
央企信托-718号（广州白云）集合信托计划

二〇二三年十二月

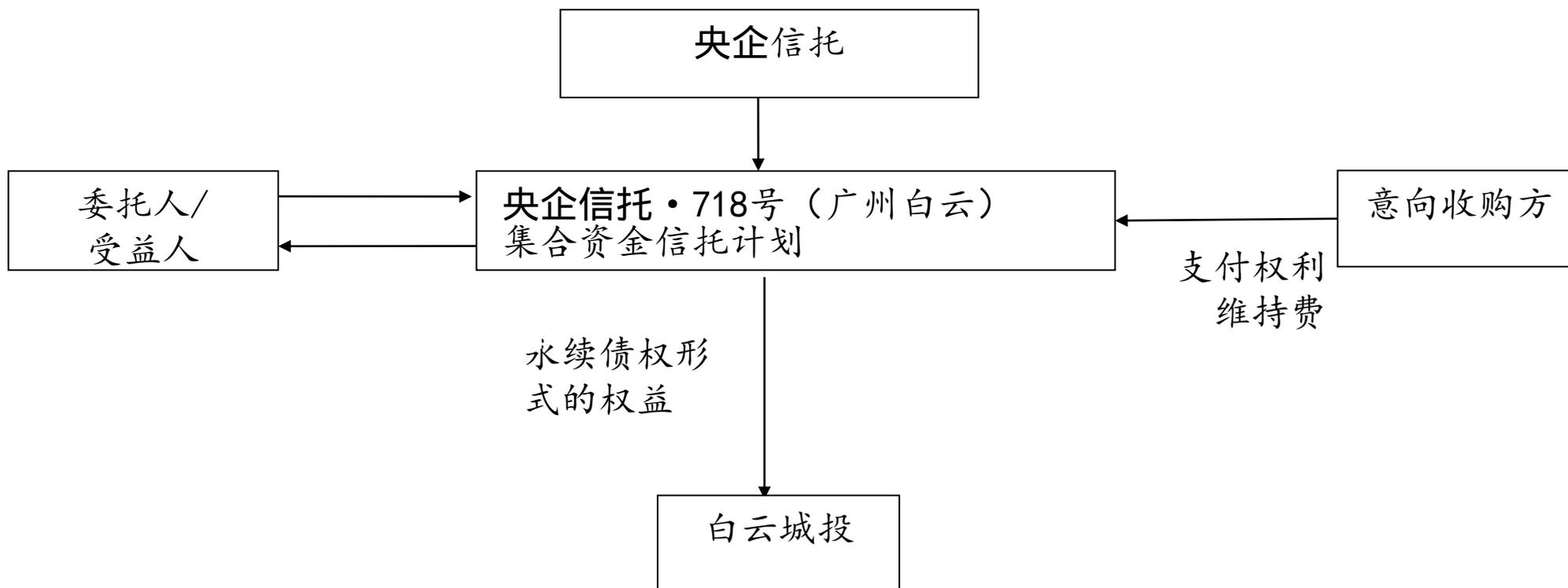
- 一、信托计划概况
- 二、区域情况分析
- 三、交易对手分析

发行人——广州市白云城市开发投资集团有限公司

一、信托计划概况

- 项目类型：投资类
- 产品类型：主动管理类集合资金信托
- 风险等级：R3（中等风险）
- 发行方式：合格金融机构代销
- 交易对手：白云城市开发投资集团有限公司（白云区唯一发债主体，资产规模最大的城投）

一、信托计划概况



一、信托计划概况

- **信托规模：**不高于【5】亿元，具体金额以本信托实际发放的信托资金的金额为准。
- **信托计划期限：**每期信托计划初始投资期限为2年
- **资金用途：**信托资金用于向白云城投（白云区第一大发债城投）进行永续债权式权益性投资，白云城投将资金用于偿还自身及其并表子公司金融机构借款、债券，我公司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料，放款后提供用款依据。
- **委托人收益：**100-2000万5.8%；2000万以上6.0%
- **收益分配：**自然半年付息（6.20/12.20）

二、区域情况分析

- 2023年3月23日，广州市人民政府办公厅印发《广州市支持统筹做地推进高质量发展工作措施》，出台了十条措施以强化土地一级市场管理，加强市层面土地资源要素统筹保障和调控能力，系统推进重点区域城市空间治理。重点推动广州旧改市场实现国企做地操盘的新趋势。
- 广州市白云区的平台公司计划近期推动白云产投民科园、萧岗项目、白云城投潭村等旧改做地项目，短期内存在信托合作的阶段性机遇。

二、区域情况分析

1. 广州市基本情况介绍

- 广东省省会、国家中心城市、超大城市
- 粤港澳大湾区核心引擎、泛珠江三角洲经济区的中心城市以及一带一路的枢纽城市
- 国家物流枢纽，国家综合性门户城市，国际性综合交通枢纽，首批沿海开放城市，是中国通往世界的**南大门**
- 2022年，广州白云国际机场全年旅客吞吐量逾2610万人次，**实现连续3年全国第一**
- 截至2022年末，广州市下辖11个区，总面积为7,434.40平方千米，常住人口为1,873.41万人，城镇化率为86.48%。



二、区域情况分析

2. 广州市产业情况介绍

三大支柱产业

- 汽车产业
- 石化产业
- 电子产业

八大战略性新兴产业

- 新一代信息技术产业
- 生物医药与健康产业
- 智能与新能源汽车产业
- 智能装备与机器人产业
- 新材料与精细化工产业
- 新能源和节能环保产业
- 轨道交通产业
- 数字创意产业

五大战略性新兴产业

- 天然气水合物产业
- 区块链产业
- 量子科技产业
- 太赫兹产业
- 纳米科技产业

二、区域情况分析

2. 广州市产业情况介绍

从产业空间发展布局上，广州实施“一核引领，两级带动，三港辐射、多点支撑”战略。白云区是三港辐射的交通产业集群地。



二、区域情况分析

2. 广州市产业情况介绍



二、区域情况分析

3. 广州市财政经济情况分析

2022年全年GDP实现28,839亿元，位列全国各城市第4名。全市一般公共预算收入1,854.7亿元，其中，税收收入占比67.7%。广州市政府负债率16.25%，政府债务率93.55%处于较低水平。

广州市2020-2022年财政收入及债务情况（单位：亿元）			
指标	2022年	2021年	2020年
GDP	28,839.00	28,231.97	25,019.11
一般公共预算收入	1,854.73	1,884.30	1,714.00
税收收入	1,245.03	1,394.00	1,299.20
非税收入	609.67	490.30	414.80
一般公共预算支出	3,063.07	3,021.20	2,905.70
财政自给率	60.55	62.37	58.99
地方综合财力	5,010.47	5,935.49	5,848.75
转移性收入	1,526.56	1,627.49	1,602.09
政府性基金收入	1,629.21	2,423.70	2,507.26
地方政府债务余额	4,687.14	3,726.77	3,127.08
地方政府债务限额	5,097.67	4,172.75	--
债务率	93.55%	62.79%	53.47%
负债率	16.25%	13.20%	12.50%

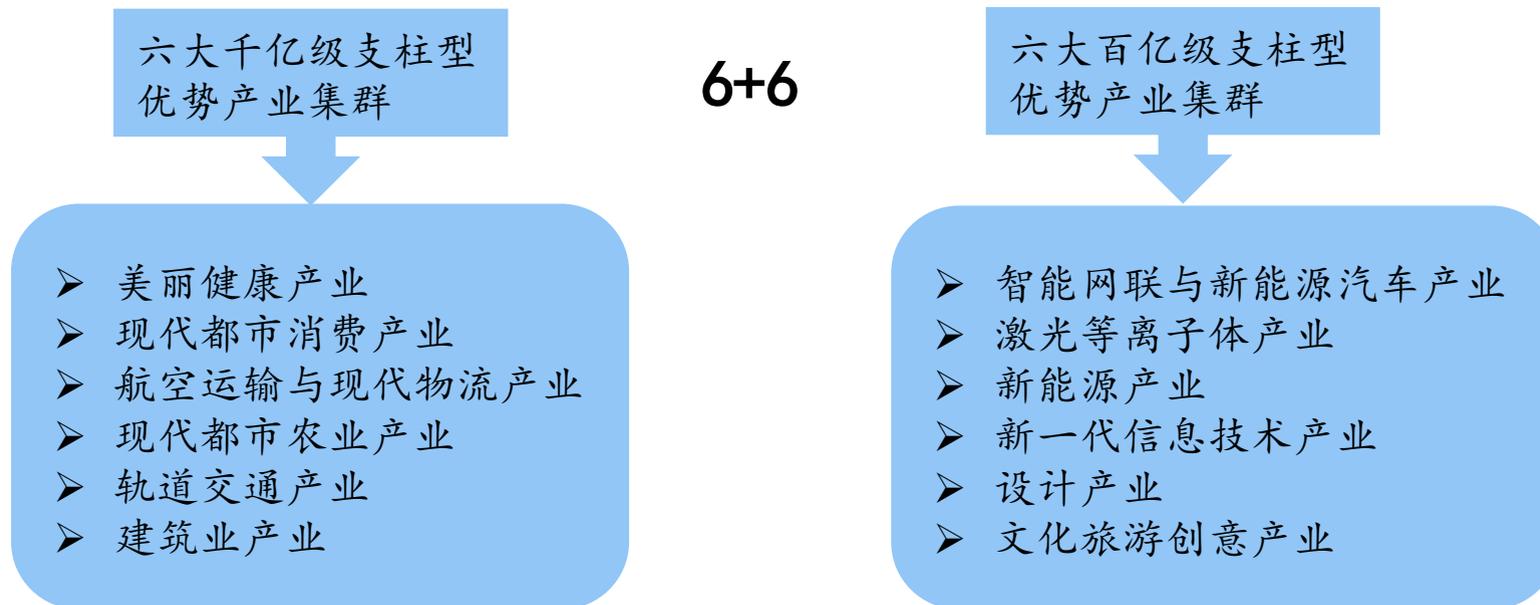
二、区域情况分析

1. 广州市白云区基本情况介绍

- **地理位置**：白云区位于广州市中北部地区，总面积795.79平方千米，白云区下辖20个街道、4个镇。截至2022年末，白云区户籍人口119.44万人，白云区常住人口363.70万人。
- **四大国际交通枢纽**：包括白云国际机场、广州白云站、广州国际港和广州火车站，分别提供航空、铁路、水运等多式联运服务。
- **国家百强区**：高科技、专精特新企业在该区域快速发展，连续六年跻身**全国综合实力百强区**。
- **区域产业环境稳固**：白云区企业商家总量达到52万户，排名广州市第二。固定资产投资达到1775亿元，位居广州市第三。

二、区域情况分析

2. 广州市白云区产业情况介绍



截至2023年12月，广州白云区共有9家A股上市公司。其中，上交所5家（白云机场、通达电气、欧派家居、白云电器、呈和科技等），深交所3家（魅视科技、中达安、久量股份等），北交所1家（驱动力）。

二、区域情况分析

3. 白云区经济及财政情况

2022年，白云区GDP2,476.20亿元，同比下降3.3%。2022年一般公共预算收入74.75亿元，可比增长15.1%。2022年，地方政府债务余额146.73亿元，负债率5.93%，债务率60.15%，债务指标处于较低水平。**2023年实现GDP2800亿，负债率仅为2.5%。**

广州市白云区2020-2022年财政收入及债务情况（单位：亿元）

科目	2022年	2021年	2020年
GDP	2,476.20	2,551.00	2,245.11
一般公共预算收入	74.75	69.42	64.75
税收收入	46.01	47.78	43.54
非税收入	28.74	21.64	21.21
一般公共预算支出	191.91	192.35	189.22
财政自给率	38.95	36.09	34.22
转移性收入	76.58	66.76	155.55
地方综合财力	243.92	259.67	321.71
政府性基金收入	127.51	123.49	101.41
地方政府债务余额	146.73	80.93	54.46
地方政府债务限额	154.30	86.05	58.00
债务率	60.15	28.14	15.47
负债率	5.93	3.17	2.43

二、区域情况分析

序号	公司名称	主体评级	实际控制人	控制关系	控股比例/控制路径	职能定位和分工	2023年6月末总资产(亿元)	债券余额(亿元)	资产负债率(%)
1	广州市白云城市开发投资集团有限公司	AA	广州市白云区国有资产监督管理局	直接	100%/广州市白云区国有资产监督管理局	白云区工程建设主体,集“投、建、管、还”于一体的城市投资建设服务商	135.61	8	75.55
2	广州白云产业投资集团有限公司	AA+	广州市白云区国有资产监督管理局	直接	100%/广州市白云区国有资产监督管理局	资产整合平台,打造产业交易凭条,开展资产投资和资产管理	112.99	0	66.89
3	广州市白云国有资产经营有限公司	无评级	广州市白云区国有资产监督管理局	间接	100%/广州市白云区国有资产监督管理局-->100%广州白云产业投资集团有限公司	白云产投资产运营平台	43.35	0	50.95
4	广州白云金融控股集团有限公司	AA	广州市白云区国有资产监督管理局	直接	100%/广州市白云区国有资产监督管理局	金融与资本运营平台,通过设立投资基金、小贷机构、融资担保机构等类金融机构	64.93	5	63.77
5	广州白云高新区投资集团有限公司	AA	广州市白云区国有资产监督管理局	直接	100%/广州市白云区国有资产监督管理局	产业发展平台,参与产业园区的开发建设运营	/	0	/
6	广州市白云国有资产运营有限公司	无评级	广州市白云区国有资产监督管理局	直接	100%/广州市白云区国有资产监督管理局	园区运营平台	/	0	/

三、交易对手分析

企业名称	广州市白云城市开发投资集团有限公司
法定代表人:	孙克君
成立日期:	2018-04-25
注册资本:	10.00亿元
实收资本	10.00亿元
注册地址:	广州市白云区北太路1633号广州民营科技园科盛路8号配套服务大楼C501-2
统一社会信用代码	91440101MA5ATWLA6G
经营范围:	房地产开发经营;文化产业园的投资、招商、开发、建设;自有房地产经营活动;场地租赁(不含仓储);企业管理服务(涉及许可经营项目的除外);招、投标咨询服务;项目投资(不含许可经营项目,法律法规禁止经营的项目不得经营);房地产投资(不含许可经营项目,法律法规禁止经营的项目不得经营);招、投标代理服务;企业管理咨询服务;企业总部管理;物业管理;房屋租赁;新媒体产业园的投资、招商、开发、建设;空港发展区招商、开发、建设;汽车产业园的招商、开发、建设;

1. 股权结构



公司由广州市白云区国有资产监督管理局直接控股，根据区政府意图承担工程建设、投资开发和城市运营任务，股权结构和业务开展均与政府具有高度的关联性。

三、交易对手分析

2. 经营情况

公司最近三年主营业务收入分板块及毛利率构成情况（万元、%）

	2020年			2021年			2022年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程建设：	3,824.67	79.59	96.71	12,538.57	85.32	76.86	11,937.09	19.58	51.65
建设管理服务	2,919.71	60.76	97.83	4,850.79	33.01	97.89	4,517.22	7.41	79.06
建筑服务	-	-	-	3,112.31	21.18	20.45	1,720.39	2.82	-82.72
工程咨询	904.96	18.83	93.12	4,575.47	31.13	92.93	5,699.48	9.35	70.48
投资开发：	900.8	18.74	82.41	1,246.81	8.48	69.68	38,684.21	63.45	29.75
物业租赁	900.8	18.74	82.41	1,246.81	8.48	69.68	2,058.36	3.38	-112.21
物业销售	-	-	-	-	-	-	36,625.85	60.07	37.73
城市运营：	80.17	1.67	-76.14	910.93	6.2	-18.09	10,347.20	16.97	3.42
物业管理服务	47.91	1	-131.89	878.67	5.98	-18.96	10,206.57	16.74	2.92
绿化养护服务	32.26	0.67	6.66	32.26	0.22	5.55	140.63	0.23	39.3
营业收入/毛利率合计	4,805.65	100	91.15	14,696.32	100	70.36	60,968.50	100	29.57



三、交易对手分析

3. 财务情况（单位：万元，下同）

	2023年9月	2022年报	2021年报	2020年报
流动资产合计	421,173.89	360,938.32	178,474.24	109,446.66
非流动资产合计	948,495.52	941,059.19	366,717.00	176,221.01
资产总计	1,369,669.40	1,301,997.51	545,191.24	285,667.66
流动负债合计	260,969.18	247,902.68	157,806.62	35,143.22
非流动负债合计	789,569.73	713,644.74	106,516.06	21,815.87
负债合计	1,050,538.91	961,547.42	264,322.68	56,959.09
所有者权益合计	319,130.49	340,450.09	280,868.56	228,708.57
负债和所有者权益总计	1,369,669.40	1,301,997.51	545,191.24	285,667.66
资产负债率	76.70%	73.85%	48.48%	19.94%

三、交易对手分析

3. 财务情况

	2023年9月	2022年报	2021年报	2020年报
流动资产：				
货币资金	60,931.65	41,459.05	100,864.33	85,454.30
应收账款	36,672.43	38,684.72	5,757.48	312.03
预付款项	29,127.66	1,377.68	1,690.42	2,738.06
其他应收款合计	21,293.20	21,411.30	64,085.97	19,874.55
存货	257,338.12	243,347.78	--	--
一年内到期的非流动资产		2,543.69	--	--
其他流动资产	15,810.83	12,114.10	6,076.04	1,067.71
流动资产合计	421,173.89	360,938.32	178,474.24	109,446.66
非流动资产：				
长期股权投资		--	500	--
其他权益工具投资	19,739.05	19,739.05	--	--
投资性房地产	91,308.01	91,308.01	52,137.34	51,628.48
固定资产合计	234,999.77	238,243.85	420.68	81.85
在建工程合计	116,079.65	99,624.05	186,329.51	40,899.75
使用权资产	367,589.28	374,688.65	--	--
无形资产	68,108.01	69,045.82	99,959.63	55,919.05
长期待摊费用	2,997.45	1,837.74	361.42	695.6
递延所得税资产	2,972.72	2,972.72	64.34	63.92
其他非流动资产	44,701.57	43,599.31	26,944.08	26,932.35
非流动资产合计	948,495.52	941,059.19	366,717.00	176,221.01
资产总计	1,369,669.40	1,301,997.51	545,191.24	285,667.66

三、交易对手分析

3. 财务情况

	2023年9月	2022年报	2021年报	2020年报
流动负债:				
短期借款	2,800.00	6,155.46	--	--
应付票据	4,126.15	--	--	--
应付账款	111,343.68	129,556.78	58,519.72	13,287.95
预收款项	72,840.31	63,556.47	46,853.50	12,342.11
合同负债	21,443.96	1,839.68	--	--
应付职工薪酬	596.48	2,131.93	1,379.18	872.05
应交税费	6,491.93	3,996.74	1,611.35	726.79
其他应付款合计	41,083.73	40,532.59	49,442.87	7,914.32
其他流动负债		133.05	--	--
流动负债合计	260,969.18	247,902.68	157,806.62	35,143.22
非流动负债:				
长期借款	311,722.17	254,515.38	92,553.04	21,815.87
应付债券	80,000.00	60,637.15	--	--
租赁负债	381,564.60	382,209.24	--	--
长期应付款合计	15,386.37	15,386.37	13,833.85	0
递延所得税负债	896.59	896.59	127.22	--
非流动负债合计	789,569.73	713,644.74	106,516.06	21,815.87
负债合计	1,050,538.91	961,547.42	264,322.68	56,959.09

三、交易对手分析

3. 财务情况

	2023年1-9月	2022年报	2021年报	2020年报
一、营业总收入	36,080.16	60,968.49	14,696.32	4,805.65
其中：营业收入	36,080.16	60,968.49	14,696.32	4,805.65
二、营业总成本	52,428.55	60,223.40	11,010.91	3,408.31
其中：营业成本	25,587.48	42,941.72	4,355.39	425.4
税金及附加	999.19	387.94	406.99	362.67
销售费用	1,620.77	303.68	20.24	28.71
管理费用	6,911.57	8,260.58	7,570.97	4,703.48
研发费用	1,243.56	0	--	--
财务费用	16,065.99	8,329.47	-1,342.67	-2,111.95
其中：利息费用	16,731.25	9,172.73	--	--
利息收入	-701.57	948.1	1,347.60	2,114.54
公允价值变动收益		3,077.51	508.86	--
投资收益	1,875.00	0	150.87	--
信用减值损失		-101.35	-1.68	-255.68
资产处置收益	0.19			
其他收益	970.12	38.64	18.86	2.89
三、营业利润	-13,503.08	3,759.88	4,362.31	1,144.55
加：营业外收入	1.02	1.55	1.23	2.51
减：营业外支出	799.71	2,032.47	2,500.10	21.08
四、利润总额	-14,301.76	1,728.95	1,863.44	1,125.98
减：所得税费用	902.18	-25.53	1,456.05	599.81
五、净利润	-15,203.94	1,754.48	407.39	526.17

三、交易对手分析

3. 财务情况

	2023年1-9月	2022年报	2021年报	2020年报
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	99,084.45	112,953.85	99,300.68	27,576.25
经营活动现金流出小计	65,889.95	47,264.11	74,148.31	28,159.14
经营活动产生的现金流量净额	33,198.20	65,689.74	25,152.38	-582.9
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	3,064.61	0.8	150.87	--
投资活动现金流出小计	80,252.88	407,107.62	129,715.92	86,195.96
投资活动产生的现金流量净额	-77,188.28	-407,106.82	-129,565.06	-86,195.96
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	104,813.99	346,512.06	121,637.78	82,060.87
筹资活动现金流出小计	41,351.31	64,500.25	1,815.07	1,128.67
筹资活动产生的现金流量净额	63,462.67	282,011.81	119,822.71	80,932.20
四、现金及现金等价物净增加额	19,472.59	-59,405.27	15,410.03	-5,846.66
五、期末现金及现金等价物余额	60,931.64	41,459.05	100,864.33	85,454.30

三、交易对手分析

4. 有息负债

截至2023年9月末
按有息负债构成（单位：万元）

融资方式	金额	占比
银行借款	236,188.83	59.87%
债券	80,000.00	20.28%
其他	78,333.33	19.86%
合计	394,522.17	100.00%

按到期限结构（单位：万元）

到期	金额	占比
2023	48,456.02	12.28%
2024	0.00	0.00%
2025	61,620.00	15.62%
2026	22,000.00	5.58%
2027年及以后	262,446.14	66.52%
合计	394,522.17	100.00%

5. 对外担保

本公司未对外担保。

6. 其他资信情况

经过“中国执行信息公开网”查询，公司无被执行信息。

通过“裁判文书网”查询，担保人无重大金融案件。

经国家企业信用信息公示系统查询，白云城投无行政处罚信息、无列入经营异常名录信息、无列入严重违法失信名单（黑名单）信息。

经查询反洗钱黑名单，无洗钱相关信息。

经查询集团暂停续作客户清单，无白云城投相关信息。

三、交易对手分析

与广州市其他平台情况类比

广州市各区的平台特点：资产规模小，评级高，区域内发债平台数量较少，并且同区平台之间联系较少，基本不存在平台直接互相提供担保的情况，除非为同一个集团内平台。

区域	GDP全市排名	发债公司家数	公司名称	评级	资产规模(亿元)
白云区	6	2	白云城投	AA	131
			白云金融	AA	60
番禺区	4	2	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	AA	249.56
			广州市番禺交通建设投资有限公司	AA+	174.47
花都区	8	1	广州智都投资控股集团有限公司	AA+	92.28

谢谢!