

# 央企信托-535号泰州市级集合资金信托计划



**01**

**信托概况**

**02**

**交易方案**

**03**

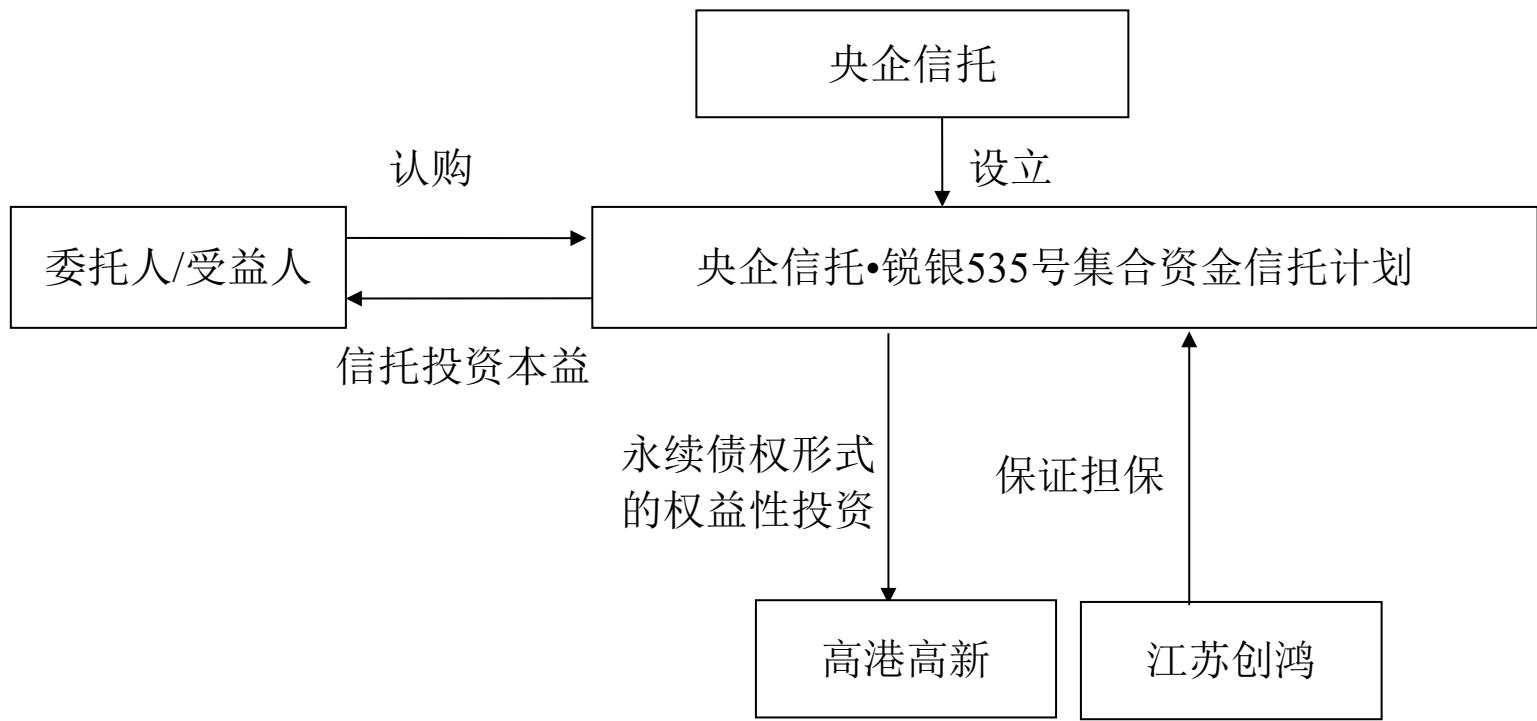
**交易对手介绍**

**04**

**项目区域分析**

产品名称	央企信托-535号泰州市级集合资金信托计划
信托计划名称	央企信托-535号泰州市级集合资金信托计划
委托人收益率	100万以上：年化6.8%
信托规模	不超过5亿元，第一阶段不超过8000万
信托期限	两年
信托资金用途	信托资金用于投资泰州市高港高新区开发建设有限公司（以下简称“公司”或“高港高新”）（主体评级AA）发行的永续债权权益投资计划（以下简称“永续债”）。
信托财产收益分配	季度付息（3月10日、6月10日、9月10日、12月10日）
风控措施	由江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“保证人”或“江苏创鸿”）（主体评级AA+）为泰州市高港高新区开发建设有限公司对于本永续债的支付义务提供连带责任保证担保并出具有效决。

# 交易结构图



# 项目亮点

## 爆款项目

优质江苏地级市项目，**市级AA发债主体**，**市级AA+担保主体**。

发行人**主体评级AA**，总资产**161.74亿元**，是当地重要开发建设项目建设主体；

## 超强交易对手

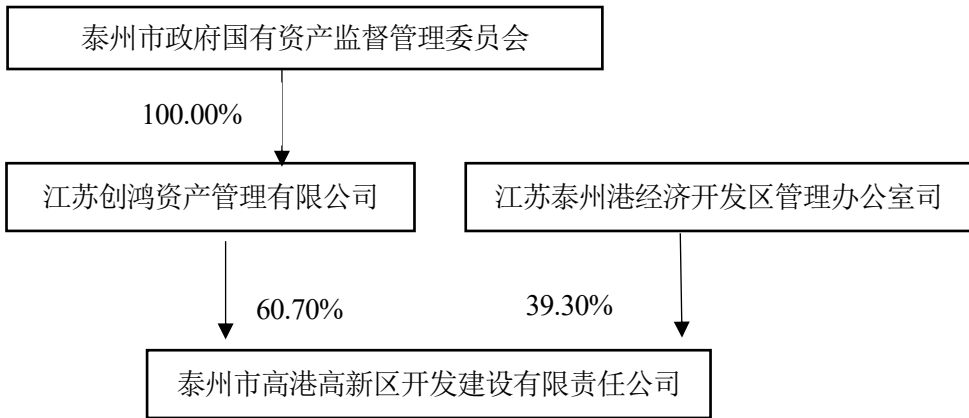
担保人主体评级AA+，总资产**685.88亿元**，**泰州市国资为100%控股**的国有独资企业，也是重要的城市基础设施建设主体。

## 超强管理人

管理人XX信托为央企信托公司，股东背景深厚。

## 区域优势

2022年，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77亿元，同比增长4.4%，总量全省排名第9位，**全国排名42位**，增速列**全省第2位**。



## 发行人-泰州高港高新

发行人为重要开发建设主体，股权穿透后为**市级平台**，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。截止2023年3月31日，发行人**总资产 161.74亿元**，资产负债率为61.41%。公司常年经营稳定，公司于2022年度实现营业收入**14.77亿元**、**净利润 1.81亿元**。

## 信用评级公告

联合〔2023〕3579号

联合资信评估股份有限公司通过对泰州市高港高新区开发建设有限责任公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持泰州市高港高新区开发建设有限责任公司主体长期信用等级为AA，维持“17高港高新债/PR泰高港”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告



业务板块	2021年			2022年		
	收入(亿元)	占比(%)	毛利率(%)	收入(亿元)	占比(%)	毛利率(%)
土地改造	2.63	17.20	10.17	4.57	30.94	10.17
租赁	0.17	1.13	10.29	0.26	1.76	59.92
安置房销售	0.14	0.89	4.65	0.04	0.27	4.55
园区经营	6.56	42.88	10.17	8.82	59.72	10.17
商品销售	5.80	37.90	0.16	1.07	7.24	-0.45
合计	15.30	100	6.33	14.77	100	10.28

发行人主要从事泰州医药高新区的土地改造和租赁、安置房和厂房建设、园区经营及设备销售等。对经营管理授权范围内的国有资产，公司行使所有者管理职能，实行企业化管理，实行独立核算，自主经营，自负盈亏，具有独立法人资格。

## 发行人财务状况分析

资产负债表 (单位: 万元)	2023/3/31	2022年度	2021年度	2020年度
资产合计	1,617,442.46	1,654,281.34	1,464,426.85	1,384,047.94
流动资产合计	1,321,534.84	1,358,209.11	1,188,650.26	1,158,403.05
固定资产	41,187.33	42,070.24	34,230.75	30,890.43
负债合计	993,161.19	1,031,530.78	871,266.13	839,095.24
其他应付款	57,637.34	33,826.83	10,532.35	11,102.05
一年内到期的非 流动负债	228,065.83	213,808.44	260,914.32	105,200.00

## 发行人-泰州高薪高港

### 资产：流动资产为主

1. 从资产的规模来看，公司总资产保持增长趋势，2020-2022年末及2023年一季度末，公司总资产分别为138.40亿元、146.44亿元、165.43亿元、161.74亿元。2021年末，公司总资产规模较2020年末增加5.81%，2022年末较2021年末增长12.96%，公司资产以流动资产为主，流动资产较上年底占比上升较快。

2. 从资产的结构来看，公司以流动资产为主，2020-2022年末及2023年一季度末，公司流动资产占总资产比例分别为83.67%、81.17%、82.10%、81.71%，说明公司资产流动性较好，并且符合公司行业性质及业务模式。

## 发行人偿债能力分析

项目	2022年度	2021年度	2020年度
流动比率%	294.91	285.92	631.96
速动比率%	136.08	131.93	336.32
资产负债率%	62.36	59.50	60.63

### 1 短期偿债能力分析

近三年流动比率维持在**2.85**以上，速动比率保持在**1.31**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，公司资产负债率分别为62.36%、59.50%、60.63%，公司资产负债率保持平稳，有较强的长期偿债能力。

## 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
公司债	<b>220,000.00</b>	<b>25.07%</b>	2023	204,138.36	23.27%
融资租赁	50,034.08	5.70%	2024	420,714.44	47.95%
银行贷款	197,502.00	22.51%	2025	142,668.97	16.26%
信托	396,900.00	45.23%	2026以后	109,854.31	12.53%
其他	13,000.00	1.48%	合计	877,436.0833	100.00%

### 3 有息负债以公司债为主

截至2023年9月30日，高港高新融资余额为87.74亿元，公司主要的融资渠道为信托、公司债、银行等，其中公司债+银行**417,502万元**，占整体有息负债的**47.58%**，公司有息负债集中于2024年前到期。



泰州市政府国有资产监督管理委员会

100.00%

江苏创鸿资产管理有限公司

担保人-江苏创鸿

江苏创鸿作为**泰州市国资为100%控股**的国有独资企业，也是重要的城市基础设施建设主体，主营业务为基础设施建设、工程项目建设业务、商品销售等。公司资产以流动资产为主，偿债能力较强。2023年2月末总资产**685.88亿元**，资产负债率为63.4%。公司于2022年度实现营业收入**11.41亿元**。

中诚信国际  
CCXI

江苏创鸿资产管理有限公司 2023 年度跟踪评级报告

本次跟踪发行人及评级结果	江苏创鸿资产管理有限公司	AA+ 稳定
本次跟踪担保主体及评级结果	江苏省信用再担保集团有限公司 陕西信用增进投资股份有限公司	AAA 稳定 AAA 稳定
本次跟踪债项及评级结果	"21 创鸿 03"、"21 创鸿 05" "21 创鸿 04"	AAA AA+

本次跟踪维持主体和债项上次评级结论。其中“21 创鸿 03”的债项级别充分考虑了江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏信保集团”）提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保，“21 创鸿 05”的债项级别充分考虑了陕西信用增进投资股份有限公司（以下简称“陕西增信”）提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保。中诚信国际认为泰州医药高新区（高港区）的经济财政实力较强，对区域内城投企业的潜在的支持能力强；江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“公司”）作为泰州医药高新区（高港区）重要的基础设施建设和国有资产运营主体，对政府的重要性高，业务竞争力强。中诚信国际预计，江苏创鸿各业务板块经营将保持稳定；同时，需关注公司基础设施代建资金沉淀较多、债务负担较重，偿债指标有待改善，或有负债风险等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。

评级观点

年度	2023年3/31	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	114,127.89	419,036.54	482,162.47	496,432.69
工程施工	57,570.96	200,463.52	212,207.71	285,842.76
园区经营业务	21,264.87	88,219.47	65,619.17	65,076.41

(1) 公司工程施工业务主要包括项目施工和基础设施建设，分别由子公司江苏大江建设工程有限公司负责和江苏望涛投资建设有限公司负责。

(2) 公司工程施工业务以基础设施建设为主，承担原高港区区本级基础设施、标准厂房和港口等建设任务，业务稳定性良好。

## 担保人财务状况分析

资产负债表 (单位: 万元)	2023/3/31	2022年度	2021年度	2020年度
资产合计	6,858,836.69	6,649,414.55	6,417,677.35	5,656,997.34
流动资产合计	5,278,817.50	5,066,116.28	4,771,848.48	4,063,759.83
货币资金	277,289.35	313,663.81	263,976.29	302,410.81
负债合计	4,348,642.65	4,145,148.41	4,045,787.22	3,371,728.62
其他应付款	284,853.46	257,659.01	90,156.39	29,660.14
一年内到期的非流动负债	578,244.49	591,473.47	915,169.47	463,034.49

1. 资产分析：近年来，随着公司发展步伐的加快，资产规模均保持增长态势，截至2020-2022年末及2023年3月末，公司资产总额分别为5,656,997.34万元、6,417,677.35万元、6,649,414.55万元和6,858,836.69万元。

近三年及一期，公司流动资产分别为4,063,759.83万元、4,771,848.48万元、5,066,116.28万元和5,278,817.50万元，占资产总额的比重分别为71.84%、74.35%、76.19%和76.96%。总体而言，公司流动性较好偿债能力较强。

2. 货币基金：公司货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成，其中其他货币资金主要由银行承兑汇票保证金、用于担保的定期存款或通知存款和履约保证金构成。近三年及一期，公司的货币资金余额分别为302,410.81万元、263,976.29万元、313,663.81万元和277,289.35万元。

## 担保人有息负债

借款类型	余额 (万元)	占比
银行借款	13,508,024,680	36.54%
债券	12,020,000,000	32.51%
融资租赁	2,657,023,412	7.19%
信托	8,329,175,800	22.53%
其他非标融资	453,670,000	1.23%

## 担保人融资到期情况

到期年份	金额 (万元)	占比
2023	769,712.14	20.82%
2024	974,236.10	26.35%
2025	609,007.37	16.47%
2026	640,772.00	17.33%
2027以后	703,061.78	19.02%

## 担保人-江苏创鸿

### 有息负债以银行贷款和债券为主

截至 2023 年 3 月 31 日，公司融资余额为369.68亿元，**银行贷款和债券占主要部分**，占整体有息负债的69.05%，融资租赁、信托等非标融资占整体有息负债的30.95%。

江苏创鸿2023年、2024年、2025年、2026年到期融资分别占比20.82%、26.35%、16.47%和17.33%，2027年及以后到期融资占比19.02%，近两年还款较集中。



### 1 经济

- 2022年，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77亿元，同比增长4.4%，分别高于全国1.4个、全省1.6个百分点，**增速列全省第2位**。

### 2 财政

- 2022年一般公共预算收入**416.62亿元**，其中税收收入占比63.5%，财政结构良好。

### 3 负债

- 2022年政府债务余额1001.45亿。
- 泰州市债务率为105.41%，负债率为15.64%，均在合理范围内。

**谢谢！**

---