

央企信托·XX629号 集合资金信托计划

2023年7月



目录 Contents

- 01 / 第一部分：概况
- 02 / 第三部分：平台所在区域介绍
- 03 / 第三部分：交易对手介绍
- 04 / 第四部分：项目亮点



01/

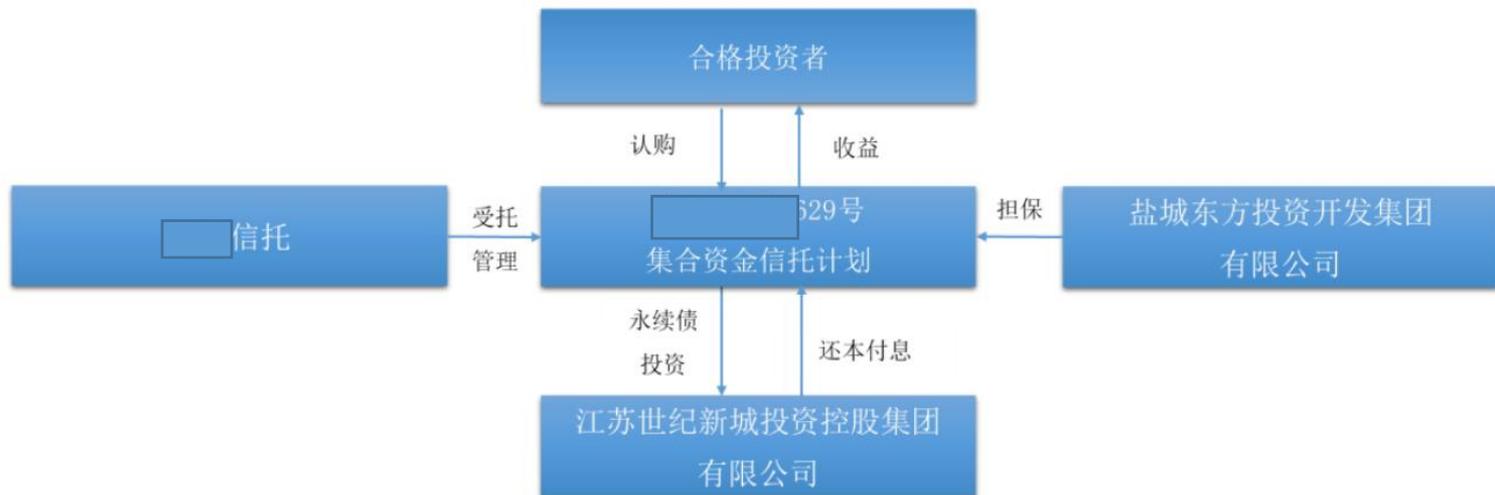
第一部分

第一部分：信托要素

- **信托规模**：不高于【5】亿元，具体金额以本信托实际发放的信托资金的金额为准。
- **信托计划期限**：无固定期限，期限为2+N（初始投资期为2年）。
- **资金用途**：信托资金用于投资江苏世纪新城投资控股集团有限公司（以下简称“世纪新城”或“发行人”）发行的永续债权权益投资计划，最终用于偿还世纪新城或其子公司及孙公司的金融机构借款或债券。
- **信托利益来源**：信托计划投资标的债券的投资收益。
- **信托财产收益分配**：付息日为每自然季度末月的20日（即每年3月20日、6月20日、9月20日、12月20日）；
- **增信措施**：盐城东方投资开发集团有限公司为本信托计划下发行人支付永续债权权益投资计划本息义务提供无限连带责任保证担保。

第一部分：信托要素

- 交易结构图：





02/

第二部分

第二部分：区域分析



- 盐城是江苏省地级市，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，百强城市第33名。
- 盐城交通优势明显，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。
- 2022年，盐城市地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%。2022年盐城市一般公共预算收入为453.26亿元，其中税收收入297.26亿元。

第二部分：区域分析——盐城市2022年经济数据

GDP

2022年，全市地区生产总值达

7079.8 亿元

同比增长 **4.6%**

GDP增速全省第一

工业

2022年，全市规模以上工业
增加值增长

9.3%

投资

2022年，全市固定资产投资

同比增长 **9.4%**

服务业

2022年，全市规模以上服务业企业
实现营业收入

878.1 亿元

增长 **9.7%**

消费

2022年，全市实现社会消费品零售总额

2700.6 亿元

同比增长 **0.6%**

对外经济

2022年，全市进出口首次突破

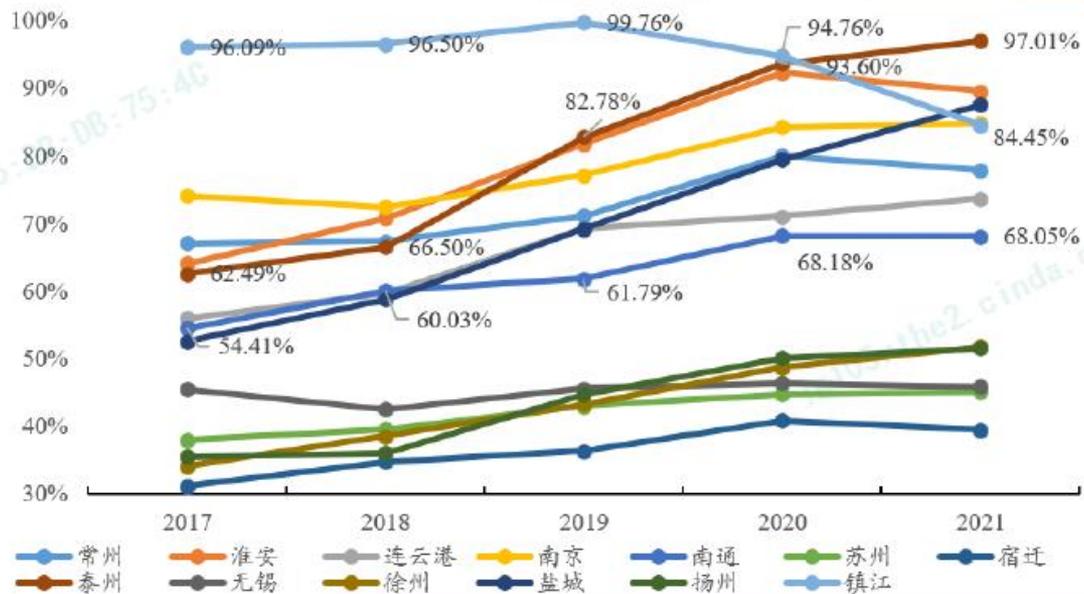
200 亿美元

达 **206.4** 亿美元

同比增长 **19.7%**

第二部分：区域分析——YY评级机构观点

图表：江苏地市近5年杠杆率（有息债务/GDP）变化



数据来源：Odin系统，YY评级整理

- 根据YY评级的研报报告显示，江苏省各城市杠杆率排名中，盐城市位列盐城市11（总13）名，强于泰州市、淮安市。

第二部分：区域分析——盐城市经济数据情况

盐城市 2019-2022 年财政收入及债务情况（单位：亿元）				
指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
GDP	5,702.26	5,953.38	6,617.40	7,079.8
一般公共预算收入	383.00	400.10	451.01	453.26
税收收入	294.98	300.40	339.21	297.26
非税收入	88.02	99.70	111.80	156.00
一般公共预算支出	878.29	974.20	1,053.48	1,118.20
财政自给率	43.61%	41.07%	42.81%	40.53%
转移性收入	316.76	362.50	373.37	361.35
政府性基金收入	397.18	638.95	799.89	742.8
地方综合财力	1,096.94	1,401.55	1,624.27	1557.41
地方政府债务限额	1,217.36	1,452.97	1,547.48	/
地方政府债务余额	1,177.38	1,370.20	1,472.83	1535.33
债务率	107.33%	97.76%	90.68%	98.58%
负债率	20.65%	23.02%	22.26%	21.69%

- 从债务率和负债率来看，盐城市近几年债务率及负债率稍有波动，但受经济增长带动，盐城市整体债务水平较为平稳。

03/

第三部分



第三部分：交易对手分析

- 本信托计划的发行人和担保人位列盐城市18个市属平台的第6位和第12位。

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模 (万元)	外部评级	YY评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (万元)
1	盐城市城市资产投资集团有限公司	500,000	10,230,500	AAA	5	盐城市人民政府	国有资产运营/工程代建及土地开发整理与房屋销售业务	1,607,100
2	盐城市城市建设投资集团有限公司	100,000	9,522,100	AA+	5	盐城市城市资产投资集团有限公司	国有资产运营/基础设施建设和土地整理业务,另有房地产、酒店和保安等业务	470,000
3	盐城高新区投资集团有限公司	300,000	7,908,400	AA+	7	盐城市人民政府	资产运营主体/基础设施投资建设,另有物业租赁、股权投资、绿化、担保等	1,583,000
4	盐城市交通投资建设控股集团有限公司	300,000	6,596,300	AA+	6+	盐城市人民政府	资产运营主体/国有资产运营、交通基建、土地开发整理及贸易	900,000
5	盐城市国有资产投资集团有限公司	220,000	6,589,600	AA+	7	盐城市人民政府持股90.91%,由江苏省财政厅持股9.09%	资产运营主体/国有资产投资、管理和经营主体、新能源产业的投资与运营、大宗商品贸易及基础设施代建等	932,900
7	盐城东方投资开发有限公司	950,000	6,356,800	AA+	7+	盐城市人民政府	资产运营主体/国有资产运营、盐城经开区核心投融资和综合服务主体,经开区基础设施、安置房建设、物业租赁等,另外包括贸易、融资租赁、担保、汽车销售等服务型业务	1,429,000
12	江苏世纪新城投资控股集团有限公司	600,000	2,837,974	AA	8+	盐城市人民政府	资产运营主体/国有资产运营、基建和保障房建设,另有部分地产、租赁和贸易业务	332,500

第三部分：交易对手分析-世纪新城

• 发行人：江苏世纪新城投资控股集团有限公司

企业名称	江苏世纪新城投资控股集团有限公司
法定代表人：	沈志峰
成立日期：	2010-09-28
公司类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本：	600,000万
实收资本	600,000万
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）
统一社会信用代码	91320991562922269C
经营范围：	房地产开发；授权范围内的国有资产投资、经营、管理；基础设施建设及市政公用事业项目的投资运营、管理；房屋销售、租赁；会议及展览服务；信息咨询服务；化工产品及其原料（除化学危险品）、建筑材料（除砂石）、铜矿石、工艺美术品、金属材料销售。（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）一般项目：企业管理；商业综合体管理服务（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）

股东及实际控制人为盐城市人民政府



第三部分：交易对手分析-世纪新城

- 发行人：江苏世纪新城投资控股集团有限公司



■ 基础设施建设业务

主要由本部承担盐城经开区河东新城范围内的市政、道路、绿化、水利、拆迁安置房等基础设施及公共配套设施开展建设。

■ **商品销售业务**：主要由子公司盐城河东新城物资贸易有限公司负责，产品主要包括煤炭、电解铜、建材（钢材、实心桩）和设备等。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，采购前已确定好销售商和销售量，采购后加上价差直接供货给销售商。

■ **房地产业务**：主要由本部进行房地产项目的开发，该项业务正在逐步剥离。

■ **房屋租赁业务**：主要依托公共租赁住房新嘉源人才公寓以及自主投资的美食一条街等。

经营情况

基础设施建设业务、工程施工、商品销售业务、电力设备制造加工业务

负责盐城经济开发区河东新城的基础设施建设和投资及国有资产投资运营，在盐城市平台中资产规模排名为第12 (12/18)

第三部分：交易对手分析-世纪新城

公司近三年一期各业务板块的收入结构情况 (亿元, %)

项目	2019年度		2020年度		2021年度		2022年1-9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	98,318.59	50.43
房屋租赁	3,406.07	1.35	4,036.34	1.55	22,244.28	10.75	48,215.95	24.73
商品销售	224,608.52	88.73	128,026.74	49.14	20,558.11	9.94	19,687.68	10.10
房地产业务	634.38	0.25	41,227.23	15.82	33,337.67	16.11	10,751.59	5.51
其他	2,627.20	1.04	12,952.16	4.98	12,152.95	5.87	18,003.61	9.23
合计	253,145.07	100.00	260,524.67	100.00	206,879.28	100.00	194,977.44	100.00

第三部分：交易对手分析-世纪新城

财务情况-资产负债表分析

项目	2020	2021	2022
资产总额	243.92亿元	280.03亿元	292.85亿元
负债总额	157.47亿元	172.77亿元	183.49亿元
所有者权益	86.44亿元	107.26亿元	109.36亿元
资产负债率	64.52%	61.70%	62.66%
营业收入	26.05亿元	20.69亿元	19.65亿元
净利润	1.26亿元	1.92亿元	1.51亿元
净利率	4.84%	9.28%	7.68%

第三部分：交易对手分析-世纪新城

财务情况-融资渠道及到期期限分析

- 1、信托融资极少，非网红平台，信托融资占比仅为5.78%。
- 2、公司的有息债务总额为142亿元，以债券和银行为主，合计占比74%。其中债券融资占比30%，银行融资占比45%
- 3、截至2022年9月末，银行总授信额度为158亿元，尚未使用授信额度为55亿元。

2023年1月末发行人融资渠道情况

融资渠道	余额（万元）	占比
债券	427,600.00	30.07%
银行	636,431.80	44.76%
租赁	275,781.86	19.39%
信托	82,123.00	5.78%
总计	1,421,936.66	100.00%

2023年1月末发行人债务到期分布情况

到期时间	余额（万元）	占比
2,023	587,769.92	41.34%
2,024	237,959.71	16.73%
2,025	201,143.39	14.15%
2,026	77,527.35	5.45%
2,027	54,900.00	3.86%
2,028	62,699.99	4.41%
2029年及以后	262,636.29	18.47%
总计	1,421,936.66	100.00%

第三部分：交易对手分析-盐城东方

• 担保人：盐城东方投资开发集团有限公司

企业名称	盐城东方投资开发集团有限公司
法定代表人：	王旭东
成立日期：	2003-08-05
公司类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本：	950,000万
实收资本	950,000万
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
经营范围：	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料(除砂石)销售。 (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)一般项目：股权投资；企业管理；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理(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)

股东及实际控制人为盐城市人民政府



第三部分：交易对手分析-盐城东方

经营情况

- 担保人盐城东方投资为“市属区管”性质，是盐城市经开区核心投融资和综合服务主体，2022年净利润7.8亿元，净利润位列盐城市所有平台第一名。担保人主要负责经开区基础设施、安置房建设、物业租赁等，另外包括贸易、融资租赁、担保、汽车销售等服务型业务。

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设开发	11,985.24	5.81	13,158.03	6.12	20,643.18	9.18	9,670.72	5.62
租赁及物业管理	52,747.09	25.57	58,488.55	27.21	99,201.61	44.13	56,907.07	33.07
贸易	64,203.04	31.13	63,274.19	29.44	66,362.56	29.52	61,227.73	35.58
房产销售	51,596.62	25.02	42,398.18	19.73	7,106.15	3.16	30,000.00	17.43
资金占用费	6,642.87	3.22	7,209.40	3.35	9,814.95	4.37	1,784.44	1.04
汽车销售及服务	4,318.05	2.09	7,632.82	3.55	3,366.03	1.5	1,802.57	1.05
担保	449.47	0.22	470.92	0.22	573.71	0.26	319.67	0.19
融资租赁	10,207.40	4.95	12,633.68	5.88	7,475.92	3.33	2,914.43	1.69
土地使用权转让	2,130.11	1.03	3,103.55	1.44	1,000.74	0.45	0.00	-
劳务派遣服务	88.28	0.04	1,533.47	0.71	97.95	0.04	82.97	0.05
污水处理	1,571.11	0.76	4,045.84	1.88	6,371.82	2.83	5,441.30	3.16
酒店收入	-	-	424.61	0.2	1,306.71	0.58	893.97	0.52
其他	315.34	0.15	567.96	0.26	1,477.26	0.66	1,048.73	0.61
合计	206,254.61	100	214,941.21	100	224,798.60	100	172,093.61	100.00

第三部分：交易对手分析-盐城东方

经营情况

- 担保人核心盈利板块除传统基础设施外，主要特色盈利板块有2块：

• (1) 核心物业租赁

- 分两类，一类是担保人在盐城市的综合保税区、韩资工业园等产业园，另一类是担保人在上海购置的上海中信广场、上海金融街静安中心、上海保利绿地广场三处部分商业物业。
- 该项业务物业出租率较高，对担保人的收入贡献较为稳定，也为盐城市经开区（国家级高新技术开发区）的贡献提供了平台

• (2) 产业投资

- 基金投资方面：担保人投资了悦善基金、上海临港东方君和基金、江苏中韩产业园基金和上海申创投资基金等。上述基金主要设立目的为推动盐城市区域内产业发展升级，获取投资公司上市超额收益。
- 直投资基金方面：被投资企业有悦达资本股份有限公司（简称“悦达资本”，AAA评级）、江苏立霸实业股份有限公司（股票代码：603519.SH）、盐城东新能源和悦达新能源。

第三部分：交易对手分析-盐城东方

财务情况-资产负债表分析

项目	2020	2021	2022
资产总额	554.30亿元	599.65亿元	671.66亿元
负债总额	335.20亿元	377.48亿元	424.81亿元
所有者权益	219.10亿元	222.16亿元	246.85亿元
资产负债率	60.47%	62.95%	63.25%
营业收入	21.49亿元	22.48亿元	25.40亿元
净利润	8.13亿元	8.40亿元	7.81亿元
净利率	37.83%	37.37%	30.75%

第三部分：交易对手分析-盐城东方

财务情况-融资渠道及到期期限分析

- 1、信托融资极少，非网红平台，信托融资占比仅为**6.68%**。
- 2、公司的有息债务总额为484亿元，以债券和银行为主，合计占比82%。其中债券融资占比36%，银行融资占比46%
- 3、截至2022年9月末，银行总授信额度为428亿元，尚未使用授信额度为235亿元。

2023年2月末发行人融资渠道情况

融资渠道	余额（万元）	占比
银行	2,232,710.90	46.14%
债券	1,740,784.86	35.97%
租赁	469,671.04	9.71%
信托	323,214.80	6.68%
其他	73,000.00	1.51%
总计	4,839,381.60	100.00%

2023年2月末发行人债务到期分布情况

到期时间	余额（万元）	占比
2,023	1,654,453.80	34.19%
2,024	914,915.96	18.91%
2,025	835,069.51	17.26%
2,026	182,436.19	3.77%
2,027	165,940.12	3.43%
2028年及以后	1,086,566.02	22.45%
总计	4,839,381.60	100.00%

04/

第四部分

第四部分：产品亮点

交易对手优质：

- 发行人世纪新城及担保人股东、实际控制人均为盐城市人民政府，交易对手层级高；
- 发行人及担保人均为公募债主体，有息负债中信托融资占比均不超过7%，非信托网红平台，再融资能力较强；
- 担保人净利润排名盐城市所有平台第一名，业务收入结构稳定，企业盈利能力较强。

投资区域优质：

- 项目投资区域为江苏省盐城市，GDP位列江苏省13个城市中第8位；
- 发行人和担保人主营业务区域为国家级经济技术开发区，是盐城市重要的核心产业聚集区。经开区人均GDP位列盐城市各区县之首，且遥遥领先，2021年人均GDP为30.93万元，远高于盐城市人均GDP 9.68万元（经开区2022年数据未公布）。

• THANK YOU!

• 2023年7月

