

央企信托·XX号集合资金信托计划

一、项目基本要素——项目基本情况

项目	主要信息
项目名称	央企信托·XX号集合资金信托计划
融资人	XXXX投资开发集团有限公司（主体AA+，公募债发债主体，YY7+）
项目规模	不超过3亿元，可分期发行
项目期限	2+N
信托资金用途	投资XXXX投资开发集团有限公司的永续债权
增信措施	江苏XXXX投资控股集团有限公司（AA，公募债发债主体，YY8+）提供无限连带责任担保
信托计划退出方式	年度付息，到期一次还本

二、区域分析（盐城市）



盐城位于江苏沿海中部，地处北 $32^{\circ} 34' \sim 34^{\circ} 28'$ ，东经 $119^{\circ} 27' \sim 120^{\circ} 54'$ 之间。东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。

二、区域分析（盐城市）

排名	地区	2021年GDP (亿元)	同比增长 (%)	2016-2021年 GDP变化	2020年GDP (亿元)
总	江苏省	116364.2	8.6		102719.0
1	苏州市	22718.3	8.7		20170.5
2	南京市	16355.3	7.5		14818.0
3	无锡市	14003.2	8.8		12370.5
4	南通市	11026.9	8.9		10036.3
5	常州市	8807.6	9.1		7805.3
6	徐州市	8117.4	8.7		7319.8
7	扬州市	6696.4	7.4		6048.3
8	盐城市	6617.4	7.7		5953.4
9	泰州市	6025.3	10.1		5312.8
10	镇江市	4763.4	9.4		4220.1
11	淮安市	4550.1	10.0		4025.4
12	连云港市	3727.9	8.8		3277.1
13	宿迁市	3719.0	9.1		3262.4

2021年全年实现地区生产总值6617.4亿元，在江苏省排名第八位。按不变价格计算，比上年增长7.7%。

2022年第一季度，盐城市完成地区生产总值1591.9亿元，同比增长6.3%

二、区域分析（盐城市）

项目	2021年	2020年	2019年
一般公共预算收入	451.01	400.10	383.00
税收收入	339.21	300.40	294.98
财政支出	1053.48	973.60	877.52
政府性基金收入	799.89	638.95	397.18
政府性基金支出	692.50	649.63	469.97
国有资本经营收入	17.93	13.06	12.85
国有资本经营支出	5.38	3.98	7.76
地方政府债务余额	1472.83	1370.19	1177.38
财政自给率	42.81	41.10	43.65

项目	2021年	2020年	2019年
政府债务余额	1472.83	1370.19	1177.38
一般债务余额	633.96	602.41	594.69
专项债务余额	838.87	767.79	582.69
负债率(%)	22.26	23.02	20.82
债务率(%)	89.69	96.86	105.20
宽口径债务率(%)	433.13%	444.23%	441.54%

2021年，盐城市的一般预算收入为451.01亿元，同比增长12.72%。从收入结构来看，盐城市一般公共预算收入仍以税收收入为主，2021年税收收入占比75.21%。

2021年底盐城市政府债务余额1472.83亿元，其中：一般债务余额633.96亿元，专项债务余额838.87亿元。盐城市2021年政府债务率为89.69%；政府负债率为22.26%。财政自给率42.81%。

二、区域分析（盐城市）

序号	名称	评级	职能	总资产	营业收入	有息负债	债券余额
1	盐城市城市资产投资集团有限公司	AAA	盐城市市政工程项目代建、土地开发整理、房屋销售、酒店和安保等业务	1023.05	60.61	503.53	145.71
2	盐城市城市建设投资集团有限公司	AA+	基础设施建设、土地整理和水务业务	952.21	42.55	396.48	47
3	盐城高新区投资集团有限公司	AA+	主要负责盐城市高新区基础设施投融资建设及土地整理业务	790.84	26.43	480.33	155.6
4	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	AA+	大型交通基础设施的投资建设和经营管理，部分地区的土地整理业务	659.63	34.74	365.81	90
5	盐城市国有资产投资集团有限公司	AA+	是盐城市重要的产业投资及国有资产运营主体，主要从事盐城市风电、光伏等新能源产业投资业务，同时从事基础设施建设、大宗商品贸易、房地产开发和新能源汽车销售等	658.96	96.21	279.53	93.29
6	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	AA+	主要负责盐城市城南新区基础设施投融资建设及土地整理业务	618.95	23.49	186.79	117.5
7	XXXX投资开发集团有限公司	AA+	主要从事盐城市经开区基础设施建设、安置房等项目建设	599.65	22.48	305.26	142.9
8	盐城市交通控股集团有限公司	AA+	负责除铁路外的交通基础设施建设、土地开发整理及贸易等业务	456.42	34.32	243.37	106.6
9	江苏XXXX投资控股集团有限公司	AA	盐城经开区河东新城范围内的基础设施和保障性住房建设	280.03	20.69	122.39	33.25
10	盐城市市政公用投资有限公司	AA	主要负责盐城市部分公用事业运营、城市基础设施建设等业务	277.92	16.17	58.94	6
11	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	AA	盐城市资源品质化整合的运营商	248.45	18.32	114.9	28
12	盐城市国能投资有限公司	AA	新能源发电项目开发建设管理任务	176.64	3.27	73.4	6.28

二、区域分析（盐城市）

融资人XXXX投资开发有限公司主要负责经开区内基础设施、安置房等项目建设，同时从事租赁及物业管理、贸易、融资租赁、对外投资等自营性业务。公司股东为盐城市政府。

担保人江苏XXXX投资控股集团有限公司是盐城经济技术开发区重要的基础设施建设主体，从事盐城经开区河东新城范围内的基础设施和保障性住房建设，并从事商品销售、房地产开发和房屋租赁等业务。业务具有较强的区域专营性。根据盐城市政府出具的《委托授权书》，盐城市政府授权盐城经济技术开发区管理委员会代为履行出资人职责。经开区管委会负责经开区范围内的行政管理、招商引资等职能，作为江苏省人民政府派出机构，其享受省级人民政府的审批权限。

区域融资管控情况：实行国有企业市场化竞争融资；综合成本超过6%的融资报债务办报批备案，规范中间业务收费相关工作，控制新发生综合成本8%（含）以上高成本融资。

二、区域分析（盐城经开区）

盐城经开区成立于1992年，位于盐城市区东南部，1993年被批准为省级开发区，2010年提升为国家级经济技术开发区。

经开区管委会负责经开区范围内的行政管理、招商引资等职能，作为江苏省人民政府派出机构，其享受省级人民政府的审批权限，有利于为经开区创造优越的投资软环境。



二、区域分析（盐城经开区）

2019-2021年盐城经开区主要经济指标情况（单位：亿元，%）

指标	2019年		2020年		2021年	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值	318.68	5.6	317.36	1.0	340.43	4.0
规模以上工业增加值	-	4.0	-	0.2	-	0.2
固定资产投资	-	11.9	-	10.8	-	42.1
进出口总额（亿美元）	19.32	10.1	25.90	33.9	36.99	43.3

2021年，盐城经开区实现地区生产总值340.43亿元，同比增长4.0%，增速较上年提高3.0个百分点。同年，经开区地区生产总值占盐城市地区生产总值的比重为5.1%。同年，经开区规模以上工业增加值同比增长0.2%，仍处于低位；实现进出口总额36.99亿美元，同比增长43.3%，较上年提高12.1个百分点，进出口总额占全市的比重为21.2%。

二、区域分析（盐城经开区）

汽车产业是经开区传统支柱产业，目前拥有东风悦达起亚汽车、奥新新能源汽车、悦达专用车3家整车工厂，集聚DYK、奥新、悦达专用车、摩比斯电池、东风伟世通、东森等新能源汽车“三电”企业40多家，汽车零部件企业400多家，是江苏省唯一同时拥有新能源乘用车、客车和专用车全系列生产企业的地区，也是江苏省最大的乘用车制造基地。

经开区在推进汽车产业升级、做大做强汽车产业的同时，持续推进新能源装备、电子信息产业集群化发展。

光能源领域：天合光能、阿特斯阳光电力、润阳光伏电池

光照明：米优光电、东紫光电、新锐光电

电子信息产业：中国电子（盐城）信息港、英锐晶圆、禾望电气、硕禾电子、大唐半导体

二、区域分析（盐城经开区）

财政方面，近年来盐城经开区财政实力不断增强，一般公共预算收入呈增长态势，税收收入占比均逾七成。

项目	2019	2020	2021
一般公共预算收入	23.53	25.69	28.00
其中：税收收入	19.05	20.61	21.76
政府性基金收入	23.91	45.94	37.09
一般公共预算支出	28.28	35.50	38.02
政府性基金支出	18.43	23.51	23.19
财政平衡率(%)	83.20	72.37	73.65

三、融资人-基本信息

XXXX投资开发有限公司是盐城经开区主要的基础设施建设主体。

中文名称：XXXX投资开发有限公司

法定代表人：王旭东

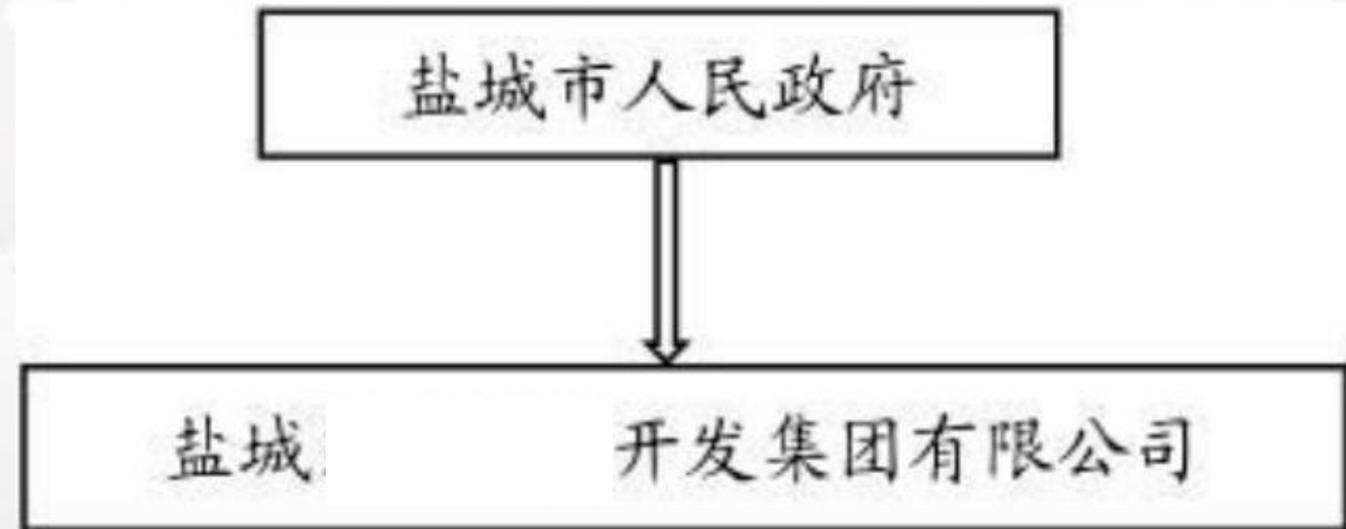
成立日期：2003年8月5日

注册资本：人民币950,000.00万元

实缴资本：人民币950,000.00万元

注册地址：盐城经济技术开发区希望大道南路5号6幢

统一社会信用代码：913209917520470982



三、融资人-主营业务

融资人的营业收入主要包括基础设施建设开发收入、房产销售收入、贸易业务收入和租赁及物业管理收入等。

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设开发	20,643.18	9.18	13,158.03	6.12	11,985.24	5.81
租赁及物业管理	99,201.61	44.13	58,488.55	27.21	52,747.09	25.57
贸易	66,362.56	29.52	63,274.19	29.44	64,203.04	31.13
房产销售	7,106.15	3.16	42,398.18	19.73	51,596.62	25.02
资金占用费	9,814.95	4.37	7,209.40	3.35	6,642.87	3.22
汽车销售及服务	3,366.03	1.5	7,632.82	3.55	4,318.05	2.09
融资租赁	7,475.92	3.33	12,633.68	5.88	10,207.40	4.95
污水处理	6,371.82	2.83	4,045.84	1.88	1,571.11	0.76
合计	224,798.60	100	214,941.21	100	206,254.61	100

三、融资人-主营业务

基础设施建设：截至 2022 年 3 月末，在建的基础设施建设项目主要为东环路南延、盐城机电高等职业技术学校新校区等，拟建的基础设施建设项目主要为盐洛高速公路互通（市重点）等项目在建项目计划投资总额为 22.36 亿元，已投资 9.07 亿元。

房屋销售：主要以安置房为主，截至 2022 年 3 月末，该公司在建的安置房项目主要为凤栖苑（原阳光水岸花苑）、德喜花苑（即原中舍花园四期）等。同期末，公司在建安置房项目计划总投资额 33.00 亿元，已投资 7.81 亿元。同期末，暂无拟建安置房项目。

租赁及物业管理业务：可供租赁的物业主要包括办公楼、园区标准厂房等工业物业及公司在上海购置的商业物业；

贸易：务主要利用经开区内国家级综合保税区的优势，目前从事电解镍板、红土镍矿、镍铁和高碳铬铁的国内贸易；

融资租赁业务：截至 2022 年 3 月末，东方租赁存量融资租赁售后回租业务 10 笔，租赁资产余额为 6.90 亿元，业务范围主要集中在盐城市等，客户主要为国有企业等；

对外投资业务：包括基金投资和股权直投两类，截至 2021 年末，参股投资企业合计账面价值已达 103.01 亿元，占同期末资产总额的 17.18%。基金主要设立目的为推动盐城市区域内产业发展升级等；

三、融资人-财务信息

财务情况-XXXX 单位：亿元		2021年	2020年	2019年
资本结构	总资产	599.64	554.30	516.01
	所有者权益	221.16	219.10	220.39
	资产负债率	62.95%	60.47%	57.29%
业务经营	营业总收入	24.48	21.49	20.63
	净利润	8.40	8.13	3.12
	账面货币资金	46.80	58.84	58.49
现金流	经营活动现金流量净额	1.75	9.29	5.11
	筹资活动现金流入	234.96	156.26	213.46
	筹资活动现金净流入	-1.25	-13.10	65.88

资产端：2021年末，总资产规模599.64亿元，主要由货币资金46.80亿元，应收账款82.94亿元、其他应收款60.84亿元，存货59.98亿元、长期股权投资63.01亿元、投资性房地产113.66亿元构成。

负债端：资产负债率为62.95%，属于正常水平

资金端：账面资金充足，融资较为通畅

三、融资人-有息负债

截止2022年3月末，融资人XXXX合并融资余额为369.33亿元，其中银行借款为106.46亿元，占比28.83%，债券金额为187.81亿元，占比50.85%，信托金额为36.81亿元，占比9.97%，租赁金额为20.05亿元，占比5.43%。银行借款和债券占比较高，负债结构合理。

来源	合计	占比
银行	1,064,626.94	28.83%
债券	1,878,090.30	50.85%
信托	368,077.80	9.97%
租赁	200,457.04	5.43%
其他	182,013.52	4.93%
合计	3,693,265.60	100.00%

公司2022-2024年到期的金额分别为146.43亿元、91.83亿元和38.04亿元，公司近两年偿债压力较大。

本信托最长两年期，信托预计到期年份为2024年，届时企业偿债压力较小。

来源	2022年	2023年	2024年	2025年及以后	合计
合计	1,464,341.50	918,343.63	380,357.80	930,222.67	3,693,265.60
占比	39.65%	24.87%	10.30%	25.19%	100.00%

三、融资人-担保和征信情况

截至2022年5月末，对外担保金额合计为119.65亿元，全部为对国有企业担保，代偿风险较低。

经查询的企业最新信用报告显示，公司所有未结清、已结清信贷信息及担保信息均为正常类，无关注、不良及逾期情况。

通过国家企业信用信息公示系统查询，公司暂无列入经营异常名录信息、暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

通过全国法院被执行人信息查询系统查询，无被执行情况。

四、担保人-基本信息

担保人XXXX是盐城经开区重要的基础设施建设主体

公司名称：江苏XXXX投资控股集团有限公司

法定代表人：沈志峰

注册资本：人民币600,000.00万元

实缴资本：人民币600,000.00万元

成立日期：2010年9月28日

统一社会信用代码：91320991562922269C

注册地址：盐城经济技术开发区黄山路9号（盐城国际会展中心内）



四、担保人-主营介绍

担保人江苏XXXX投资控股集团有限公司主要从事盐城经开区河东新城范围内的基础设施和保障性住房建设，并从事商品销售、房地产开发和房屋租赁等业务。业务具有较强的区域专营性。

项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	21,868.91	8.64	74,282.20	28.51	118,586.27	57.32	57,236.34	70.37
房屋租赁	3,406.07	1.35	4,036.34	1.55	22,244.28	10.75	1,526.88	1.88
商品销售	224,608.52	88.73	128,026.74	49.14	20,558.11	9.94	17,233.50	21.19
房地产业务	634.38	0.25	41,227.23	15.82	33,337.67	16.11	3,897.35	4.79
其他	2,627.20	1.04	12,952.16	4.98	12,152.95	5.87	1,443.30	1.77
合计	253,145.07	100.00	260,524.67	100.00	206,879.28	100.00	81,337.37	100.00

四、担保人-主营介绍

工程施工：在建项目3个，标准厂房项目、外国语学校扩建、中韩文化广场，总投42.25亿元，已投23亿元；

房屋租赁：主要依托公共租赁住房新嘉源人才公寓以及自主投资的河东休闲美食街、主题公园等；

商品贸易：主要产品包括煤炭、有色金属等。商品销售业务基本为国内业务，采用自营方式，直接与客户洽谈合作事宜，并以销量决定采购量；

截止2022年3月在建项目明细：

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额	已投资额	未来投资计划		
					2022年4-12月	2023年	2024年
1	标准厂房项目	2020-2022	366,000.00	213,397.80	60,000.00	92,602.20	-
2	外国语学校扩建	2021-2022	6,500.00	2,000.00	4,500.00	-	-
3	中韩文化广场	2021-2022	50,000.00	15,000.00	15,000.00	20,000.00	-
合计			422,500.00	230,397.80	79,500.00	112,602.20	0.00

四、担保人-财务信息

财务情况-XXXX 单位：亿元		2021年	2020年	2019年
资本结构	总资产	280.03	243.92	182.80
	所有者权益	107.26	86.44	80.07
	资产负债率	61.70%	64.56%	56.20%
业务经营	营业总收入	20.69	26.05	25.31
	净利润	1.51	1.26	1.09
	账面货币资金	28.58	43.48	29.37
现金流	经营活动现金净流量	1.94	8.68	-9.41
	筹资活动现金流入	129.39	136.21	138.39
	筹资活动现金净流入	9.37	27.97	52.84

资产端：2021年末，总资产规模280.03亿元，呈增长趋势，主要由货币资金28.58亿元、存货102.03亿元、其他应收款50.77亿元、投资性房地产21.40亿元构成；

负债端：资产负债率为61.70%，属于正常水平

资金端：账面资金充足，融资较为通畅

四、担保人-有息负债

截至2022年4月末，担保人有息负债合并口径余额为137.25亿元，其中银行借款金额为57.49亿元，占比41.86%；债券金额为48.84亿元，占比35.56%；信托金额为7.20亿元，占比5.24%；租赁余额为22.80亿元，占比16.60%，其中租金占比在50%以上。银行和债券占比合计77.42%，占比较高，负债结构较为合理。

来源	占比
银行	41.86%
债券	35.56%
租赁	16.60%
信托	5.24%
其他	0.74%
合计	100.00%

公司2022-2024年到期的负债金额分别为32.99亿元、33.4亿元和18.70亿元，分布较为均匀，企业单个年份偿债压力较为适中。2025年及以后到期的债务占比在38.02%，远期债务占比较大。本信托期限最长不超过两年，信托预计到期年份为2024年，届时企业偿债压力适中。

来源	2022	2023	2024	2025年及以后	合计
合计	329904	334351	186978.26	522192.13	1373425.39
占比	24.02%	24.34%	13.61%	38.02%	100.00%

四、担保人-担保和征信情况

截至2022年6月末，担保人合并口径对外担保金额合计人民币51.11亿元。

其中为两家民营企业担保约5亿元，其中盐城星汇房地产开发有限公司3亿元，盐城诚邦地产开发有限公司1.91亿元，两家公司都为融资人参股的民营房地产企业，担保人按股权比例对两家房地产公司的开发贷提供担保责任。目前被担保企业经营良好，代偿风险较低。

经查询的企业最新信用报告显示，公司征信信息正常。

通过国家企业信用信息公示系统查询，公司暂无列入经营异常名录信息、暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

通过全国法院被执行人信息查询系统查询，无被执行情况。

1、区域优势

2021年，盐城市实现地区生产总值6617.4亿元，在江苏省排名第八位。按不变价格计算，比上年增长7.7%。

2021年，盐城市的一般预算收入为451.01亿元，同比增长12.72%。

2、交易对手优质

本项目融资人XXXX和担保人XXXX，均由盐城市人民政府全资控股的公募债主体，债务管理相对规范；

3、展业优势

曾在盐城亭湖、大丰等区域累计投放超30亿元，对盐城区域熟悉，层为原单位争取了亭湖区政协委员席位，协调发债和集团内施工单位工程项目，与政府接触密切。本次对接层级高，可直接对接经开区财政局和管委会领导。

综上所述我认为方案具备可行性，将努力提高落地效率，申请公司审批。