

An aerial night view of a city. The top half shows a modern city skyline with various skyscrapers and buildings under a twilight sky with orange and blue hues. The bottom half shows a river flowing through a city, with traditional Chinese architecture, including a prominent pagoda, illuminated with warm lights. The river is bordered by walkways and greenery, also lit up. The overall scene is a blend of modern urban development and traditional cultural heritage.

央企信托-YL96 号集合资金信托计划

01

信托概况

02

交易方案

03

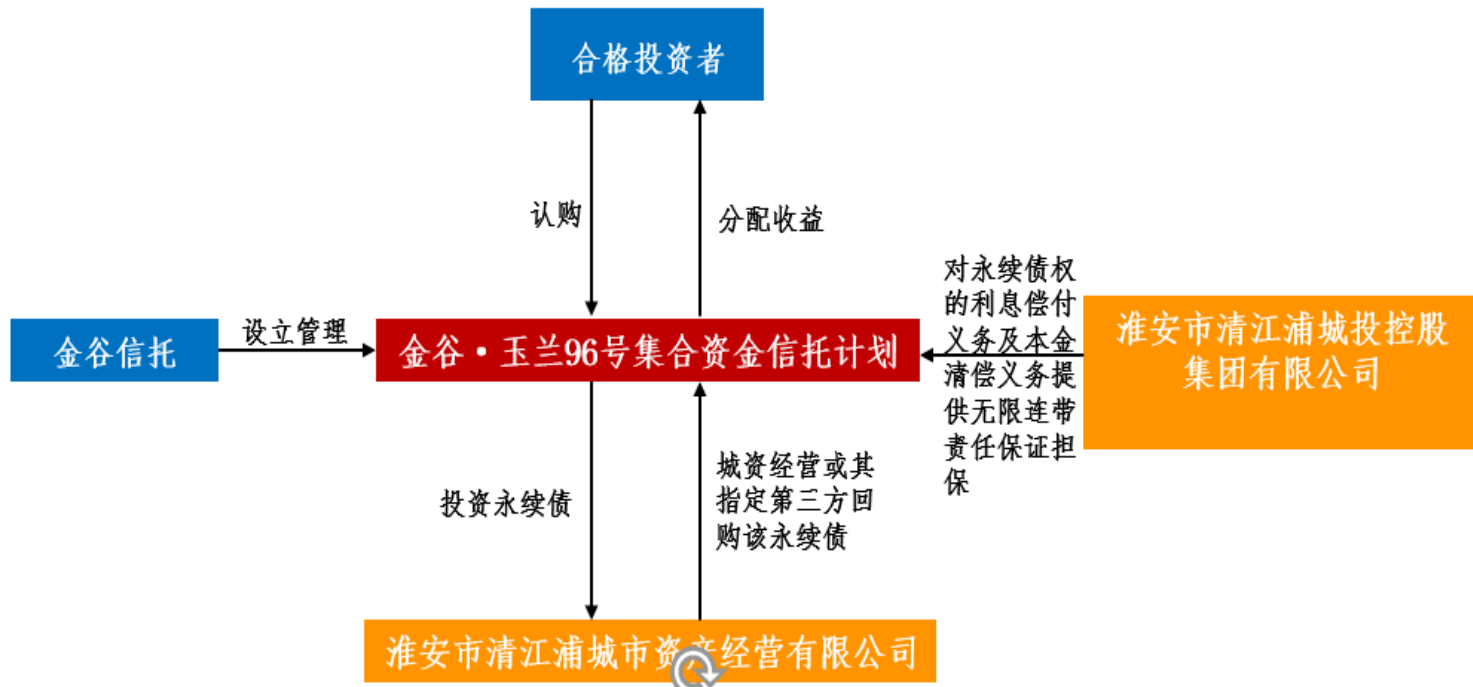
交易对手介绍

04

项目区域分析

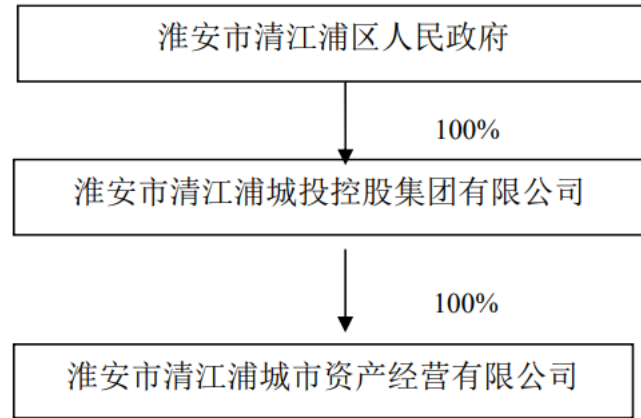
产品名称	央企信托-YL96号集合资金信托计划
信托计划名称	央企信托-YL96号集合资金信托计划
委托人收益率	100万-300万 7.0% 300万以上 7.1%
信托规模	不超过5亿元
信托期限	初始投资期限为2年
信托资金用途	淮安市清江浦城市资产经营有限公司（2021年中诚信评级AA，以下简称“清江浦城市资产”、“发行人”）进行永续债权式权益性投资，最终用于归还发行人及其子公司的金融机构借款。
信托财产收益分配	每半年付息
风控措施	信托资金用于向淮安市清江浦城投控股集团有限公司（2022年主体评级AA+，以下简称“清江浦城投控股”或“担保人”）为本信托计划下清江浦城投控股对于本永续债权的利息偿付义务及本金清偿义务供无限连带责任保证担保。

交易结构图



发行人-清江浦城市资产

发行人清江浦城市资产为江苏省淮安市清江浦区重要的基建、棚改主体之一，2022年9月末公司总资产277.8亿元，资产负债率为64.54%。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	2022年度	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)
工程代建	89,698.15	58,252.43	68,731.05	48,392.00
土地整理	-	32,038.83	16,800.00	16,800.00

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



(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。

发行人财务状况分析

资产负债表 (单位: 万元)	2022年9/30	2021年度	2020年度
资产合计	2,778,332.20	2,725,093.87	3,173,065.87
其他应收款	1,483,083.48	1,320,429.56	1,372,645.60
存货	459,253.30	537,193.91	548,823.82
投资性房地产	684,400.36	684,400.36	401,652.00
负债合计	1,792,999.39	1,695,923.22	1,899,741.36
其他应付款	1,000,807.96	672,833.90	519,533.28
一年内到期的非流动 负债	312,855.55	377,770.26	389,525.00

发行人-清江浦城市资产

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、其他政府部门及关联方的往来款，大部分账龄在1年内。

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。

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安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中，大部分为银行贷款。

发行人偿债能力分析

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

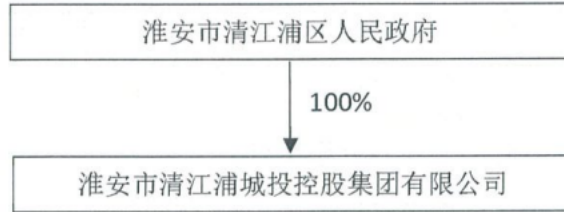
2019年-2021年末，公司资产负债率分别为**56.52%**、**59.87%**、**62.23%**，公司近年来资产负债率控制在相对合理范围内，整体负债水平处于行业平均水平，长期债务偿还能力较好。

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	412,510.00	57.93%	2022	173,587.53	24.38%
信托贷款	148,344.48	20.83%	2023	125,375.58	17.61%
资管	53,300.00	7.48%	2024	214,486.08	30.12%
融资租赁	46,950.62	6.59%	2025 及以后	198,655.91	27.90%
PPN	45,000.00	6.32%			
保理	6,000.00	0.84%			

3 有息负债以银行贷款为主

截至2022年7月31日，公司有息负债为**712,105.10**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**412,510.00**万元，占整体有息负债的**57.93%**，信托及租赁合计占比27%。公司有息负债集中于2024年前到期。



公司是清江浦区最重要的基础设施建设和土地整理主体（清江浦资产规模最大的平台），2022年9月末总资产575.29亿元，资产负债率为64.98%。公司于2021年度实现营业收入**22.06亿元**、**净利润3.56亿元**。

远东资信评估有限公司

远东跟踪（2022）0046号

淮安市清江浦城投控股集团有限公司及相关债项 2022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：

远东资信评估有限公司对贵公司及“21淮清01”、“21淮清02”、“21淮浦01”进行了跟踪评级。经远东资信评估有限公司信用评级委员会审定，维持贵公司主体信用等级为AA，评级展望稳定；维持“21淮清01”、“21淮清02”、“21淮浦01”的信用等级为AA。

特此通知

远东资信评估有限公司
评级总监：[Signature]
二〇二二年六月三十日

年度	2022年9/30	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	178,157.98	220,571.81	219,694.74	200,299.11
工程代建	131,465.01	126,738.29	165,982.40	150,834.37
土地整理	37,539.26	81,154.71	41,218.60	38,935.92

(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)	2022年9/30	2021年度	2020年度
资产合计	5,752,921.57	5,423,691.06	5,369,413.39
其他应收款	1,279,191.94	1,233,838.56	1,493,169.00
存货	1,832,008.54	1,572,696.85	1,238,415.53
投资性房地产	771,854.82	760,412.15	486,586.39
负债合计	3,738,452.71	3,410,220.65	3,341,643.51
一年内到期的非流动 负债	753,178.99	878,463.96	731,109.22
长期借款	986,442.00	813,074.62	688,065.00
长期应付款	423,187.69	527,713.85	782,827.05

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年内的占多数。

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。

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

2. 长期借款：均为银行借款，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大部分为信托借款、银行贷款。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6.528亿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。

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
银行贷款	1,580,041.02	57.42%	2022	394,784.29	14.35%
信托贷款	565,425.49	20.55%	2023	1,012,147.82	36.78%
公司债券	307,000.00	11.16%	2024	509,451.78	18.51%
融资租赁	232,042.88	8.43%	2025 及以后	835,425.50	30.36%
总计	2,751,809.39	100.00%			

3 有息负债以银行贷款为主

截至2022年7月31日，公司有息负债为**2,751,809.39**万元，与公开渠道查询数据相近。

公司的有息负债中，**银行贷款和债券占主要部分**，占整体有息负债的68.6%，融资租赁、信托等非标融资占整体有息负债的29%。

1 经济&产业

- 2022年全年清江浦区实现地区生产总值**702.77亿元**，同比增长**3.7%**。
- 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，2022年一般公共预算收入**33.9亿元**（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**76.21%**，较为健康。

3 负债

- 2022年区政府债务余额**73.75亿**，同比增长**13.37亿**，主要因为专项债务增长**12.45亿**，占债务总额增长的**93.12%**。
- 清江浦区政府债务率为**66.12%**，负债率为**10.49%**，均在合理范围内，其中债务率同比下降**16.43个百分点**。



2016年，清河区与清浦区合并为清江浦区

谢谢！
