

央企信托-XX152 号集合信托计划

尽调报告



一、信托计划基本情况

1. 信托计划名称：央企信托-XX152 号集合信托计划
2. 信托计划规模：信托计划总规模不超过 1.90 亿元。
3. 信托计划期限：各期信托单位期限不超过 18 个月。
4. 信托计划资金用途：本信托计划规模不超过人民币壹亿玖仟万元整（小写：¥190,000,000.00），其中以不超过 18,000 万元的信托资金用于受让 HA 市 HYSZ 有限公司（下称“债务人”）持有的 HA 市 HBX 农村发展建设有限公司 100% 股权（下称“标的股权”）对应之收益权，债务人将转让价款资金用于补充日常营运资金及委托受托人认购信托业保障基金；另以不低于信托规模 5% 的信托资金投资于标品资产。
5. 增信措施：HA 市 HXGY 资产投资管理有限公司、HA 市 HA 区 CSZC 经营有限公司为债务人的回购价款支付等义务和责任提供连带责任保证担保。
6. 信托利益分配周期：按照自然季度分配。

二、交易对手

1. 融资人——HA 市 HYSZ 有限公司

HA 市 HYSZ 有限公司于 2015 年 12 月 21 日成立，注册资金 16 亿元。公司

由 HA 市 HA 区人民政府 100%持股。实际控制人为 HA 市 HA 区人民政府。

HA 市 HYSZ 有限公司是 HA 区的基础设施投资建设和区属国有资产运营主体之一，截至 2023 年 9 月底，公司总资产 155.43 亿元，总负债为 46.45 亿元，净资产 108.99 亿元，资产负债率为 29.88%。2022 年公司营业收入 3.19 亿元，净利润 0.24 亿元。

2. 担保人 1——HA 市 HXGY 资产投资管理有限公司

HA 市 HXGY 资产投资管理有限公司成立于 2015 年 11 月 11 日，注册资金 70 亿元，公司由 HA 市 HA 区人民政府 100%持股。实际控制人为 HA 市 HA 区人民政府。

公司是 HA 区最大的基础设施投资建设和区属国有资产运营主体，主营业务涵盖市政及保障房建设、乡镇土地整理、文旅景区开发运营、金融服务、房产租赁及物业服务等领域。截至 2023 年 9 月底，公司总资产 558.84 亿元，总负债为 340.03 亿元，净资产 218.81 亿元，资产负债率为 60.85%。2022 年公司营业收入 21.50 亿元，净利润 1.97 亿元。

2023 年 11 月 16 日，联合资信评估股份有限公司确定公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

信用评级公告

联合〔2023〕10707 号

联合资信评估股份有限公司通过对 HA 市 HXGY 资产投资管理有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定淮安市 HXGY 资产投资管理有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

特此公告



3. 担保人 2——HA 市 HA 区 CSZC 经营有限公司

HA 市 HA 区 CSZC 经营有限公司成立于 2003 年 4 月 15 日，注册资金 5.4

亿元，公司由 HA 新城投资开发集团有限公司 100%持股。实际控制人为 HA 市人民政府。

公司系 HA 区重要的土地开发和安置房建设主体，除政府类项目外，公司涉足工程施工、水务运营和租赁等多元化业务。截至 2023 年 9 月底，公司总资产 359.42 亿元，总负债 233.27 亿元，净资产 150.72 亿元，资产负债率为 64.90%。2022 年公司营业收入 27.34 亿元，净利润 1.11 亿元。

2023 年 11 月 7 日，中诚信国际信用评级有限责任公司确定公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。



三、区域情况

(1) 2023 年江苏省的地区生产总值 (GDP) 12.82 万亿元，在省级区域的 GDP 总量排名为第 2 名。

(2) 2023 年 HA 市 GDP 为 5015 亿元，在江苏省内下辖 13 个市州中 GDP 排名 10 名。

(3) HA 区 2023 年 GDP 为 795.43 亿元，在 HA 市下辖 8 个区县的 GDP 排名为第 1 名。

1. HA 市

HA 市是江苏省下辖地级市，地处江苏省北部中心地域，淮河下游，北接连云港市，东毗盐城市，南连扬州市和安徽省滁州市，西邻宿迁市。HA 市全市面积 10072 平方公里，下辖清江浦、淮阴、HA、洪泽 4 个区和涟水、盱眙、金湖

3 个县，以及 HA 经济技术开发区（国家级）和 HA 工业园区。截至 2022 年底，HA 市全市常住人口 455.31 万人，常住人口城镇化率 66.83%。

2020—2022 年，HA 市全市一般公共预算收入分别为 264.2 亿元、297.0 亿元和 300.1 亿元，其中税收收入占比分别为 78.2%、80.3%和 70.0%。同期，HA 市全市一般公共预算支出分别为 568.2 亿元、612.9 亿元和 660.4 亿元，财政自给率分别为 46.5%、48.5%和 45.4%。2020—2022 年，HA 市政府性基金收入分别为 284.8 亿元、397.3 亿元和 504.3 亿元，主要来自国有土地使用权出让收入。

截至 2022 年底，HA 市政府债务余额为 751.5 亿元。其中，一般债务余额 391.7 亿元，专项债务余额 359.8 亿元。

项目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
一般公共预算收入	300.08	1.03	297.02	12.42	264.21	2.68
其中：税收收入	210.00	-11.91	238.38	15.33	206.69	-1.25
其中：转移性收入	--	--	--	--	--	--
一般公共预算支出	659.35	7.58	612.91	7.86	568.25	7.39
政府性基金收入	504.34	27.13	396.71	39.27	284.85	9.05
其中：国有土地使用权出让收入	493.29	29.67	380.42	38.47	274.73	9.34
政府性基金支出	475.36	36.86	347.33	31.15	264.83	12.23
财政自给率	45.51	-6.09	48.46	4.23	46.50	-4.38

2. HA 区

HA 区是 HA 市主城区，位于 HA 市东南部，现辖 3 个街道和 13 个镇全区总面积 1452 平方公里户籍总人口约 120 万人。HA 区地处长三角经济圈和环渤海经济圈交汇区，在陆运和水运方面均具有较强的区位优势。HA 高铁客运枢纽即坐落在 HA 区境内，目前已连通连镇高速铁路、徐盐高速铁路、宁淮城际铁路等多条线路。产业发展方面，HA 区主要的项目招商建设平台为“一区三园”。“一区”即江苏 HA 经济开发区（省级，以下简称“开发区”），“三园”即国信工业园、新材料产业园和施河现代教育装备产业园，重点发展产业包括机械电子、高档纺织、电子商务现代物流、新能源、新型建材等。

2022 年，HA 区实现地区生产总值 751.1 亿元，GDP 增速 4.0%。第一产业实现增加值 84.5 亿元，同比增长 4.7%；第二产业实现增加值 324.0 亿元，同比增长 5.5%；第三产业实现增加值 342.7 亿元，同比增长 2.6%。2023 年 HA 区实现地区生产总值 795.43 亿元，GDP 增速 8.1%。

2022 年，HA 区一般公共预算收入 34.88 亿元，其中，税收收入占比 70.44%。政府性基金收入 62.17 亿元。财政支出方面，2022 年，HA 区一般公共预算支出 91.88 亿元，同期财政自给率 37.96%。2023 年，HA 区一般公共预算收入 38.58

亿元。

项目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
一般公共预算收入	34.88	5.06	33.20	24.53	26.66	5.84
其中：税收收入	24.57	-11.40	27.73	23.41	22.47	2.46
其中：转移性收入	--	--	--	--	--	--
一般公共预算支出	91.88	-11.06	103.30	20.61	85.65	7.24
政府性基金收入	62.17	-13.36	71.76	203.68	23.63	27.39
其中：国有土地使用权出让收入	61.23	-12.53	70.00	198.63	23.44	31.24
政府性基金支出	45.02	20.12	37.48	72.16	21.77	323.54
财政自给率	37.96	18.12	32.14	3.25	31.13	-1.31

截至 2022 年底，HA 区本级地方政府债务余额为 83.25 亿元（限额 88.87 亿元）。其中，一般债务余额 48.67 亿元，专项债务余额 34.58 亿元。HA 区政府债务率为 61.20%。

四、项目亮点

1、区位优势显著：交易对手所在江苏省 HA 市 HA 区，江苏省 GDP12.29 万亿，全国排名第 2 名，HA 市 GDP 为 5015 亿元，在江苏省排名第 10 名。HA 区 2023 年 GDP 为 795.43 亿元，在 HA 市下辖 8 个区县的 GDP 排名为第 1 名，交易对手所在区域经济财政实力较强。

2、优质交易对手：担保人为区域内资产规模最大的 2 家政府平台，战略地位突出。本项目设置一个 AA+主体和一个 AA 主体，偿债、融资、盈利能力均较强，交易对手综合实力较强。