

An aerial night view of a city, likely Yancheng, China. The foreground shows a river with a traditional Chinese pavilion on an island, illuminated with warm lights. The middle ground features residential buildings and a road. The background shows a city skyline with modern skyscrapers under a twilight sky with orange and blue hues.

央企信托-531号盐城市级集合资金信托计划

01

信托概况

02

交易方案

03

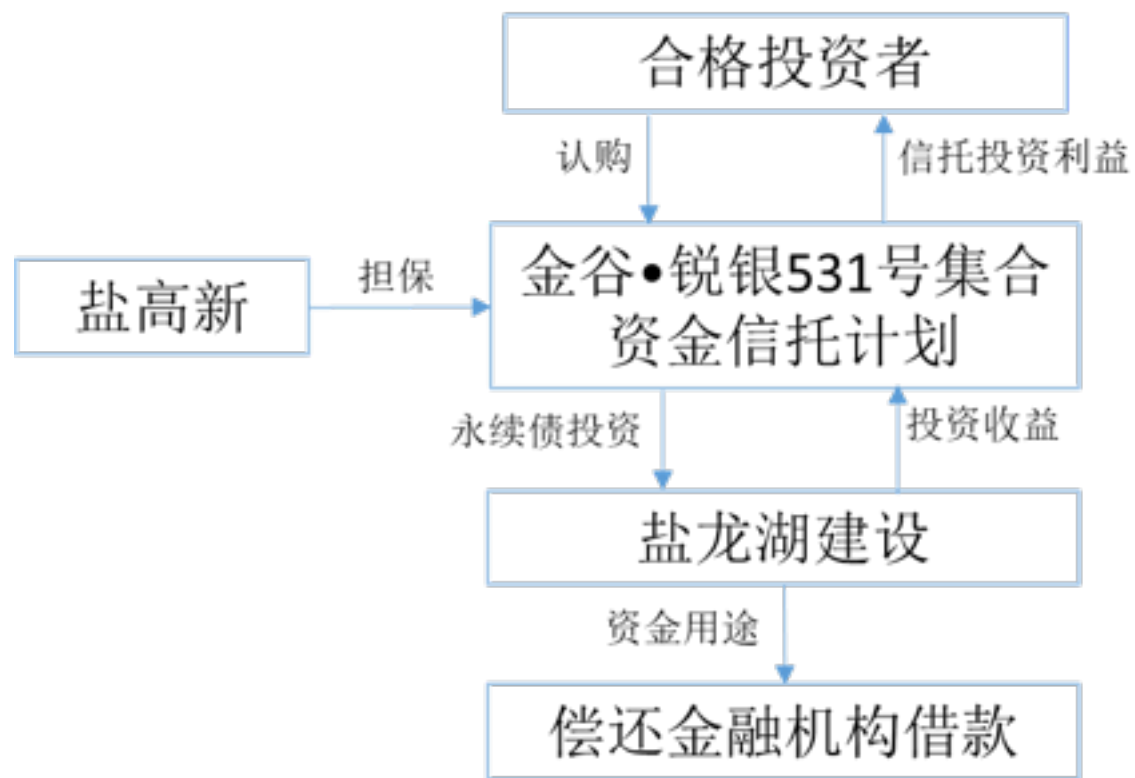
交易对手介绍

04

项目区域分析

产品名称	央企信托-531号盐城市级集合资金信托计划
信托计划名称	央企信托-531号盐城市级集合资金信托计划
委托人收益率	100万-300万 7.1% 300万以上 7.2%
信托规模	不超过5亿元，本次开放1亿额度
信托期限	初始投资期限为2年
信托资金用途	信托资金用于向盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司（简称“盐龙湖生态”或“盐龙湖建设”，2023年主体评级AA，）进行永续债权形式的权益性投资，盐龙湖生态将资金用于其偿还金融机构借款。
信托财产收益分配	季度付息
风控措施	盐城高新区投资集团有限公司（简称“盐城高新投”，2023年主体评级AA+）为盐龙湖生态在本永续债项下的支付义务及赎回义务提供保证担保并出具有效决议。

交易结构图



盐城市人民政府

100%

盐城市城镇化建设投资集团有限公司

100%

盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设
有限公司

发行人-盐龙湖生态

发行人盐龙湖生态为负责盐城城市基础设施建设投融资的企业之一，2022年9月末公司总资产115.7亿元，资产负债率为55.31%。公司常年经营稳定，公司于2021年度实现营业收入**5.2亿元**、**净利润1.50亿元**。

年度	2022年度		2021年度	
	营业收入（万元）	占比	营业收入（万元）	占比
工程项目收入	25,916	96.03%	46,734	89.75%
租金收入	992	3.68%	2,840	5.45%

盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司 2022年主体跟踪评级报告

评级结果

主体信用等级	本次 AA	上次 AA	中证资信对盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司（简称“盐龙湖开发”或“公司”）的主体信用等级维持为AA，评级展望：稳定。该评级结果是考虑到：盐城市区位优势明显，为公司提供良好发展基础，公司是盐
评级展望	稳定		
评级日期	2022-10-08	2021-09-30	

盐龙湖生态主要承担两个方面的职能：一是承担了全市部分城建经营性资产的管理任务，保证国有资产的保值增值；

二是围绕城市基础设施建设这一中心，承担城建资金筹集、使用及监管、城建项目投资与项目管理等职责。

盐龙湖生态营业收入主要来源于工程项目收入，其次是租金收入、环卫及物业收入、公墓收入。

发行人财务状况分析

资产负债表 (单位: 万元)	2022年9/30	2021年度	2020年度
资产合计	1,157,075.55	1,201,312.24	989,577.53
其他应收款	-	-	490,429.14
存货	298,497.86	206,505.03	23,968.08
固定资产	12,772.54	13,523.82	15,061.96
负债合计	634,925.46	741,626.57	544,770.03
其他应付款	-	-	20,769.49
一年内到期的非流动 负债	102,787.80	204,436.48	68,435.94

发行人-盐龙湖生态

资产：其他应收款、存货、固定资产

1. 其他应收款：主要为公司垫付替政府垫付的工程款。2022年9月末，公司其他应收款合计5,002,282,510.27元，占总资产比例为43.23%。公司其他应收款的债务人主要盐城市政府部门及其他地方国企，回收风险相对较小。

2. 存货：2022年9月末，公司存货为2,984,978,560.39元，占公司总资产的比例为25.8%。公司存货主要是代建项目的开发成本。

3. 公司固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具和专用设备。因承担市政建设及公交营运业务，公司固定资产中包含一定比例的机器设备和运输工具，专用设备主要为医疗仪器。2022年9月末，公司固定资产净额为127,725,405.36元。

发行人偿债能力分析

项目	2022年 9/30	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	3.40	2.58	4.16	2.71
速动比率	2.47	2.08	4.05	2.61
资产负债率	55.31%	61.73%	55.04%	47.93%

发行人有息负债

借款类型	余额(万元)	占比	到期年份	金额(万元)	占比
保理	8,000	2.41%	2023	130,205	39.23%
公司债	153,500	46.24%			
融资租赁	30,547	9.20%			
商票	5,000	1.51%			
信托	85,339	25.71%	2024	134,275	40.45%
银行贷款	49,550	14.93%	2025 以后	67,456	20.32%
			合计	331,936	100.00%

1 短期偿债能力分析

近三年及一期的流动比率维持在**2.58**以上，速动比率保持在**2.08**以上，**均处于较高的水平**，可以有效保障公司短期债务的按期支付，无法偿还到期负债的财务风险较小，且公司流动资产对流动负债覆盖能力较强，短期偿债能力较强。

2 长期偿债能力分析

2019年-2022年三季度末，公司资产负债率分别为**47.93%**、**55.04%**、**61.73%**、**55.31%**，公司资产负债率保持在较低水平，有较强的长期偿债能力。

3 有息负债以公司债为主

截至2023年9月30日，公司有息负债为**331,936**万元，公司主要的融资渠道为公司债，其中公司债**153,500**万元，占整体有息负债的**46.24%**，信托占比**25.71%**。公司有息负债集中于2024年前到期。

盐城市人民政府

100%

盐城高新区投资集团有限公司

公司是盐城高新区重要的基础设施投资建设主体，业务涉及范围较广，主要包括工程项目建设、土地整理等业务，同时还兼顾租赁、担保及材料销售等业务，2022年9月末总资产785.35亿元，资产负债率为64.98%。公司于2021年度实现营业收入**26.43亿元**、净利润**3.59亿元**。



China Chengxin International Credit Rating Co., Ltd.

信用等级通知书

信评委函字 [2022]2361M 号

盐城高新区投资集团有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定。该信用评级结果有效期为2022年7月28日至2023年7月27日。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二二年七月二十八日



年度	2022年9/30	2021年度	2020年度	2019年度
	营业收入 (万元)	营业收入 (万元)	营业收入 (万元)	营业收入 (万元)
营业总收入	179,550.18	264,329.95	238,617.96	208,253.19
工程代建		184,500.00	127,600.00	111,788.80
土地整理		29,000.00	35,899.96	

(1) 工程代建：子公司咏恒投资、中咏投资、咏创建设开展，子公司与区政府签署委托代建协议，承担第一沟滨河绿地项目、智创小镇学校等项目的征地拆迁、工程建设等。

(2) 土地整理：子公司咏恒投资和咏创建设开展，承担高新区范围内土地整理的职能，土地一级开发业务。截至2022年6月末，公司正在开发的土地为先锋城中村改造4#地块，面积116.00亩，计划总投资0.27亿元。

担保人财务状况分析

资产负债表 (单位: 万元)	2022年9/30	2021年度	2020年度
资产合计	7,853,497.46	7,908,424.32	6,911,388.67
其他应收款		1,433,272.33	1,165,630.83
存货	3,170,372.76	2,672,456.24	2,235,896.03
投资性房地产	939,396.57	904,290.44	705,671.32
负债合计	5,402,210.98	5,460,849.56	4,736,776.56
一年内到期的非流动 负债	1,302,344.17	1,740,803.81	877,139.12
长期借款	1,807,121.30	1,313,507.20	1,491,260.30
长期应付款	389,376.44	365,395.39	301,206.62

1 资产：其他应收款、存货、投资性房地产

1. 其他应收款：截至2021年末，公司其他应收款账面价值143.33亿元，同比增长22.86%，应收前五名余额共计59.12亿元，均为当地国有企业的往来款，占当期末其他应收款的比重为41.25%。

2. 存货：随着在建项目的持续推进，公司存货规模不断增大，2021年末存货主要由工程施工成本252.08亿元和待开发土地成本14.35亿元构成，公司工程施工成本金额较大。

3. 投资性房地产由土地使用权34.23亿元和房屋及建筑物56.20亿元构成，2021年末投资性房地产同比增长28.15%，主要系当期部分土地资产从存货转入投资性房地产。

2 负债：一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款

1. 一年内到期的非流动负债为174.08亿元，主要由一年内到期的长期借款90.09亿元、一年内到期的应付债券52.76亿元和一年内到期的长期应付款25.25亿元构成。

2. 公司长期借款和应付债券较上年变动不大，其中2021年公司及子公司新发行公司债、PPN、中期票据和海外债等债券8只。

3. 公司长期应付款主要系融资租赁款，同比增长21.31%，期限以3-5年为主，利率区间为4.88%-7.90%。

担保人有息负债

借款类型	余额 (万元)	占比
银行借款	20,982,653,000.00	40.74%
债券	18,201,436,057.64	35.34%
融资租赁	4,197,530,925.69	8.15%
信托	7,957,900,000.00	15.45%
其他非标融资	170,000,000.00	0.33%

担保人融资到期情况

到期年份	金额 (万元)	占比
2022	3,393,390,110.44	6.59%
2023	13,883,870,241.22	26.95%
2024	10,241,557,779.95	19.88%
2025 及以后	23,990,701,851.72	46.58%

担保人-盐高新投资

有息负债以银行贷款和债券为主

截至 2022 年 9 月 30 日，公司有息负债**51,509,519,983.33 万元**。

公司的有息负债中，**银行贷款和债券占主要部分**，占整体有息负债的**76.08%**，融资租赁、信托等非 标融资占整体有息负债的**23.92%**。

公司有息负债的到期年份分布较为均匀，多为**2023年到期、2025年以后到期**。



1 经济

- 2021年全年盐城市实现地区生产总值**7079.8亿元**，同比增长**4.6%**，增速为列全省第一位。

2 财政

- 2021年一般公共预算收入**453.26亿元**，其中税收收入占比**65.6%**，财政结构良好。

3 负债

- 2022年政府债务余额**1535.33亿**，同比增长**62.5亿**。
- 盐城市债务率为**97.49.12%**，负债率为**21.69%**，均在合理范围内。

谢谢！
