



央企信托

江苏FNN政信

投资者注意事项

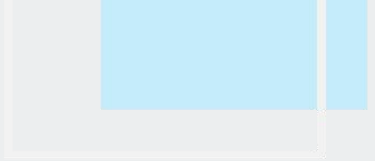
- 1、本文件信息仅作推介之用，具体条款请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》等法律文件为准；**
- 2、本材料中关于“投资收益”、“基准收益”、“业绩比较基准”等的表述，并不意味着受托人保证各类信托委托人取得相应数额的投资收益，亦并不意味着受托人保证信托财产不受损失；**
- 3、本产品包括但不限于：政策风险、市场风险、信托财产独立性风险、管理风险等风险，具体请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》为准。**




01 项目基本要素

产品要素

产品名称	央企信托-江苏FN政信
发行规模	1.5亿
初始投资期限	2年
预期年化业绩 比较基准	100万-300万：7.2% 300万及以上：7.4%
收益分配方式	自然季度付息（末月10号）
资金用途	用于投资盐城HX发行的永续债权权益投资计划，资金最终用于盐城HX偿还其金融机构借款
发行人	盐城HXTZJT有限公司(AA)
担保人	FNXCSFZTZJT有限公司 (AA)



02 区域简介

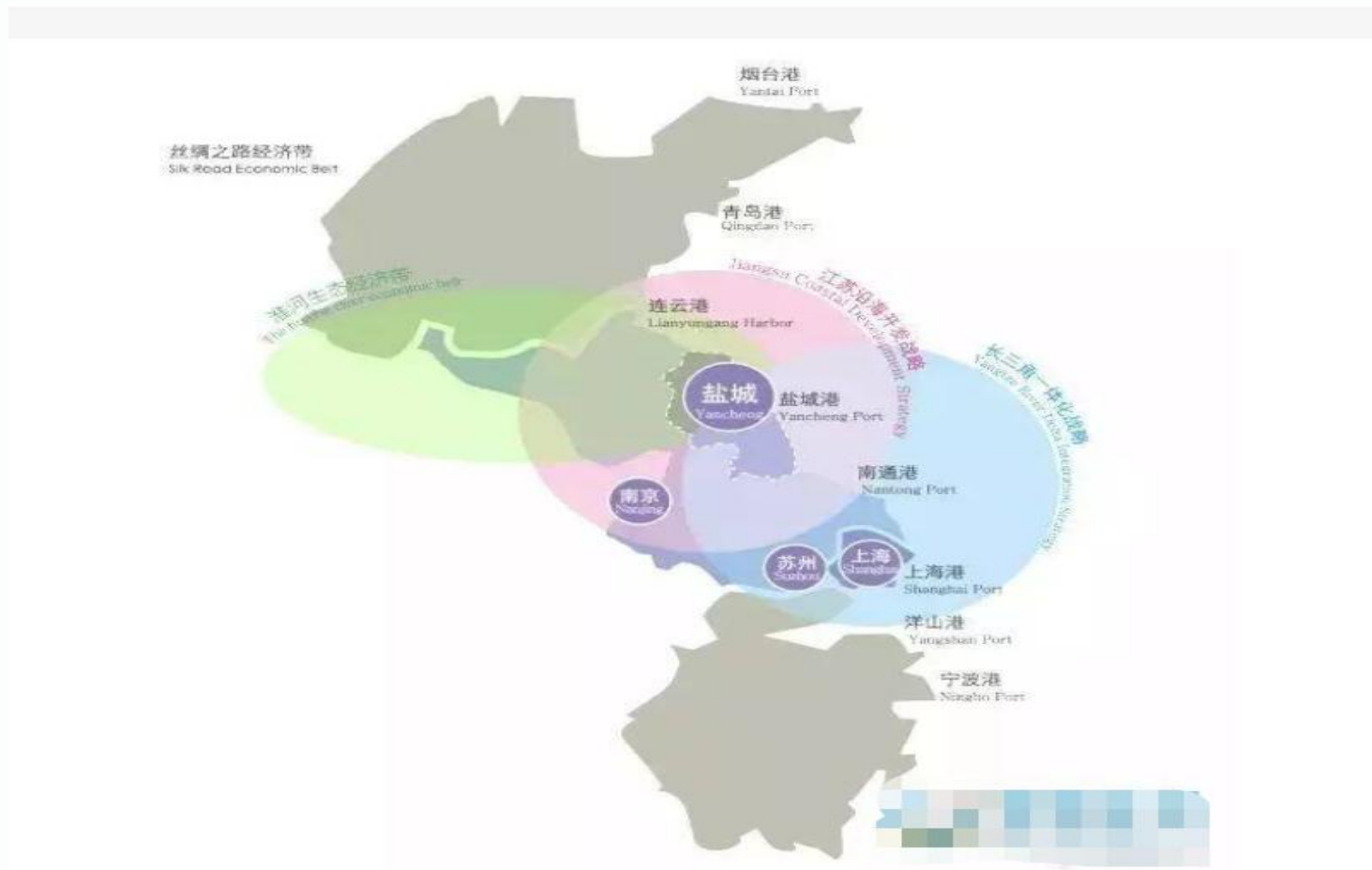


区域介绍-盐城市

盐城，江苏省下辖地级市，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，上海一小时经济圈城市。



盐城交通优势明显，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。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。



区域介绍-盐城市

盐城下辖3区5县1市，面积1.69万平方千米（**江苏省第一**），户籍人口826.15万人（江苏省第二）。2022年，**盐城市 GDP 为 7079.80 亿元，同比增长 4.60%，一般公共预算收入为 453.30 亿元，同比增长8.1%。**

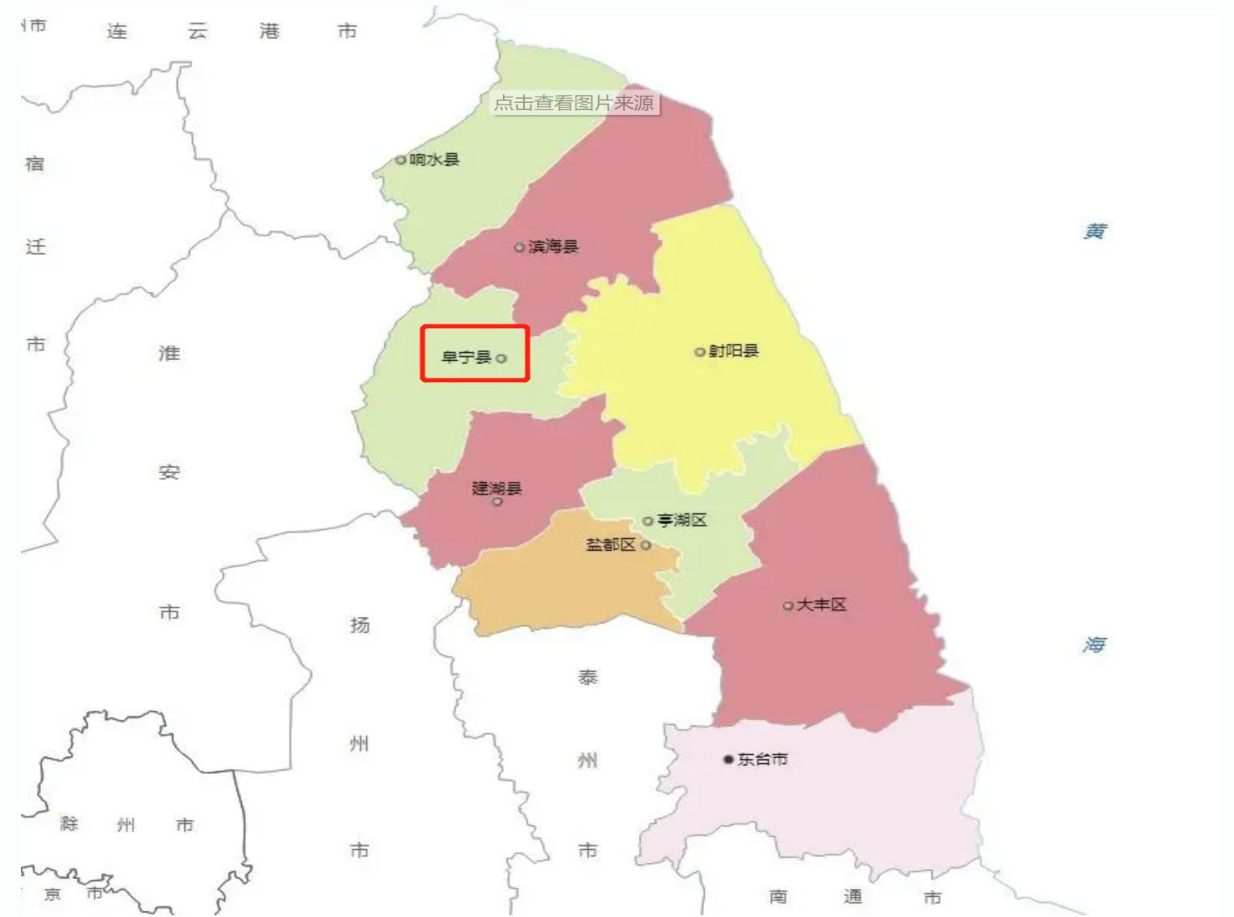
近三年盐城市财政情况如下：

单位：亿元、%

项目	2022年	2021年	2020年	2019年
GDP	7,079.80	6,617.40	5,953.38	5,656.26
一般公共预算收入	453.26	451.01	400.10	383.00
一般公共预算支出	1,118.20	1,053.17	973.60	877.52
政府性基金收入	742.80	799.89	638.95	397.18
政府性基金支出	570.51	681.73	649.63	469.97
转移性收入	361.35	373.37	362.50	326.12
财政自给率	40.54	42.82	41.10	43.65
政府债务余额	1,535.33	1,472.83	1,370.19	1,177.38
财政总收入	1,557.41	1,624.27	1,401.55	1,106.30
政府债务率	98.58%	90.68%	97.76%	106.43%
负债率	21.69%	22.26%	23.02%	20.82%

区域介绍-盐城市FN县

FN县隶属于江苏省盐城市，南与建湖县、北与滨海县接壤，东与射阳县毗邻，西与淮安市涟水县隔废黄河相望。FN地处上海1.5小时经济圈、江苏沿海开发交通轴线走廊。全国百强县。



2022年，FN县实现地区生产总值**700.17亿元**，按不变价格计算，同比增长**4.8%**，**分别高于全国、全省、全市1.8个、2.0个、0.2个百分点**，增速居**全市第4位**。

区域介绍-盐城市FN县

2022年，FN县实现**一般公共预算收入30.50亿元**，增长0.2%，其中税收收入22.00亿元。税收收入占一般公共预算收入比重为72.1%，收入质量逐步提高。金融市场运行稳健。2022年，全县一般预算支出为109.68亿元，同比增长12.6%，主要由于疫情防控卫生健康、社会保障和就业等支出增加所致。

项目	2022年	2021年	2020年	2019年
GDP	700.17	645.45	574.22	555.06
一般公共预算收入	30.5	30.43	28.31	27.7
一般公共预算支出	109.68	97.39	91.44	90.1
政府性基金收入	54.8	74.2	59.6	40
政府性基金支出	43.92	60.86	80.7	59.72
转移性收入	-	83.99	77.21	-
财政自给率	27.81	31.24	30.96	30.75
政府债务余额	146.94	139.17	125.75	111.15
财政总收入	-	188.62	165.12	67.7
政府债务率	-	73.78%	76.16%	-
负债率	20.99%	21.56%	21.90%	20.02%



03 交易对手简介



截至2021年末，FN县主要政府平台公司共5家，按资产规模排名，本信托计划保证人**排名第1**，发行人**排名第2**。

截至2021年末，FN县排名前5平台公司最新总资产情况如下：

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 (亿元)	外部 评级	YY评 级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	FN县CSFZTZJT有限公司	30.00	209.67	AA	7-	FN县人民政府	国有资产运营/工程代建及土地开发整理与房屋销售业务	20.00
2	盐城HXTZJT有限公司	16.16	178.01	AA	8	FN县人民政府	资产运营平台/工程建设/贸易/ 物业租赁	0.00
3	FN县建设投资有限公司	15.82	148.23	AA	7-	FN县人民政府	保障性安居工程建设/基础设施建设/棚户区改造等业务	7.52
4	FN县交通投资有限公司	7.00	135.82	AA	7-	FN县人民政府	基础设施投资建设/房地产开发经营/另有物业、设备租赁、绿化等	4.80
5	江苏开源投资集团有限公司	20.00	119.94	AA	8	FN县人民政府	资产运营主体/基础设施投资建设/土地整理/房地产开发经营/另有物业、设备租赁、绿化	6.00

发行人-盐城HXTZJT有限公司

- ◆ **基本信息：**成立于2011年10月14日，注册资本金161637.15万元。发行人股东及股权比例为FN县城发控股集团有限公司（100.00%），实际控制人为FN县人民政府国有资产监督管理办公室。
- ◆ **主营业务：**发行人盐城HXTZJT有限公司是FN重要的基础设施建设主体，主要承担FN经开区内的基础设施及工业厂房建设和关系县内产业发展的招商引资任务，业务稳定性和可持续性好。
- ◆ **财务情况：**2019-2021年及最新一期，公司分别实现营业收入2.45亿元、2.51亿元、4.72亿元、3.70亿元，营业收入稳定增长。截至2022年9月末，**公司总资产198.94亿元**，总负债95.74亿元，资产负债率48.13%。
- ◆ **信用评级：**中诚信国际对其**主体信用评级为AA**，**评级展望为稳定**

统一社会信用代码	91320923583749805K		
名称	盐城HXTZJT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)	法定代表人	单国永
注册资本	161,637.15万人民币	成立日期	2011年10月14日
住所	江苏省FN经济开发区苏州路东首		
营业期限自	2011年10月14日	营业期限至	2031年10月13日
登记机关	FN县行政审批局	经营状态	存续(在营、开业、在册)
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；新兴能源技术研发；非融资担保服务；融资咨询服务；贸易经纪；知识产权服务；城市绿化管理；建筑物清洁服务；土地整治服务；污水处理及其再生利用；专业保洁、清洗、消毒服务（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）		

股权结构：

股东名称	认缴金额	股权占比
FN县城发控股集团有限公司	161,637.15万元	100%

发行人-盐城HXTZJT有限公司

短期偿债能力指标看：近三年及一期的流动比率分别为2.34、1.76、3.51和2.82，公司的速动比率分别为1.63、1.06、1.99和1.61，**近年来公司流动比率和速动比率均保持较高且大于1的状态，且有逐步上升的趋势，公司短期偿债能力较好。**

从长期偿债能力指标看：近三年及一期公司的资产负债率分别为63.65%、67.05%、42.60%和48.13%。近三年及一期公司的长期负债比率分别为21.10%、10.33%、18.36%和17.43%。**整体看来，近年来公司资产负债率逐步下降且维持在合理水平，公司具稳健的长期偿债能力。**

	2022年9月	2021年	2020年	2019年
短期偿债能力				
1、流动比率 (倍)	2.82	3.51	1.76	2.34
2、速动比率 (倍)	1.61	1.99	1.06	1.63
3、现金比率	0.18	0.20	0.14	0.18
长期偿债能力				
1、资产负债率 (%)	48.13%	42.60%	67.05%	63.65%
2、长期负债比率 (%)	17.43%	18.36%	10.33%	21.10%

发行人-盐城HXTZJT有限公司

盈利能力分析：

近三年及最新一期末，公司营业利润率分别为26.89%、28.00%、48.51%和38.02%，公司净资产收益率分别为2.69%、2.39%、2.06%和1.37%，公司净利率26.89%、27.79%、44.53%和38.11%。整体看，盈利能力指标稳定改善，盈利能力逐年增长。

	2022年9月	2021年	2020年	2019年
盈利能力				
1、净利率 (%)	38.11%	44.53%	27.79%	26.89%
2、营业利润率 (%)	38.02%	48.51%	28.00%	26.89%
3、净资产收益率 (%)	1.37%	2.06%	2.39%	2.69%

到期年份	余额 (万元)	占比
2023	212,671.54	38.92%
2024	85,496.36	15.65%
2025	65,630.88	12.01%
2026及以后	182,615.00	33.42%
合计	546,413.77	100.00%

公司债务到期情况：如上表，公司未来债务到期情况主要集中在2023年，2025年还款压力较小。

按照融资渠道类型来看：公司融资主要以银行和信托为主，占总融资额的72.14%。其余主要为融资租赁和其他。近几年公司与当地银行、证券、信托、租赁等各类金融机构建立了长期稳定的合作关系，后续融资能力较强

类别	借款余额 (万元)	占比
银行	288,397.73	52.78%
信托	105,789.00	19.36%
其他	107,535.00	19.68%
租赁	44,692.04	8.18%
总计	546,413.77	100.00%

担保方-FN县CSFZTZJT有限公司

- ◆ **基本信息：**FNCT成立于2008年06月06日，注册资本金300000.00万元。大股东为FN县城发控股集团有限公司，**实控人是FN县人民政府国有资产监督管理办公室，当地第一大平台。**
- ◆ **主营业务：**担保人作为**FN县基础设施建设领域的主要实施主体**，主要负责市政工程及配套设施建设、城市存量土地开发经营、重大项目资金筹措及投入、保障性住房开发建设以及承担市政府招商引资主体和对外合资合作平台等工作。
- ◆ **资产情况：**2019年末-2022年9月，公司分别实现营业收入135,661.66万元、119,087.53万元、132,967.45万元和44,288.47万元，公司营业收入较稳定。**截至2022年9月末，公司总资产214.60亿元，总负债138.88亿，资产负债率64.71%。**

统一社会信用代码	91320923676382838X		
名称	FN县CSFZTZJT有限公司		
类型	有限责任公司	法定代表人	张栋天
注册资本	300,000万人民币	成立日期	2008-06-06
住所	FN县城南大厦A座26、27层（阜城街道长春路南、天津路东）		
营业期限自	2008-06-06	营业期限至	无固定期限
登记机关	FN县行政审批局	经营状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	房地产开发经营、地产开发经营；城市资产投资经营；投资市政、绿化及城市配套工程；水利工程施工；管道工程建设；污水排放管网工程建设、运行及管理；房屋租赁服务；花卉、树木、建材（除危险化学品）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）许可项目：第三类医疗器械经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；树木种植经营；水果种植（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）		

股权结构：

股东名称	认缴金额	股权占比
FN县城发控股集团有限公司	285,000万元	95%
国开发展基金有限公司	15,000万元	5%

担保方-FN县CSFZTZJT有限公司

◆ **融资渠道情况：**公司融资主要以银行、信托和债券为主，占总融资额的94.16%。其余主要为租赁及其他，具体占比情况如下

类别	借款金额 (万元)	占比
银行	339,772.50	42.31%
信托	210,430.00	26.20%
债券	180,528.62	22.48%
其他	69,555.10	8.66%
租赁	2,828.42	0.35%
总计	803,114.65	100.00%

◆ **有息债务到期情况：**如下表，公司未来有息债务到期情况主要集中在2022、2023年。

到期年份	余额	占比
2022年	62,606.09	7.80%
2023年	399,885.08	49.79%
2024年	153,923.48	19.17%
2025年及以后	186,700.00	23.25%
合计	803,114.65	100.00%

◆ **信用评级：**中证鹏元对其主体信用评级为AA级，评级日期2022年6月13日

谢谢观看