



金谷·汇利13号集合资金信托计划  
信托业务五部

**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	金谷·汇利13号集合资金信托计划
信托计划名称	金谷·汇利13号集合资金信托计划
信托类型	集合资金信托计划
产品类型	融资类
信托规模	不超过4亿元
信托期限	信托计划总期限不超过3年，分期成立，每期信托期限不超过2年，受托人有权根据信托财产管理运用情况决定提前部分或全部终止。
信托资金用途	信托资金用于向淮安市清江浦城市资产经营有限公司（2021年中诚信评级AA，以下简称“清江浦城资”或“融资人”）发放信托贷款。
信托财产收益分配	每年12月10日付息、存续期限届满日向投资者分配信托收益。
风控措施	淮安市清江浦城投控股集团有限公司（2021年远东国际评级AA+，以下简称“清江浦城投”或“担保人”）提供连带责任保证担保。



### 淮安市清江浦城市资产经营有限公司：

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**，评级展望稳定。该信用评级结果有效期为 2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日。

特此通告



融资人清江浦城市资产为江苏省淮安市清江浦区重要的基建、棚改主体之一，2021年末公司**总资产272.50亿元**，净资产102.91亿元，资产负债率为62.23%。公司常年经营稳定，公司于2021年度实现营业收入**9.87亿元**、**净利润2.93亿元**。

年度	2021年度		2020年度		2019年度	
	营业收入（万元）	占比	营业收入（万元）	占比	营业收入（万元）	占比
工程代建	58,252.43	59.02%	68,731.05	68.73%	48,392.00	48.39%
土地整理	32,038.83	32.46%	16,800.00	16.80%	16,800.00	16.80%

(1) 清江浦区主要的清江浦区棚户区改造主体：清江浦棚改项目的工程代建和土地整理业务占比超90%。

- 主要棚改项目为人民剧场、繁荣村孙大庄地块等，主要业务模式为代建回购、政府购买。

(2) 清江浦城资及其子公司淮创商务持有写字楼、商铺资产的出租收入形成补充。



## 融资人财务状况分析

资产负债表 (单位: 万元)	2021年度	2020年度	2019年度
资产合计	2,725,093.87	3,173,065.87	2,902,039.49
其他应收款 (48.45%)	1,320,429.56	1,372,645.60	1,203,893.04
存货 (19.71%)	537,193.91	548,823.82	519,791.17
投资性房地产 (25.11%)	684,400.36	401,652.00	360,657.43
负债合计	1,695,923.22	1,899,741.36	1,640,162.00
其他应付款 (39.67%)	672,833.90	519,533.28	337,279.17
一年内到期的非流动 负债 (22.28%)	377,770.26	389,525.00	211,730.00

### 1 资产：其他应收款、存货、投资性房地产

1. 其他应收款：公司其他应收款对象主要为与淮南市清江浦区房屋征收办公室、淮南市清江浦区财政局、其他政府部门及关联方的往来款，账龄在1年内的占96.74%。

2. 存货：公司存货主要为土地整理、在建基础设施的开发成本与公司主营业务相符。前2大开发成本为人民剧场地块及繁荣村孙大庄地块棚户改造项目的开发成本，共计30.4亿元。

3. 投资性房地产：主要为清江浦城资及其子公司淮创商务持有写字楼、商铺资产，用于出租。

### 2 负债：其他应付款、一年内到期的非流动负债

1. 其他应付款：公司其他应付款对象主要为与淮南市清江浦城投控股发展有限公司等关联方的往来款。

2. 一年内到期的非流动负债：融资人的一年内到期的非流动负债37.78亿元中，6.70亿元为信托借款，23.85亿元为银行贷款，5.55亿元为融资租赁款，一年内到期的非流动负债中的21.47亿元公司已于2022年6月6日前到期，2022年仍需偿还15.91亿元一年内到期的非流动负债。

## 融资人偿债能力分析

项目	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	1.67	2.18	3.27
速动比率	1.21	1.53	2.20
资产负债率(%)	62.23%	59.87%	56.52%

### 1 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标情况来看，2019年-2021年末，公司流动比率和速动比率虽逐年略有下降，流动资产仍对流动负债的覆盖程度较大。

### 2 长期偿债能力分析

2019年-2021年末，公司资产负债率分别为**56.52%**、**59.87%**、**62.23%**，公司近年来资产负债率控制在相对合理范围内，整体负债水平处于行业平均水平，长期债务偿还能力较好。

## 融资人有息负债

借款类型	余额(万元)	占比	到期年份	金额(万元)	占比
银行贷款	422,262.00	57.69%	2022	269,071.14	36.76%
信托贷款	127,000.00	17.35%	2023	201,086.55	27.47%
公司债券	84,000.00	11.48%	2024	130,642.00	17.85%
资管(华融)	53,300.00	7.28%	2025 及以后	131,171.48	17.92%
融资租赁	39,409.17	5.38%			
保理	6,000.00	0.82%			

### 3 融资人有息负债以银行贷款为主

截至2022年3月31日，公司有息负债为**731,971.17**万元，公司主要的融资渠道为银行借款及非标融资，其中银行贷款**422,262.00**万元，占整体有息负债的**57.69%**，信托及租赁合计占比**22.73%**。公司有息负债集中于2022、2023年到期。



## 远东资信评估有限公司

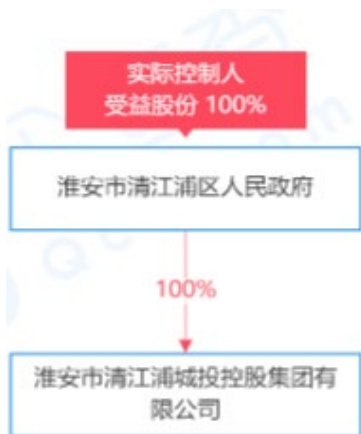
远东跟踪(2021)0011号

淮安市清江浦城投控股集团有限公司  
2021年跟踪评级信用等级通知书

淮安市清江浦城投控股集团有限公司:

通过对贵公司及“21淮清01”、“21淮清02”、“21淮浦01”的信用状况进行跟踪评级,经远东资信信用评级委员会审定,维持贵公司主体信用等级为AA+,评级展望维持稳定,“21淮清01”、“21淮清02”与“21淮浦01”的信用等级维持AA+。

特此通知



年度	2021年度		2020年度		2019年度	
	营业收入(万元)	占比	营业收入(万元)	占比	营业收入(万元)	占比
营业总收入	220,571.81	100.00%	219,694.74	100.00%	200,299.11	100.00%
工程代建	126,738.29	57.46%	165,982.40	75.56%	150,834.37	75.29%
土地整理	81,154.71	36.79%	41,218.60	18.77%	38,935.92	19.44%

(1) 工程代建: 城市资产、清河投资开展, 子公司与区政府签署委托代建协议, 承担繁荣村孙大庄地块棚改、御码头文化中心等项目的征地拆迁、工程建设等。

(2) 土地整理: 城市资产、清河投资开展, 子公司与区政府签署回购协议, 负责旧城改造项目(在水一方地块等)的土地一级整理开发。

• 上述业务成本计入“存货”科目。



## 担保人财务状况分析

资产负债表 (单位: 万元)	2021年度	2020年度	2019年度
资产合计	5,423,691.06	5,369,413.39	5,017,438.20
其他应收款 (22.75%)	1,233,838.56	1,493,169.00	1,275,727.10
存货 (29.00%)	1,572,696.85	1,238,415.53	1,069,068.54
投资性房地产 (14.02%)	760,412.15	486,586.39	445,591.82
负债合计	3,410,220.65	3,341,643.51	3,007,782.32
一年内到期的非流动 负债 (25.76%)	878,463.96	731,109.22	412,888.48
长期借款 (23.84%)	813,074.62	688,065.00	514,490.00
长期应付款 (15.47%)	527,713.85	782,827.05	783,268.91

### 1 资产：其他应收款、存货、投资性房地产

1. 其他应收款：公司其他应收款对象主要为与淮安市清江浦区房屋征收办公室、淮安市清江浦区财政局等政府部门、关联方的往来款，账龄在1年内的占76.59%。

2. 存货：公司存货主要为棚改项目的开发成本，与公司主营业务相符。主要包括清河土地开发成本、人民剧场地块、御码头、繁荣村开发成本，西区土地开发成本，上述总计79亿元，占存货总额的49.90%。

3. 投资性房地产：主要为清江浦城资及其子公司淮创商务持有写字楼、商铺资产，用于出租。

### 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：担保人的一年内到期的非流动负债87.85亿元中，40.14亿元为信托借款，32.43亿元为银行贷款，13.63亿元为融资租赁款，一年内到期的非流动负债中的25.57亿元公司已于2022年6月6日前到期。

2. 长期借款：均为银行借款，账龄在2-25年不等。

3. 长期应付款：主要为非标借款（信托、租赁），我司存续5亿元计入合并长期应付款中。



## 担保人偿债能力分析

项目	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	2.65	2.71	2.49
速动比率	1.59	1.82	1.72
资产负债率(%)	62.88%	62.23%	59.95%

### 1 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标情况来看，2019年-2021年末，公司流动比率和速动比率呈小幅波动趋势，由于公司资产主要以流动资产（存货、其他应收款）构成，流动资产对流动负债的覆盖较大。

### 2 长期偿债能力分析

2019年-2021年末，公司资产负债率分别为**59.95%**、**62.23%**、**62.88%**，处于同业较低水平。公司近年来资产负债率控制在相对合理范围内，长期债务偿还能力较好。

## 担保人有息负债

借款类型	余额(万元)	占比	到期年份	金额(万元)	占比
银行贷款	1,393,624.12	54.43%	2022	583,841.89	22.80%
信托贷款	524,500.00	20.49%	2023	937,658.70	36.62%
公司债券	346,000.00	13.51%	2024	291,744.40	11.39%
融资租赁	236,104.27	9.22%	2025 及以后	747,083.41	29.18%
其他	60,100.00	2.35%			
总计	2,560,328.39	100.00%			

### 3 担保人有息负债以银行贷款为主

截至2022年3月31日，公司有息负债为**2,560,328.39**万元，与公开渠道查询数据相近。公司的有息负债中，**银行贷款占主要部分**，占整体有息负债的54.43%，融资租赁、信托等非标融资占整体有息负债的29.71%。



2016年，清河区与清浦区合并为清江浦区

## 1 经济&产业

- 2021年全年清江浦区实现地区生产总值**673.57亿元**，同比增长**12%**。
- 1. 高新技术产业**：新型生物医药-江苏正大清江制药、江苏天士力帝益药业；半导体材料：澳洋顺昌。
- 2. 传统工业**：烟厂、石化厂-江苏中烟淮阴卷烟厂、江苏烟草淮安公司、淮安清江石油化工有限公司（区纳税前十）。

## 2 财政

- 清江浦区为淮安市的重点主城区，2021年一般公共预算收入**36.62亿元**（全市第一），其中税收收入占比**80.56%**，财政结构良好。
- 财政自给率**76.02%**，较为健康。

## 3 负债

- 2021年区政府债务余额**60.38亿**，同比增长**6.62亿**，主要因为专项债务增长**5.76亿**。
- 清江浦区政府债务率为**88.04%**，负债率为**8.96%**，均在合理范围内，其中债务率同比下降**9.05个百分点**，主要由于2021年清江浦区的一般公共预算收入及政府性基金收入大幅上升所致。

谢谢！

---