

The background features a stylized city skyline. 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 bottom of the image is a solid red horizontal band.

央企信托-38号（河南洛阳）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。受托人、保管人、证券经纪人等相关机构和人员的过往业绩不代表本产品未来运作的实际效果。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

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经国务院批准，由财政部、全国社保基金理事会共同发起设立的国有大型非银行金融机构，是国内四大资产管理公司（AMC）之一。

经过20多年的发展，控股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、央企信托有限责任公司等12家一类子公司，在国内各中心城市设有25家分公司和1家经营部，业务涵盖资产管理、保险、银行、证券、信托、信用评级等领域，服务网络覆盖全国。

截至2020年末，集团合并总资产超过1.1万亿元，净资产近1,470亿元，员工总数近6万人。



广州金控
GUANGZHOU FINANCE HOLDINGS

广州金融控股集团有限公司是广州市政府整合市属金融产业的平台，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、小额再贷款、融资租赁、再担保、商业保理、绿色金融、股权投资、金融资产交易、商品交易清算、航运金融等主要金融领域，控股及参股广州银行股份有限公司、广州农村商业银行股份有限公司、万联证券股份有限公司、广州金控期货有限公司、易方达基金管理有限公司、珠江人寿保险股份有限公司、央企信托有限责任公司等多家金融企业。

截至2019年末，集团合并总资产达到6,300亿元，员工总数约1万人。

理财热线：400-004-9979

公司实力

央企信托资本实力指标（截至2023年3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	31.91亿	无
净资本	24.70亿	≥2亿
净资本/各项业务风险资本之和	268%	≥100%
净资本/净资产	77%	≥40%

理财热线：400-004-9979



信 托 计 划

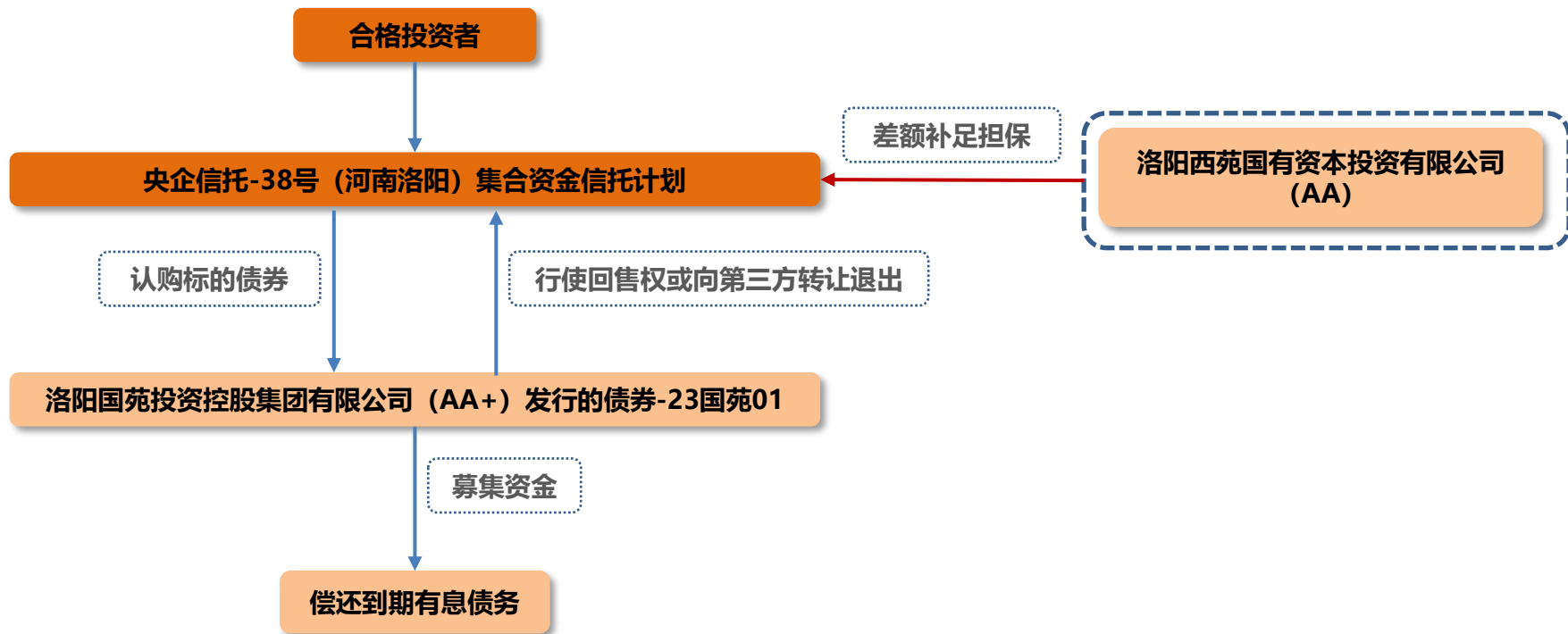
TRUSTPLAN

产品要素

类别	详细描述
产品名称	央企信托-38号（河南洛阳）集合资金信托计划（以下简称“38号”）
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【25,000】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	本信托计划项下各期信托单位期限均不超过24个月
资金用途	用于投资“洛阳国苑投资控股集团有限公司（AA+）2023年面向专业投资者非公开发行公司债券”（简称“标的债券”）
认购起点	【50】万元起，以【10】万元的整数倍增加。
募集账户	户名：央企信托有限责任公司；开户行：招商银行武汉光谷支行；账号：1209 0481 4610 887
业绩比较基准	50万及以上6.5%
信托利益分配	每年标的债券付息日期（具体以标的债券的发行公告为准）为信托收益结算日，支付日为结算日起的10个工作日内
增信措施	由洛阳西苑国有资本投资有限公司（AA）在信托层面提供不可撤销的连带差额补足担保。
特别提示	业绩比较基准仅为方便计算受托人业绩报酬而设，并不构成受托人及任何第三方保证信托资金不受损失或取得最低收益的承诺。 以上信托计划信息仅供参考，具体内容以信托合同为准

理财热线：400-004-9979

产品结构



理财热线：400-004-9979

项目风控措施

◆ 差额补足担保

由洛阳西苑国有资本投资有限公司（AA）在信托层面提供不可撤销的连带差额补足担保。

区域介绍

河南省洛阳市：

洛阳市位于河南省西部，横跨黄河中下游南北两岸，是华夏文明的重要发祥地、国务院首批公布的国家历史文化名城、国家区域性中心城市、中原城市群副中心城市、丝绸之路的东方起点之一。

2022年洛阳市实现GDP总额5675亿元，实现一般公共预算收入395亿元，在河南省18个地级市中均排名第2位。

洛阳市涧西区：

涧西区是洛阳市第一大区，也是国家级工业重镇，辖区内合计9家上市公司市值超2000亿，“涧西制造”分布在航空航天、国产盾构机、大型射电望远镜、量子卫星、复兴号高铁、核燃料提纯等高科技、军工领域。**涧西区是河南省唯一拥有国家级自贸区（中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区）、国家级综合保税区（洛阳综合保税区）和国家级高新区（郑洛新国家自主创新示范区洛阳片区）三区合一的区域。**

2022年涧西区实现GDP总额713亿元，实现一般公共预算收入44亿元，在洛阳市14个区县中均排名第1位。一般公共预算支出49亿元，**财政自给率91%**。



区域平台概况

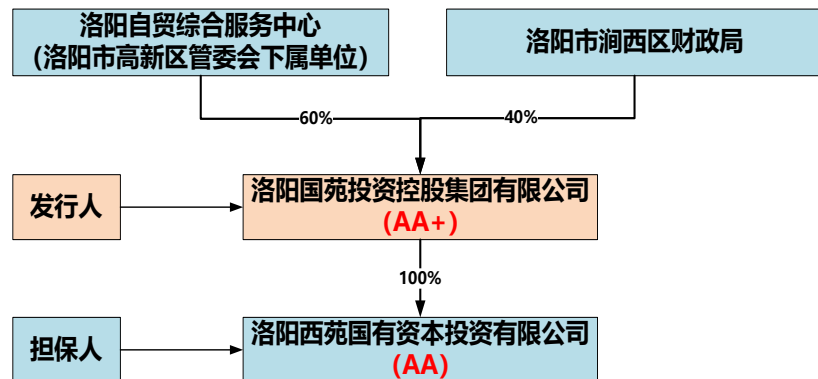
- **平台情况**：截至2022年末，洛阳西涧西区核心平台公司4家，具体情况如下表。
- **排名情况**：从总资产看，发行人排名第一，担保人排名第二。

洛阳市涧西区-截至2022年末核心平台情况（单位：亿元）

序号	公司名称	主体评级	总资产	净资产	资产负债率	实控人
1	洛阳国苑投资控股集团有限公司 (发行人)	AA+	363	166	54%	洛阳市高新区管委会
2	洛阳西苑国有资本投资有限公司 (担保人)	AA	158	70	56%	洛阳市高新区管委会
3	洛阳高新创汇集团有限公司	无	200	96	52%	洛阳市高新区管委会
4	洛阳高新实业集团有限公司	AA	131	43	67%	洛阳市高新区管委会

发行人-基本情况

- **基本情况：** 发行人洛阳国苑投资控股集团有限公司（简称“洛阳国苑”），成立于2018年，实缴注册资本50亿元。
- **股东情况：** 洛阳自贸综合服务中心持股51%、洛阳市涧西区财政局持股49%，实际控制人为洛阳市高新区管委会。**洛阳高新区管委会是洛阳市委市政府直接派出机构，高新区管委会党工委书记由洛阳市副市长兼任。**
- **公司地位：** 洛阳国苑是**洛阳市第四大平台、涧西区第一大平台**，是洛阳市涧西区最重要的基础设施建设及国有资本投资主体，承担涧西区范围内的工程建设、保障房建设及热力设施建设等项目。
- **主体评级：** 洛阳国苑获得中诚信、联合资信、远东资信三家权威评级机构联合出具的**AA+评级**，评级展望均为稳定。



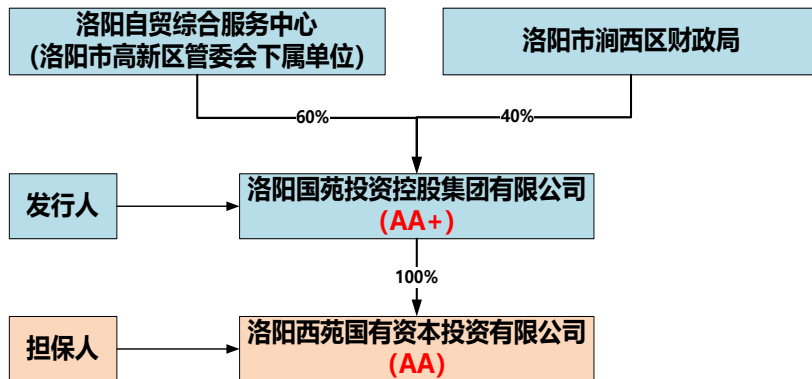
发行人-财务概况

- **资产负债情况：**截至2022年年末，洛阳国苑总资产363亿元，净资产166亿元，资产负债率54%。近年来，洛阳国苑总资产、净资产平稳增长。
- **收入利润情况：**2022年度，洛阳国苑实现营业收入24亿元，净利润2亿元。
- **现金流情况：**2022年度，洛阳国苑经营活动产生的净现金流为3亿元，投资现金流净支出14亿元，筹资活动净流入9亿元。

项目 (单位: 亿元)	2020年	2021年	2022年
资产总计	276	351	363
负债合计	172	189	197
所有者权益合计	104	162	166
营业收入	16	21	24
净利润	1	2	2
经营活动产生的现金流量净额	-7	-12	3
投资活动产生的现金流量净额	-5	-9	-14
筹资活动产生的现金流量净额	15	18	9

担保人-基本情况

- **基本情况：**担保人洛阳西苑国有资本投资有限公司（简称“洛阳西苑”），成立于2009年，实缴注册资本3亿元，由洛阳国苑投资控股集团有限公司持股100%，实际控制人为洛阳市高新区管委会。
- **公司地位：**洛阳西苑是**洛阳市涧西区第二大平台**，是洛阳市涧西区主要的保障房及配套基础设施建设主体。
- **主体评级：**2022年9月，东方金诚国际信用评估有限公司评定洛阳国苑**主体信用评级为AA**，评级展望为稳定。



担保人-财务概况

- **资产负债情况：**截至2022年年末，洛阳西苑总资产158亿元，净资产70亿元，资产负债率55%。近年来，洛阳西苑总资产、净资产平稳增长。
- **收入利润情况：**2022年度，洛阳西苑实现营业收入9亿元，净利润2亿元。
- **现金流情况：**2022年度，洛阳西苑经营活动现金流净支出1亿元，投资净支出9亿元，筹资活动净流入8亿元。

项目 (单位: 亿元)	2020年	2021年	2022年
资产总计	132	147	158
负债合计	70	83	88
所有者权益合计	62	64	70
营业收入	8	8	9
净利润	1	1	2
经营活动产生的现金流量净额	-5	-14	-1
投资活动产生的现金流量净额	0	-5	-9
筹资活动产生的现金流量净额	7	21	8

项目优势

★区域经济发展水平高：

2022年洛阳市实现GDP总额5675亿元，实现一般公共预算收入395亿元，省内均排名第2位（河南省18个地级市）。

2022年涧西区实现GDP总额713亿元，实现一般公共预算收入44亿元，市内均排名第1位（洛阳市14个区县）。

★交易对手实力强：

债券发行人洛阳国苑（AA+）为洛阳市第四大平台、涧西区第一大平台；担保人洛阳西苑（AA）为洛阳市涧西区第二大平台。发行人和担保人实力较强。

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，可能因交易对手违约或者其他原因导致标的债券不能得到及时足额清偿/兑付，进而可能导致信托财产损失和信托收益变化。
流动性风险	本信托计划拟投资的标的债券为在上海证券交易所上市流通非公开发行的私募债券，可能存在流动性不足，难以迅速变现的风险，可能影响其向本信托计划分配信托利益。 本信托计划为封闭式产品，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，但不向委托人/受益人开放赎回信托单位，因此对持有信托单位的委托人/受益人在资金流动性方面会产生一定影响。
标的债券的投资风险	本信托计划项下信托资金主要投资于标的债券，根据《洛阳国苑投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等文件，发行人特别提醒投资者注意与发行人相关的风险及本期债券的投资风险。

*完整风险提示内容请见信托计划《认购风险申明书》。

理财热线：400-004-9979