



央企信托-110号（淮安清江浦）集合资金信托计划
推介材料

免责声明

1. 本文件为信托就本产品发布的唯一推介材料，未通过任何其他机构或者个人另行发布其他任何形式的推介材料或作出关于本产品的任何承诺。
2. 本文件仅向少数特定投资者提供，供其了解央企信托及其产品的相关信息。本文件及其内容均为央企信托所有的保密信息，未经央企信托事先书面同意，本文件不可复制或分发，本文件的内容亦不可向任何第三者披露。一旦阅读本文件，每一潜在投资者应被视为已同意此项条款。
3. 本文件中所含来源于公开资料的信息，本公司对这些信息的准确性和完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息及相关建议不会发生任何变更，本公司已力求材料内容的客观、公正，但文中的观点、结论及相关建议仅供参考，不代表任何确定性的判断。
4. 本公司在本推介材料中所载的任何信息均不代表其对投资者投资于本信托产品的本金及收益作任何明示或暗示的保证。投资者应有充分的资金实力及意愿承担风险。投资者在决定是否投资本产品时，不应将本文件的内容视为法律、税务、财务、投资或其他方面的建议，而应自行独立做出判断或另行寻求专业人士意见。
5. 投资者在做出购买决策前，应仔细阅读信托文件，并与客户经理充分沟通，在充分理解本信托计划相应信托受益权风险和评估自身承受能力的基础上，审慎做出投资决策。
6. 除本页条款外，本报告其他内容和任何表述均属不具有法律约束力的用语，不应被归为构成向任何人士发出的要约或要约邀请，也不构成任何承诺。
7. 本文件所含信息仅供参考，具体以投资者所签署的信托文件和其他法律文件为准。



公 司 简 介

ABOUTUS

公司简介

是经中国银保监会批准重新登记的非银行金融机构，持有编号为K0080H244010001的《金融许可证》。总部位于花城广州，在北京、上海、武汉设有业务管理部，业务范围遍布全国众多区域。

自2011年开业以来，公司始终秉持“稳健经营、持续发展”的理念，积极应对内外部环境变化，准确把握市场机遇和业务节奏，不断提高市场竞争能力、风险控制能力、业务创新能力和运营管理能力，经营业绩快速增长。

公司注册资本20亿元，股东包括中国东方资产管理股份有限公司（41.67%）、广州金融控股集团有限公司（38.33%）和广东京信电力集团有限公司（20%）。

股东背景



中国东方
CHINA ORIENT

中国东方资产管理股份有限公司是中国四大资产管理公司（AMC）之一，是由财政部、全国社保基金理事会共同发起设立的中央金融企业。中国东方前身为中国东方资产管理公司，成立于1999年10月，于2016年改制为股份有限公司。

截至2022年末，中国东方集团合并总资产超过1.2万亿元，在全国共设26家分公司，下辖中华联合保险集团股份有限公司、大连银行股份有限公司、东兴证券股份有限公司、中国东方资产管理（国际）控股有限公司、上海东兴投资控股发展有限公司、东方前海资产管理有限公司、东方邦信融通控股股份有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、东方邦信创业投资有限公司和浙江融达企业管理有限公司等11家一类子公司，业务涵盖不良资产经营、保险、银行、证券、基金、信托、信用评级和海外业务等，员工总数5万多人。



广州金控
GUANGZHOU FINANCE HOLDINGS

广州金融控股集团有限公司成立于2006年12月，是广州市委、市政府整合市属金融资产的核心国有金融控股平台。目前，集团全资及控股企业57家，参股企业88家，是华南地区金融牌照最齐全的地方金融控股集团，形成国家类持牌金融机构、地方性金融牌照企业、金融科技、生命健康、实业五大业务板块。

业务范围涵盖银行、证券、信托、期货、基金、保险、股权投资、资产管理、典当、小额贷款、融资租赁、互联网金融等主要金融领域，是广州市唯一以金融为主业的国有企业集团。

公司实力

资本实力指标（截至2024年2月末）。

指标	指标值	银保监会监管标准
注册资本	20.00亿	≥3亿
净资产	32.11亿	无
净资本	24.19亿	≥2亿
净资本/各项业务风险资本之和	224%	≥100%
净资本/净资产	75%	≥40%



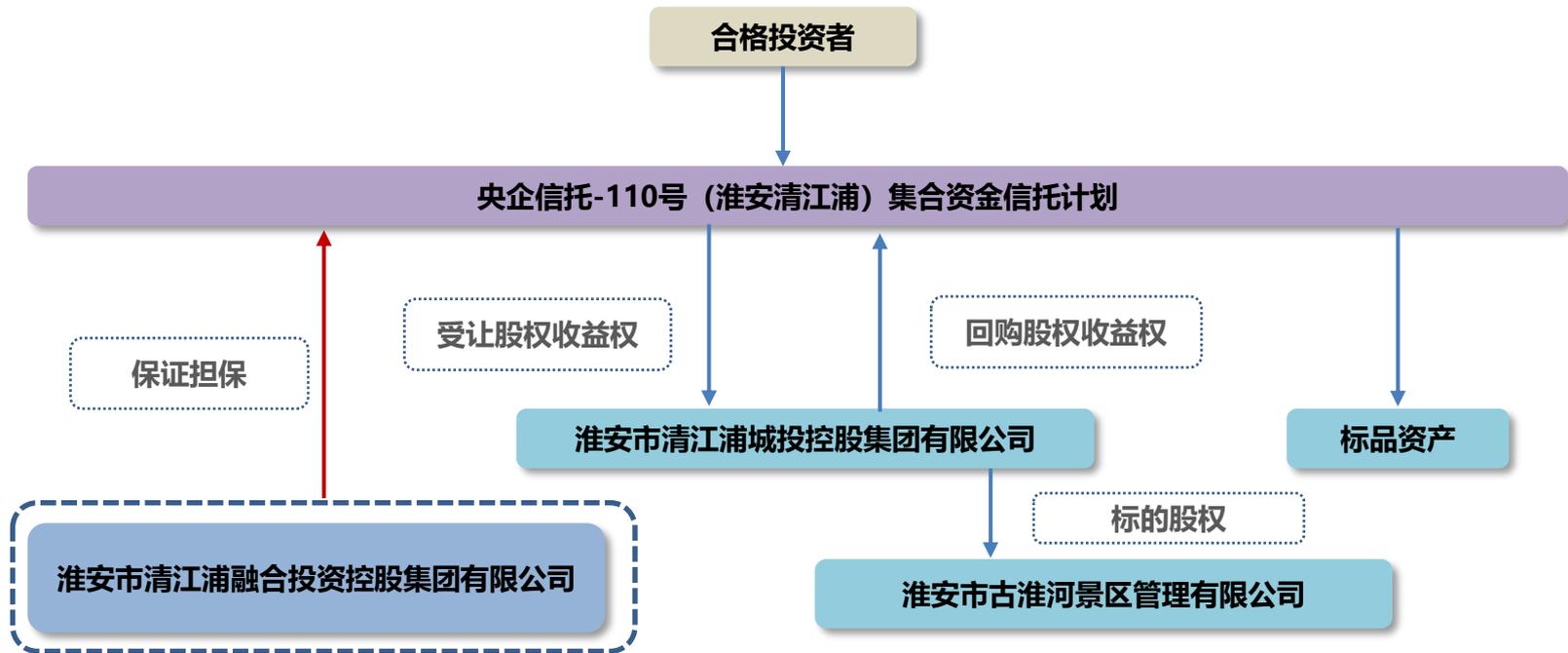
信 托 计 划

TRUSTPLAN

产品要素

类别	详细描述
产品名称	央企信托-110号（淮安清江浦）集合资金信托计划（以下简称“110号”）
产品类型	固定收益类，本产品风险等级为PR3（中风险），该产品适用于风险承受能力评级为【平衡型及以上】客户。
信托规模	本信托计划预计规模不超过人民币【21,100】万元，各期各类信托单位预计规模以推介期/募集期内受托人披露的发行文件的记载为准。
信托期限	C类信托单位的到期日预计为该信托单位生效满18个月之日，但各类信托单位预计到期日均不超过本信托计划成立满21个月之日。本信托计划项下发行其他类别信托单位的，该等信托单位期限以委托人签署的相应信托文件约定为准。本信托计划期限预计不超过21个月，自信托计划成立之日起计算。
资金用途	不超过人民币2亿元的信托资金用于受让淮安市清江浦城投控股集团有限公司（下称“债务人”）持有的淮安市古淮河景区管理有限公司100%（下称“标的股权”）对应之收益权。债务人将转让价款资金用于补充日常营运资金及委托受托人认购信托业保障基金。债务人依照交易文件约定支付标的股权收益权回购价款；另不少于信托规模5%的信托资金投资于现金管理类产品（包括但不限于银行存款、银行存单、货币市场基金）、国债逆回购、同业存单、利率债、标准化债券、其他标准化债权资产或底层资产主要为标准化债权资产的固定收益类资管产品。
认购起点	【50】万元起，以【10】万元的整数倍增加。
业绩比较基准	C类信托单位：50万-100万 5.9%（税后），100万起 6.0%（税后）
信托利益分配	95%非标部分收益按季度分配，每年的3/6/9/12月10日为非标信托收益结算日，支付日为结算日起的10个工作日内。5%标品部分收益到期一次性结算
增信措施	保证担保：淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司提供连带责任保证担保（AA发债主体）
特别提示	本信托计划设定的业绩比较基准仅为便于计算和提取受托人业绩报酬，不代表受托人或其他任何第三方对信托收益的承诺或保证。以上信托计划信息仅供参考，具体内容以信托合同为准

产品结构



项目风控措施

◆ 保证担保

淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司（下称“清江浦融控”）为债务人的义务履行承担不可撤销的连带责任保证担保。

区域介绍——淮南市

- ▶ 淮南市地处江苏省北部中心地域，淮河下游，处于中国地理分界线“秦岭—淮河”线上。北接连云港市，东毗盐城市，南连扬州市和安徽省滁州市，西邻宿迁市。淮南市地形西高东低，境内河湖交错，水网纵横，京杭运河、淮沭河、苏北灌溉总渠、淮河入江水道、淮河入海水道、古黄河、六塘河、盐河、淮河干流9条河流纵贯横穿，全国五大淡水湖之一的洪泽湖大部分位于市境内，是著名的“鱼米之乡”和全国重要绿色农副产品生产基地。
- ▶ 2023年，实现地区生产总值5015.06亿元，按不变价格计算，比上年增长7.8%，全年实现一般公共预算收入316.6亿元、比上年增长5.5%。



区域介绍—清江浦区

- 清江浦区是淮安市的中心城区核心区，先后获评“全国综合实力百强区”、“全国投资潜力百强区”、“全国创新创业百强区”、“全国平安建设先进区”等多项“国字号”荣誉。
- 2023年全区实现地区生产总值737.89亿元，按不变价格计算，比上年增长7.8%。一般公共预算收入为36.19亿元。

项目	2020	2021	2022
GDP (亿元)	591.98	673.57	751.14
GDP 增速 (%)	3.00	12.00	3.70
人均 GDP (万元)	10.20	11.59	12.07
固定资产投资增速 (%)	-34.42	15.20	26.00
一般公共预算收入 (亿元)	30.19	36.62	33.90*
政府性基金收入 (亿元)	22.91	31.96	71.64
税收收入占比 (%)	80.86	80.56	70.29
公共财政平衡率 (%)	70.62	76.02	76.21

区域平台概况

- 在淮安市清江浦区目前主要的平台公司中，按2022年末总资产规模排名，债务人排名第一，担保人排名第二。

清江浦区主要平台公司简介（截止2022年末，单位：亿元）

序号	公司名称	总资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	资产负债率 (%)
1	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	607.56	21.34	60.84
2	淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司	291.16	11.90	63.72
3	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	274.76	9.74	61.03
4	淮安清河新区投资发展有限公司	215.19	8.66	59.04

债务人基本情况

债务人名称	淮安市清江浦城投控股集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	淮安市清江浦区苹果国际公寓5号楼602室
法定代表人	王泽民
注册资本	50.00亿元人民币
实收资本	50.00亿元人民币
成立时间	2015年12月3日
营业期限	2015年12月3日至无固定期限
经营范围	政府授权的土地及其它有关资产的经营管理、转让、投资、市政公用设施建设、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；投资咨询服务；房屋、建设周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售；清江浦城区经营性土地及旧城改造项目用地的回收、回购、整理、储备、运作上市服务及开发配套相关业务。（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）
统一社会信用代码	91320802MA1MC1X23R



大公国际于2023年4月19日给予主体评级AA+，评级展望为稳定。

债务人简介

- 债务人作为清江浦区重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体，从事清江浦区的基础设施建设、土地整理、安置房建设和房屋销售等业务；近年来，工程代建和土地整理是公司最主要的收入来源，2022年公司工程代建和土地整理业务收入占比超过90%。

项目 (单位: 亿元)	2023年9月	2022年	2021年
资产总计	660.91	607.56	542.37
负债合计	411.09	369.62	341.02
所有者权益合计	249.81	237.94	201.35
营业收入	15.80	21.34	22.06
净利润	0.91	4.32	3.56
经营活动产生的现金流量净额	13.27	20.04	17.06
投资活动产生的现金流量净额	-3.22	-7.57	-15.81
筹资活动产生的现金流量净额	2.19	-20.21	9.51

担保人基本情况

担保方名称	淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	淮安市清江浦区水岸风情街C11栋
法定代表人	杨小兵
注册资本	10.00亿元人民币
实收资本	10.00亿元人民币
成立时间	2008年7月2日
营业期限	2008年7月2日至无固定期限
经营范围	经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（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）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地整治服务；农林废弃物资源化无害化利用技术研发；生态恢复及生态保护服务；农作物栽培服务；农业科学研究和试验发展；园区管理服务；土壤污染治理与修复服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；蔬菜种植；中草药种植；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）（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）
统一社会信用代码	913208006776185230



中诚信国际于2023年6月26日给予主体评级AA，评级展望为稳定。

担保人简介

- 担保人是经淮安市人民政府批准设立的国有企业，是淮安市清江浦区重要的基础设施投融资及建设与国有资产运营主体，主要承担淮安市清江浦区土地开发整理、城市基础设施建设、安置房建设等职能。

项目 (单位: 亿元)	2023年9月	2022年	2021年
资产总计	306.33	291.16	264.30
负债合计	198.61	185.52	170.79
所有者权益合计	107.72	105.64	93.51
营业收入	7.23	11.90	11.72
净利润	0.39	1.54	1.28
经营活动产生的现金流量净额	3.29	5.94	9.42
投资活动产生的现金流量净额	-0.21	-1.29	0.55
筹资活动产生的现金流量净额	12.29	-16.40	-11.77

标的股权

标的股权名称	淮安市古淮河景区管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	淮安市清江浦区河畔路88号
法定代表人	邵媛媛
注册资本	1.00亿元人民币
实收资本	1.00亿元人民币
成立时间	2018-05-31
营业期限	2018-05-31至无固定期限
经营范围	旅游景区开发及经营管理；旅游项目策划服务；旅游景区配套设施建设；园林绿化规划、设计及施工；景区内观光车客运服务；旅游工艺品研发、制作及销售；会议及展览展示服务；餐饮服务。（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） 一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；婚庆礼仪服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务（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）
统一社会信用代码	91320811MA1WMAM990



截止2022年末，标的股权公司合并口径总资产63.31亿元，净资产51.59亿元，资产负债率18.51%。2022年度，标的股权公司实现营业收入0.69亿元，净利润0.29亿元。

特别提示：本信托计划通过标的股权收益权转让及回购的形式向债务人提供融资，并非以信托资金对标的股权及/或其收益权进行投资，受托人对标的股权及其收益权并无实际控制或处置权限。

项目优势

★区域经济发展水平高：

2023年，淮安市实现地区生产总值5015亿元，增速为7.8%；一般公共预算收入316亿元，增速5.50%。

2023年，清江浦区实现地区生产总值738亿元，同比增长7.8%。

同期，清江浦区经济总量在淮安市7个区县中居第2位。

★交易对手实力强：

债务人是清江浦区重要的土地整理开发和基础设施投资建设主体，是区域内唯一的AA+发债主体，也是资产规模最大的重要平台

担保人是清江浦区南部新城的核心基础设施建设和土地开发主体，担保人实际控制人为淮安市人民政府，也是区域内存量债券规模最大的发债主体。

产品风险提示

风险类型	风险揭示
信用风险	在管理、运用信托财产过程中，交易对手发生违约，将可能导致信托财产损失和信托收益变化。
流动性风险	<p>根据本信托计划的交易安排，本信托计划不超过95%信托资金投资于非标融资项目（用于受让股权收益权），信托财产流动性不足，如果债务人违约，将可能导致信托财产难以迅速变现进而影响支付信托利益的支付时间和金额。</p> <p>此外，本信托计划为分期发行的封闭式产品。本信托计划受托人按照《信托合同》约定向受益人分配信托利益，但不向受益人开放赎回信托单位。因此，信托计划存续期间，可能对持有信托计划项下信托单位的委托人（受益人）的流动性安排产生影响。</p>
增信措施风险	如果保证人不履行或者不完全履行义务，或者保证人保证能力下降，则可能对信托计划产生不利影响。

*完整风险提示内容请见信托计划《认购风险申明书》。