

央企·XX236号集合
资金信托计划

2023年11月



目录 Contents

1. / 第一部分 基本要素

2. / 第二部分 区域介绍

3. / 第三部分 交易主体

4. / 第四部分 项目亮点



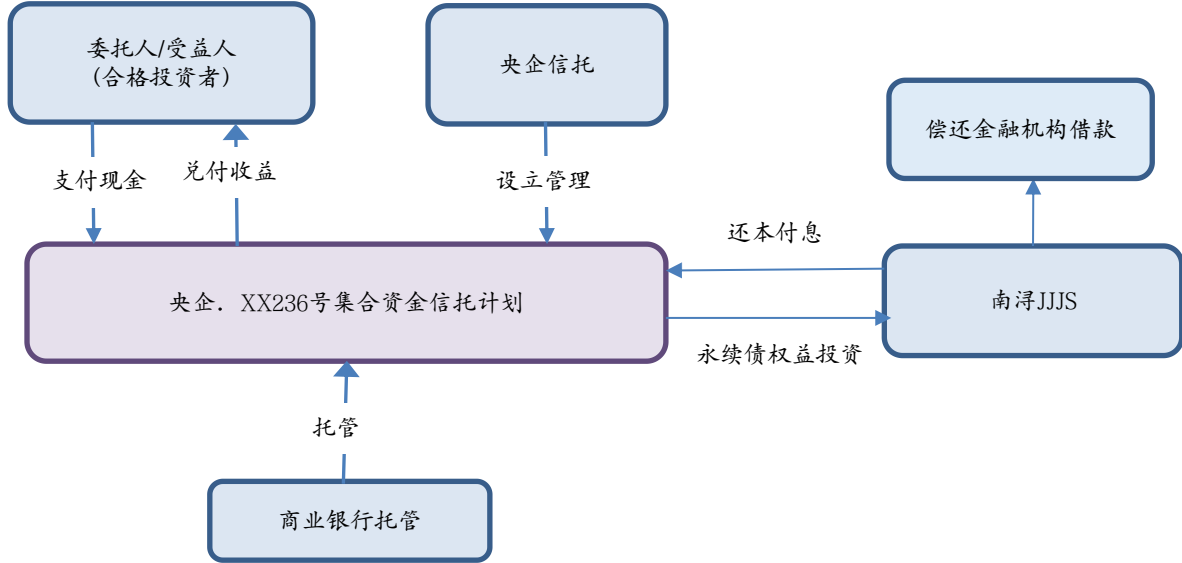
01

第一部分
基本要素

第一节：基本要素

交易对手	信托规模	信托计划期限	信托资金用途	风控措施
<p>发行人：浙江湖州南浔JJS开发有限公司(以下简称“南浔JJS”或“发行人”，主体评级“AA”)；</p> <p>担保人：湖州南浔XKJS集团有限公司（以下简称“南浔新开”，主体评级“AA+”，YY评级“7+”）</p>	<p>本信托计划总规模不超过5亿元。</p>	<p>本信托计划无固定期限，同时信托计划设置1.5+N年的赎回机制，初始投资期限为1.5年，初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期。</p>	<p>信托资金用于投资南浔JJS发行的永续债权式权益投资，资金最终用于南浔JJS或其子公司偿还金融机构借款。</p>	<p>本信托计划由南浔新开提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p>

第二节：交易结构图



02/

第二部分
区域介绍



第二部分： 区域介绍-湖州市区位

湖州市是浙江省下辖地级市，是“长三角城市群”成员城市、环杭州湾大湾区核心城市、G60科创走廊中心城市，地处浙江省北部，东邻嘉兴，南接杭州，与无锡、苏州隔湖相望。湖州下设2区3县，面积5,820.13平方千米。2021年常住人口340.7万。

下辖县区	面积（平方公里）
吴兴区	872
南浔区	716
德清县	936
长兴县	1,388
安吉县	1,882



第二部分： 区域介绍-湖州市经济

2022年浙江省各市人均GDP									
数据来自各地统计局，常住人口为2021年末数据							制表：Gong众号：冲之星云		
		2022年GDP (亿元)	2021年GDP (亿元)	名义增速	名义增量	实际增速	常住人口 (万)	人均GDP (元)	人均GDP (美元)
1	舟山市	1951.3	1703.6	14.5%	247.7	8.5%	117	166778	24781
2	宁波市	15704.3	14594.9	7.6%	1109.4	3.5%	954	164615	24460
3	杭州市	18753.1	18109.4	3.6%	643.7	1.5%	1220	153714	22840
4	绍兴市	7350.6	6795.3	8.2%	555.3	4.4%	534	137652	20453
5	嘉兴市	6739.5	6355.3	6.0%	384.2	2.5%	552	122092	18142
6	湖州市	3850.0	3644.9	5.6%	205.1	3.3%	341	112903	16776
7	台州市	6040.7	5786.2	4.4%	254.5	2.7%	666	90701	13477
8	衢州市	2003.4	1875.6	6.8%	127.8	4.8%	229	87485	12999
9	温州市	8029.8	7585.0	5.9%	444.8	3.7%	965	83210	12364
10	金华市	5562.5	5355.4	3.9%	207.1	2.5%	712	78125	11608
11	丽水市	1830.9	1710.0	7.1%	120.9	4.0%	251	72944	10839

2022年全市实现地区生产总值（GDP）3850.0亿元，按可比价计算，比上年增长3.3%。按常住人口计算的人均GDP为112902元，增长2.7%。

第二部分： 区域介绍-湖州市财政情况

序号	地区	一般公共预算收入 (亿元)
1	杭州市	2450.61
2	宁波市	1680.13
3	嘉兴市	596.47
4	温州市	573.85
5	绍兴市	540.09
6	金华市	489.16
7	台州市	440.75
8	湖州市	387.3
9	衢州市	173.1
10	丽水市	170.86
11	舟山市	156.15

- 2022年，全年财政总收入674.5亿元，其中一般公共预算收入387.3亿元，同口径分别比上年增长7.5%和1.4%。一般公共预算收入中的税收收入343.5亿元，下降0.9%；从主要税种看，增值税114.8亿元，增长14.6%；企业所得税70.1亿元，增长19.5%，个人所得税32.3亿元，增长21.6%。全年财政支出601.9亿元，增长14.8%，其中民生改善支出443.6亿元，增长16.0%。

第二部分： 区域介绍-湖州市南浔区财政情况

项目	2020年	2021年	2022年
地方财政收入	112.36	120.40	90.05
一般公共预算收入	40.46	43.05	39.55
其中：税收收入	37.39	38.98	35.12
政府性基金收入	71.90	77.35	50.50
上级补助收入	25.68	24.15	28.24
列入一般公共预算的上级补助收入	21.72	21.54	25.57
列入政府性基金的上级补助收入	3.96	2.61	2.67
财政收入	138.04	144.55	118.29
地方财政支出	112.74	143.47	130.55
一般公共预算支出	55.22	66.18	68.92
政府性基金支出	57.52	77.29	61.62
上解上级支出	24.40	25.77	-
财政支出	137.14	169.24	130.55
财政自给率（%）	73.27	65.05	57.39
地方政府债务限额	76.20	99.63	123.98
地方政府债务余额	75.79	92.32	123.60
政府负债率（%）	16.20	17.45	22.10
政府债务率（%）	56.53	51.50	78.17

- 2022年全区实现公共财政预算总收入100.2亿元，同比增长4.1%，其中地方一般预算收入62.5亿元，地方财政税收收入56.1亿元。
- 截至2022年末，南浔区政府债务余额为123.60亿元，其中一般债务余额45.97亿元、专项债务余额77.63亿元。政府负债率22.10%，债务率78.17%。
- 2023年1~5月，南浔区一般公共预算收入为23.02亿元，同比增长29.7%；其中税收收入20.20亿元，同比增长25.9%。

第二部分： 区域介绍-湖州南浔区域城投情况

序号	公司名称	外部评级	控股股东	资产规模	债券余额
1	浙江兴上合城市开发集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	948.30	9.68
2	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司	AA	浙江兴上合城市开发集团有限公司	784.79	36.73
3	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	AA	湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司	589.69	59.60
4	湖州南浔新开建设集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	577.47	27.65
5	湖州南浔文旅发展集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	517.72	19.90
6	湖州市南浔区交通投资集团有限公司	AA+	湖州市南浔区财政局	400.20	48.79
7	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	AA	湖州南浔文旅发展集团有限公司	382.29	32.40
8	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司	AA	湖州南浔新开建设集团有限公司	355.98	32.81
9	湖州南浔交通水利投资建设集团公司	AA	湖州市南浔区交通投资集团有限公司	276.88	27.30
10	湖州南浔新城投资发展集团有限公司	AA	湖州南浔新开建设集团有限公司	223.09	26.00
11	湖州南浔城投环保科技有限公司	AA	湖州南浔城市投资发展集团有限公司	136.57	-

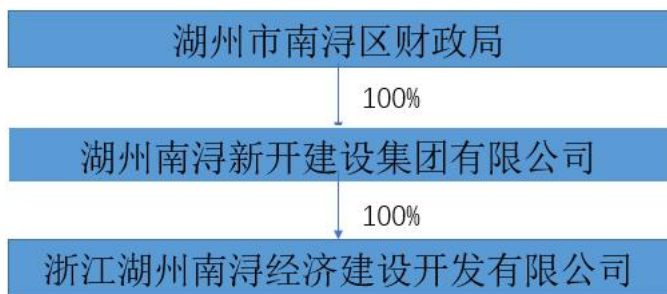
- 南浔区AA及以上评级的机构共11家，本信托计划的发行人和担保人均均为湖州市南浔区的重要政府平台，平台属性较强，政府支持力度较大。发行人为AA评级，系吴兴区资产规模第八大政府平台，偿债能力可靠。担保人系南浔区资产规模第四大政府平台。

03/

第三部分
交易主体

第四部分：交易主体-发行人南浔JJS

□ 基本情况



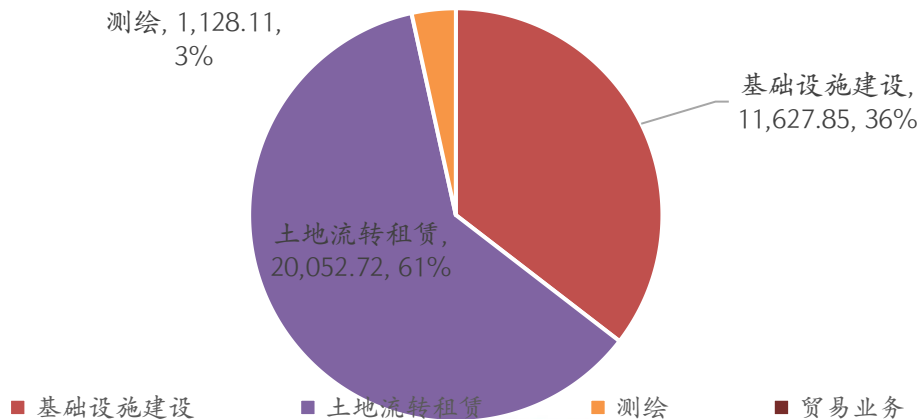
发行人浙江湖州南浔JJS开发有限公司成立于1997年4月：

- 公司注册资本为20亿元人民币；
- 实际控制人是南浔区财政局。

□ 经营情况

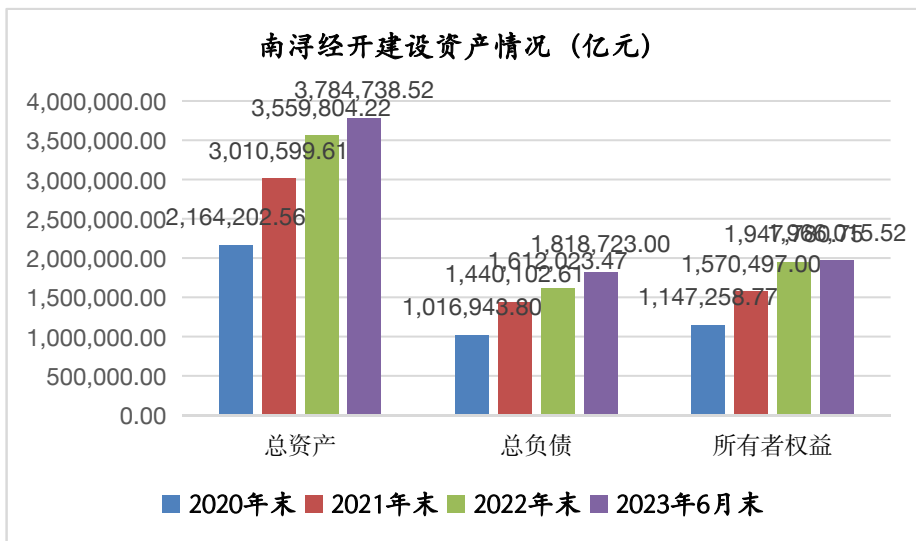
- 发行人是南浔经开区重要的基础设施建设主体，承担经开区区内的道路、桥梁、拆迁等项目的建设任务。同时，发行人将拥有的流转的土地租赁给承租方，用于鱼虾的养殖、果蔬种植等，双方签订土地租赁合同，约定租赁期限、租赁费用等相关内容。

2022年末营业收入结构

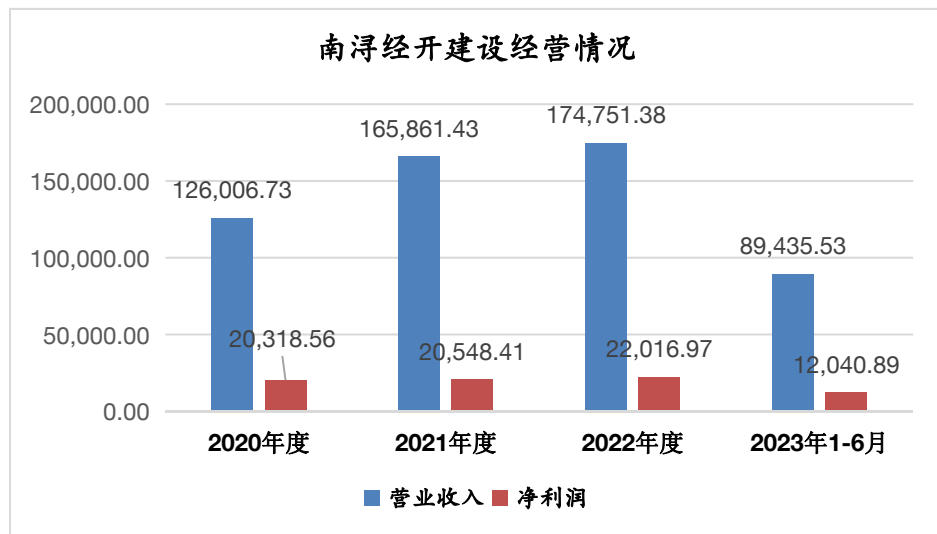


第四部分：交易主体-发行人南浔经开建设

经营情况



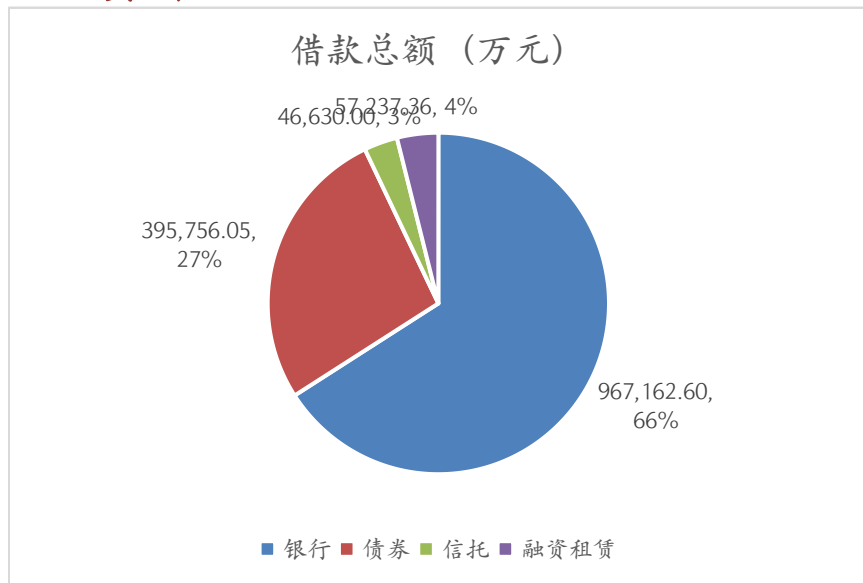
近年来，公司的总资产、净资产规模逐年增长，公司资产实力逐渐增强。



2010-2023年1-6月，公司营业收入分别为8.94亿元、17.48亿元、16.59亿元以及12.60亿元，净利润1.20亿元、2.20亿元、2.05亿元及2.03亿元。

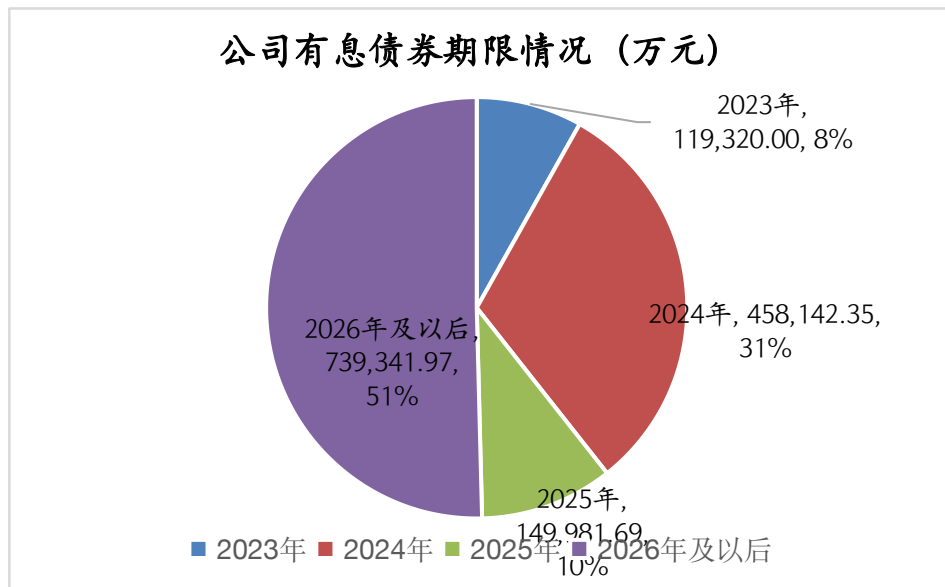
第四部分：交易主体-发行人南浔经开建设

□ 融资情况



发行人有息债务以银行贷款及债券融资为主，分别占有息债务余额的65.94%及26.98%，其他融资占有息债务余额比例7.08%，其他融资占比较小，主要由融资租赁款构成。

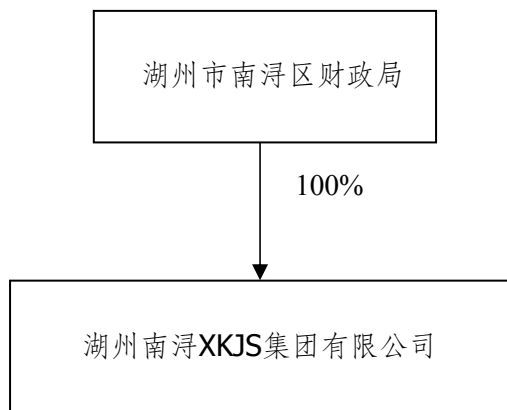
截至2023年6月末，发行人共与两家信托有存续业务，分别为陆家嘴信托3.263亿元、长安信托1.4亿元。



截至2023年6月末，在信托预计到期的2025年，公司预计到期债务比例为10.23%，公司债务期限以中长期为主，短期偿债压力较小，可以较好地匹配长期资产投资期限，满足长期资产投资的需求。

第四部分：交易主体-保证人南浔新开

□ 基本情况

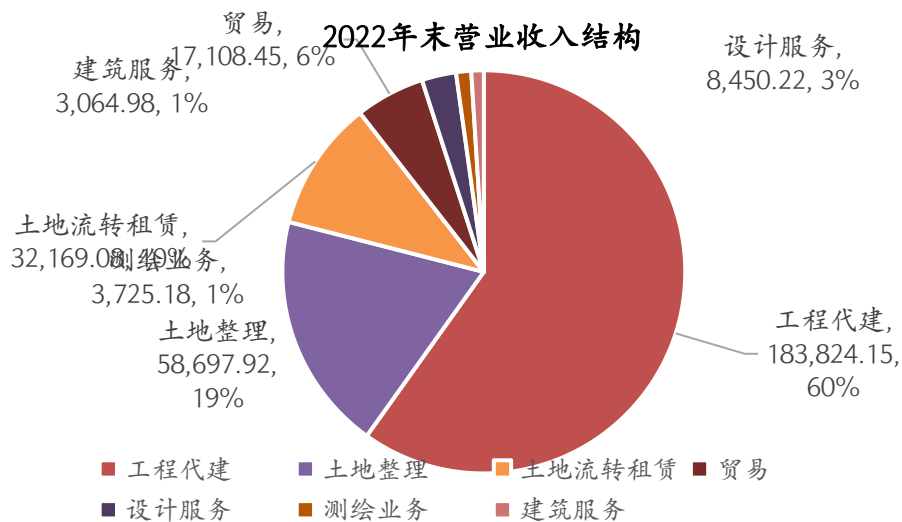


■ 公司成立于2021年1月18日，注册资本20.00亿元。

■ 实际控制人：南浔区财政局

□ 经营情况

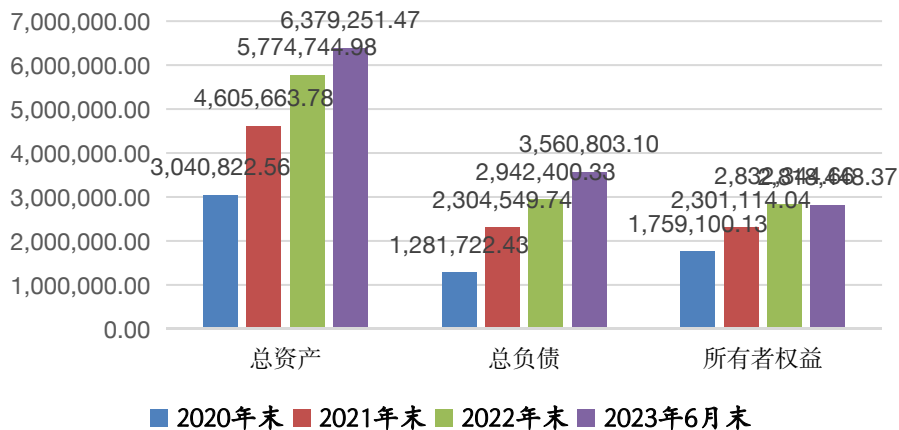
担保人是浙江省湖州市南浔区重要的基础设施建设主体，公司的收入主要来自工程代建业务。



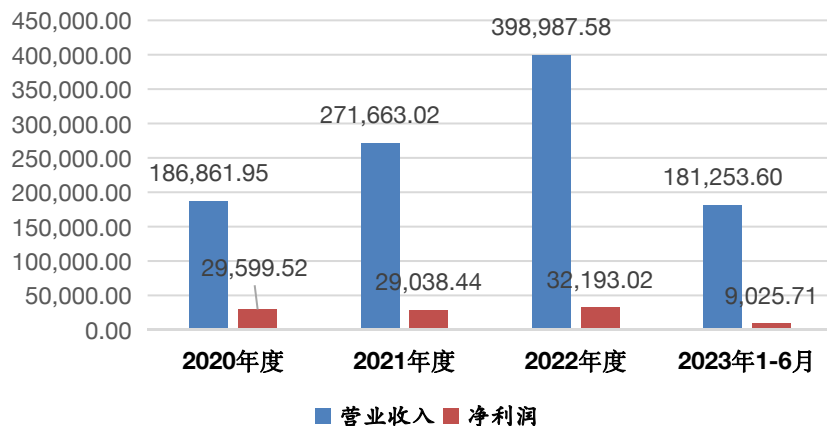
第四部分：交易主体-保证人南浔新开

□ 经营情况

南浔新开资产情况 (万元)



南浔新开经营情况

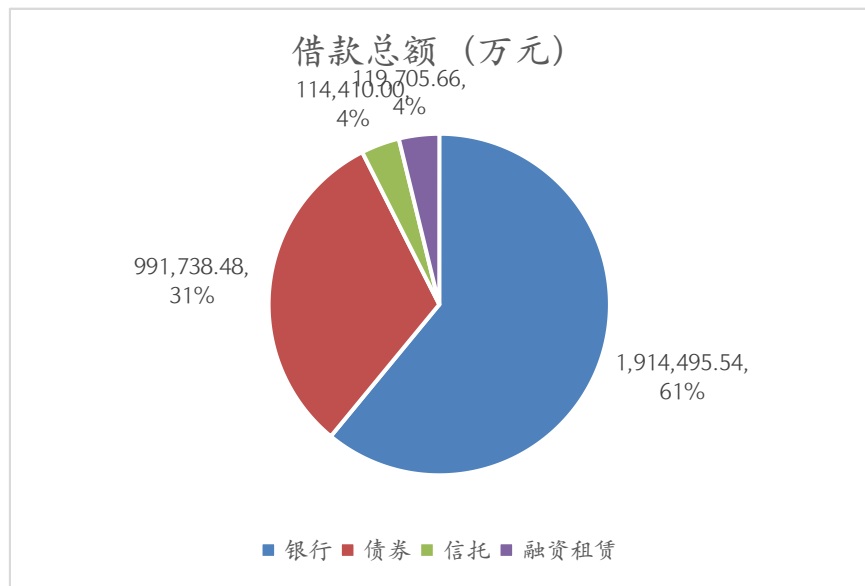


近年来，公司的总资产、净资产规模逐年增长，公司资产实力逐渐增强。

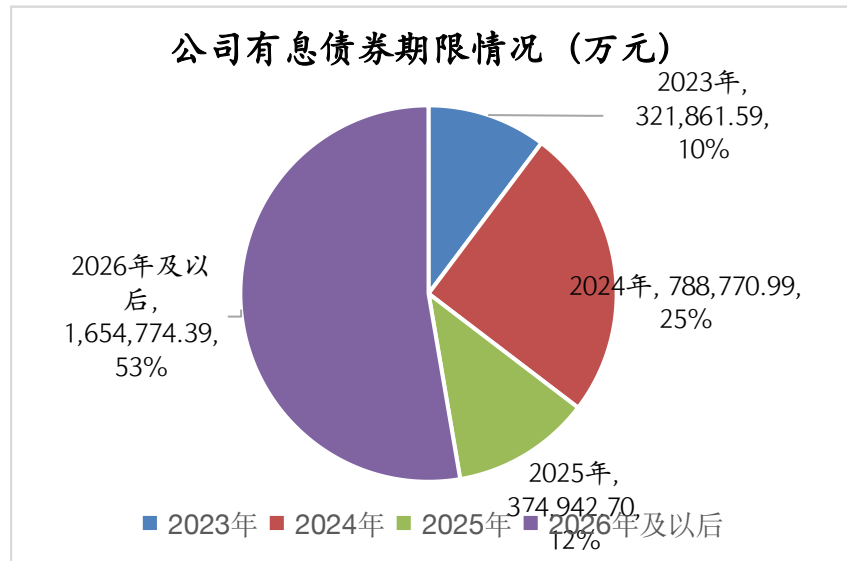
2020-2023年6月末，公司分别实现营业总收入18.13亿元、39.90亿元27.17亿元和18.69亿元，净利润分别为0.90亿元、3.22亿元、2.90亿元和2.96亿元。担保人近年盈利情况较为稳定。

第四部分：交易主体-保证人南浔新开

□ 融资情况



截至2023年6月末，按照融资渠道类型来看，公司主要以银行、债券融资为主，合计占比92.55%，其他融资方式作为补充手段。



截至2023年6月末，在信托预计到期的2025年，公司预计到期债务比例为11.94%，公司债务期限以中长期为主，短期偿债压力较小，可以较好地匹配长期资产投资期限，满足长期资产投资的需求。

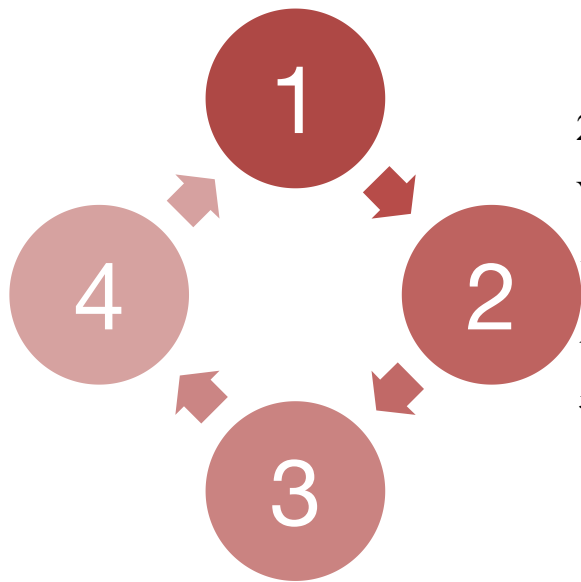
04/

第四部分
项目亮点

第四部分：项目亮点

1、本项目发行人南浔JJJS外部评级AA，作为南浔区基础设施建设的主力军，承建了大量的基础设施建设项目，发行人各项业务开展得到地方政府的大力支持，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。

3、本项目位于湖州市南浔区，南浔区2022年实现GDP559.24亿元。一般公共预算收入39.55亿元，财政及经济实力较强。交易对手所在区域财政实力较好，且对交易对手的支持力度较大。



2、本项目担保人南浔新开外部评级AA+，YY评级7+，是吴湖州市南浔区重要的基础设施建设主体，承担了南浔经开区范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，业务区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强

4、本信托项目属于投资类业务，交易结构、产品设计符合监管规定，本信托产品所涉各方主体资质合法

• THANK YOU!

2023年11月

