

A stylized city skyline illustration. On the left, a tall, red, lattice-patterned tower (resembling the Canton Tower) stands prominently. To its right, a series of various green and grey skyscrapers of different heights and shapes form a cityscape. The bottom of the image is a solid red horizontal band.

央企信托-169号（泉州AA+非标）集合资金信托计划
推介材料

免责声明

1. 本文件为央企信托就本产品发布的唯一推介材料，央企信托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

央企信托

央企信托有限责任公司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

央企信托资本实力指标（截至2023年6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	31.93亿	无
净资本	24.71亿	≥2亿
净资本/各项业务风险资本之和	248%	≥100%
净资本/净资产	77%	≥40%



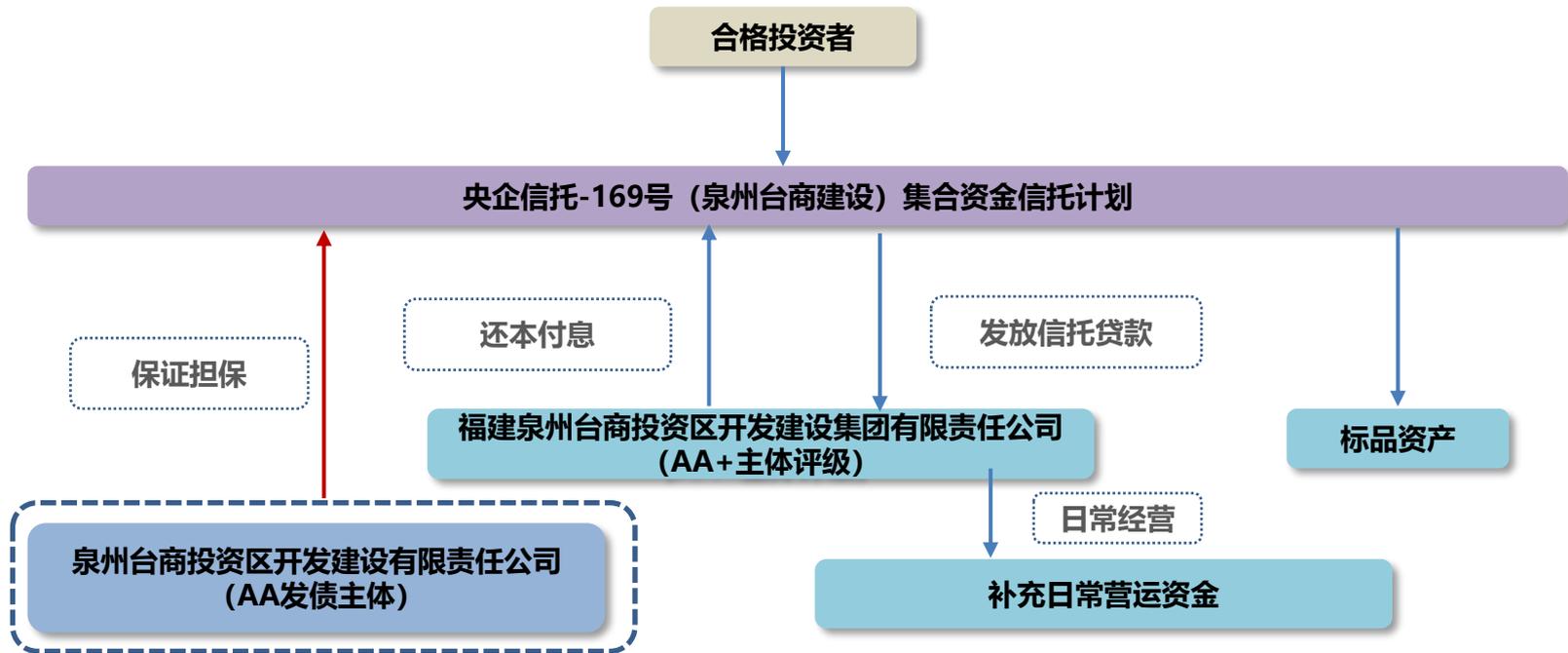
信 托 计 划

TRUSTPLAN

产品要素

类别	详细描述
产品名称	央企信托-169号（泉州AA+非标）集合资金信托计划（以下简称“信托计划”）
受托人	央企信托有限责任公司（以下简称央企信托或受托人）
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【22,000】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	本信托计划的期限预计为1年，自本信托计划成立日起计算
资金用途	不超过20,000万元的信托资金用于向福建泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司（以下简称“债务人”）发放信托贷款，债务人将信托贷款资金用于日常营运资金及委托受托人认购信托业保障基金；另不少于信托规模5%的信托资金投资于银行存款、货币基金、信托业保障基金、现金管理类银行理财产品、标准化债权资产及底层资产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
业绩比较基准	5%（税后）
信托利益分配	按季度分配，每自然季度末月的第10日（即3月10日、6月10日、9月10日、12月10日）和信托单位本金结算情形出现日为基础信托收益结算日，支付日为结算日起的10个工作日内。
增信措施	保证担保：泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司为债务人的还本付息义务提供不可撤销连带责任保证担保。
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浮动报酬，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

泉州台商投资区开发建设有限责任公司（AA公募发债主体）为融资人在《信托贷款合同》项下义务的履行提供连带责任保证担保。

区域介绍——泉州市

- ▶ 泉州市，简称“泉”或“鲤”，福建省辖地级市，被誉为中国品牌之都，Ⅱ型大城市，二线城市，是福建省人民政府批复确定的海峡西岸经济区中心城市之一、现代化工贸港口城市，是联合国认定的海上丝绸之路起点，列入国家“一带一路”倡议的21世纪海上丝绸之路先行区，于2021年成为“世界文化遗产”。泉州地处中国华东地区，北承福州市、莆田市，南接厦门市，东望台湾岛。截至2022年底，泉州市地区生产总值12102.97亿元，居全国第19位，福建省第2位，全市常住人口887.9万人。
- ▶ 截至2022年末福建省在全国省级区域（含直辖市）的GDP总量排名为第8名（2021年排名第9名），2023年前3季度福建省的GDP总量排名全国第8；截至2022年末泉州市在福建省地市级GDP总量排名为第2名（与2021年无变化），2023年前3季度泉州市在福建省地市级GDP总量排名为第1名。
- ▶ 泉州市最近三年一般公共预算收入一直呈现稳步上升的态势，2021年总体规模达到了500亿元以上，2022年实现526.79亿元，财政实力较强。从一般预算收入构成来看，税收收入占比较高，保持在60%以上。财政自给率较高，2022年为65.24%。



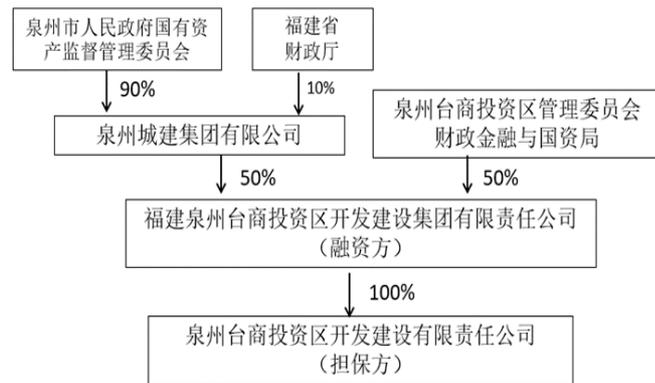
区域介绍—台商投资区

- 泉州台商投资区成立于2010年，位于泉州市区东部，是泉州环湾城市核心区的重要组成部分，辖区面积218平方公里，常住人口约33.8万，辖洛阳镇、东园镇、张坂镇、百崎回族乡四个乡镇，共78个行政村。坐拥“泉州之眼”百崎湖，建有海上丝绸之路艺术公园和海上丝绸之路生态公园。2022年，泉州台商投资区实现地区生产总值401.92亿元，居泉州市13个区县第10位。
- 泉州台商投资区为福建省开发建设的第五个台商投资区，2012年1月21日，国务院正式批复设立泉州台商投资区，实行现行国家级经济技术开发区的政策，同年7月9日，经中央编办批复升格为副厅级机构，坐拥国家级台商投资区、国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区主园区及国家级自主创新示范区等四块“国字号”招牌。台商投资区以新材料、智能交通、健康医疗、文化旅游和高端装备制造五大主导产业为重点，以打造“两岸融合主阵地”和建设“泉州城市副中心”为发展目标。截至2023年5月，台商投资区共有烯石新材料、嘉德利电子等30家省、市、区级龙头企业，德普乐能源、力达机电等18家“专精特新”中小企业。工业龙头企业包括玖龙纸业(泉州)有限公司、福建烯石新材料科技有限公司、力达(中国)机电有限公司等。



融资人基本情况——台商建设集团

融资方名称	福建泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司 (2013-10至2023-08期间曾用名“泉州台商投资区物业管理有限责任公司”)
类型	其他有限责任公司
住所	福建省泉州台商投资区百崎回族乡滨湖南路大创商厦6楼
法定代表人	朱子良
注册资本	10亿元人民币
实收资本	10亿元人民币
成立时间	2013-10-24
营业期限	2013年10月24日至无固定期限
实际控制人	泉州市国资委
经营范围	许可项目：建设工程监理；建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程质量检测；水利工程建设监理；测绘服务；职业中介活动。（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：土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；市政设施管理；工程造价咨询业务；住房租赁；环境应急治理服务；环境保护监测；固体废物治理；海洋环境服务；城乡市容管理；水污染防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；粮油仓储服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；商业综合体管理服务；停车场服务；粮食收购；电动汽车充电基础设施运营。（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	913505210797992138



股权结构

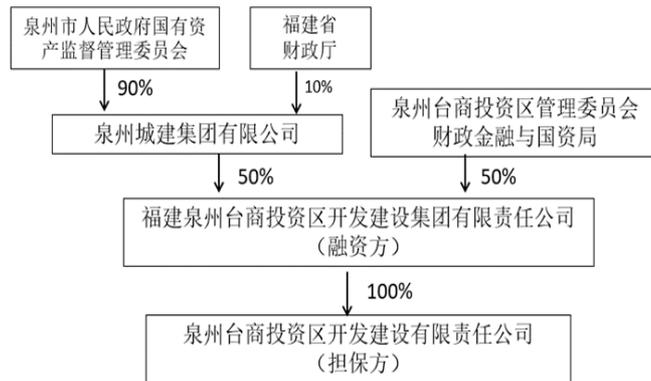
东方金诚于2023年11月8日给予主体评级AA+，评级展望为稳定。

融资人简介

- **融资方为2023年新整合的集团公司**，截至2023年9月融资方本部暂未开展实际业务，主要持有担保方台商建设100%股权，故合并财务数据主要取自担保方数据。**泉州城建是融资方股东，是泉州市重要的城市开发和城市运营主体**，承担泉州市城市基础设施建设、新区开发以及市政府批准的其他重大项目投资与建设任务。自成立以来在资本金注入、股权划转、和政府补贴等方面得到了实际控制人及相关各方的有力支持。
- **资本金注入方面**，自成立以来，泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局向公司本部合计注资共10.00亿元增加公司实收资本。2023年泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局向子公司城乡融合和振兴乡村合计注资2.10亿元。
- **股权划转方面**，2023年9月7日，泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局和泉州城建集团分别将各自持有的台商建设 50.00%的股权划转至融资方。2023年11月泉州台商投资区城市建设发展有限公司无偿划转福建省鸿湾房地产开发有限公司100%股权、担保方台商建设无偿划转泉州市海丝城乡融合产业投资有限公司、泉州市海丝振兴乡村有限公司和福建省鸿湾工程管理有限公司100%股权至融资方。
- **财政补贴方面**，2020年-2022年，融资方分别收到财政补贴2.02亿元、1.51亿元和1.58亿元。

担保人基本情况——台商建设

担保方名称	泉州台商投资区开发建设有限责任公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	福建省泉州台商投资区百崎回族乡滨湖南路大创商厦6楼
法定代表人	朱子良
注册资本	10亿元人民币
实收资本	10亿元人民币
成立时间	2009-09-23
营业期限	2009-09-23至 2080-09-22
实际控制人	泉州市国资委
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程监理；建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程质量检测；水利工程建设监理；测绘服务；劳务派遣服务；职业中介活动。（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：土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；市政设施管理；工程造价咨询业务；住房租赁；环境应急治理服务；环境保护监测；固体废物治理；海洋环境服务；城乡市容管理；水污染防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；粮油仓储服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；商业综合体管理服务；停车场服务；粮食收购；电动汽车充电基础设施运营。（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	913505216943786805



股权结构

联合资信于2023年6月21日给予主体评级AA，评级展望为稳定。

担保人简介——台商建设

- 担保人是台商投资区唯一的基础设施建设主体，主要从事泉州台商投资区的基础设施和保障房建设，同时开展贸易业务，业务具有较强的区域专营性。2020-2022年，公司营业收入持续增长，主要来自基础设施建设和保障房建设收入，其中基础设施建设业务收入占比最高。

项目 (单位: 亿元)	2023年9月	2022年	2021年
资产总计	416.63	385.29	372.98
负债合计	255.92	225.01	211.05
所有者权益合计	160.70	160.28	161.93
营业收入	13.38	22.47	20.33
净利润	0.41	0.82	1.41
经营活动产生的现金流量净额	-13.81	-14.93	-15.06
投资活动产生的现金流量净额	-2.68	-0.03	-0.31
筹资活动产生的现金流量净额	11.47	8.11	21.14

项目优势

★区域经济发展水平高：

泉州市被誉为中国品牌之都，Ⅱ型大城市，二线城市，是福建省人民政府批复确定的海峡西岸经济区中心城市之一、现代化工贸港口城市，是联合国认定的海上丝绸之路起点，列入国家“一带 一路”倡议的 21 世纪海上丝绸之路先行区，于2021年成为“世界文化遗产”。截至 2022 年底，泉州市地区生产总值12102.97亿元，居全国第19位，福建省第2位，全市常住人口 887.9 万人。截至2022年末福建省在全国省级区域（含直辖市）的GDP总量排名为第8名（2021年排名第9名），2023年前3季度福建省的GDP总量排名全国第8；截至2022年末泉州市在该省地市级GDP总量排名为第2名（与2021年无变化），2023年前3季度泉州市在该省地市级GDP总量排名为第1名。

★交易对手实力强：

担保方为是是台商投资区唯一的基础设施建设主体，负责台商投资区内的基础设施建设和保障房建设等业务，业务具有较强的区域专营性。融资人最新主体评级AA+，担保人最新主体评级AA，融资人及担保人实际控制人均为泉州市国资委，政府支持力度较大，综合实力较强。

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	根据本信托计划的交易安排，本信托计划95%信托资金投资于非标融资项目（用于发放信托贷款），信托财产流动性不足，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。 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。
增信措施风险	担保人为融资人全资子公司，增信效果有限。 担保人是如果担保人不履行或者不完全履行义务，或者担保人保证能力下降，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》。

盛德大业 至诚信托

