写：

认购方认购资金的划出账户与接受本产品兑付资金的划入账户，必须为以认购方本人名义开立的以下账户。

项目名称	南阳市宛城区建投2023年财产权信托收益权转让
自然人姓名： _____ 自然人证件号码： _____	
利率 7%/年 认购总金额（万元）： 小写： _____ 大写： _____ 认购方账户户名： _____ 账 号： _____ 开 户 行： _____	
机构或其他组织名称： 法定代表人： 营业执照：	

【本页无正文，南阳市宛城区建投2023年财产权信托收益权转让《认购协议》之签署页】

甲方（发行人/受让转让方）：南阳市宛城区城建投资有限公司（盖章）

法定代表人：



2023年6月 日



乙方（认购方/受让方）：

（自然人客户签字，机构客户加盖公章）

法定代表人或其授权人：

2023年6月 日

合格投资者风险认知书

投资者参与在国民信托有限公司（以下简称“国民信托有限公司”）登记备案（转让）的本财产权信托的认购和转让前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格，充分了解本财产权信托的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与，具体包括：

国民信托有限公司指导和督促产品发行人进行信息报告，但对信息报告的内容不进行实质性审核，不对发行人的信息报告内容承担责任。本项目非国民信托有限公司发行。国民信托有限公司仅对该项目进行登记备案（转让），不对该项目投资价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证和承诺。任何与之相反的声明或承诺、保证均属虚假不实陈述。国民信托有限公司不对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及项目预期收益等作出判断或保证。敬请投资者自行关注投资风险。

投资者购买本财产权信托，应当认真阅读本财产权信托产品说明书及有关的信息披露文件，对本财产权信托信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

投资者应当详细了解本财产权信托的相关管理办法、业务规则，充分关注其可能存在无法转让的风险。按照业务规则，本财产权信托持有人达到一定数量时，投资者可能出现无法进行交易的情况。同时，由于本财产权信托的非公开性与风险特性，本财产权信托的转让可能不活跃，投资者随时达成交易的意愿可能无法满足。

投资者应当充分关注发行人的经营风险及可能的兑付风险。

投资者应当充分关注本财产权信托可能存在的法律风险。与应收债权权益相关的法律、法规和配套制度尚待完善，相关的法律、法规和配套制度发生变化，可能会对本财产权信托持有人的权益产生影响。

本风险认知书的风险揭示事项未能详尽列明本财产权信托的所有风险，投资者应对其它相关风险因素也有所了解和掌握，并确信自己已做好足够的风险评估与财务安排，避免因参与本财产权信托投资而遭受难以承受的损失。认购方认购本债权权益可能面临的风险主要包括（但不限于）：

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，

在投资存续期内如果认购方有流动性需求，认购方不能够使用本项目的投资资金，也因此丧失了投资其它更高收益的项目或金融市场项目的机会。

信用风险：本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体或增信机构等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资损失风险。

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，甚至导致本项目认购资金和收益发生损失。

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人或国民信托有限公司认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行人或国民信托有限公司有权部分或全部提前终止本项目，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、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。

本债权权益具有一定的投资风险，适合 C2 级风险承受能力的合格投资者。

本风险认知书并不能揭示该债权权益的全部风险及全部情形。我们诚挚地希望和建议您，从自身风险承担能力等自身实际情况出发，审慎参与项目认购。

本机构(或本人)对上述《合格投资者风险认知书》的内容已经充分理解，承诺本机构(或本人)具备本财产权信托合格投资者资格，愿意参与本财产权信托的投资，并愿意承担本财产权信托的投资风险。

特此声明。

机构(盖章)：

法定代表人或授权代表(签名或盖章)：

或自然人(签字)：

签署日期： 年 月 日

南阳市宛城区城建投资有限公司

财产权信托收益权转让

产品说明书

发行人：南阳市宛城区城建投资有限公司

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：南阳市宛城区城建投资有限公司

注册地址：南阳市独山大道398号2宛城区住建局一楼

注册资本：6905万

法定代表人：王艳

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：南阳市宛城区建投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】。

(十六) 募集资金用途：用于补充流动资金。

(十七) 增信措施：南阳高铁建设发展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：南阳高铁建设发展有限公司

法定代表人：徐晓永

住所：河南省南阳市宛城区茶庵乡民主街1号乡政府东楼103室

五、产品的回购

1、南阳市宛城区城建投资有限公司委托国民信托有限公司拟发起设立的信托计划——【南阳市宛城区城建投2023年财产权信托收益权转让】（以下简称“信托”），转让其持有的财产权收益权【南阳市宛城区城建投资有限公司作为债权人与南阳鼎坤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：南阳市宛城区城建投资有限公司

统一社会信用代码：91411302MA3XG5KA28

注册地址：河南省南阳市宛城区独山大道398号2宛城区住建局一楼

注册资本：6905万元人民币

成立日期：2016-12-7

法定代表人：王艳

二、发行人的历史沿革

南阳市宛城区城建投资有限公司是宛城区政府成立的投融资平台公司之一，2016年12月7日组建成立，注册资金6905万元，南阳产业投资集团有限公司占股60%，宛城区财局占股40%。

公司经营范围为：房地产开发经营；建设工程施工；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；市政设施管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；停车场服务。

公司目前在建和经营的项目有：宛城会议中心、十八中综合楼物业、清风苑物业、广场北安置房物业、清风苑遗留工程、广场北安置房项目、宛城区人才公寓项目、温凉河城中村改造安置房项目、南阳理工学院校友回乡创业创新产业园标准化厂房（一期）项目、南阳绿色新型建筑材料循环经济产业园项目、人民公园诸葛书屋项目。

三、发行人所在区域概况

南阳市情况

南阳历史悠久。早在五六十万年前，与北京猿人生活于同一时代的“南召猿人”就使用打制石器，过着采集和渔猎生活，在白河上游繁衍生息。约在五六千年前，就出现了村落和房屋，产生了农业、畜牧业和制陶等手工业。商代为“南乡”，有谢、楚、邓等国。西周时，南阳属荆州，因在周的南部，被周人称为“周南”，境内有申、吕、楚、郟、蓼、邓等国。春秋大部分入楚，楚置宛邑。战国分属楚、韩。秦初置南阳郡，为全国36郡之一。汉承秦置，仍置南阳郡，兼有弘农郡地，辖境相当于河南熊耳山以南和湖北大湖山以北，南阳经济文化的发展达到历史上的鼎盛时期。晋置南阳国和义阳、顺阳郡。南北朝时建置变化无常。隋设南阳郡、阳郡、淅阳郡，兼有淮安郡和舂陵郡地。唐、宋设唐、邓二州。元、明、清设南阳府。中华民国设行政督察区。

1948年11月4日，南阳全境解放，国民党统治结束。1949年3月，新成立的中共河南省委决定，成立南阳地委、专区，辖南阳市、南阳县、南召县、镇平县、内乡县、淅川县、邓县、新野县、唐河县、桐柏县、泌阳县、方城县12个县市。南阳专署原辖的叶县、舞阳两县划归许昌专区。1949年12月15日复置西峡县。1965年5月16日，泌阳县划归驻马店专区。同年11月13日成立社旗县。至此南阳专区辖南阳市、南阳县、方城县、南召县、镇平县、内乡县、西峡县、淅川县、唐河县、邓县（1988年11月更名为邓州市）、新野县、桐柏县、社旗县13个县市。1994年7月，国务院批准撤销南阳地区，设立地级南阳市，撤销县级南阳市和南阳县，设立宛城区、卧龙区，共13个县市区。1995年3月，经河南省人民政府批准成立省级开发区——南阳高新技术产业开发区（简称“高新区”），正县级规格。2009年12月，南阳市委决定成立鸭河工区、官庄工区，正县级规格。2010年11月，官庄工区、鸭河工区正式运营。2010年12月，河南省人民政府批准成立南阳新区，副地级规格。2012年，南阳市辖卧龙区、宛城区、高新区、鸭河工区、官庄工区、南阳新区和南召、方城、镇平、内乡、西峡、淅川、新野、唐河、桐柏、社旗10县及邓州1市。2014年，邓州市试点省直管，南阳市辖2区、10县，分别为：南

召县、镇平县、内乡县、淅川县、新野县、唐河县、桐柏县、方城县、西峡县、社旗县及卧龙区、宛城区。除正式行政区划外，南阳市还设立以下经济功能区：南阳高新技术产业开发区（国家级）、南阳市城乡一体化示范区、南阳官庄工区、南阳鸭河工区。2019年南阳辖卧龙、宛城2个区，南召、镇平、内乡、淅川、新野、唐河、桐柏、方城、西峡、社旗、邓州市11个县（市）及高新区、示范区、官庄工区、鸭河工区4个功能区，有45个乡、159个镇、41个街道，4539个行政村、415个社区。是河南省土地面积最大、人口最多的地级市。

四、公司主要业务情况

公司经营范围为：房地产开发经营；建设工程施工；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；市政设施管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；停车场服务。

公司目前在建和经营的项目有：宛城会议中心、十八中综合楼物业、清风苑物业、广场北安置房物业、清风苑遗留工程、广场北安置房项目、宛城区人才公寓项目、温凉河城中村改造安置房项目、南阳理工学院校友回乡创业创新产业园标准化厂房（一期）项目、南阳绿色新型建筑材料循环经济产业园项目、人民公园诸葛书屋项目。

五、发行方财务情况

资产负债表

南阳市宛城区城建投资有限公司

2021年12月31日

资 产 行	期末余额	年初余额	负债和股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：			
货币资金	1 77,664,655.06	115,721,334.16	短期借款	33		
短期投资	2		应付票据	34		
应收票据	3		应付账款	35	3,672,598.40	2,000,000.00
应收账款	4 180,423,748.73		预收账款	36	93,560.00	
预付账款	5 1,785,443.00	1,272,443.00	应付职工薪酬	37		
应收股利	6		应交税费	38	-12,511,839.01	-8,322,913.82
应收利息	7		应付利息	39		
其他应收款	8 194,809,038.55	197,451,791.30	应付利润	40		
存货	9 1,104,676,553.56	116,147,969.56	其他应付款	41	358,146,581.04	269,844,025.82
其中：	10		其他流动负债	42		
原材料	11		流动负债合计	43	349,400,900.43	263,521,112.00
在产品	12		非流动负债：	44		
库存商品	13		长期借款	45		
周转材料	14		长期应付款	46	92,000,000.00	92,000,000.00
其他流动资产	15		递延税款	47		
流动资产合计	16 1,559,359,438.90	430,593,538.02	其他非流动负债	48		
非流动资产：	17		非流动负债合计	49	92,000,000.00	92,000,000.00
长期股权投资	18		负债合计	50	441,400,900.43	355,521,112.00
长期债权投资	19					
固定资产原价	20 640,354.97	277,236.94				
减：累计折旧	21 170,519.08	80,459.89				
固定资产账面价值	22 469,835.89	196,777.05				
在建工程	23 2,837,298.76	2,837,298.76				
工程物资	24					
固定资产清理	25					
生产性生物资产	26		所有者权益：			
无形资产	27 90,645,238.08	90,645,238.08	实收资本	51	69,050,000.00	84,050,000.00
开发支出	28		资本公积	52	1,104,367,000.73	64,300,000.00
长期待摊费用	29		盈余公积	53		
其他非流动资产	30		未分配利润	54	38,493,910.47	20,401,739.91
非流动资产合计	31 93,952,372.73	93,679,313.89	所有者权益合计	55	1,211,910,911.20	168,751,739.91
资产总计	32 1,653,311,811.63	524,272,851.91	负债及所有者权益总计	56	1,653,311,811.63	524,272,851.91



利润表

会小企02表

单位名称：南阳市宛城区城建投资有限公司

2021

单位：元

项 目	行次	上年累计金额	本年累计金额
一、营业收入	1	34,860,735.00	36,279,093.80
减：营业成本	2	16,318,456.00	17,150,843.99
税金及附加	3	73,655.96	757,297.04
其中：消费税	4		
城市维护建设税	6		
资源税	7		
土地增值税	8		
城镇土地使用税、房产税、车船税	9		
教育费附加、矿产资源补偿费、排	10		
销售费用	11		
其中：商品修理费	12		
广告费和业务宣传费	13		
管理费用	14	1,869,764.17	1,906,354.14
其中：开办费	15		
业务招待费	16		
研究费用	17		
财务费用	18	-1,407,203.95	-2,246,120.85
	19		
加：投资收益（损失以“-”号填列）	20		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21	18,006,062.82	18,710,719.48
加：营业外收入	22	867,328.12	
其中：政府补助	23		
减：营业外支出	24	67,185.00	11,571.57
其中：坏账损失	25		
无法收回的长期债券投资损失	26		
无法收回的长期股权投资损失	27		
自然灾害等不可抗力因素造成的损失	28		
税收滞纳金	29		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30	18,806,205.94	18,699,147.91
减：所得税费用	31		606,977.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	32	18,806,205.94	18,092,170.56



现金流量表

编制单位：南阳市宛城区城建投资有限公司

2021年度

单位：元

项 目	行次	金 额	补充资料	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量：			1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1	37,566,608.49	净利润	57	18,092,170.56
收到的税费返还	3		加：计提的资产减值准备	58	
收到的其他与经营活动有关的现金	8	90,945,307.97	固定资产折旧	59	90,059.19
现金流入小计	9	128,531,916.46	无形资产摊销	60	
购买商品、接受劳务支付的现金	10	144,876,577.59	长期待摊费用摊销	61	
支付给职工以及为职工支付的现金	12	884,689.05	待摊费用减少(减：增加)	64	
支付的各项税费	13	6,767,164.27	预提费用增加(减：减少)	65	
支付的其他与经营活动有关的现金	18	943,177.47	处置固定资、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	66	
现金流出小计	20	153,471,598.38	固定资产报废损失	67	
经营活动产生的现金流量净额	21	-24,939,681.92	财务费用	68	-2,246,120.85
二、投资活动产生的现金流量：			投资损失(减：收益)	69	
收回投资所收到的现金	22		递延税款资产(减：借项)	70	
取得投资收益所收到的现金	23		存货的减少(减：增加)	71	-128,885,332.00
处置固定资、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25		经营性应收项目的减少(减：增加)	72	2,129,752.75
收到的其他与投资活动有关的现金	28		经营性应付项目的增加(减：减少)	73	85,879,788.43
现金流入小计	29		其他	74	
购建固定资、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30	363,118.03	经营活动产生的现金流量净额	75	-24,939,681.92
投资所支付的现金	31				
支付的其他与投资活动有关的现金	35				
现金流出小计	36	363,118.03			
投资活动产生的现金流量净额	37	-363,118.03	2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
三、筹资活动产生的现金流量：			债务转为资本	76	
吸收投资所收到的现金	38	-15,000,000.00	一年内到期的可转换公司债券	77	
借款所收到的现金	40		融资租入固定资	78	
收到的其他与筹资活动有关的现金	43				
现金流入小计	44	-15,000,000.00			
偿还债务所支付的现金	45				
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46	-2,246,120.85	3. 现金及现金等价物净增加情况：		
支付的其他与筹资活动有关的现金	52		现金的期末余额	79	77,664,655.06
现金流出小计	53	-2,246,120.85	减：现金的期初余额	80	115,721,334.16
筹资活动产生的现金流量净额	54	-12,753,879.15	加：现金等价物的期末余额	81	
	55		减：现金等价物的期初余额	82	
四、汇率变动对现金的影响			现金及现金等价物净增加额	83	-38,056,679.10
五、现金及现金等价物净增加额	56	-38,056,679.10			

资产负债表

会小企01表							
单位名称：南阳市宛城区城建投资有限公司				45,046.0		单位：元	
资 产	行次	期末余额	年初余额	负债和股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1.0	14,924,836.8	42,921,304.8	短期借款	33.0		
短期投资	2.0			应付票据	34.0		
应收票据	3.0			应付账款	35.0	20,801,062.7	20,410,298.4
应收账款	4.0	181,209,304.7	180,802,348.7	预收账款	36.0	103,560.0	33,560.0
预付账款	5.0	101,814,280.3	5,006,846.8	应付职工薪酬	37.0		
应收股利	6.0			应交税费	38.0	116,163.2	241,813.2
应收利息	7.0			应付利息	39.0		
其他应收款	8.0	700,916,854.8	697,715,216.4	应付利润	40.0		
存货	9.0	1,131,604,836.0	1,134,577,334.8	其他应付款	41.0	1,036,454,436.7	1,039,662,202.2
其中：	10.0			其他流动负债	42.0		
原材料	11.0			流动负债合计	43.0	1,057,475,222.6	1,060,347,873.8
在产品	12.0	271,939,112.0	274,930,690.8	非流动负债：	44.0		
库存商品	13.0	859,643,252.0	859,643,252.0	长期借款	45.0	84,585,117.6	11,000,000.0
周转材料	14.0	3,392.0	3,392.0	长期应付款	46.0		
其他流动资产	15.0	18,697,024.2	18,615,235.5	递延收益	47.0		
流动资产合计	16.0	2,149,167,136.9	2,079,638,287.0	其他非流动负 债	48.0		
非流动资产：	17.0			非流动负债合计	49.0	84,585,117.6	11,000,000.0
长期股权投资	18.0	9,500,000.0	9,500,000.0	负债合计	50.0	1,142,060,340.1	1,071,347,873.8
长期债权投资	19.0						
固定资产原价	20.0	2,190,421.7	1,403,295.0				
减：累计折旧	21.0	235,523.2	235,523.2				
固定资产账面价值	22.0	1,954,898.5	1,167,771.8				
在建工程	23.0	2,837,298.8	2,837,298.8				
工程物资	24.0						
固定资产清理	25.0						
生产性生物资产	26.0			所有者权益(或股东 权益)：			
无形资产	27.0	179,795,238.1	179,795,238.1	实收资本(或股本)	51.0	101,050,000.0	101,050,000.0
开发支出	28.0			资本公积	52.0	1,107,867,000.7	1,106,367,000.7
长期待摊费用	29.0			盈余公积	53.0		
其他非流动资产	30.0			未分配利润	54.0	-7,722,768.6	-5,826,278.9
非流动资产合计	31.0	194,087,435.4	193,300,308.6	所有者权益(或股 东权益)合计	55.0	1,201,194,232.2	1,201,590,721.8

资产总计	32.0	2,343,254,572.3	2,272,938,595.6	负债及所有者 权益(或股东权益) 总计	56.0	2,343,254,572.3	2,272,938,595.6
------	------	-----------------	-----------------	---------------------------	------	-----------------	-----------------

六、发行人发行的债券及评级

远东资信评估有限公司

远东信评(2022)0225号

南阳市宛城区城建投资有限公司 主体信用评级信用等级通知书

南阳市宛城区城建投资有限公司:

远东资信评估有限公司对贵公司进行了信用评级。经远东资信信用评级委员会审定,贵公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定。
特此通知

远东资信评估有限公司

二〇二二年十二月十六日

第三节 担保人—南阳高铁建设发展有限公司

一、基本情况

公司名称	南阳高铁建设发展有限公司
统一社会信用代码	91411300MACEGH1T93
成立时间	2023-4-18
住所	河南省南阳市宛城区茶庵乡民主街1号乡政府东楼103室

法定代表人	徐晓永
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	13000万元人民币
经营范围	建设工程施工；公路管理与养护；路基路面养护作业（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市政设施管理；电气设备销售；停车场服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；照明器具销售；广告设计、代理；广告发布；广告制作；数字广告制作；数字广告发布；数字广告设计、代理；储能技术服务；合同能源管理；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；洗车服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、股权结构

宛城区属国有平台公司南阳市宛城区城建投资有限公司为控股股东，占股89%，南阳新城建设投资开发有限公司占股10%，河南锦冠电力工程有限公司占股1%。

三、业务情况

城参与建设的项目为南阳市宛城区高铁片区市政道路及停车场建设PPP项目，项目总占地面积424274.3m²（636.4亩），建设内容主要为高铁片区8545m共372280m²市政路网以及占地51994.3m²的立体停车场的建设，其中市政路网主要为7条道路建设，包括幸福大道北延（A8路—迎宾路）、幸福大道南延（团结路—中兴路）、渠首大道（原站前大道）北延（A8路—迎宾路）、A7路（B2路—渠首大道（原站前大道））、A8路（幸福大道—渠首大道（原站前大道））、团结路北延（幸福大道—B9路段）、B9路（团结路—A5路）等七条路的道路工程及其配套雨污水、照明、绿化、交通标线、广告位等的建设。停车场主要包含停车场、充电桩、照明、停车管理系统等的建设。

四、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，公司未在公开债券市场发行各类债务融资工具、债券，存续债务融资工具、债券利息均按期支付。

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青产登认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方或青产登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或经国民信托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，包括建立发行方与财产权信托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《信托合同》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《信托合同》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：南阳市宛城区城建投资有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：



签署日期：2023 年 月 日