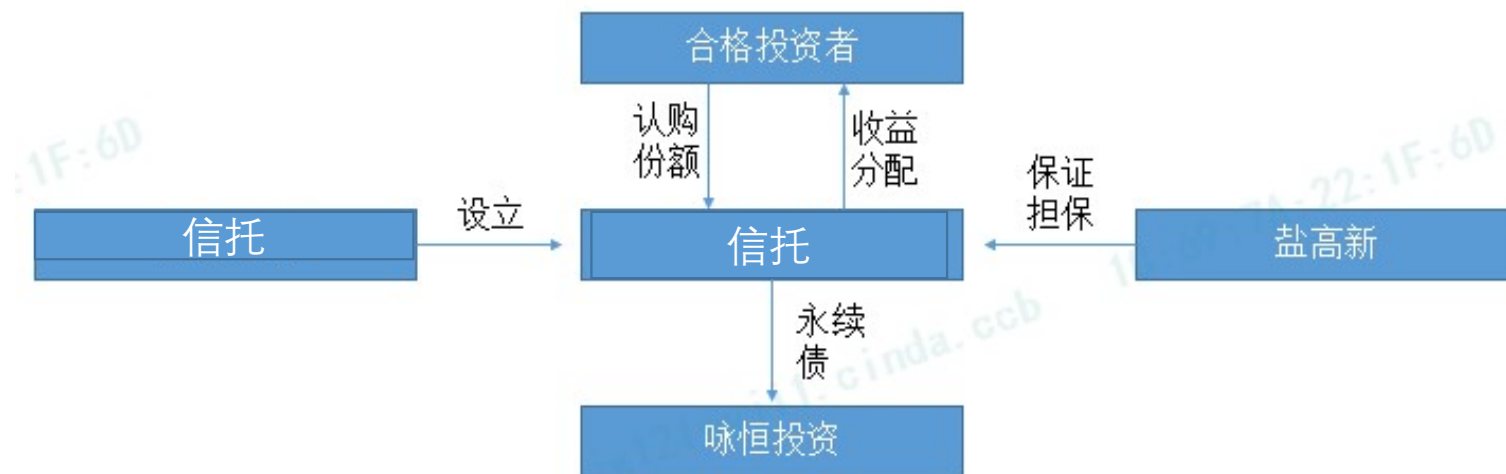


# 央企信托盐高新项目

## 一、信托概况



信托总规模不超过1亿元，可分期设立，总规模及各期信托规模均以实际募集金额为准；本信托计划无固定期限，各期期限为1+N年，每期信托计划初始投资期限为1年。信托资金用于向咏恒投资进行永续债式权益性投资。

## 二、信托要素

---

- 风险等级：R3级；
- 交易对手：盐城咏恒投资发展有限公司（以下简称“咏恒投资”或“发行人”）；
- 信托规模：总规模不超过1亿元；
- 发行方式：方德保险代理有限公司代销；
- 信托利益来源：本信托计划的利益来源于咏恒投资支付永续债投资收益；
- 增信措施：盐城高新区投资集团有限公司（以下简称“盐高新”）提供连带责任保证担保，并出具内部有效决议。

### 三、发行人—咏恒投资

公司名称	盐城咏恒投资发展有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91320903795366742E
法定代表人	冯伟松
注册资本	108000万元人民币
营业期限	2006-11-03至无固定期限
注册地址	盐城市盐都区盐龙街道吴徐村七组（D）
经营范围	经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理，对外投资，水利水电工程施工，文化产业项目的投资与管理；房地产开发与经营，房屋建筑工程施工；自有房屋出租。（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：建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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）

### 三、发行人—咏恒投资



咏恒投资是盐高新集团主要的基础设施建设主体。

### 三、发行人—咏恒投资

咏恒投资的主要经营收入来源于基础设施建设，承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。盐城高新区管委会与公司签署框架协议，约定对盐城高新区基础设施建设采用“建设+回购”模式。

公司另一项主营业务收入来源于土地一级开发业务，公司为盐城高新区土地整理业务承做主体。

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
营业收入	622,675,621.22	1,348,336,341.36	770,285,500.71	653,195,191.03
基础设施建设	451,813,430.76	947,071,446.17	545,208,077.40	453,513,421.13
占比	72.56%	70.24%	70.78%	69.43%
土地一级开发	144,273,941.44	346,117,938.83	194,651,146.03	172,900,767.07
占比	23.17%	25.67%	25.27%	26.47%
其他	26,588,249.03	55,146,956.36	30,426,277.28	26,781,002.83
占比	4.27%	4.09%	3.95%	4.10%

### 三、发行人—咏恒投资

2019-2022年6月底，咏恒投资总资产分别为201.01亿元、200.73亿元、202.64亿元、266.36亿元。流动资产结构和非流动资产结构基本保持稳定。2019-2022年6月，咏恒投资流动资产占比分别为86.58%、75.96%、76.66%、79.08%，非流动资产占比分别为13.42%、24.04%、23.34%、20.92%。流动资产中主要为货币资金、其他应收款和存货，非流动资产中主要为投资性房地产、固定资产。

项 目	2022年6月	2021年底	2020年底	2019年底
流动资产：				
货币资金	3,844,426,535.10	2,194,504,856.97	2,816,008,862.81	3,796,037,148.54
其他应收款	5,115,454,778.73	4,412,759,043.81	3,699,672,519.96	5,527,646,723.99
存货	9,217,010,882.69	6,295,414,614.60	6,896,599,727.88	6,429,670,092.18
流动资产合计	21,063,769,695.18	15,533,621,695.10	15,248,227,007.67	17,403,268,948.23
非流动资产：				
可供出售金融资产				25,000,000.00
长期应收款	771,263,075.42	771,263,075.42	771,263,075.42	
投资性房地产	4,108,688,130.00	3,317,463,322.00	3,225,863,390.00	1,989,282,965.00
固定资产	573,841,160.14	522,932,606.45	586,108,906.45	471,848,498.71
其他非流动资产			100,000,000.00	100,000,000.00
非流动资产合计	5,572,470,230.15	4,730,474,326.33	4,824,500,519.22	2,697,981,872.79
资产总计	26,636,239,925.33	20,264,096,021.43	20,072,727,526.89	20,101,250,821.02

### 三、发行人—咏恒投资

2019-2022年6月底，咏恒投资总负债分别为154.75亿元、136.49亿元、134.92亿元、177.65亿元，2019-2022年6月底，咏恒投资流动负债占比分别为90.80%、80.96%、89.32%、60.92%，非流动负债占比分别为9.20%、19.04%、10.68%、39.08%。流动负债中主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债中主要为长期借款。

项 目	2022年6月	2021年底	2020年底	2019年底
流动负债：				
短期借款	1,607,772,185.40	395,517,660.69	315,000,000.00	88,000,000.00
应付票据	320,000,000.00	300,000,000.00	800,000,000.00	300,000,000.00
应付账款	172,211,196.90	115,900,557.88	117,751,385.11	124,704,788.06
预收款项	70,180,870.92	1,026,663.96	893,567.91	140,358.00
应交税费	394,238,735.73	395,869,487.57	281,516,661.20	217,281,139.20
其他应付款	6,988,045,387.08	9,491,816,556.49	8,541,119,062.43	11,831,132,702.83
一年内到期的非流动负债	1,270,231,306.72	1,351,183,879.34	994,604,260.49	1,489,633,546.61
流动负债合计	10,822,679,682.75	12,051,314,805.93	11,050,884,937.14	14,050,892,534.70
非流动负债：				
长期借款	5,254,973,000.00	929,353,000.00	1,046,953,000.00	1,168,853,000.00
长期应付款	1,125,256,982.25	66,666,666.68	1,129,048,571.23	69,847,206.80
递延所得税负债	561,957,733.12	445,107,613.36	422,207,630.35	184,984,509.16
非流动负债合计	6,942,187,715.37	1,441,127,280.04	2,598,209,201.58	1,423,684,715.96
负债合计	17,764,867,398.12	13,492,442,085.96	13,649,094,138.72	15,474,577,250.65



### 三、发行人—咏恒投资

项 目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
一、营业总收入	622,675,621.22	1,348,336,341.36	770,285,500.71	653,195,191.03
其中：营业收入	622,675,621.22	1,348,336,341.36	770,285,500.71	653,195,191.03
二、营业总成本	564,848,137.36	1,129,424,194.69	634,548,477.30	566,306,974.12
其中：营业成本	536,502,859.02	1,069,909,887.26	551,062,971.26	447,319,190.70
税金及附加	12,687,496.10	24,632,429.83	14,486,231.38	26,433,527.04
管理费用	10,376,552.33	27,990,849.13	31,940,434.69	31,280,189.89
财务费用	5,281,229.91	6,891,028.47	37,058,839.97	44,770,461.12
三、营业利润	117,033,669.45	339,551,258.95	146,405,265.39	115,420,627.85
加：营业外收入	9,563.47	90,510.03	1,322.64	2,582,421.60
减：营业外支出	8,098.62	733,100.00	137,516.94	6,921,525.94
四、利润总额	117,035,134.30	338,908,668.98	146,269,071.09	111,081,523.51
减：所得税费用	17,316,542.56	90,788,743.66	41,417,628.14	32,587,822.24
五、净利润	99,718,591.74	248,119,925.32	104,851,442.95	78,493,701.27

### 三、发行人—咏恒投资

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	2,707,552,692.69	5,226,911,926.91	4,966,499,793.89	5,543,919,826.80
经营活动现金流出小计	2,688,129,933.76	4,176,016,831.04	5,130,143,333.26	2,732,552,034.39
经营活动产生的现金流量净额	19,422,758.93	1,050,895,095.87	-163,643,539.37	2,811,367,792.41
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	2,124,252,869.00	180,577,214.36	438,464,058.66	119,129,007.71
投资活动现金流出小计	3,719,445.33	15,875,363.56	1,610,337,488.34	318,872,854.68
投资活动产生的现金流量净额	2,120,533,423.67	164,701,850.80	-1,171,873,429.68	-199,743,846.97
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	3,472,772,404.12	1,175,522,500.00	5,284,653,000.00	650,500,000.00
筹资活动现金流出小计	3,992,306,908.59	3,058,223,452.51	3,412,664,316.68	4,316,691,515.88
筹资活动产生的现金流量净额	-519,534,504.47	-1,882,700,952.51	1,871,988,683.32	-3,666,191,515.88
现金及现金等价物净增加额	1,620,421,678.13	-667,104,005.84	536,471,714.27	-1,054,567,570.44

### 三、发行人—咏恒投资

截至2022年9月30日，咏恒投资对外负债合计94.43亿元，对外负债以银行融资为主，占比63.83%。  
咏恒投资对外负债以长期为主，2024年及以后到期的占比60.31%。

类型	金额	占比
银行贷款	6,026,953,000.00	63.83%
信托	1,437,720,000.00	15.23%
融资租赁	1,808,074,982.58	19.15%
其他非标	170,000,000.00	1.80%

到期时间	金额	占比
2022年到期	710,368,762.67	7.52%
2023年到期	3,037,320,029.96	32.17%
2024年到期	1,690,139,494.22	17.90%
2025年到期	816,293,409.26	8.64%
2026年及以后到期	3,188,626,286.47	33.77%

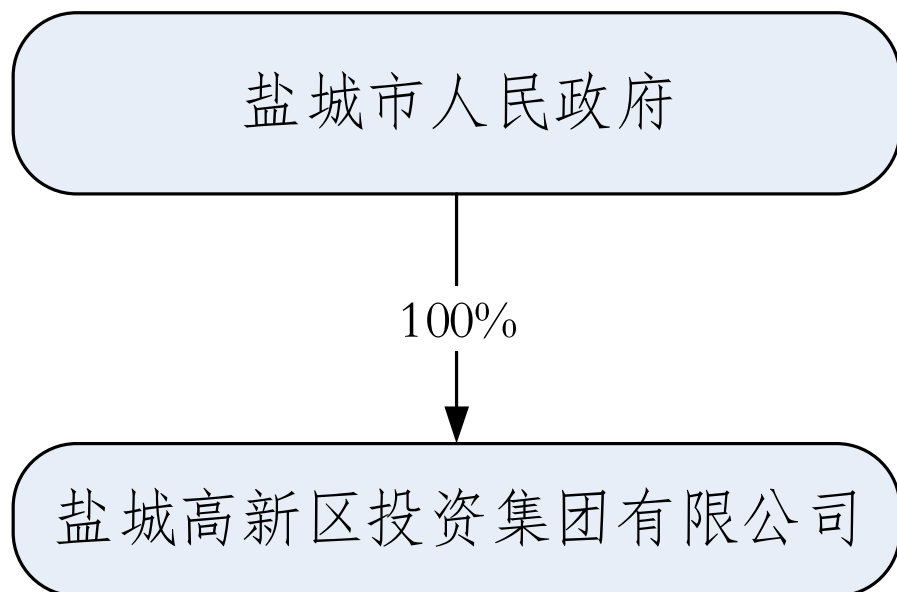
### 三、发行人—咏恒投资

	说明
征信	截至2022年12月2日，公司当前有6家未结清信贷交易的机构，当前借贷余额为91008.06万元，不良和违约负债余额为0万元。
被执行记录	经日查“全国法院被执行人信息查询”平台，无被执行信息。
反洗钱查询	通过查询“反洗钱系统”，公司不在“黑名单管理”内。

## 四、担保人—盐高新

公司名称	盐城高新区投资集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	913209006945497342
法定代表人	孙瑞红
注册资本	500000元人民币
营业期限	2009-09-23 至 无固定期限
注册地址	江苏省盐城市盐都区振兴路1号
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理；高新技术产业投资和运营；园区基础配套设施及市政公用设施投资、建设、运营；土地开发经营；房屋租赁；物业管理；建筑材料、电子产品批发、零售。（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）

## 四、担保人—盐高新



**控股股东及实际控制人：**

盐高新是盐城市人民政府出资成立的国有企业，盐城市人民政府是公司的实际控制人。

## 四、担保人—盐高新

公司作为盐城高新产业开发区唯一的基础设施投资建设主体获得有力的政府支持，盐城高新区快速发展和充足的工程项目为未来收入提供保障等因素对公司发展的积极作用。主营业务板块包括工程项目建设、租赁及物业管理、材料销售等。

公司2022年上半年营业收入、成本及利润情况  
单位：万元、%

项目名称	营业收入金额	营业收入占比(%)	营业成本金额	营业利润金额
工程项目建设	133,082.79	82.84	113,694.65	19,388.14
租赁业务收入	13,971.36	8.70	3,311.40	10,659.96
担保收入	4,036.77	2.51	1,261.22	2,775.55
金属材料销售	2,126.66	1.32	2,066.31	60.35
绿化工程	1,998.28	1.24	1,373.85	624.43
水电收入	1,991.61	1.24	1,643.06	348.55
其他	1,667.43	1.04	1,423.10	244.33
物业管理	936.31	0.58	890.03	46.28
担保费	839.10	0.52	0.57	838.53
合计	160,650.31	100.00	125,664.19	34,986.12

## 四、担保人—盐高新

截至2022年9月底，公司总资产785.35亿元。其中，流动资产594.61亿元，占比75.71%；非流动资产190.74元，占比24.29%，公司资产仍以流动资产为主。公司资产主要由货币资金、其他应收款、存货和投资性房地产构成。

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
流动资产：				
货币资金	1,046,332.59	1,455,351.33	1,318,053.13	903,244.11
应收账款	39,487.54	42,703.93	174,161.24	131,209.18
预付款项	97,859.46	152,335.88	120,143.49	112,128.49
其他应收款	1,201,414.52	1,167,406.25	1,433,272.33	1,320,065.03
存货	1,653,520.77	2,235,896.03	2,672,456.24	3,170,372.76
其他流动资产	269,904.22	216,868.75	300,113.71	304,626.16
流动资产合计	4,314,271.84	5,318,004.36	6,043,836.35	5,946,101.12
非流动资产：				
长期股权投资	78,393.06	111,301.96	189,820.31	151,025.08
其他权益工具投资	-	-	127,948.91	128,228.91
其他非流动金融资产	-	-	24,878.64	24,878.64
投资性房地产	574,252.95	705,671.32	904,290.44	939,396.57
固定资产	75,459.47	81,901.99	73,343.81	64,215.78
在建工程	200,840.40	227,029.77	318,517.17	362,307.45
无形资产	16,091.92	10,587.48	9,185.99	20,808.45
其他非流动资产	14,800.00	58,034.56	-	-
非流动资产合计	1,075,884.27	1,593,384.31	1,864,587.97	1,907,396.35
资产总计	5,390,156.10	6,911,388.67	7,908,424.32	7,853,497.46



## 四、担保人—盐高新

流动负债：				
短期借款	212,626.10	445,500.80	474,759.84	467,222.50
应付票据	126,238.00	106,008.00	20,000.00	33,000.10
应付账款	74,671.89	46,559.70	11,281.27	13,459.94
预收款项	1,391.15	3,466.43	2,274.94	3,503.45
应付职工薪酬	3.29	2.4	1.3	0.28
合同负债	-	-	3,856.25	3,708.32
应交税费	57,960.12	72,917.53	90,142.64	44,155.98
其他应付款	74,572.74	102,864.98	51,622.94	51,409.53
一年内到期的非流动负债	829,323.39	877,139.12	1,740,803.81	1,302,344.17
其他流动负债	109,947.00	-	19,314.38	227.20
流动负债合计	1,486,733.68	1,654,458.96	2,414,057.36	1,919,031.45
非流动负债：				
长期借款	1,080,135.30	1,491,260.30	1,313,507.20	1,807,121.30
应付债券	724,235.83	1,229,262.07	1,274,200.41	1,184,887.59
长期应付款	290,270.29	301,206.62	365,395.39	389,376.44
递延所得税负债	35,272.24	60,276.74	93,359.79	101,464.79
其他非流动负债	-	-	329.41	329.41
非流动负债合计	2,129,913.66	3,082,317.59	3,046,792.19	3,483,179.53
负债合计	3,616,647.34	4,736,776.56	5,460,849.56	5,402,210.98

截至2022年9月底，公司总负债540.22亿元，其中流动负债191.90亿元，非流动负债348.32亿元。非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。由于基础设施建设回收周期较长，为匹配相关业务，公司长期债务增长较多，长期借款和应付债券增速较快。

## 四、担保人—盐高新

项目	2019年度	2020年度	2021年	2022年1-9月
一、营业总收入	208,253.19	238,617.96	264,329.95	179,550.18
其中：主营业务收入	163,048.41	185,566.63	264,329.95	179,550.18
二、营业总成本	184,816.92	208,481.32	233,238.22	158,987.52
其中：营业成本	151,842.79	172,681.95	202,666.41	141,023.29
营业税金及附加	7,067.22	6,006.02	7,595.40	6,097.41
销售费用	170.62	160.29	3.88	50.48
管理费用	11,412.42	14,330.94	13,741.31	9,879.03
财务费用	9,768.24	15,302.12	9,231.22	1,937.31
加：其他收益	25,458.11	26,595.41	23,869.54	17,915.00
投资收益	4,736.39	2,840.18	3,704.83	2,149.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,775.95	2,534.32	1,650.91	0.00
公允价值变动收益	2,875.10	6,086.75	17,590.57	0.00
信用减值损失	-	-	1,258.27	-284.40
资产处置收益	-187.72	1,542.23	-540.34	0.00
三、营业利润	56,318.14	64,654.82	76,974.60	40,342.81
加：营业外收入	265.72	676.68	212.52	60.70
减：营业外支出	2,874.81	1,265.28	424.34	68.92
四、利润总额	53,709.05	64,066.22	76,762.77	40,334.59
减：所得税费用	14,026.76	16,930.28	20,286.12	4,451.80
五、净利润	39,682.29	47,135.94	56,476.65	35,882.79

2021年公司营业收入规模呈增长趋势，近三年及一期，公司分别实现营业收入208,253.19万元、238,617.96万元、264,329.95万元和179,550.18万元，净利润分别为39,682.29万元、47,135.94万元、56,476.65万元和35,882.79万元，净利率分别为19.05%、19.75%、21.37%和19.98%，公司营业收入及净利润呈递增趋势，反映公司整体盈利能力逐年增强。

## 四、担保人—盐高新

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	934,545.58	1,050,268.95	751,955.35	687,727.81
经营活动现金流出小计	1,115,544.09	1,102,163.57	945,203.94	707,507.33
经营活动产生的现金流量净额	-180,998.51	-51,894.61	-193,248.59	-19,779.53
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	76,139.38	172,464.11	59,413.04	64,127.59
投资活动现金流出小计	347,169.22	742,733.96	310,325.58	161,212.63
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-570,269.85	-250,912.53	-97,085.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,752,492.45	3,038,712.43	2,951,884.95	2,222,811.45
筹资活动现金流出小计	1,604,594.42	2,313,145.29	2,578,627.86	2,154,377.15
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	725,567.13	373,257.09	68,434.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	4,116.91	
五、现金及现金等价物净增加额	-304,130.32	103,402.67	-66,787.12	-48,430.27
六、期末现金及现金等价物余额	443,063.90	546,466.57	479,679.45	431,249.18

## 四、担保人—盐高新

截至2022年9月末，公司有息债务合计515.10亿元，可主要分为银行借款、非标（信托、租赁、保理等）和债券。截至 2022年9月末，盐高新担保金额合计170.60亿元，被担保企业大部分为当地平台公司，代偿风险较低。

分类	金额	占比
其中银行借款	20,982,653,000.00	40.74%
其中债券	18,201,436,057.64	35.34%
其中融资租赁	4,197,530,925.69	8.15%
其中信托	7,957,900,000.00	15.45%
其中其他非标融资	170,000,000.00	0.33%
合计	51,509,519,983.33	100.00%

到期时间	金额	占比
2022年	3,393,390,110.44	6.59%
2023年	13,883,870,241.22	26.95%
2024年	10,241,557,779.95	19.88%
2025年及以后	23,990,701,851.72	46.58%
合计	51,509,519,983.33	100.00%

## 四、担保人—盐高新

	说明
征信	截至2022年9月28日，目前在29家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为720585.45万元。
评级	中诚信国际对其主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。YY评级为7。
被执行记录	经查“全国法院被执行人信息查询”平台，公司无相关被执行记录。
反洗钱查询	通过查询“反洗钱系统”，公司不在“黑名单管理”内。

## 五、区域情况—盐城市

项目	2019年	2020年	2021年
GDP	5656.26	5953.38	6,617.40
一般公共预算收入	383	400.1	451.01
一般公共预算支出	877.52	973.6	1053.48
政府性基金收入	397.18	638.95	799.89
政府性基金支出	469.97	439.61	692.5
财政自给率	43.65	41.1	42.81
政府债务余额	1177.38	1370.19	1472.83
政府债务率	105.2	96.86	89.69
负债率	20.82	23.02	22.26

2022年前三季度，全市经济发展继续保持回升向好态势。前三季度全市实现地区生产总值5041.53亿元，同比增长3.8%。其中，第一产业增加值451.41亿元，同比增长3.4%；第二产业增加值2080.11亿元，同比增长5.6%；第三产业增加值2510.01亿元，同比增长2.3%。2022年一季度，全市一般公共预算收入完成146.69亿元，占年初预算的30.7%，比上年同期增长15.9%，增幅全省第二，其中：税收收入完成111.51亿元，比上年同期增长9.2%，增幅全省第二，税收占比76%。

## 五、区域情况—盐城市

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	江苏悦达集团有限公司	670,000	7,303,200	AAA		盐城市人民政府	产业投资平台/矿产资源开采、新能源、贸易、基础设施建设及运营、房地产、工业制造、金融投资	465,000
5	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	1,000,000	6,189,500	AA+	6+	盐城市人民政府	资产运营主体/盐南高新区范围内的土地整理开发和基础设施建设业务	1,310,000

## 五、区域情况—盐城市高新区

表 5：近年盐城高新区财政收支主要情况（亿元）

项目	2019	2020	2021
一般公共预算收入	37.80	38.15	39.95
其中：税收收入	28.35	28.66	32.63
政府性基金收入	33.84	36.08	41.56
一般公共预算支出	66.99	68.10	69.98
政府性基金支出	11.54	14.28	15.32
财政平衡率(%)	56.43	56.02	57.09

盐城高新区产业基础较好，初步形成以智能终端产业、新能源、高端装备、现代服务业等四大主导产业集约集聚融合发展的格局。

1-9月份，盐城市委市政府高效统筹疫情防控和经济社会发展，强化“科技创新推进年”系列举措落实，推动高新技术企业创新发展，全市高新技术产业产值实现高速增长。1-9月份，盐城市高新技术产业实现产值2707.85亿元，同比增长32.6%，高新技术产业产值占规模以上工业产值比重达52.4%。



## 六、结论

---

通过上述分析，本项目及产品符合监管规定，所涉各方主体资质合法，公司财务状况正常，信用情况良好，项目区位优势，风控措施可以实现对风险的控制和防范，以保障信托资金安全，并能为公司带来可观收益，建议予以实施。

---

谢谢！