

中国保险投资基金 上海浦东项目

中保投资有限责任公司
2016年4月18日

免责声明

- ▶ 本销售要素表为保密材料，仅针对于收到本募集说明书的意向投资者做出，获得本销售要素表的意向投资者应履行保密义务，任何单位和个人擅自扩散或挪作他用的，本基金管理人对此不承担任何责任并保留追究相应责任的权利。
- ▶ 任何人的无权就本销售要素表中并未包含的内容作出解释或声明。任何未包含在销售要素表中的信息或声明均不得被视为已经过本基金管理人认可而被信赖。
- ▶ 本销售要素表所展示的信息是基于撰写之时相关方提供的资料和公开查询信息撰写，本销售要素表所引用和采纳的信息或数据，并不意味着本基金管理人对该等信息或数据的真实性与准确性作出了任何明示或默示的确认或保证。
- ▶ 本基金管理人的过往业绩表现不代表对本基金未来的任何业绩保证，且根据中华人民共和国相关法律、法规，本基金管理人不承担基金的未来表现及/或任何回报，故投资有风险，敬请投资者根据自身财务状况谨慎判断选择。
- ▶ 本销售要素表包含的任何信息都不构成投资建议。本销售要素表的目的在于向投资者提供信息，以帮助投资者决定是否向基金做出投资。本销售要素表未考虑投资者特殊的需求、目标、财务状况或投资偏好。
- ▶ 在决定投资前，投资者应完整阅读本销售要素表和其他相关交易文件，全面认识本基金的风险、收益特征，并独立判断。
- ▶ 投资者知悉并同意，由于不可能穷尽所有风险事项，本销售要素表所列示的风险因素仅为基金可能出现的主要风险。

税务风险揭示

- 各投资人应依据税法自行承担其基于本协议项下收益所生的任何税费。
- 税务机关对于交易提出质疑或立案稽查，中国保险投资基金不负有责任。中国保险投资基金没有责任和义务向税务机关作出解释或补缴税款及罚款，实际发生的税费由各投资人自行承担。

项目要素表

基金	中国保险投资基金
专项基金	中国保险投资基金（一期）
规模	300亿（优先级不低于240亿+劣后级不超过60亿）
期限	5年期，期末双方协调一致可展期
提款时间（T日） 次日起息	一期150亿：2016年5月17日100亿、9月1日50亿 二期150亿：2017年1月4日50亿、2017年7月3日50亿、2018年1月4日50亿
付息时间	季度付息 按实际期间天数计算支付，具体见附表
优先级份额 预期收益率*	第一期150亿，固定利率，预期年收益率为5.85%； 第二期150亿，浮动利率，收益率为央行五年期贷款基准利率+1.7%，以每年1月1日为基准日调整一次，超过5.85%部分与普通合伙人五五分成。
增信主体	浦发集团和陆家嘴集团
增信方式	结构内：浦发集团和陆家嘴集团认购劣后级份额； 结构外：浦发集团和陆家嘴集团均不可撤销地承诺认购中国保险投资基金持有的浦发基金优先级份额，确保本息的安全。
到期还本	每期T+3，最后一期(第28期)T+5
投资范围	浦东新区国资委实际控制的企业
资金用途	区域开发，城市改造，市政道路建设，轨道交通，浦江两岸开发等。

* 前期代垫费将在第一期第一笔付息时扣除

2016/4/18

付息时间

- 季度付息

2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	3月31日	3月30日	3月29日	3月27日	3月26日	3月25日
6月24日	6月30日	6月29日	6月28日	7月3日	6月25日	6月24日
9月30日	9月29日	9月14日	9月27日	9月25日	9月17日	9月30日
12月30日	12月29日	12月28日	12月27日	12月25日	12月31日	12月30日

- 该期该笔优先收益 = 该期该笔优先级有限合伙人实缴出资额 × 该期对应的【预期收益率】 × 该期该笔结算周期 ÷ 360，闰年2月29日不计息。

增信方评级

- **增信全面**

交易结构采用了结构内及结构外双重增信保障，且对保险资金及预期收益提供全面增信保障。

- **增信主体质量优越**

浦发集团和陆家嘴集团的外部评级均为AAA。内部评级分别为A-和BBB+。

其中，浦发集团为浦东新区政府的主要投融资平台。

陆家嘴集团为市场化程度较高的企业，其业务模式近年不断优化，土地成本低，公司现金流预期充足。

陆家嘴集团评级

主体信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项信用等级：AAA

(评级时间2016年2月15日)

评级单位：新世纪

浦发集团评级

主体信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项信用等级：AAA

(评级时间2015年)

评级单位：新世纪

惠誉评级：A

评级展望：稳定

(评级时间2016年4月)

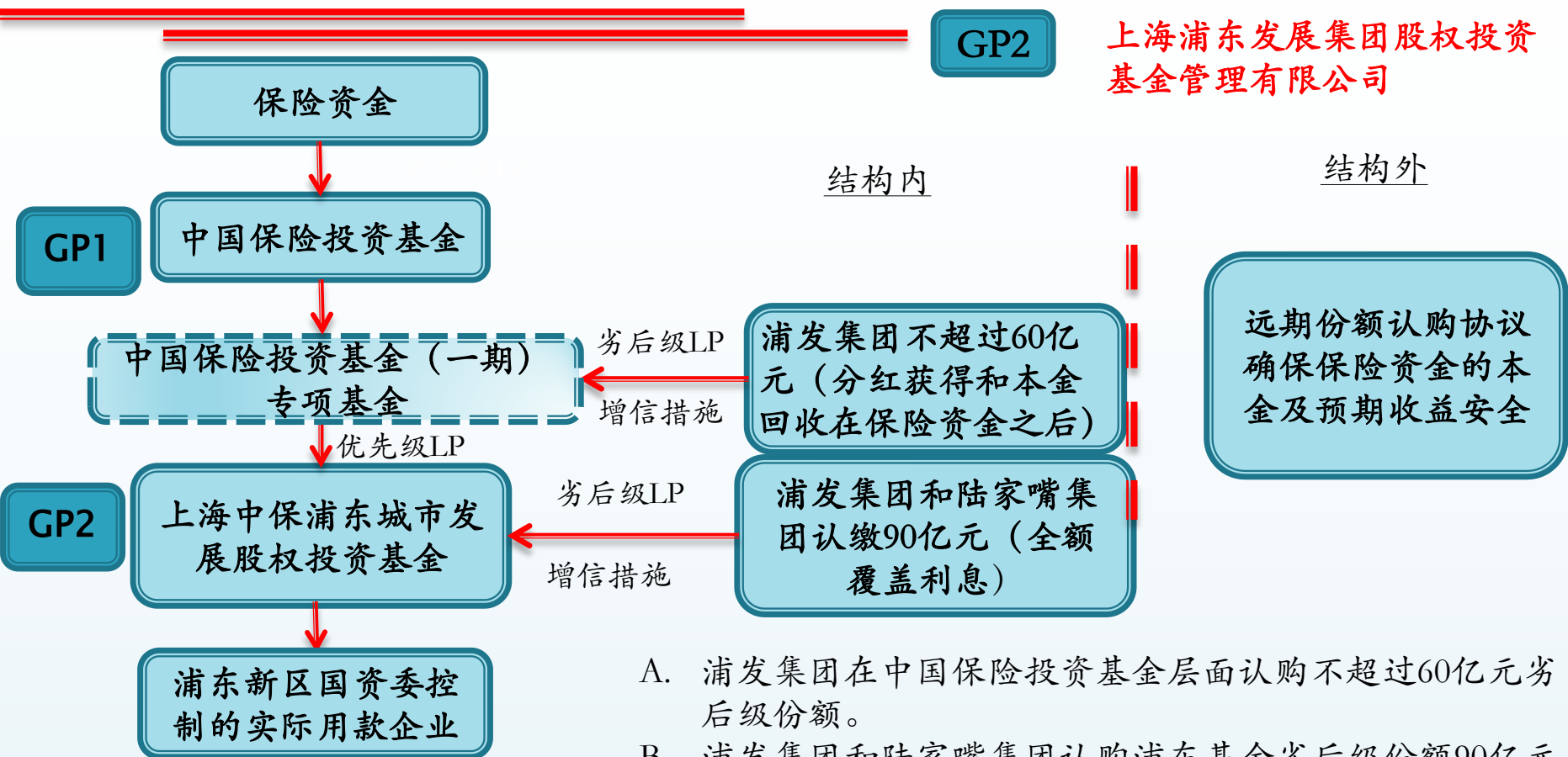
交易架构

GP1

中保投资有限责任公司

GP2

上海浦东发展集团股权投资
基金管理有限公司



资金用途：区域开发，城市改造，市政道路建设，轨道交通，浦江两岸开发等。

- 浦发集团在中国保险投资基金层面认购不超过60亿元劣后级份额。
- 浦发集团和陆家嘴集团认购浦东基金劣后级份额90亿元，覆盖优先级全部预期分红，作为付息增信手段之一。
- 通过远期份额转让协议规定浦发集团和陆家嘴集团在期末以约定价格回购中国保险基金持有浦东基金的优先级份额，确保保险资金的本金及预期收益安全。

销售进度排期

2016	4月18日	产品正式向市场进行推介，客户将收到推介PPT、保密承诺函
	4月21日	保密承诺函邮件反馈日截止日，我司将在收到贵司的认购保密协议（盖章扫描件）后发送全套认购资料
	4月25-5月6日	答疑时间，我公司将有专线负责产品答疑，在此期间，需要请客户将盖章后《中国保险投资基金（一期）认缴协议/风险申明书》的扫描件邮件反馈于我司，以便预约额度
	5月9日	我司将协调认缴额度，并以《认缴额度确认函》的形式邮件通知客户
	5月12日	客户返回盖章的合同文本截止日（我公司收到原件）
	5月13日	我公司发出《缴付出资通知书》
	5月16-17日	客户实缴第一笔资金
	5月18日	专项基金正式成立