

协议编号：LYCZ-2023-CZCGZ【 】

洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目  
产品说明书  
产品认购协议

挂牌方：洛阳诚助实业发展有限责任公司

担保方：洛阳市金河城市建设开发有限公司

担保方：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

# 洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目

## 产品说明书

### 一、产品要素

产品名称	洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目		
产品规模	总规模：3000 万元		
挂牌机构	抚州市产权交易服务中心有限公司（简称“服务中心”）		
挂牌方	洛阳诚助实业发展有限责任公司（简称“诚助公司”）		
担保方	洛阳市金河城市建设开发有限公司 洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司		
认购起点	人民币 10 万元		
认购人数	不超过 200 人		
运作方式	成立后均封闭式运作		
期限	12 个月		
产品成立日	当日成立起息		
产品到期日	产品成立日对应的期限届满之日		
预期收益率	类别	认购金额	预期收益率（年化）
预期收益率 （12 个月）	B1	10 万元（含）-50 万元（不含）	8.80%
	B2	50 万元（含）-100 万元（不含）	9.20%
	B3	100 万元（含）-300 万元（不含）	9.60%
	B4	300 万元（含）以上	9.80%
收益分配	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 收益起算日：自每期产品成立日（含）起开始计算收益。</li> <li>2. 预期收益=认购期内累计认购金额×累计认购金额对应的预期收益率×产品成立日（含）至产品到期日（不含）之间的天数÷365。</li> <li>3. 本金及收益支付：每自然月度的 30 号支付一次收益，（不足 30 日时应在当月最后一工作日付息）本金到期后一次性支付本金及最后一期投资收益。</li> <li>4. 产品到期日起 3 个工作日内一次性支付本金及最后一期投资收益。</li> </ol>		

<p><b>还款来源</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 洛阳诚助实业发展有限责任公司的营业收入及其资产收入。</li> <li>2. 洛阳诚助实业发展有限责任公司的应收账款的回款收入。</li> <li>3. 洛阳市金河城市建设开发有限公司代偿。</li> <li>4. 洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司代偿。</li> </ol>
<p><b>资金用途</b></p>	<p>用于洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目。</p>
<p><b>增信措施</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 洛阳市金河城市建设开发有限公司、洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司担保</li> <li>2. 6100 万应收账款质押</li> </ol>

注：本产品说明书中的“产品规模”即服务中心就本项目出具的《接受登记备案申请通知书》中的“资产作价规模”，两者含义相同。

## 二、法律关系说明

- 1、诚助公司以其持有的债权收益权为基础的挂牌产品，并在服务中心登记挂牌该产品。
- 2、投资者直接受让挂牌方持有的挂牌产品收益权，洛阳万越企业管理咨询有限公司接受投资者委托，作为质押权人代为持有应收账款质押权。
- 3、洛阳市金河城市建设开发有限公司为诚助公司基于该产品项下的收益权溢价回购价款提供无条件不可撤销的连带保证责任担保。
- 4、洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司为诚助公司基于该产品项下的收益权溢价回购价款提供无条件不可撤销的连带保证责任担保。

## 三、机构介绍

### 1. 挂牌方：洛阳诚助实业发展有限责任公司

洛阳诚助实业发展有限责任公司(以下简称“诚助公司”)成立于·2015年6月12日，是由瀍河回族区财政局出资成立的国有独资企业，经营范围主要包括国有资产经营管理、土地一级整理、棚户区改造、城市更新、乡村振兴、环境保护等。注册资本金3亿元，诚助公司总资产规模105.06亿元。下属二级子公司10家，其中全资子公司3家，控股子公司2家，参股子公司5家。经营范围房地产，经营与销售，环卫保洁，物业管理，国有资产经营管理（不含金融资产），文化旅游项目开发建设与建设，物流，贸易。土地一级管理、棚户区改造、旧城改造、国家保障房建设、城中村改造，城市基础设施建设、道路维护、园林绿化，国内

广告设计、制作、发布、代理，企业形象策划，会务服务，展览展示服务，房屋租赁，房地产经纪服务，房地产信息咨询，停车场经营。

## **2. 担保方：洛阳市金河城市建设开发有限公司**

洛阳市金河城市建设开发有限公司成立于 2020-09-02，法定代表人为孙长征，注册资本为 10000 万元人民币，统一社会信用代码为 91410304MA9FN3L63E，企业地址位于河南省洛阳市瀍河回族区九都东路 18 号 1106 室，所属行业为公共设施管理业，经营范围包含：物业管理；保障性住房开发服务；房地产租赁经营；住宅房屋建筑；市政道路工程建筑；市政设施管理；管道工程建筑；工程管理服务；房地产开发经营；电力供应；自来水生产和供应；污水处理及其再生利用；组织管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；企业管理咨询管理服务；城乡市容管理；园林绿化工程施工；绿化管理；公共设施管理；智能消费设备管理。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营。洛阳市金河城市建设开发有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

## **3. 担保方：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司**

洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司成立于 2018 年 04 月 10 日，注册地位于河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号，法定代表人为路静。

经营范围包括一般项目：商业综合体管理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；会议及展览服务；园区管理服务；环境卫生公共设施安装服务；单位后勤管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务；办公服务；文化场馆管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；市政设施管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；市场营销策划；电动汽车充电基础设施运营；养老服务；污水处理及其再生利用；工程管理服务；雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；水资源管理；水文服务；水污染治理；水环境污染防治服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；土地整治服务；树木种植经营；农副产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；煤炭及制品销售；建筑材料销售；充电桩销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；农村生活垃圾经营性服务（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）许可项目：建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）。

## **4. 挂牌机构：抚州市产权交易服务中心有限公司（简称“服务中心”）**

抚州市产权交易服务中心有限公司成立于 2016-11-09、法定代表人为万志明，注册资本为 30 万元人民币，统一社会信用代码为 91361000MA35L75372，企业地址位于江西省抚州市临川区城市规划艺术展示中心 6 楼，所属行业为房地产业，经营范围包含：在国家产权政策指导下办理产权交易相关的业务，股权质押服务(国家有专项规定和禁止类除外)（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）。抚州市产权交易服务中心有限公司目前的经营员执行董事状态为存续志在营、开业、在册）。

自成立以来，在省、市、区县地方政府监督管理部门的监督指导下，专业从事各类信用资产登记、备案、信息发布等业务，致力于整合各类资源、拓宽政府融资渠道、提升地方政府招商引资能力、提升客户服务实体经济能力，全面打造集“信用资产服务平台和科技创新平台”为一体的专业化、规范化、标准化的信用资产信息平台，全力为实体经济提供优质服务。

**挂牌方：洛阳诚助实业发展有限责任公司**

# 签约指引

尊敬的认购方：

为了维护您的合法权益，请您特别留意下列签约注意事项，您将签署的法律文件包括：

- 《风险测评问卷》（适用于自然人投资者）
- 《风险揭示书》
- 《资金承诺函》
- 《产品认购协议》

# 风险测评问卷

**郑重提醒：**投资者需具备相应的风险承受能力，审慎参与市场投资，合理配置金融资产。本风险承受能力评估并不构成对投资者未来所承担投资风险程度的保证，仅作为本产品客户适当性服务的依据。实际投资时请慎重选择，投资者据此投资所产生的风险由本人承担责任。投资有风险，可能导致投资者产生亏损，请投资者在购买产品过程中注意根据调查结果核对自身的风险承受能力和产品风险匹配情况。无论投资者是否根据调查结果进行投资，均属投资者的独立行为，相应的风险亦由投资者独立承担。

**本人声明：**在投资者风险承受能力测试过程中，本人提供的全部信息是真实、准确和完整的。

以下一系列问题可在您选择产品前，协助评估您的风险承受能力、理财方式及投资目标。  
(每个问题请选择唯一选项，不可多选)

## 一、评估问卷

请在下列各题最合适的答案上打勾，我们将根据您的选择来评估您对投资风险的适应度，并提供适合您投资的产品和服务建议。我们承诺对您的个人资料严格保密。

### 1. 您的年龄：

- 20 岁以下或 65 岁以上 (3 分)
- 51 岁至 65 岁 (5 分)
- 21 岁至 30 岁 (7 分)
- 31 岁至 50 岁 (10 分)

### 2. 您的教育程度：

- 高中及以下 (3 分)
- 专科 (5 分)
- 本科 (7 分)
- 研究生或研究生以上 (10 分)

### 3. 您目前的职业状况：

- 待业或退休 (3 分)
- 无固定工作 (5 分)
- 企事业单位固定工作 (7 分)
- 私营业主 (10 分)

### 4. 您近 3 年个人年均收入状况：

- 10 万以下 (3 分)
- 10-40 万 (5 分)
- 40-80 万 (7 分)
- 80 万以上 (10 分)

### 5. 您家庭金融资产状况：

- 300 万以下 (3 分)

- 300-500 万 (5分)
- 500-1000 万 (7分)
- 1000 万以上 (10分)

**6. 您的投资经验:**

- 无相关投资经验 (3分)
- 少于2年(不含2年) (5分)
- 2年至5年(不含5年) (7分)
- 5年以上 (10分)

**7. 您进行投资的资金占家庭自有资金的比例:**

- 15%以下 (3分)
- 15-30% (5分)
- 30-50% (7分)
- 50%以上 (10分)

**8. 您进行投资时所能承受的最大亏损比例是:**

- 10%以内 (3分)
- 10-30% (5分)
- 30-50% (7分)
- 50%以上 (10分)

**9. 您期望的投资年收益率:**

- 高于同期定期存款 (3分)
- 10%左右, 要求相对风险较低 (5分)
- 10-20%, 可承受中等风险 (7分)
- 20%以上, 可承担较高风险 (10分)

**10. 您如何看待投资亏损:**

- 很难接受, 影响正常的生活 (3分)
- 受到一定的影响, 但不影响正常生活 (5分)
- 平常心看待, 对情绪没有明显的影响 (7分)
- 很正常, 投资有风险, 没有人只赚不赔 (10分)

**二、调查评估结果: 您的得分总计为:**

评估结果, 您的风险承受能力等级为:

3级--积极型

2级--稳健型

1级--保守型

**参考: 风险承受能力等级确定标准**

积极型: 80---100分    稳健型: 60---80分    保守型: 30---60分

调查问卷的结果, 并不能完全准确地反映您的风险承受能力, 仅供您在投资时作参考, 请根据您的风险承受能力选择相适应的投资产品。

客户签字:

日期:

# 风险揭示书

投资者参与本项目的投资前，应充分了解本项目的特点及风险，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：

一、本项目在抚州市产权交易服务中心有限公司（以下简称“服务中心”）进行挂牌转让，并在服务中心官网处信息披露。但服务中心并不对挂牌方的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本项目的投资风险或收益等作出任何判断。

二、投资者购买本产品，应当认真阅读本《风险揭示书》、《产品认购协议》、《产品说明书》及有关的信息披露文件，对本项目信息披露的真实性、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。

三、投资者应当详细了解本项目的有关管理办法、业务规则，充分关注其可能存在无法转让的风险。由于本项目的非公开性与风险特性，本项目在存续期不可转让。

四、投资者应当充分关注挂牌方的经营风险及可能的回购风险。

五、投资者应当充分关注本项目可能存在的法律风险。与本项目相关的法律、法规和配套制度尚待监管部门完善，相关的法律、法规和配套制度发生变化，可能会对本项目持有人的权益产生影响。

六、本《风险揭示书》的风险揭示事项未能详尽列明本项目的风险，投资者应对其他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，避免因参与本项目投资而遭受难以承受的损失。

本机构/本人对上述内容已经充分理解，承诺本机构/本人愿意参与本项目的投资，并愿意承担本项目的投资风险。

特此声明。

机构（盖章）/自然人（签字）：

日期： 年 月 日

## 资金承诺函

致抚州市产权交易服务中心有限公司（下称“服务中心”）：

我方就认购经服务中心挂牌发行的产品所需缴付的认购资金，作如下承诺：

一、我方承诺，认购产品所需缴付的认购资金为我方的自有资金或合法持有并有合法支配权的资金，资金来源真实合法。

二、我方有完全的行为能力和权利能力认购产品，并保证认购行为不与现行法律法规和相关监管部门规定冲突。

三、本函的签署内容不与我方正在履行或已经签署的其他任何协议、约定相冲突。

四、本函是不可撤销的，我方保证严格按本函承诺履行义务。

五、本函效力独立，不因主协议的无效而无效。本函如有任何法律瑕疵，不成为我方减免履行本函项下承诺事项的理由，由此而产生的法律责任全部由我方承担。

六、若监管部门、服务中心或其他有权机关发现我方有任何违反法律法规、部门规章、服务中心规定或本承诺函内容的行为，给贵司造成损失的，由我方承担赔偿责任。

七、本函在产品挂牌存续期间内，除经双方协商一致并签订书面协议外，任何一方不得擅自变更本函部分或全部款项。

八、本函自我方签字之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章/签字）：

日期：       年       月       日

# 洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目 产品认购协议

挂牌方：洛阳诚助实业发展有限责任公司

担保方：洛阳市金河城市建设开发有限公司

担保方：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

# 目 录

重要信息提示.....	12
风险提示.....	13
第一节 释义.....	14
第二节 挂牌概况.....	15
第三节 认购资金.....	21
第四节 认购资金运用.....	22
第五节 投资者权益保护.....	22
第六节 信息披露要求.....	23
第七节 争议解决机制.....	23
第八节 不可抗力.....	24
第九节 权利保留.....	24
第十节 生效条件.....	25
第十一节 其他事项.....	25
第十二节 备查文件.....	25

## 重要信息提示

挂牌方承诺本产品认购资金用途合法合规，挂牌程序合规，本产品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。

本产品已在抚州市产权交易服务中心有限公司(以下简称“服务中心”)挂牌，挂牌方承诺本产品认购协议及给投资者展示的其他相关资料与本产品挂牌时提交服务中心的资料完全一致。

凡欲认购本产品的投资者，请认真阅读本产品认购协议及相关的信息披露文件，并进行独立投资判断。本次挂牌的本产品由服务中心挂牌转让，服务中心对本产品的挂牌所作的任何决定，均不表明服务中心对挂牌方所挂牌的本产品的投资价值或者投资者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。如挂牌方未能兑付或者未能及时、足额兑付本产品溢价回购价款，服务中心不承担兑付义务及任何连带责任。

本产品依法挂牌后，投资者自行承担投资风险。投资者在评价、认购本产品时，应当特别审慎地考虑本产品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投资者，均视同自愿接受本产品认购协议中各项权利义务的约定并自愿承担相应的风险责任。**

投资者清楚知晓：投资者认购、受让并持有本产品应独立承担所带来的风险，服务中心并不对投资者的投资本金和预期收益（包括但不限于违约金等任何预期收益）承担保证、保本承诺或任何其他责任。

本产品《产品认购协议》《产品说明书》等相关材料均置备于挂牌方处，投资者有权随时查阅。

# 风险提示

投资者在评价和购买本产品时，应充分认识投资风险，谨慎投资，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

## （一）投资风险

### 1、利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，影响企业的融资成本和利润。本产品直接受让挂牌方持有的挂牌产品收益权，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生一定的不确定性。

### 2、流动性风险

本产品存续期内，产品的转让交易服务由服务中心平台提供，转让交易须遵守服务中心公布的交易规则及该平台的其他相关规则，且本产品存续期内，非经挂牌方、服务中心一致同意，不支持提前偿付，持有人可能无法及时将产品变现，面临流动性风险。

### 3、资信及政策性风险

在本产品存续期内，国家出台相关政策或法律法规，为符合法律法规及相关政策，致使挂牌方因不可预见、不能控制的客观因素或政策性风险，以及自身经营可能出现的不确定因素导致履约能力和资信状况发生不利变化，可能使本产品投资者的利益受到不利影响。

## （二）与挂牌方相关的风险

### 1、财务风险

如本产品存续期间内，宏观经济和行业环境及政策出现不利于挂牌方的事项，导致挂牌方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响挂牌方资产负债结构和整体财务状况，进而影响挂牌方的溢价回购能力。

### 2、经营风险

近年来，挂牌方的业务处于快速扩张阶段。为此，根据市场需求变化，挂牌方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，挂牌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，挂牌方可能出现因管理不到位等因素导致市场定位不准确、内部管理部不完善等，从而对挂牌方的财务状况、经营成果造成不利影响。

### 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及相关法律法规的调整可能会影响挂牌方的经营管理活动，存在一定时期内对挂牌方经营环境和业绩产生不利影响的可能性，继而可能将会影响本产品的收益。

## 第一节 释义

除非本条或本协议其他条款另有定义，本产品条款中定义的词语在本协议中具有相同含义。

1. 本产品：洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目。
2. 本产品认购协议、本协议：指《洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目产品认购协议》。
3. 产品期数：本产品分期认购，每期独立运作。
4. 挂牌方：洛阳诚助实业发展有限责任公司。
5. 挂牌机构：抚州市产权交易服务中心有限公司。
6. 挂牌产品收益权：指挂牌方因借款协议取得的债权收益权。
7. 受托管理人：指受产品持有人委托，作为质押权人代为持有应收账款质押权的机构。
8. 担保方：指为本产品项下挂牌方溢价回购价款提供无条件不可撤销连带保证责任的法人，即洛阳市金河城市建设开发有限公司、洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。
9. 投资者、产品持有人：指通过认购或以受让等其他合法方式取得本产品的合格投资者。
10. 产品到期日：每期产品成立日对应的每期产品期限届满之日。
11. 产品存续期：指本产品每期成立日至本产品每期到期日之间的期限。
12. 预期收益起算日：自产品成立日（含）起开始计算收益。
13. 期间分配日：指本产品每期存续期间，挂牌方向投资者分配投资收益之日，即每自然季度的15日。
14. 认购：指在认购期内，投资者按照本合同的约定购买本产品的行为。
15. 兑付：指挂牌方向产品持有人实际支付投资本金或预期收益的款项。
16. 年化天数：指365天。
17. 产品规模：即服务中心就本项目出具的《接受登记备案申请通知书》中的“资产作价规模”，两者含义相同。

## 第二节 挂牌概况

### 一、挂牌方基本情况

1. 挂牌方名称：洛阳诚助实业发展有限责任公司
2. 注册地址：河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号（君河湾西门）
3. 注册资本：30000 万元
4. 法定代表人：路静
5. 经营范围：洛阳诚助实业发展有限责任公司(以下简称“诚助公司”)成立于 2015 年 6 月 12 日，是由瀍河回族区财政局出资成立的国有独资企业，经营范围主要包括国有资产经营管理、土地一级整理、棚户区改造、城市更新、乡村振兴、环境保护等。注册资本金 3 亿元，诚助公司总资产规模 105.06 亿元。经营范围房地产，经营与销售，环卫保洁，物业管理，国有资产经营管理（不含金融资产），文化旅游项目开发建设与建设，物流，贸易。土地一级管理、棚户区改造、旧城改造、国家保障房建设、城中村改造，城市基础设施建设、道路维护、园林绿化，国内广告设计、制作、发布、代理，企业形象策划，会务服务，展览展示服务，房屋租赁，房产经纪服务，房地产信息咨询，停车场经营。

### 二、产品基本情况及挂牌条款

1. 产品名称：洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目。
2. 产品类型：债权收益权转让。
3. 挂牌机构：抚州市产权交易服务中心有限公司。
4. 挂牌方：洛阳诚助实业发展有限责任公司。
5. 底层资产：洛阳诚助实业发展有限责任公司持有的不低于 3000 万元的债权收益权。
6. 产品规模：累计不超过人民币 3000 万元。
7. 产品期限：12 个月
8. 认购起点：人民币 10 万元。

9. 认购人数：不超过 200 人。

10. 本金支付：本金于该产品期数到期日后三个工作日内向投资者支付。

11. 预期收益及支付：

(1) 预期收益=∑期间预期收益=认购期内累计认购金额×累计认购金额对应的年化预期收益率×产品成立日（含）至产品到期日（不含）之间的天数÷365。

(2) 预期收益率（年化）

预期收益率 (12个月)	B1	10万元（含）-50万元（不含）	8.80%
	B2	50万元（含）-100万元（不含）	9.20%
	B3	100万元（含）-300万元（不含）	9.60%
	B4	300万元（含）以上	9.80%

(3) ∑期间预期收益=∑认购期内累计认购金额×累计认购金额对应的年化预期收益率×当期天数÷365。

当期天数指该产品期数的前一期间分配日至本期间分配日之间的天数。其中首期天数为该产品期数成立日至第一个期间分配日之间的天数，末期天数为该产品期数的前一期间分配日至产品到期日之间的天数。上述天数按算头不算尾的原则计算。

每期期间预期收益于每个期间分配日及产品到期日后三个工作日内向投资者支付。

12. 追加投资：投资者在任一认购期内可追加认购，追加认购后的预期收益按同一认购期内累计认购金额对应的预期收益率计算。

13. 溢价回购价款：挂牌方溢价回购挂牌产品收益权，以向投资者兑付本金及预期收益。其中，溢价回购价款=本金+预期收益。

14. 增信措施：洛阳市金河城市建设开发有限公司、洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司为挂牌方支付溢价回购价款提供不可撤销的连带保证责任。

15. 流通转让及提前偿付：本产品存续期内，经挂牌方、受托管理人一致同意，投资者可转让所持有的本产品。转让交易须遵守服务中心的交易规则及其他相关规则，并签署转让协议。本产品存续期内，不支持提前偿付溢价回购价款。

16. 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，本产品运营过程中产生的增值税应税行为，其他相关主体代扣代缴的应税行为，由其他相关主体依法代扣代缴；投资者

投资本产品所应缴纳的税费由投资者承担，投资者自行申报。

产品基本情况亦见于《洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目产品说明书》（以下简称《产品说明书》）。协议各方签署本协议，视作同意按照本项目《产品说明书》各相关条款执行。

### 三、合格投资者条件

投资者认购本项目，须符合下列条件：

- （一） 在服务中心参与金融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。
- （二） 在服务中心参与金融资产交易的投资自然人，至少应具备下列条件：
  1. 应当是符合中华人民共和国法律规定的具有完全民事行为能力，能够独立承担民事责任的自然人；
  2. 有来源合法、可自主支配的用于投资的必要资金，满足以下条件之一：家庭金融资产不低于300万元，家庭金融资产不低于500万元，或者近3年本人年均收入不低于40万元；
  3. 有相关项目风险识别和判断能力，理解并接受交易场所的交易风险；
  4. 具有两年以上理财及投资相关经验（包括但不限于股票、保险、基金、债券、理财、期货、信托计划、资管计划等）；
  5. 必须具有一定的计算机操作能力和互联网应用能力；
  6. 服务中心规定的其他条件。

投资者接受本项目协议即表示您确认本人具备上述条款所列条件，具备相应的投资知识、项目认知能力、风险控制能力和风险承受能力；不具备以上条件却又接受本项目协议的虚假承诺者，应自行承担由此引发的所有责任或损失。

### 四、认购程序与确认

#### （一） 认购期认购程序

1. 认购期内，投资者需按照认购规则及认购程序进行认购。
2. 投资者进行认购事宜并委托受托管理人作为质押权人代为持有应收账款质押权。

3. 因结算效率原因，交易各方进行场外结算，交易各方对场外结算的效率自行负责，服务中心不对此承担任何责任。
4. 本产品认购或转让的合格投资者合计不得超过 200 人，对导致本产品持有人超过 200 人的认购或转让，挂牌机构将不予确认。

## **(二) 认购方式及持有确认**

投资者在认购期间，按照认购规则及认购程序向挂牌方或服务中心进行产品认购，认购金额以投资者实际交付的认购金额为准。

## **(三) 挂牌方的权利和义务**

1. 依法享有按照产品认购协议约定用途使用本产品认购资金的权利。
2. 按照本产品认购协议约定向投资者兑付溢价回购价款。
3. 按照服务中心相关业务管理规定，对本产品挂牌、运营情况以及可能影响挂牌方偿债能力的重大事项，向本产品持有人进行披露，并根据受托管理人、服务中心要求提供相关书面文件。
4. 自行承担因挂牌本产品依法需由挂牌方缴纳的各项税费。
5. 依据法律法规、服务中心相关业务规定、本产品认购协议约定，享有或承担的其他权利或义务。

## **(四) 投资者的权利和义务**

1. 按本产品认购协议约定收取本产品的溢价回购价款。
2. 有权了解本产品资金的管理、运用、处分及收支情况。
3. 当发生利益可能受到损害事项时，有权依据法律、法规的规定以及本产品认购协议约定行使产品持有人的权利。
4. 提供法律法规规定的真实、准确、完整、充分的信息资料及身份证明文件，配合相关机构进行的尽职调查。
5. 按本产品认购协议约定及时交付认购资金，并保证所交付的资金来源合法，且为其合法可支配财产。
6. 依据法律法规、服务中心挂牌产品收益权产品业务相关规定、本产品认购协议约定，享有或承担的其他权利或义务。
7. 自行承担因认购本产品产生收益依法需缴纳的各项税费。

#### (五) 受托管理人职责

1. 于本产品存续期内妥善保管本产品的有关文件。
2. 督促挂牌方按本产品认购协议的约定履行信息披露义务，关注挂牌方的信息披露。
3. 持续关注挂牌方的资信状况，出现可能影响产品持有人重要权益的事项时，受托管理人应及时督促挂牌方披露相关事项。
4. 在获悉挂牌方存在可能影响产品持有人重要权益的事项时，受托管理人应当尽快约谈挂牌方，督促挂牌方解释说明，提供相关证据、文件和资料。
5. 作为受托管理人取得挂牌方出让的底层资产所对应的应收账款的质押权。
6. 如挂牌方不能偿还债务时或担保方如发生分立、合并、停产停业等足以影响产品持有人利益的重大事项时，督促挂牌方追加担保。
7. 挂牌方不能偿还到期债务时，通知担保方，要求其按担保函的约定履行担保责任。
8. 挂牌方不能偿还到期债务时，产品持有人向挂牌方、担保方提起司法程序时，受托管理人向产品持有人提供相应材料复印件或电子文件）。
9. 协助执行产品持有人会议决议，及时与挂牌方、担保方、产品持有人沟通，督促产品持有人会议决议的具体落实。
10. **受托管理人不承诺产品持有人届时必然获得本金及预期投资收益，不承担兑付义务及任何连带责任，全部投资风险由产品持有人承担。**

#### (六) 声明与承诺

1. 挂牌方已取得一切必要的授权和批准，同意签署并履行本产品认购协议。
2. 挂牌方承诺依据法律、法规的规定及本产品认购协议的约定使用资金并履行融资者的相关义务。
3. 投资者承诺具备上述合格投资者条件，用于认购本产品的资金来源合法合规。
4. 投资者若为机构的，则已取得了一切内部外部授权和批准，同意签署并履行本产品认购协议；投资者若为自然人的，则完全基于本人真实意思表示签署并履行本产品认购协议。
5. 若本产品存续期内，投资者与挂牌方发生纠纷的，受托管理人可协助提供相关材料。

6. 投资者签署本产品认购协议视为已认真阅读本产品认购协议条款、本产品认购协议项下权利及相关风险提示，并同意本产品认购协议中有关本产品及持有人的所有约定。
7. 挂牌方承诺依照委托约定将投资者的资金投资于本产品认购协议所指的产品，未经投资者书面同意，不得擅自挪作其他用途。
8. 协议各方保证本产品不损害其他任何一方的合法权益，并不与任何一方所承担的义务和责任相冲突。
9. 协议各方承诺提供给对方及服务中心的所有材料均真实、完整、准确、合法。

## 五、与本次挂牌有关的机构

### （一）挂牌方：

名称：洛阳诚助实业发展有限责任公司

法定代表人：路静

住所：河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号（君河湾西门）

### （二）担保方：

名称：洛阳市金河城市建设开发有限公司

法定代表人：孙长征

住所：河南省洛阳市瀍河回族区九都东路 18 号 1106 室

名称：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

法定代表人：路静

住所：河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号

### （三）挂牌机构：

名称：抚州市产权交易服务中心有限公司

法定代表人：万志明

住所：抚州市临川区城市规划艺术展示中心 6 楼

## 第三节 认购资金

### 一、投资者信息及收款账户

#### 1. 投资者信息

自然人

姓 名：

身份证号：

联系电话：

机构投资者

机构名称：

法定代表人：

住 所：

营业执照：

联系电话：

## 2. 收款账户

本产品认购协议项下，存在本产品本金及投资收益兑付的情况时，需将资金划转至投资者指定的收款账户。

投资者指定如下账户作为指定收款账户：

户 名：

账 号：

开户银行：

## 二、认购资金及接收账户

本产品认购协议签订后，投资者依约向指定账户划转认购资金，投资者本次认购金额为：

(大写) \_\_\_\_\_ 万元

(小写) ¥ \_\_\_\_\_ 万元

具体认购金额以实际划转的到账金额为准。

本产品接收投资者认购资金的账户如下：

户 名：**洛阳诚助实业发展有限责任公司**

账 号：**53760188000067196**

开户银行：**中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行**

大额行号：**303493000040**

投资者转款时，请在转款备注中注明：“XX（投资者姓名/名称）认购洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目”。

认购资金在认购期最后一日 24:00 前划转至受托管理人指定收款账户，且经受托管理人确认后，即视为投资者已交付认购资金。预期收益起算日：各期认购期结束后当日。

## 第四节 认购资金运用

### 一、认购资金用途

本产品认购资金用于洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目的施工，及补充流动资金。

### 二、存续期变更资金用途程序

本产品存续期间，除非因法律规定的不可抗力因素，本产品认购资金用途无法实施外，认购资金原则上用途不得变更。若挂牌方欲变更本产品认购资金的用途，应先由挂牌方股东会批准，并经过挂牌方召开本产品持有人大会就是否反对本产品认购资金用途变更进行表决，如未通过决议，则挂牌方不得变更本产品的认购资金用途。

## 第五节 投资者权益保护

本产品挂牌后，挂牌方将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和认购资金运用管理，保证资金按协议约定使用，以充分保障投资者的利益。

### 一、兑付资金安排

1. 挂牌方应在产品期间分配日、产品到期日起3个工作日内，按照本协议约定向投资者支付溢价回购价款，以保障投资者利益。
2. 担保方如发生分立、合并、停产停业等足以影响产品持有人利益的重大事项时，挂牌方应在产品受托管理人指定的期限内提供经产品持有人和产品受托管理人认可的新的保证担保措施，挂牌方不提供新的保证担保措施或所提供的新保证担保措施未得到产品持有人和产品受托管理人认可时，产品持有人有权要求挂牌方、担保方提前兑付，产品受托管理人有权代产品持有人要求挂牌方、担保方提前兑付。

### 二、违约责任

挂牌方发生违约情况时，挂牌方承担违约责任，担保方承担履约担保责任，违约责任的范围包括持有人持有的本产品溢价回购价款、违约金（每日万分之五）、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用。

任何一方违反本产品认购协议项下的义务，应承担由此给其他方及服务中心造成的损害赔偿赔偿责任。

### 三、保密条款

协议各方对因本产品认购协议的签署和履行获得的他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产品认购协议约定的除外。

## 第六节 信息披露要求

### 一、信息披露义务

挂牌方应当在本产品登记后三个工作日内，向产品持有人披露本产品的实际挂牌规模、预期收益率、期限以及产品认购协议等文件，主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、本产品的《抚州市产权交易服务中心有限公司服务协议》。
- 2、本产品的《产品说明书》。
- 3、本产品的《产品认购协议》。
- 4、本产品的《担保函》。

### 二、信息披露方式

挂牌方信息披露应当按照服务中心交易规则或服务中心认可的其他方式向产品持有人披露。

## 第七节 争议解决机制

有关本产品认购协议的签署和履行而产生的任何争议及对本产品项下条款的解释，均适用中华人民共和国法律法规（在此不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区法律法规），并按其解释。

凡因本产品的挂牌、认购、转让、偿付等事项引起的或与本产品有关的任何争议，均应由各方友好协商解决。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的，任何一方有权将争议提交至各方当地住所地有管辖的人民法院通过诉讼解决。

## 第八节 不可抗力

任何一方因受不可抗力影响致使全部或部分不能履行本产品认购协议或迟延履行本产品认购协议，应自不可抗力事件发生之日起三个工作日内，将事件情况以书面形式通知其他各方，并自事件发生之日起三十个工作日内，提交导致其全部或部分不能履行或迟延履行的有效证明。

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

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产品认购协议的履行。不能履行的，经双方协商一致后，可以终止本产品认购协议。

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。

## 第九节 权利保留

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。

如果本产品认购协议任何约定依现行法律被确定为无效或无法实施，本产品认购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产品认购协议相应的精神和宗旨。

## 第十节 生效条件

本产品认购协议为挂牌方不可撤销的要约，经各方签字、盖章之日起成立并于投资者交付认购资金后即时生效。

## 第十一节 其他事项

挂牌方、受托管理人、投资者三方知悉并遵守服务中心平台制定的相关规则文本的规定。

本产品认购协议各方同意并确认，挂牌方、受托管理人、投资者通过其在服务中心所采取的行为的法律后果和法律责任归属于挂牌方、投资者本人；挂牌方、受托管理人、投资者授权并委托服务中心根据本产品认购协议所采取的全部行动和措施的法律后果均归属于挂牌方、投资者本人，与服务中心、受托管理人无关，服务中心、受托管理人也不因此承担任何责任。

挂牌方、受托管理人、投资者知悉并遵守与本产品相关的配套法律文件，且该等与本产品相关的配套文件对挂牌方、受托管理人、投资者与其他相关当事方具有约束力。挂牌方计算应付收益时候，对人民币“分”以下（不含“分”）金额采用截位法处理，即对“分”以下金额直接截除，仅计算至“分”。

本产品认购协议壹式叁份，挂牌方执壹份，受托管理人执壹份，投资者执壹份，每份具有同等的法律效力。

## 第十二节 备查文件

本产品认购协议的备查文件包括但不限于：

- 1、《抚州市产权交易服务中心有限公司服务协议》。
- 2、《产品认购协议》。
- 3、《产品说明书》。
- 4、《担保函》。

在本产品挂牌期内，投资者可以至挂牌方处查阅上述备查文件。

（以下无正文）

(本页无正文，为《洛阳市瀍河区帽郭村城中村改造项目产品认购协议》之签署页)

1. 挂牌方（盖章）：洛阳诚助实业发展有限责任公司

法定代表人或授权代表：

2. 投资者

自然人

自然人（签字）：

签署日期： 年 月 日

机构投资者

法人或其他组织（盖章）：

法定代表人或授权代表：

签署日期： 年 月 日

3. 担保方：洛阳市金河城市建设开发有限公司

法定代表人或授权代表：

4. 担保方：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

法定代表人或授权代表：