

央企信托 - 389 号
新沂双担保非标政信



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，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。**

PART 01

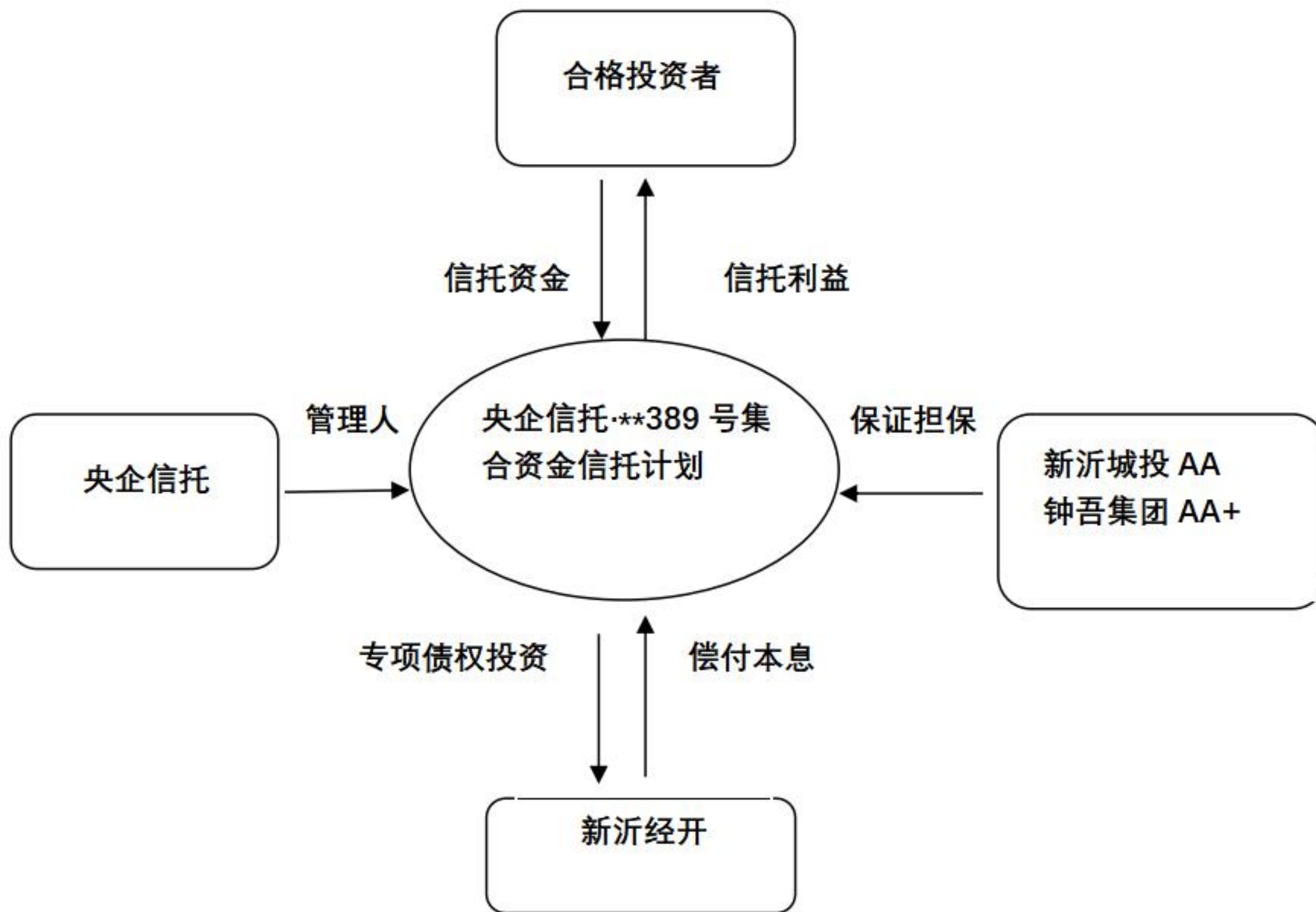
项目基本要素



产品要素表

产品名称	央企信托-389号新沂双担保非标政信
发行规模	5亿
预期年化业绩 比较基准（税后）	100万及以上:7.0%
投资年限	2年
收益分配方式	顺延年度付息
资金用途	信托资金用于投资新沂经济开发区建设发展有限公司(AA)定向发行的专项金钱债权
融资人	新沂经济开发区建设发展有限公司（AA）
担保人	1.新沂市城市投资发展有限公司（AA） 2江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司（AA+）
管理人	央企信托

交易结构图



PART 02

区域介绍



区域简介-徐州市



➤徐州古称彭城，历史上为华夏九州之一，具有5000多年的文明历史和2500多年的建城史。**淮海经济区的中心城市，江苏省重点规划建设的四个特大城市和三大都市圈核心城市之一。**

2019年-2021年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称		2021年		2020年		2019年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	22,718.30	8.70%	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%
2	南京市	16,355.32	7.50%	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%
3	无锡市	14,003.24	8.80%	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%
4	南通市	11,026.90	8.90%	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%
5	常州市	8,807.60	9.10%	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%
6	徐州市	8,117.44	8.70%	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%
7	扬州市	6,696.43	7.40%	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%
8	盐城市	6,617.40	7.70%	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%
9	泰州市	6,025.26	10.10%	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%
10	镇江市	4,763.42	9.40%	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%
11	淮安市	4,550.13	10.00%	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%
12	连云港	3,727.92	8.80%	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%
13	宿迁市	3,719.01	9.10%	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%
合计	江苏省	116,364.20	8.60%	102,719.00	3.70%	22,883.79	6.70%

➤2021年，全市实现**地区生产总值（GDP）8117.44亿元**，按可比价计算，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值743.34亿元，增长3.8%；第二产业增加值3376.02亿元，增长8.7%；第三产业增加值3998.08亿元，增长9.6%。三次产业结构为9.2：41.6：49.3。全市人均地区生产总值89634元，增长8.9%。



区域简介-徐州市



2019-2021年徐州市财政收入情况（单位：亿元）

	2019年	2020年	2021年
综合财力	1467.5	1658.38	1810.2
1、一般公共预算收入	468.32	481.82	537.3
其中：税收收入	373.8	380.68	429.2
非税收入	94.51	101.14	108.1
2、上级补助收入	390.77	396.92	240.2
3、政府性基金收入	608.41	779.64	1032.7
债务余额	465.83	572.22	1332.2
其中：一般债务余额	131.53	134.08	315.7
专项债务余额	334.3	438.14	1016.5
债务率	31.74%	34.50%	73.59%

- 2021年，**徐州市实现一般公共预算收入537.3亿元**，增长11.5%，其中：税收收入429.2亿元，增长12.7%；非税收入108.1亿元，增长6.9%。增幅较大主要原因是得益于疫情有效防控，经济复苏超预期，在上年度较低基数上，财政收入实现恢复性增长。一般公共预算支出1,004.5亿元，增长4.8%，继续连年平稳增长
- 政府债务方面，截至2021年末，徐州市地方政府一般债务限额372.00亿元，专项债务限额1051.80亿元；一般债务余额315.70亿元，专项债务余额1016.50亿元，债务合计1332.20亿元；政府债务率73.59%，**负债率16.41%**，处于合理水平。

区域简介-新沂市



新沂地处苏鲁两省交界，是江苏的北大门，东陇海产业带中心城市。省委、省政府先后将新沂定位为“苏鲁接壤地区新兴的交通枢纽和商贸旅游中心、江苏新兴工业城市”，江北唯一的“三级一类中心城市”，“东陇海线上第三大工业城市”。2019年，新沂位居**全国综合实力百强县市第58位**。

新沂是苏北区域重要的交通枢纽。

公路方面：新沂境内有京沪高速、连霍高速、新扬高速3条高等级公路，另有多条国道等快速路网；

铁路方面：新沂境内有陇海铁路、胶新铁路和新长铁路，目前徐连客运专线已通车，合青高铁、临淮快速铁路正在规划建设。

水运方面：京杭大运河绕境而过，可直达长江水道。新沂市周边80公里范围内分布着徐州机场、连云港机场、临沂机场及淮安机场4座机场。近年来，**新沂市紧扣“打造区域综合交通枢纽”发展定位，深化建设港口、高铁、通航、公路、铁路“五大枢纽工程”，提升门户能级。**



徐州市各区县 2021 年经济财政指标情况（单位：亿元）

区域名称	GDP	GDP 增速	人均 GDP (元)	一般公共预算收入	政府性基金收入
铜山区	1,300.00	11.0%	105,025	56.07	95.09
邳州市	1,108.22	9.5%	75,772	47.34	146.20
新沂市	781.43	10.1%	81,323	43.71	50.72
泉山区	750.00	7.0%	121,007	41.86	5.91
睢宁县	680.00	10.0%	62,466	42.69	89.44
丰县	550.00	-	58,811	33.02	79.84
贾汪区	408.00	9.5%	89,956	25.24	73.11
鼓楼区	339.83	6.1%	79,933	23.90	0.00

注：“-”表示数据未公布，2021年人均GD根据第七次人口普查数据中常住人口计算所得。

新沂市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	781.43	10.1%	692.22	3.1%	686.40	6.0%
固定资产投资	-	8.7%	-	5.3%	-	6.8%
社会消费品零售总额	368.33	28.5%	286.75	-9.7%	219.87	5.0%
进出口总额	135.14	23.6%	109.30	19.7%	91.22	11.9%
人均 GDP（元）		81,323		71,369		75,124
人均 GDP/全国人均 GDP		99.50%		98.51%		105.97%

➤ 2021年，新沂全市实现地区生产总值**781.43亿元**，按可比价计算，同比增长10.1%。其中，第一产业增加值93.17亿元，增长4.0%；第二产业增加值297.87亿元，增长6.9%；第三产业增加值390.39亿元，增长14.2%。全年人均地区生产总值80942元。

新沂市连续5年获评全国百强县，连续3年获评全国工业百强县

➤ 2021年，新沂市全年一般公共预算收入完成**43.71亿元**，增长**16.6%**，完成年度调整预算的100.3%。

PART 03

交易对手简介



交易对手简介-当地主要政府平台

序号	名称	注册资本(万元)	成立时间	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	评级
1	新沂市城市投资发展集团有限公司	100,000.00	2008.10.17	762.09	262.71	AA
2	新沂市交通投资有限公司	150,000.00	2010.03.04	328.38	114.14	AA
3	新沂经济开发区建设发展有限公司	15,000.00	2013.08.28	270.03	96.04	AA
4	徐州市新沂经济技术开发区总公司 (2021年6月数据)	25,000.00	1996.05.27	80.21	32.53	-
5	新沂市教育投资发展有限公司	10,000.00	2013.04.18	-	-	-

融资人-新沂经济开发区建设发展有限公司

融资人名称	新沂经济开发区建设发展有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	新沂市马陵山西路168号
法定代表人	李奖励
统一社会信用代码	913203810763617267
注册/实收资本	100000万元人民币/100000万元人民币
成立时间	2013年8月28日
经营范围	开发区各项基础设施及配套项目的投资、开发、建设和管理；房屋建筑工程施工；水利工程施工；园林绿化工程施工；房屋拆除服务；房地产开发与经营；开发区市政道路工程、桥梁工程、管道工程施工；开发区土地整理；物业管理、房屋管网租赁服务；花木、苗木种植、销售；授权范围内的国有资产经营管理及投资。（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）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁（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）

股权结构如下：



- ◆ 截至2023年1月5日，公司注册资本及实收资本均为10.00亿元，公司股东为江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司，实际控制人为新沂市人民政府。
- ◆ 公司主要负责新沂经开区的基础设施和产业配套设施的投资建设，收入主要来源于工程项目建设。2019 - 2021 年，随着项目的逐步结转及其他业务收入的增长，公司营业收入逐年增长，工程项目建设收入占比分别为 99.67%、78.41%和 69.60%。



融资人-新沂经济开发区建设发展有限公司



- ◆ 2019-2022年9月末，融资人新沂发展的总资产分别为130.95亿元、200.17亿元、270.03亿元和**314.54亿元**，逐年稳步上升，总体公司有较大规模的资产。
- ◆ 2019-2022年9月末，融资人新沂发展的所有者权益分别为52.93亿元、73.89亿元、96.04亿元和**107.24亿元**。
- ◆ 截至2022年12月末，公司从外部融资合计160.54亿元，其中银行贷款67.85亿元，占比42.26%；债券融资47.56亿元，占比29.62%；信托融资22.43亿元，占比13.97%；租赁融资8.44亿元，占比5.26%；其他融资渠道14.26亿元，占比8.88%，融资渠道通畅，再融资能力强。
- ◆ 本信托计划预计到期日为2025年，为债务较少年份，偿债压力小。

公司融资类型明细（单位：万元）

银行	债券	信托	租赁	其他	合计
678,527.09	475,600.00	224,338.24	84,371.63	142,609.51	1,605,446.47
42.26%	29.62%	13.97%	5.26%	8.88%	100.00%

公司到期债务明细表（单位：万元）

到期时间	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	393,072.49	396,069.74	45,132.46	771,171.78	1,605,446.47
占比	24.48%	24.67%	2.81%	48.03%	100.00%



融资人-新沂经济开发区建设发展有限公司

◆ **信用评级：**根据中证鹏元资信评估股份有限公司2022年6月27日出具的跟踪评级报告，新沂经开主体**长期信用等级为AA**，评级展望为**稳定**。

◆ **公司目前发债情况如下：**

证券简称	证券类别	发行日期	到期日期	当前余额(亿元)	票面利率(当期)%
22新沂经开债03	一般企业债	2022-08-26	2029-08-30	5.0000	3.4700
22新沂经开债02	一般企业债	2022-08-26	2029-08-30	7.0000	3.6600
22新沂经开债01	一般企业债	2022-08-26	2029-08-30	8.0000	3.4700
20沂发02	私募债	2020-11-26	2027-11-27	5.0000	7.3000
20沂发01	私募债	2020-09-01	2027-09-03	5.0000	7.3000
20新开03	私募债	2020-07-30	2025-07-31	7.6000	7.0000
20新开02	私募债	2020-07-30	2025-07-31	2.0000	6.5000
20新开01	私募债	2020-04-22	2025-04-24	4.4000	7.8000
17新经开	一般企业债	2017-09-22	2024-09-27	3.5600	6.6600

2017年新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券 2022年跟踪评级报告

评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
17新经开/ PR新经开	AA	AA

评级观点

中证鹏元维持新沂经济开发区建设发展有限公司（以下简称“新沂经开建设”或“公司”）的主体信用等级为AA，维持评级展望为稳定，维持“17新经开/PR新经开”的信用等级为AA。

该评级结果是考虑到：新沂市经济较快增长，外贸经济持续活跃，为公司发展提供了良好的外部环境；公司是新沂市经济开发区重要的建设主体，承担园区内较多土地整理、基础设施建设和棚户区改造任务，业务具有一定区域专营性，继续获得较大力度外部支持；同时中证鹏元也关注到了公司未来营业收入可能存在一定波动，资产流动性较弱，资金支出压力持续增加，杠杆率过高，短期偿债压力很大，且存在一定或有负债风险等风险因素。

未来展望

预计公司将继续承担区域内重要项目建设任务，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

评级日期

2022年6月27日

联系方式

项目负责人：毕柳
bil@cspengyuan.com

项目组成员：范俊根
fanjg@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2021	2020	2019
总资产	270.03	200.17	130.95
所有者权益	96.04	73.89	52.93
总债务	148.27	103.53	55.77
资产负债率	64.43%	63.09%	59.58%
现金短期债务比	0.41	0.35	0.32
营业收入	12.35	12.13	11.03
其他收益	3.15	2.68	3.02
利润总额	3.23	5.07	3.72
销售毛利率	18.37%	29.50%	16.64%
EBITDA	4.50	5.78	3.93
EBITDA利息保障倍数	0.59	0.98	2.13
经营活动现金流净额	-11.10	-30.02	-6.52
收现比	118.72%	128.52%	24.30%

资料来源：公司 2019-2021 年审计报告，中证鹏元整理

担保人一：江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司

- ◆ **基本信息：**截至2023年1月5日，公司注册资本200000万元人民币，实收资本20885万元人民币，法定代表人王振和，公司股东和实际控制人为新沂市人民政府，持股比例为100.00%。
- ◆ **主营业务：**公司作为**新沂市最核心的基础设施建设及国有资产运营主体**，主要从事新沂市的基础设施建设、征地拆迁、安置房建设，产业园区的建设及运营、商品销售、自来水销售、租赁及物业管理等业务，业务多元化程度较高。

股权结构图



公司名称	江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	新沂市新安街道钟吾南路17号城投大厦北楼12楼
法定代表人	王振和
注册/实收资本	200000万元人民币/20885万元人民币
成立时间	2010年07月26日
营业期限	2010年07月26日至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；自来水生产与供应；河道采砂；特种设备检验检测；供暖服务（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：股权投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；融资咨询服务；企业管理；商业综合体管理服务；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；酒店管理；选矿；土地整治服务；充电桩销售；节能管理服务；物业管理；停车场服务（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）
统一社会信用代码	913203005593087431

担保人一：江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司

公司融资类型明细（单位：万元）

银行	债券	信托	租赁	其他	合计
1,905,349.33	226,503.38	513,173.38	321,329.04	180,739.91	3,147,095.03
60.54%	7.20%	16.31%	10.21%	5.74%	100.00%

- ◆ 2019-2022年9月末，钟吾集团的**总资产**分别为747.21亿元、908.22亿元、1027.73亿元、**1137.39亿元**，逐年稳步上升，**2022年9月末，公司资产同比增加109.66亿元，增长10.67%**。
- ◆ 2019-2021年末及2022年9月末，公司钟吾集团的所有者权益分别为269.13亿元、318.31亿元、365.30亿元、409.15亿元，所有者权益保持上升的趋势。
- ◆ 根据中证鹏元2022年8月25日出具的跟踪评级报告，**公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。**

- ◆ 截至2022年9月末，公司从外部融资合计314.71亿元，其中银行贷款190.53亿元，占比60.54%；债券融资22.65亿元，占比7.20%；信托融资51.32亿元，占比16.31%；租赁融资32.13亿元，占比10.21%；其他融资渠道18.07亿元，占比5.74%，**公司融资渠道多样化，融资能力强。**

担保人二：新沂市城市投资发展集团有限公司

- ◆ **基本信息：**截至2023年1月5日，公司注册资本100000万元人民币，公司股东为江苏钟吾城乡投资发展集团有限公司，**实际控制人为新沂市人民政府。**
- ◆ **主营业务：**公司为新沂市重要的城市基础设施建设和国有资产运营主体，公司承担了新沂市城市建设和基础设施等重大工程的投融资职能，具体业务包括基础设施代建、工程施工、征地拆迁、安置房建设、商品销售以及自来水销售等，整体业务保持多元化发展。

股权结构图



融资人名称	新沂市城市投资发展集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	新沂市钟吾南路17号
法定代表人	王振和
注册/实收资本	100000万元人民币/100000万元人民币
成立时间	2008年10月17日
营业期限	2008年10月17日至无固定期限
经营范围	城市基础设施建设、项目投资及并购；建设用地的平整；拆迁安置房建设，廉租房和经济适用房建设；授权范围内国有资产管理；水利工程施工；充电桩及附属设备的开发、建设、维护、运营、管理及技术咨询；汽车及新能源汽车、汽车充电设备及配件销售、养护、维修、租赁；房屋租赁。（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：各类工程建设活动（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：商业综合体管理服务（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）
统一社会信用代码	913203006811448180

担保人二：新沂市城市投资发展集团有限公司

- ◆ 2019-2022年9月末，新沂城投的总资产分别为596.70亿元、683.79亿元、743.87亿元和**785.21亿元**，逐年稳步上升，2021年，公司资产同比增加60.08亿元，增长8.79%。
- ◆ 2019-2021年及2022年1-9月，公司分别实现收入20.79亿元、37.58亿元、38.38亿元和37.71亿元，营业利润分别为4.21亿元、4.77亿元、4.34亿元和3.91亿元，盈利水平稳定。

银行	债券	信托	租赁	其他	合计
183.69	108.70	59.52	34.14	16.80	402.84
45.60%	26.98%	14.78%	8.47%	4.17%	100.00%

- ◆ 截至2022年3月，公司对外融资明细余额合计402.84亿元，其中银行借款183.69亿元，占比45.60%；债券融资108.70亿元，占比26.98%；信托借款59.52亿元，占比14.78%，公司对外融资已银行借款为主，发债融资为辅，信托和租赁等其他融资渠道并行，公司的融资途径多样，融资能力强。

担保人二：新沂市城市投资发展集团有限公司

◆ 根据中诚信国际2022年7月25日出具的跟踪评级报告，新沂城投主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，YY评级6。

◆ 资信情况

- 1) 根据查询人行征信系统，截止2021年12月2日，新沂城投在28家金融机构的业务仍未结清，借款余额851182.18万元，未结清业务中无关注类和不良类。已结清业务中无关注类和不良类。对外担保业务中无关注类和不良类。
- 2) 经查询“中国执行信息公开网”，新沂城投无被执行情况。



中国执行信息公开网

——司法为民 司法便民——

首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:	新沂市城市投资发展有限公司
身份证号码/组织机构代码:	需完整填写
执行法院范围:	全国法院（包含地方各级法院）
验证码:	qi2q  验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 新沂市城市投资发展有限公司 相关的结果。



信用等级通知书

信评委函字[2022]跟踪 3220号

新沂市城市投资发展集团有限公司：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：

维持贵公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定；

维持“20 新沂城投 MTN001”的信用等级为AA。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二二年七月二十五日



The background features four abstract geometric shapes in the corners, each composed of two triangles meeting at a diagonal line. The top-left shape has a blue triangle above and a light gray triangle below. The top-right shape has a blue triangle to the right and a red triangle to the left. The bottom-left shape has a red triangle above and a blue triangle below. The bottom-right shape has a light gray triangle to the left and a red triangle to the right. The word "THANKS" is centered in a dark gray, sans-serif font.

THANKS