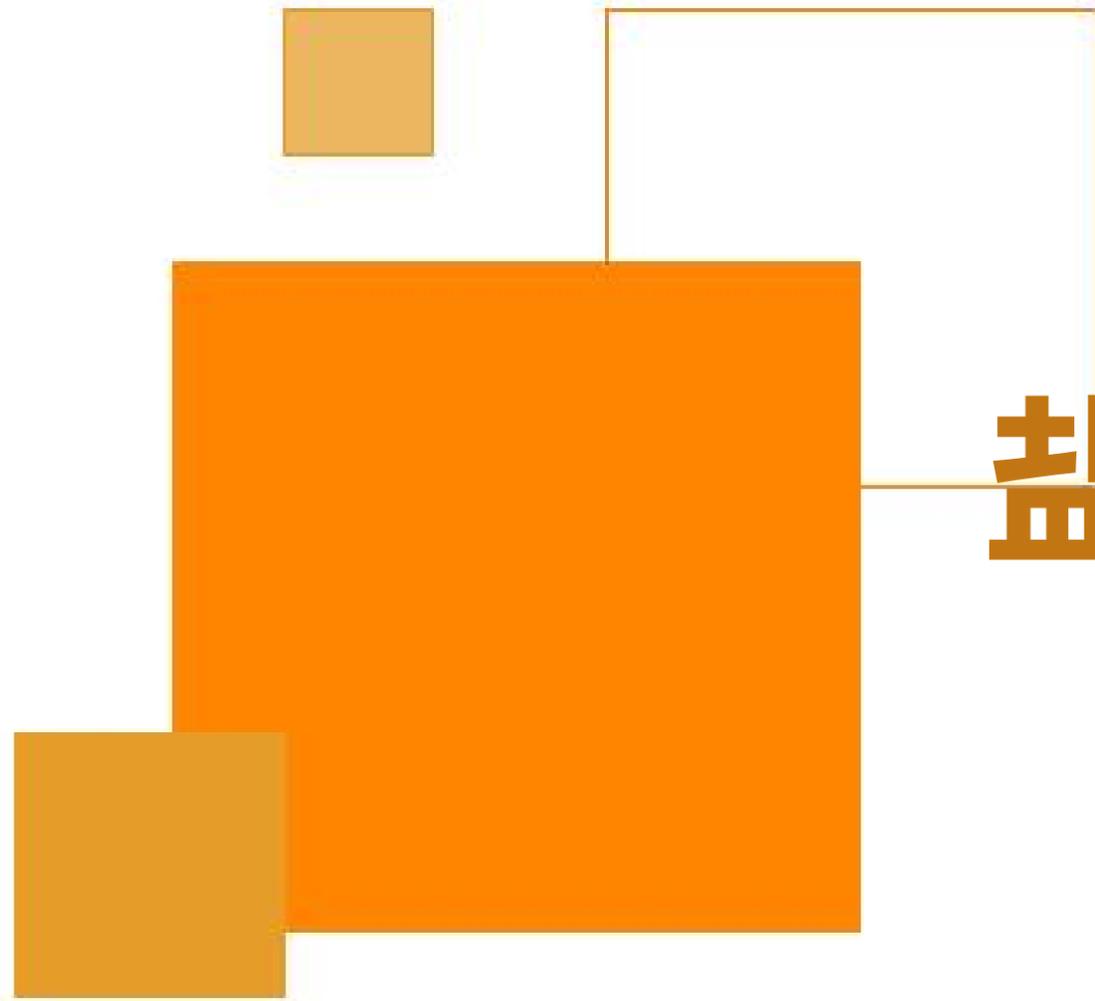


# 央企信托

盐城双AA+非标政信



- 1、本文件信息仅作推介之用，具体条款请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》等法律文件为准；**
- 2、本材料中关于“投资收益”、“基准收益”、“业绩比较基准”等的表述，并不意味着受托人保证各类信托委托人取得相应数额的投资收益，亦并不意味着受托人保证信托财产不受损失；**
- 3、本产品包括但不限于：政策风险、市场风险、信托财产独立性风险、管理风险等，具体请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》为准。**

# 目录/CONTENTS

01

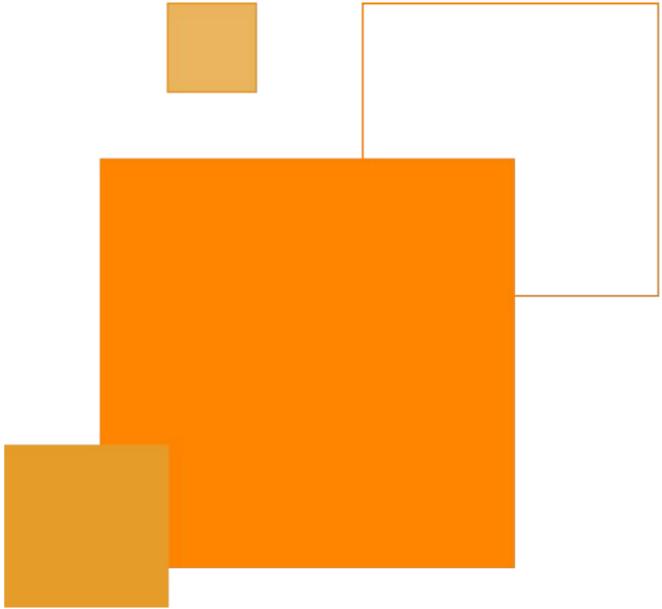
项目基本要素

02

区域简介

03

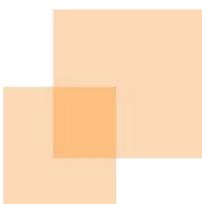
交易对手简介



---

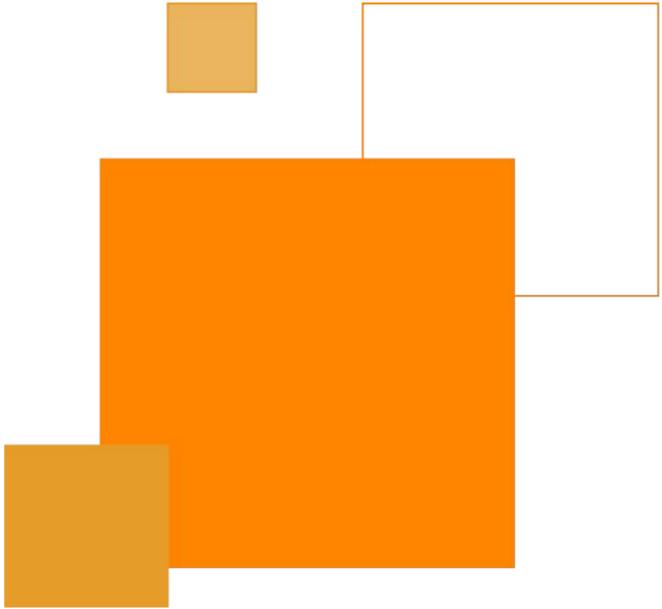
# 项目基本要素

PART ONE



## 产品要素表

产品名称	央企信托-江苏盐城双AA+非标政信
发行规模	3亿
投资期限	24个月
预期年化业绩 比较基准	100万-300万:6.6%-6.8%
收益分配方式	季度付息（10号）
资金用途	受托人以信托资金用于投资城北开投设立的专项债权，资金用于偿还城北开投借款。
融资人	盐城城北开发建设投资有限公司（AA+，实控人为亭湖区人民ZF）
担保人	盐城海瀛控股集团有限公司（AA+，实控人为盐城市人民ZF，公募债发债主体）
风控措施	1.保证人海瀛集团提供连带责任担保。 2.相关交易合同办理合同签约公证。



---

# 区域简介

---

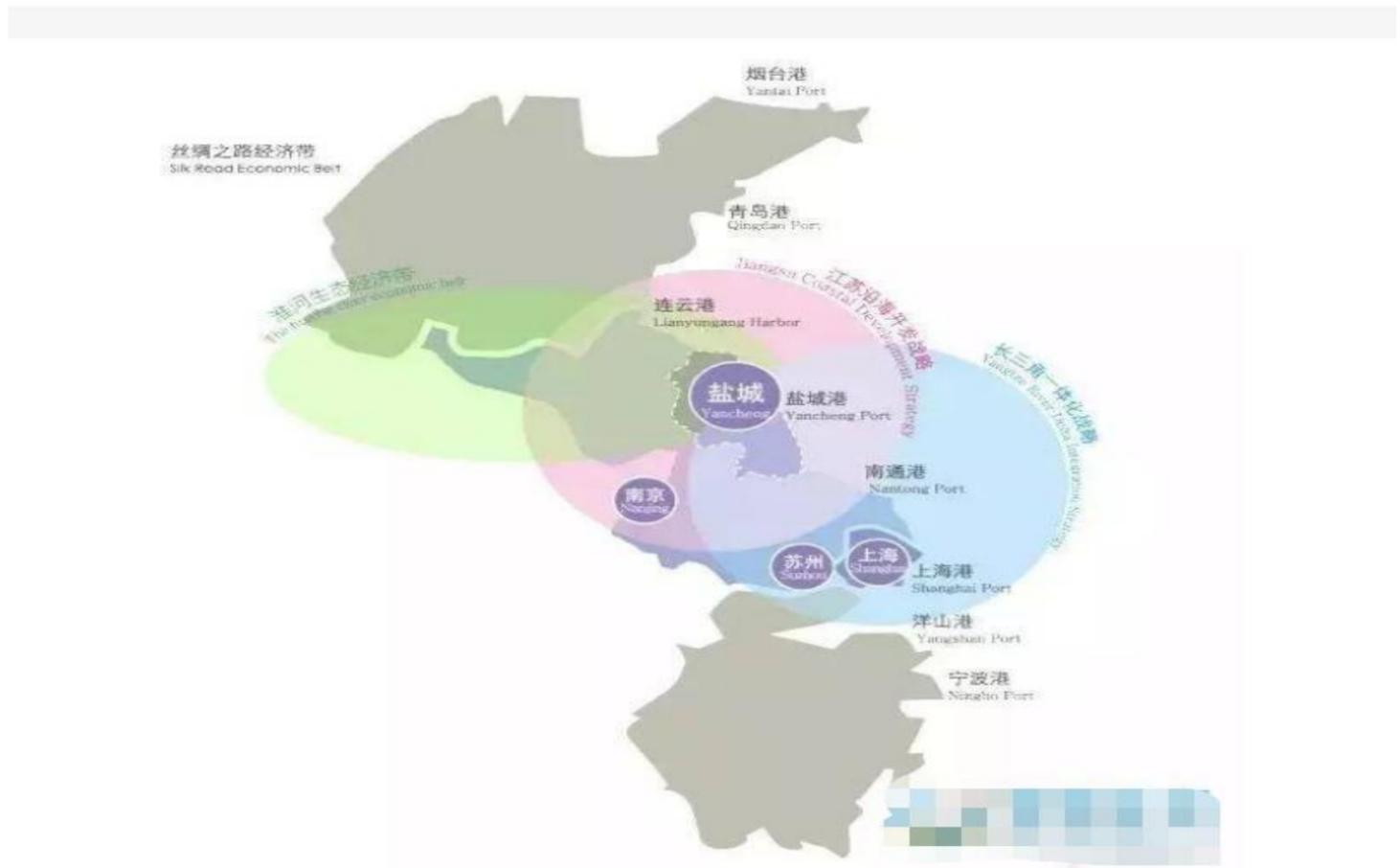
PART TWO

## 区域介绍-盐城市

盐城，江苏省下辖地级市，是沪、宁、徐三大区域中心城市300千米辐射半径的交会点，是三沿战略及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点，上海一小时经济圈城市。



盐城交通优势明显，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。拥有南洋国际机场和盐城港大丰港区、滨海港区，是同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市。



## 区域介绍-盐城市

盐城下辖3区5县1市，面积1.69万平方千米（江苏省第一），户籍人口826.15万人（江苏省第二）。2022年，**盐城市 GDP 为 7079.80 亿元，同比增长 4.60%，一般公共预算收入为 453.26亿元。**

2019年-2022年盐城市财政收支明细如下：

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
财政总收入				
一般公共预算收入	383	400.1	451.01	453.26
税收收入	295	300.4	339.21	297.26
政府性基金收入	397.18	633.71	799.89	742.8
国有土地出让	382.23	622.13	779.77	724.9
一般公共预算支出	877.52	974.16	1053.17	1118.2
财政自给率	43.61%	41.07%	42.82%	40.53%
政府债务余额	1177.38	1,370.20	1472.83	1535.33
一般债务	594.69	602.41	633.96	662.67
专项债务	582.69	767.79	838.87	872.66
债务率	105.20%	96.89%	89.49%	97.49%
负债率	20.82%	23.02%	22.26%	21.69%

# 区域介绍-盐城市亭湖区

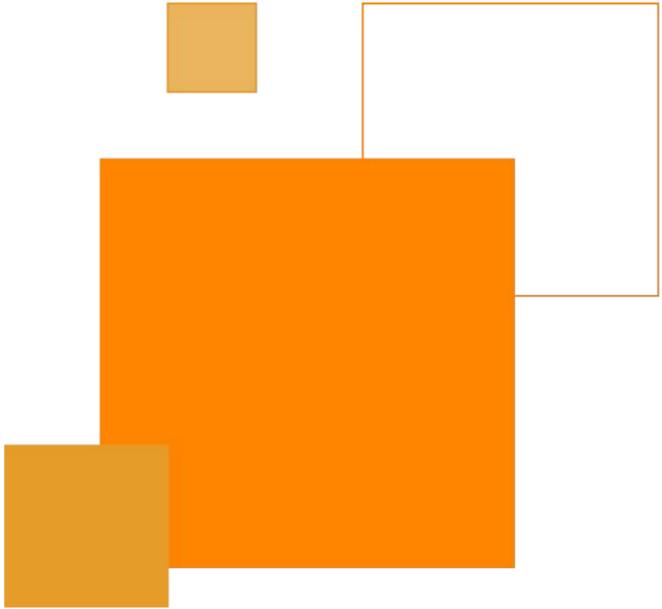
亭湖区原名为盐城市城区，于2003年更为现名，是盐城市委、市政府所在地，是盐城市中心城区，数千年也一直为盐城地区的政治、经济和文化中心，自盐城建城以来，其城市化水平、经济发展水平、教育水平、文化水平、消费水平和交通通达度均居盐城市各县市区首位。



项目	2020年		2021年		2022年	
	金额 (亿)	增速 (%)	金额 (亿)	增速 (%)	金额 (亿)	增速 (%)
地区生产总值	561.36	5.58%	623.66	9.20%	669.51	6.00%
第一产业增加值	36.37	1.03%	37.26	1.50%	38.81	2.90%
第二产业增加值	191	2.80%	225.25	14.10%	251.9	9.10%
第三产业增加值	334	7.74%	361.15	7.20%	378.79	4.40%
规模以上工业增加值	249	12.16%		36.00%		21.30%
固定资产投资	257.4	-12.33%		7.60%		9.10%
房地产开发投资	93.2	33.70%	125.80	34.00%	101.10	-19.60%
商品房销售面积(万平方米)	146.30	28.30%	108.90	34.30%	103.10	-5.30%
商品房销售额	137.80	32.50%	122.60	11.00%	72.80	-40.60%
社会消费品零售总额	235.92	-24.91%	283.11	20.00%	283.96	0.30%
进出口总额 (亿美元)	5.70	-17.03%	5.77	22.80%	22.41	31.40%
三次产业结构	6.5: 34.0: 59.5		6.0: 36.1: 57.9		5.8: 37.6: 56.6	

2022年，全区实现地区生产总值669.51亿元，同比增长6.0%，增速全市第二。

2022年亭湖区完成公共预算收入45.32亿元，近三年一般公共预算收入持续增长，主要仍以税收收入为主，2022年税收收入占一般公共预算收入70.28%。

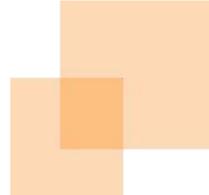


---

# 交易对手简介

---

PART THREE



# 当地主要平台

亭湖区的平台企业统计情况如下：

公司	控股股东	实际控制人	注册资本	主体评级
盐城城北开发建设投资有限公司	盐城市亭湖区人民政府	盐城市亭湖区人民政府	200,000万元	AA+, 拟发债
<b>盐城海瀛控股集团有限公司</b>	<b>盐城市人民政府</b>	<b>盐城市人民政府</b>	<b>500,000万元</b>	<b>AA+, 公募债</b>
盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司	盐城市亭湖区国有资产投资经营公司	盐城市城区财政局	100,000万元	AA, 私募债
盐城市亭湖区国有资产投资经营公司	盐城市亭湖区人民政府	盐城市亭湖区人民政府	300,000万元	AA, 公募债

# 融资方-盐城城北开发建设投资有限公司

◆ **基本信息：** 盐城城北开发建设投资有限公司注册资本和实收资本为200000万元人民币， **出资人和实际控制人均为盐城市亭湖区人民政府。**

◆ **主营业务：** 公司是盐城市亭湖区重要的国有资产管理公司及盐城市城北片区的基础设施建设主体，主营业务涉及代建业务、工程施工、土地整理、商品销售、房产转让及租赁业务。

◆ **资产情况：** 截至2023年3月末，公司资产总额4,129,615.15万元，负债总额2,036,548.50万元，资产负债率为49.3%。

名称	盐城城北开发建设投资有限公司		
注册地址	盐城市亭湖区新华路1号1幢6-7层(7)		
登记机关	盐城市亭湖区行政审批局		
成立时间	2021-10-22		
法定代表人	钮必胜		
统一社会信用代码：	91320902MA279LL823	营业执照到期日	无固定期限
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：市政设施管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；自然生态系统保护管理；生态保护区管理服务；生态恢复及生态保护服务；土地整治服务（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）		
所有制类别	国有独资	组织类别	有限责任公司
行业	Z-未知		
注册资本(元)	200000万元	注册资本到位率	100%

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例
1	盐城市亭湖区人民政府	200000	100%
合计		200000	100%

# 融资方-盐城城北开发建设投资有限公司

## ◆ 盈利能力分析

近二年一期，融资人营业收入分别为283,159.95万元、286,091.08万元和62,126.28万元。近二年一期，融资人营业成本分别为229,858.23万元、237,414.48万元和51,317.26万元。近两年收入、成本规模较为稳定。近二年一期，融资人毛利率分别为18.82%、17.01%和17.40%，波动较小。总体来看，融资人营收情况较好，保持稳定发展态势。

融资人近二年一期营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元

科目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
营业收入	62,126.28	286,091.08	283,159.95
营业成本	51,317.26	237,414.48	229,858.23
毛利	10,809.02	48,676.59	53,301.72
毛利率 (%)	17.40	17.01	18.82

# 融资方-盐城城北开发建设投资有限公司

## ◆ 偿债能力分析

### 1、短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，报告期各期末，融资人的流动比率分别为2.82、2.89和3.02，速动比率分别为1.39、1.41和1.54，均保持较高水平，说明融资人短期偿债能力好。

### 2、长期偿债能力分析

2021年及2022年，融资人EBITDA利息保障倍数分别为2.88和0.68。2022年以来融资人开展的建设项目规模不断增加，资本化利息规模也相应上升，导致EBITDA利息保障倍数受到一定影响。随着未来公司建设项目的不断完工结转，公司的偿债能力将进一步提高。

融资人筹资能力较强，流动比率与速动比率高，债权有较高的保障，财务风险较小。报告期各期末，融资人资产负债率分别为46.31%、46.76%和49.32%，融资人负债相对较少，经营风险较低。

项目	2023年1-3月/3月末	2022年/末	2021年/末
资产负债率	49.32	46.76	46.31
流动比率	3.02	2.89	2.82
速动比率	1.54	1.41	1.39
EBITDA利息保障倍数	-	0.68	2.88

# 融资方-盐城城北开发建设投资有限公司

截至2023年3月末融资人有息负债结构情况  
单位：万元、%

项目	2023年3月末	
	余额	占有息负债的比例
银行借款	668,864.72	46.01
债券	150,360.87	10.34
信托	263,037.00	18.09
其他	233,144.28	25.55
合计	1,453,705.49	100.00

截至2023年3月末融资人有息负债期限分布情况  
单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	203,077.72	32.54	20,186.80	6.74	21,636.80	22.22	423,963.40	97.93	668,864.72	46.01
债券融资	120,524.56	19.31	-	-	29,836.32	30.64	-	-	150,360.87	10.34
信托融资	67,350.00	10.79	174,360.00	58.25	21,327.00	21.9	-	-	263,037.00	18.09
其他融资	233,144.28	37.36	104,771.41	35	24,572.63	25.24	8,954.58	2.07	371,442.89	25.55
合计	624,096.56	42.93%	299,318.21	20.59%	97,372.74	6.70%	432,917.98	29.78%	1,453,705.49	100

## 01

从融资渠道来看，公司融资渠道丰富，主要有银行借款、信托融资、债券等，合计占总融资额74.44%，融资渠道多元化，且融资渠道通畅。

## 02

从到期情况来看，公司2年以内的债务占比较大，本信托计划预计2025年年底陆续到期，为占比较小年份，偿债压力较小。

## 03

根据联合资信2023年12月出具的评估报告，城北开投主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

# 担保人简介-盐城海瀛控股集团有限公司

- ◆ **基本信息：** 担保人于2012年6月15日成立，公司注册资本50,000.00万元，**实际控制人为盐城市人民政府，公募债发债主体。**
- ◆ **主营业务：** 瀛集团作为盐城市亭湖区重要的国有企业之一，主营业务主要分为四大板块：基础设施建设业务、电力设备加工制造业务、商品销售业务、工程施工。
- ◆ **资产情况：** 近两年一期，公司资产总额分别为5,155,029.83万元、5,303,869.17万元、5,583,610.99万元，资产总额呈增长态势。
- ◆ 近两年及一期末，公司资产负债率分别为58.95%、59.62%和61.45%。公司资产负债结构比较合理，各期保持相对稳定，资产质量较高，偿债能力较强。

名称	盐城海瀛控股集团有限公司		
注册地址	盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号A幢9楼		
法定代表人	刘德坤	成立时间	2012-06-15
统一社会信用代码号	91320900598565179K		
经营范围	许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；企业总部管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业空间服务；科技推广和应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）；建筑用钢筋产品销售；树木种植经营；林业产品销售（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）		
经济性质	有限责任公司	机构类型	法人机构
注册资本	50亿元		

股东名称	出资额（万元）	出资比例
盐城市人民政府	50,000.00	100%

# 担保人简介-盐城海瀛控股集团有限公司

◆ **融资渠道：**公司的融资渠道广泛（各融资渠道的金额和占比详见下表）。截至2023年3月末，公司融资主要来自于债券、银行、信托，分别占比22.55%、39.99%和19.19%，合计金额为238.56亿元。

融资渠道	金额 (亿元)	占比
银行	116.80	39.99%
债券	65.85	22.55%
信托	55.91	19.14%
其他	53.51	18.32%
合计	292.07	100.00%

◆ **从债务到期分布来看：**从债务到期分布来看，按照截至2023年3月末债务余额，2023至2026年及以后到期债务金额分别为73.04亿元、82.35亿元、47.08亿元和89.60亿元，最近3年到期较平均，本项目预计到期日为2025年，偿债压力不大。

到期时间	到期金额	占比
2023年末	73.04	25.01%
2024年末	82.35	28.20%
2025年末	47.08	16.12%
2026年及以后	89.60	30.68%

◆ **信用评级：**根据大公国际资信评估公司2023年6月出具的评级报告，**公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。**

## 信用等级公告

DGZX-R【2023】00605

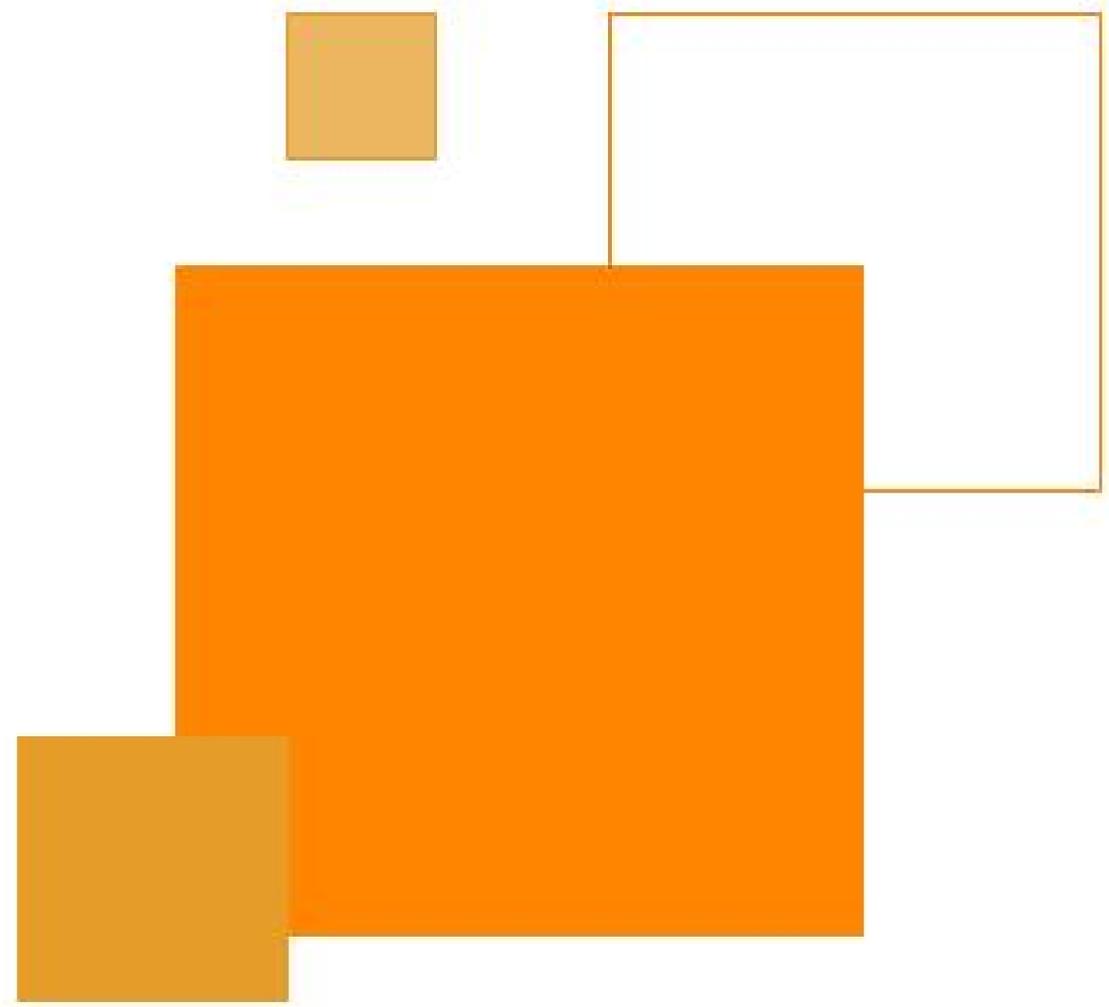
大公国际资信评估有限公司通过对盐城海瀛控股集团有限公司及“20 盐城海瀛 MTN001”、“22 盐城海瀛 MTN001”和“23 海瀛集团债 01/23 海瀛 01”的信用状况进行跟踪评级，确定盐城海瀛控股集团有限公司的主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“20 盐城海瀛 MTN001”和“22 盐城海瀛 MTN001”的信用等级维持 AA+，“23 海瀛集团债 01/23 海瀛 01”的信用等级维持 AAA。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任

二〇二三年六月二十日



谢谢观看

