

A stylized city skyline illustration. On the left, a tall, slender red tower with a diamond-patterned facade stands out. To its right, a series of various green and grey skyscrapers of different heights and shapes form a cityscape. The entire scene is set against a white background, with a solid red horizontal band at the bottom that serves as a reflection for the buildings above.

央企信托-120号（济南市中）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，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%



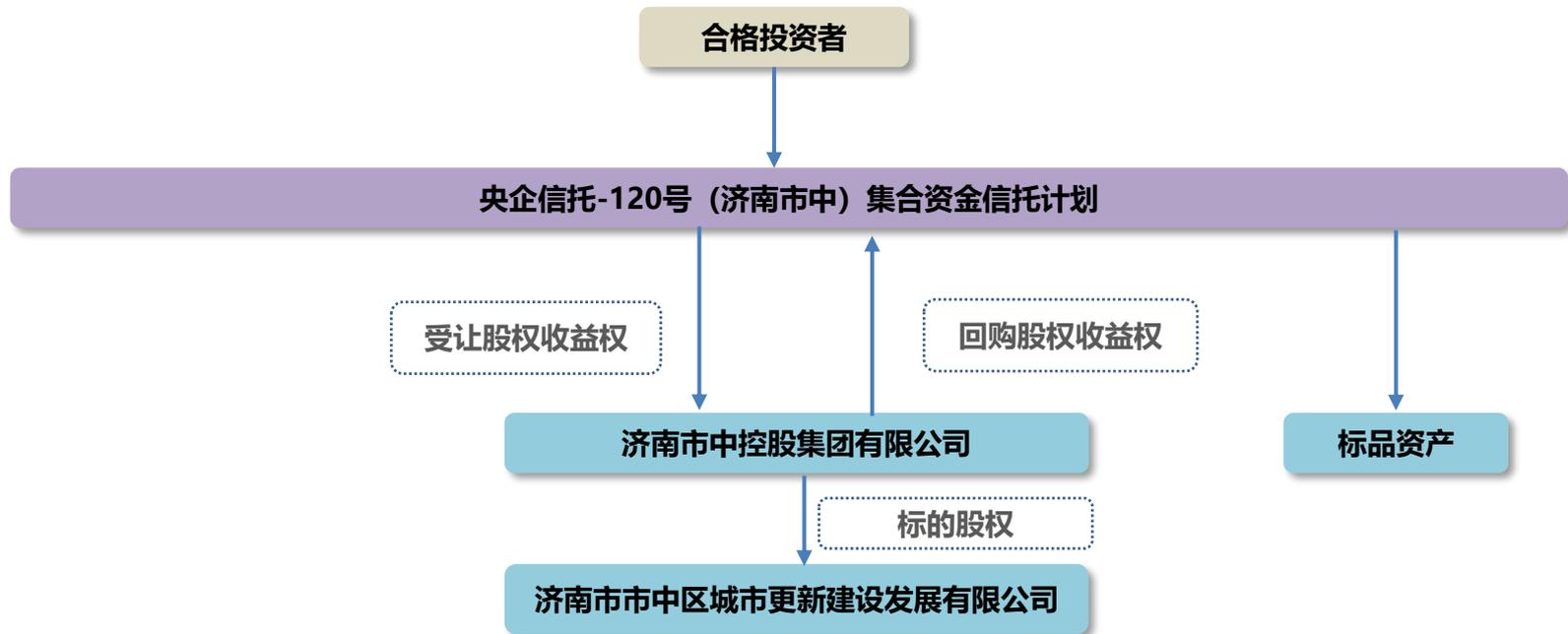
信 托 计 划

TRUSTPLAN

产品要素

类别	详细描述
产品名称	央企信托-120号（济南市中）集合资金信托计划（以下简称“120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【20,500】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	本信托计划总期限预计不超过21个月，各期C类信托单位的到期日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。
资金用途	不低于95%的信托资金用于受让济南市中控股集团有限公司（AA+发债主体，下称“债务人”）持有的济南市市中区城市更新建设发展有限公司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；另不超过信托规模5%的信托资金投资于标准化债权类资产
业绩比较基准（C类）	【50】万元起，税后6.4%/年
信托利益分配	自本信托计划成立之日起，每自然季度的末月的第10日（即3月10日、6月10日、9月10日、12月10日）信托单位本金结算情形出现日及信托计划本金结算情形出现日为 非标信托收益结算日 ，支付日为结算日起的10个工作日内。
交易对手	济南市中控股集团有限公司（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和受益人超额收益，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，本材料仅供参考，具体内容以信托合同为准。

产品结构



区域介绍—济南市

- 济南市是山东省省会、副省级市、特大城市、济南都市圈核心城市，国务院批复确定的环渤海地区南翼的中心城市。截至2022年，全市下辖10个区、2个县，总面积10,244.45平方千米，常住人口941.5万人，城镇人口699.8万人，城镇化率为74.3%。
- 2023年，实现地区生产总值12,757.42亿元，按可比价格计算，比上年增长6.10%，生产总值位列山东省第2位，全年实现一般公共预算收入1,060.82亿元，增速为6.00%。



区域介绍—市中区

- ▶ 市中区位于济南市中南部，东邻历下区，西靠长清区、槐荫区，北倚天桥区，南接历城区，**是省会济南的中心城区**，辖区面积281.49平方公里，辖17个街道办事处，**是市内四区行政面积最大、户籍人口最多的区域**。截至2021年末，市中区全区常住人口为91.51万人，较2020年的增加了0.75万人。作为济南的政治、经济、文化、金融中心，**区内驻有中共山东省委等党政机关，微软、思爱普、阿里巴巴、玲珑轮胎等世界500强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆校区等高等院校，汇丰银行等济南全部四家外资银行**。
- ▶ 2023年，全区实现地区生产总值1,350.40亿元，全市排名第二，同口径同比增长6.20%；完成公共财政预算收入98.22亿元，增速为10.07%。



区域平台概况

- 根据DM显示的济南市市中区域投名单，按总资产规模排名，融资人排名区域第二，按照存量债券规模排名，融资人排名区域第一

市中区主要平台公司简况（截止2022年末，单位：亿元）

序号	名称	总资产	净资产	存量债券规模	主体评级
1	济南市中财金投资集团有限公司	522.76	156.06	10.00	AA+
2	济南市中控股集团有限公司	390.88	130.82	30.00	AA+

债务人基本情况

融资人名称	济南市中控股集团有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	山东省济南市市中区六里山街道英西南路7号新金融产业大厦南楼6层
法定代表人	张勇
注册资本	10.20亿元人民币
实收资本	10.20亿元人民币
成立时间	2005-09-23
营业期限	无固定期限
经营范围	从事旧城更新、旧村改造、片区开发项目的一级土地开发及土地熟化；房地产开发经营；承担政府公益性项目的建设、经营和管理；建设项目管理咨询；建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（以上工程项目凭资质证经营）；建材设备销售；房屋租赁；国内广告业务。（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	91370103780603370J

债务人简介

- 债务人是济南市中区最主要的国有企业，已形成以土地开发整理为核心的业务板块，成立以来持续得到股东及当地政府在资产和资金注入等方面的大力支持，公司主要业务收入来自于土地开发整理和工程施工业务。
- 截止2023年9月末，债务人合并口径总资产463.71亿元，净资产141.45亿元，资产负债率69.50%。2022年度，债务人实现营业收入23.98亿元，净利润4.22亿元。根据中诚信国际于2023年6月26日出具的信用评级公告，评定融资人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

标的股权

目标公司名称	济南市市中区城市更新建设发展有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	山东省济南市市中区英雄山路山东科创大厦327室
法定代表人	辛钊
注册资本	1.0亿元人民币
实收资本	1.0亿元人民币
成立时间	2017-04-20
营业期限	无固定期限
经营范围	土地开发及土地熟化、土地复垦；建筑工程，市政公用工程，建筑装饰装修工程，物业管理（以上凭资质证经营）；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；建材及机械设备的销售；房屋租赁。（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	91370103MA3DHW07R



标的公司为本信托计划融资人全资子公司，截止2023年9月末，标的股权公司合并口径总资产157.73亿元，净资产18.53亿元。2022年度，标的股权公司实现营业收入6.46亿元，净利润0.63亿元。

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

★政治、经济、文化中心：

作为济南的政治、经济、文化、金融中心，区内驻有中共山东省委等党政机关，微软、思爱普、阿里巴巴、玲珑轮胎等世界500强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆校区等高等院校，汇丰银行等济南全部四家外资银行

★区域经济发展水平高：

2023年，济南市实现地区生产总值12,757.42亿元，增速为6.10%；一般公共预算收入1,060.82亿元，增速6.00%。

2023年，市中区地区生产总值1,350.40亿元，增速为6.20%，一般公共预算收入98.22亿元，增速为10.07%，财政自给率为159%，政府负债率仅4%。

★交易对手实力强：

济南市中控股是市中区最重要的土地熟化、道路建设及保障房建设主体，垄断和承接了区内绝大部分业务，主体评级连续多年维持在AA+，是区内存量债券规模最大的发债主体，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，本信托计划不低于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。 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。
增信措施风险	本信托计划无抵押、质押或保证担保等增信措施。

*完整风险提示内容请见信托计划《认购风险申明书》。