

江苏淮安
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

融资人宏信国投（**AA公募发债主体，总资产规模424.71亿**）和担保人淮安区域资（**AA公募发债主体，总资产规模348.19亿**），融资人是淮安区重要的基础设施平台，再融资能力强，在公开市场成功发行过多期债券，还款有保障。担保方是淮安区最主要的基础设施建设投融资主体，地位突出，财务弹性高，具有较强的担保能力。



区域财政实力强大

淮安市地处江苏中部，是长江北部区域交通枢纽和中心城市，2022年淮安市GDP为**4,742.42亿元**，一般公共预算收入为**300.10亿元**。淮安区，是江苏省淮安市市辖区，2022年，淮安区实现地区生产总值751.14亿元，一般预算公共收入34.88亿元。

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



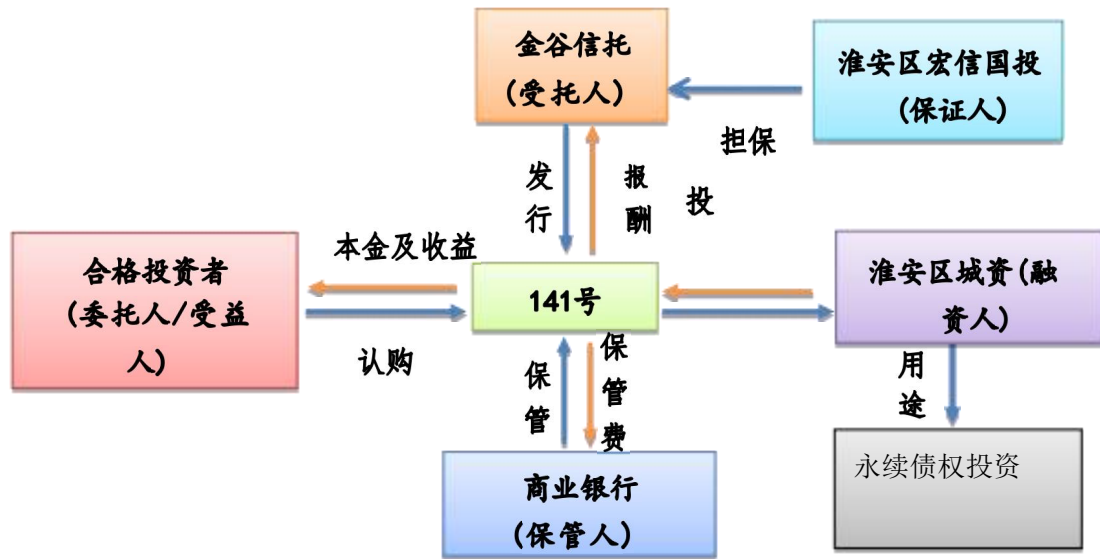
产品要素



产品要素表

产品名称	江苏淮安集合资金信托计划		
信托期限	24个月		信托规模 2亿
投资领域	基础设施类	付息方式	6.20-12.20
资金投向	信托资金用于永续债投资		
融资人	淮安区城市资产经营有限公司	担保人	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司
预期收益率	100万以上7.4% (税后)		
增信措施	由淮安市宏信国有资产投资管理有限公司 提供连带责任担保		
认购起点	100万		

交易结构





2

交易对手分析



融资方-淮安市淮安区城资

名称	淮安市淮安区城市资产经营有限公司（以下简称“融资人”或“淮安区城资”）		
注册地址	淮安市淮安区东门大街		
登记机关	淮安市淮安区市场监督管理局		
成立时间	2003-4-15		
法定代表人	岳云俊		
统一社会信用代码	91320803748197595X	营业执照到期日	无固定期限
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（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）		
所有制类别	国有独资	组织类别	有限责任公司
注册资本(元)	54,000.00万人民币	注册资本到位率	100%
最新主体评级	AA		

淮安城资成立于2003年04月15日，注册资本为54,000.00万元。实际控制人为**淮安市人民政府国有资产监督管理委员会**。

淮安城资成立以来主要从事淮安区基础设施建设、旅游资源开发、安置房建设、酒店餐饮等配套设施的投资开发，兼有ZF和企业的双重职能，是**淮安区重大建设项目的投资主体**，领导、管理区ZF确定的城市建设任务；负责和参与组织淮安区建设项目的可行性研究和施工方案审查；承担淮安区内房屋拆迁、土地综合开发。在融资、建设、经营等方面处于排他性的区域**垄断性**地位。

近年来，公司收入总体规模保持增长，2019-2021年，总资产分别为285.45亿元，313.14亿元，281.97亿元，348.19亿元，公司营业收入分别为22.20亿元、26.19亿元、27.03亿元和27.34亿元，营业收入规模较高，整体盈利能力增强。

2019-2022年末，公司利润总额分别为24,654.52万元、22,621.56万元、20,422.88万元和17,763.89万元；净利润分别为18,729.00万元、16,582.06万元、13,433.84万元和11,136.83万元。总体来看，公司的盈利状况与其从事土地整理、基础设施建设等行业的现状相匹配，收益率处于合理的水平。

2022年7月28日，中诚信国际对担保人的主体信用评级为AA，评级展望稳定。2022年6月27日，大公国际对担保人的主体信用评级为AA，评级展望稳定。

整体而言，担保人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高，是较理想的业务合作对象。



增信措施分析



名称	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（以下简称“宏信国投”或“担保人”）		
注册地址	淮安市淮安区关天培路 155 号翡翠城 29 号楼 117 房		
登记机关	淮安市淮安区市场监督管理局		
成立时间	2015-11-11		
法定代表人	王学民		
统一信用代码	913208007833780330	营业执照到期日	无固定期限
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理。（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）		
所有制类别	国有独资	组织类别	有限公司
注册资本(元)	700,000.00万人民币	注册资本到位率	100%
主体性质		组织机构代码证	
最新主体评级	AA		

担保方——淮安市宏信国投

宏信国投成立于2015年11月，公司注册资本为700,000.00万元，实际控制人为**淮安市淮安区人民政府**。

宏信国投主要从事淮安区有水利工程建设、园林绿化、租金、旅游门票等板块。担保人作为淮安市淮安区人民ZF重点构建的建设与经营主体，下辖19个控股子公司，淮安市兴淮农村经济发展有限公司承担淮安区水利工程建设职责，淮安市淮安区园林古建有限公司是淮安区**重要专营**的园林绿化公司，以上公司开展的二类业务收入为融资人营业收入的主要组成部分。

2019年-2022年，融资人总资产分别为216.97亿元，280.54亿元，387.15亿元，424.71亿元。公司营业收入分别为102,070.88万元、106,245.28万元、115,338.96万元和215,018.41万元，最近几年营业收入规模保持较高水平，整体盈利能力较强。

截至2019-2022年末，公司净利润分别为17,442.41万元、20,219.56万元、20,972.11万元和19,721.48万元，较为稳定。

2019-2022年，融资人资产负债率分别为54.75%、57.25%、66.44%和66.12%。流动比率分别为3.46、4.04、3.74和2.63，速动比率分别为2.20、2.37、1.99和1.13，均处于较好水平，融资人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

2022年7月8日，联合资信对融资人的主体信用评级为AA，评级展望为稳定。

综上所述，考虑到融资人在区域内的重要地位，公司发展前景良好。融资人拥有较多的资产及较强的综合实力，再融资能力较强，具有较大的财务弹



4

区域情况介绍



区域介绍——淮安区

淮安市位于江苏省中北部，是江苏省南下北上的交通要道，也是长江北部地区的区域**交通枢纽**和**中心城市**，作为典型的“平原水乡”，是物产富饶的鱼米之乡。淮安市下辖清江浦、淮阴、淮安、洪泽四区和涟水、盱眙、金湖三县，拥有国家级淮安经济技术开发区。目前全市已形成了以公路为主，铁路、水路和航空并举的立体化交通网络。

淮安区，是江苏省淮安市市辖区。淮安区历史悠久，是国务院首批命名的全国历史文化名城。明清两代是漕运总督部院所在地，曾与苏州、杭州、扬州并称为大运河沿线上“四大都市”，淮安区交通发达，公路、铁路、水运、航空发展良好。

淮安市，2022年GDP为4,742.42亿元，比上年增长3.6%，一般公共预算收入300.10亿元，同比增长7.90%。淮安区，2022年，淮安区实现地区生产总值751.14亿元，GDP增速4.00%。一般公共预算公共收入34.88亿元，同比增长5.08%。



A red arrow-shaped graphic pointing to the right, centered on a white background. The words "THANK" and "YOU" are written in white, uppercase, sans-serif font inside the arrow. Two thin red horizontal lines extend from the left and right sides of the arrow's shaft.

THANK YOU