



**亭湖政信**  
产品推介书

# 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》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，具体请以《信托合同》和《信托计划说明书》为准。



## 超强交易对手

融资人东亭投资 (**AA主体评级, 总资产153.23亿元**)，控股股东及实控人均为盐城市人民ZF，为盐城市重要的国有企业，承担了区内大量基础设施建设工程和土地开发项目，业务具有唯一性、排他性的垄断地位。

担保人①亭湖公投 (**公募债发债主体AA, 总资产357.98亿元**)，实控人为盐城市亭湖区人民ZF，是亭湖区第一大平台，承担着盐城市重要的基础设施工程建设工作，在当地的地位不可或缺。

担保人②海瀛集团 (**AA+主体评级, 总资产576.21亿元**)，实控人为盐城市人民ZF，为市级平台，公司是亭湖区重要的基础设施平台，受ZF支持力度大，公司发展前景良好。



## 区域财政实力强大

2023年，亭湖实现地区生产总值(GDP)**704.28亿元**，全市**排名靠前**，一般公共预算收入**45.56亿元**，是盐城市政治，经济和文化中心，市ZF所在地。

# 目 录

CONTENTS

- 01 产品要素
- 02 交易对手分析
- 03 增信措施分析
- 04 区位情况介绍



01

# 产品要素



# 产品要素表

产品名称	亭湖集合资金信托计划		
信托期限	24个月	信托规模	2.5亿
投资领域	基础设施建设	付息方式	成立日按年付息
资金投向	募集资金用于投资东亭投资发行的专项债权，最终用于偿还金融机构借款。		
融资人	盐城市东亭投资有限公司 (主体评级AA)	担保人	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司 (公募债发债主体AA) 盐城海瀛控股集团有限公司 (主体评级AA+)
预期收益率	100万以上：6.5%/年（税后）		
增信措施	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司和盐城海瀛控股集团有限公司提供无限连带责任保证担保		



02

## 交易对手分析



# 融资方-东亭投资

盐城市东亭投资有限公司（以下简称“公司”）成立于2015年12月04日，系经盐城市人民ZF同意由盐城市财政局作为出资人并授权盐城市亭湖区人民ZF履行出资人职责设立的国有独资企业，设立时注册资本人民币200,000.00万元，截至2022年12月31日止，公司注册资本为人民币300,000.00万元，公司实收资本为300,000.00万元，融资人控股股东及实控人均为盐城市人民ZF。

融资人作为盐城市重要的国有企业，收入主要以建设工程收入和土地整理收入为主。营业范围主要为实业投资；市政基础设施、重点投资建设项目的投资、融资、运营、管理；ZF授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作；土地开发经营；ZF委托的城市经营性资产、准经营性资产的经营和非经营性资产的管理；金融信息服务；物业管理。

最近三年，融资人实现营业收入合计分别为97,527.10万元、95,891.23万元和58,646.53万元，营业成本合计分别为81,167.14万元、77,381.87万元和44,391.60万元。

2021-20223年6月末，融资人总资产分别为114.19亿元，128.20亿元，153.24亿元，所有者权益分别为62.16亿元，66.60亿元，67.01亿元。

中诚信国际评定融资人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

截至2023年6月末，融资人总资产共计153.23亿元，净资产67.01亿元，资产负债率为48.05%，资产规模尚可且资产负债率低。2022年度，融资人实现营业收入5.86亿元，净利润1.01亿元。融资人征信记录良好，资产规模尚可，经营情况良好。





03

## 增信措施分析



# 担保方①-亭湖公投

担保人1设立时名称为“盐城市城区会计电算化服务公司”，1993年2月25日由盐城市城区财政局城郊财政管理所组建成立，组建时的企业性质为集体所有制，由城区城郊财政所出资10.00万元及员工集资0.60万元，隶属区城郊财政管理所。截至本尽调报告签署之日，盐城市亭湖区人民ZF持有担保人100.00%股权，是担保人1唯一股东，认缴资本和实缴资本为350,000.00万元。担保人1实际控制人为盐城市亭湖区人民ZF。

担保人1是盐城市亭湖区区属大型综合性国资企业，业务涉及基础设施建设、土地整理、商品销售、担保等多个业务板块。2021年度和2022年度，公司营业收入分别为91,762.04万元和93,328.14万元，营业利润分别为41,539.14万元和36,639.11万元，净利润分别为39,044.41万元和34,614.43万元。

担保人1是盐城亭湖区主要平台，主营区域基建、土地开发等业务，21年底已将负责建材贸易和担保业务的子公司剥离。2022年主要受益于基础设施建设及土地开发整理业务增长，营业收入稳步增长；担保人1股东为盐城市亭湖区人民ZF，是亭湖区内主要的基础设施建设主体，在财政补助等方面得到ZF持续支持。

截至2023年6月末，担保人1总资产共计357.98亿元，总负债220.17亿元，净资产137.81亿元，资产负债率为61.56%，资产规模尚可且资产负债率良好。2022年度，担保人1实现营业收入9.33亿元，净利润3.46亿元。中诚信国际评定担保人1主体信用等级为AA，评级展望为稳定，YY评级7。

总体来看，担保人1征信记录良好，资产规模尚可，经营情况良好，城投属性明显，整体债务压力可控，担保能力强。

## 担保方②-海瀛集团

盐城海瀛控股集团有限公司经盐城市人民ZF盐政复16号文批准于2012年6月15日成立，出资人为盐城市人民ZF，公司性质为国有独资有限公司。2020年6月2日，公司名称由盐城海瀛实业投资有限公司变更为盐城海瀛控股集团有限公司，注册资本为50亿元，实际控制人为盐城市人民ZF。

公司作为盐城市重要的城市基础设施建设和产业投资的主体，负责盐城市城东、城北片区的基础设施建设投资及国有资产投资运营，主营业务板块包括基础设施建设业务、电力设备制造加工业务、商品销售业务、工程施工业务和融资租赁等。

2021-2023年6月末，公司总资产分别为515.50亿元，530.39亿元，576.21亿元，所有者权益分别为211.63亿元，214.18亿元，215.95亿元。最近两年及一期，公司实现营业收入分别为279,201.03万元、251,237.47万元和63,710.04万元，实现净利润分别为46,033.67万元、38,708.27万元和10,882.89万元。随着公司业务的不断发展，公司营业收入有望进一步提升。

公司是亭湖区重要的基础设施平台，受ZF支持力度大，亭湖区经济发展良好。未来，随着盐城市经济的不断发展，公司外部发展环境向好。公司将继续以基础建设为主业，考虑到在区域内的重要地位，公司发展前景良好。大公国际评定海瀛集团主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

综上所述，公司拥有较多的资产及较强的综合实力，得到ZF的大力支持，再融资能力较强，具有较大的财务弹性。



04

## 区域情况介绍



# 区域介绍——盐城市

盐城，隶属于江苏省，是长江三角洲重要的区域性中心城市、淮剧主要的发源地，是丹顶鹤的家园、麋鹿的故乡，有“东方湿地之都，仙鹤神鹿界”“鱼米之乡”的美称。盐城有高速公路、铁路、航空、海运、内河航运**五位一体**的立体化交通运输网络。城市快速公交（BRT）实现运行。南洋国际机场和盐城大丰港区成为**国家一类**开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市，盐城空港开通国际、国内航线**14**条。新长铁路盐城站开通全国客货运。近年来，盐城市经济保持较快发展，2023年，全市实现地区生产总值7403.87亿元，一般公共预算收入482.7亿元，在全省排名**靠前**。

亭湖区，原名为盐城市城区，亭湖区是盐城市委、市ZF所在地，是盐城市中心城区，数千年也一直为盐城地区的政治、经济和文化中心，自盐城建城以来，其城市化水平、经济发展水平、教育水平、文化水平、消费水平和交通通达度均居盐城市各县市区首位。亭湖区区位独特，位于上海经济辐射圈内，处在苏中沿海中部地域，在南通、扬州、泰州、淮安、徐州、连云港六城市半圆中心。

经济方面，2023年，全区实现地区生产总值704.28亿元，全区实现一般公共预算收入45.56亿元。



A red arrow-shaped graphic pointing to the right, containing the text "THANK YOU" in white, uppercase, sans-serif font. The graphic is centered horizontally and has a thin red line extending from its left and right points.

THANK YOU



