

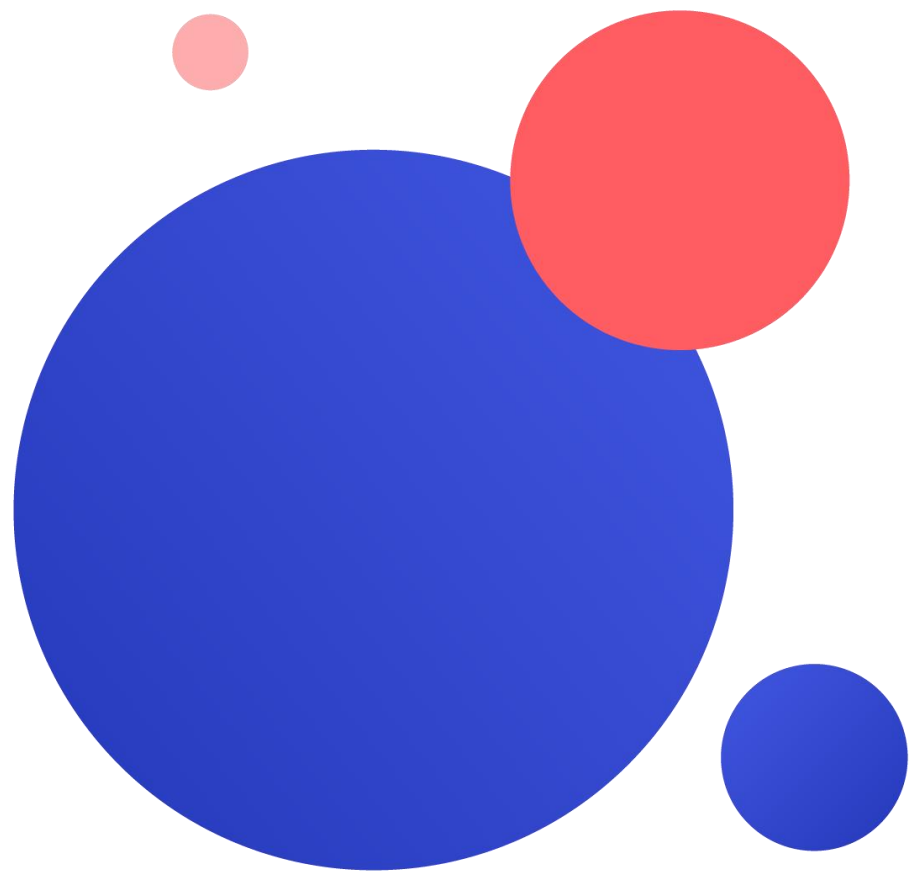
央企信托-195号

江苏盐城政信



## 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、管理风险等风险，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。**



01

# 项目基本要素

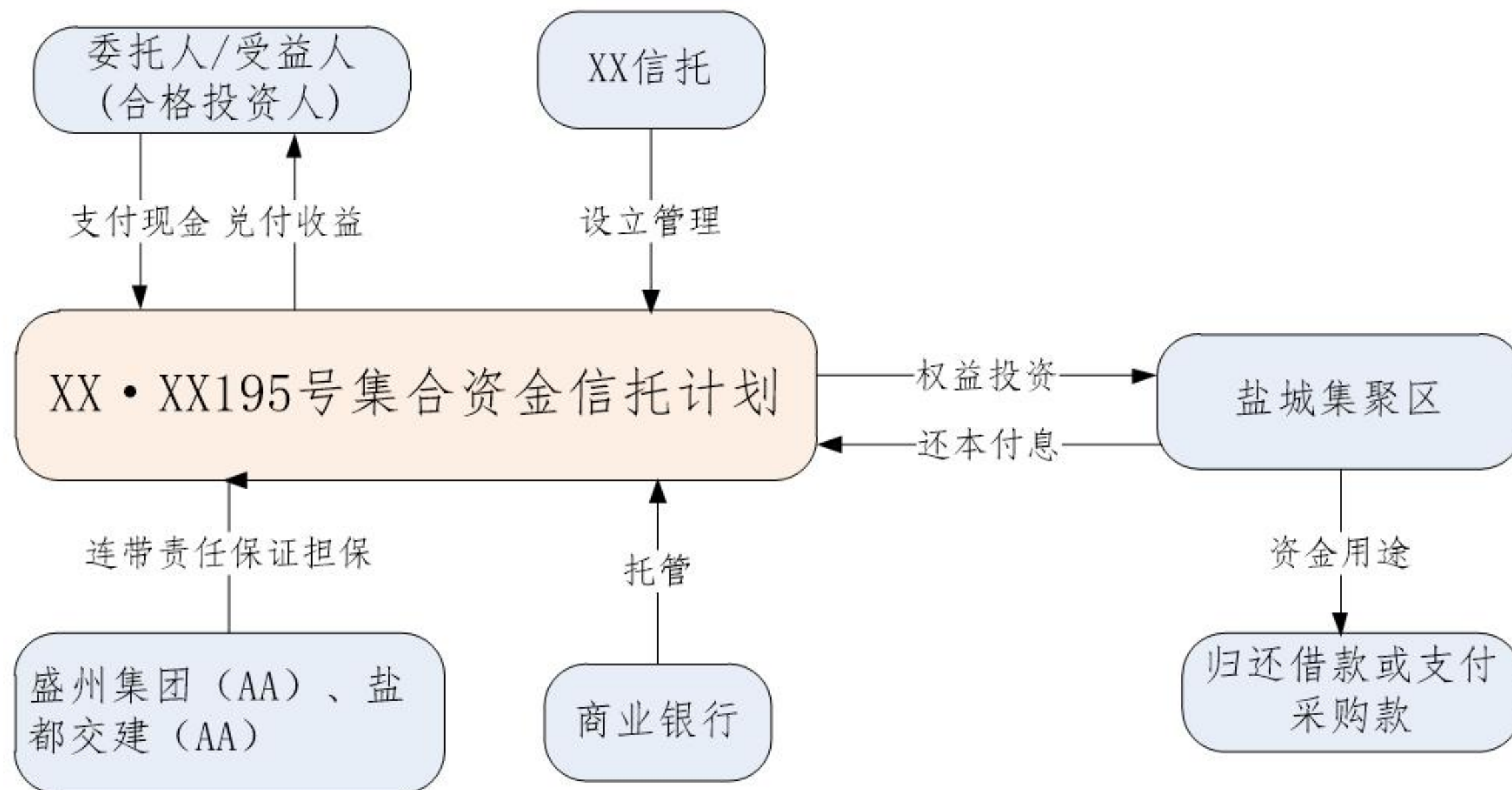
---

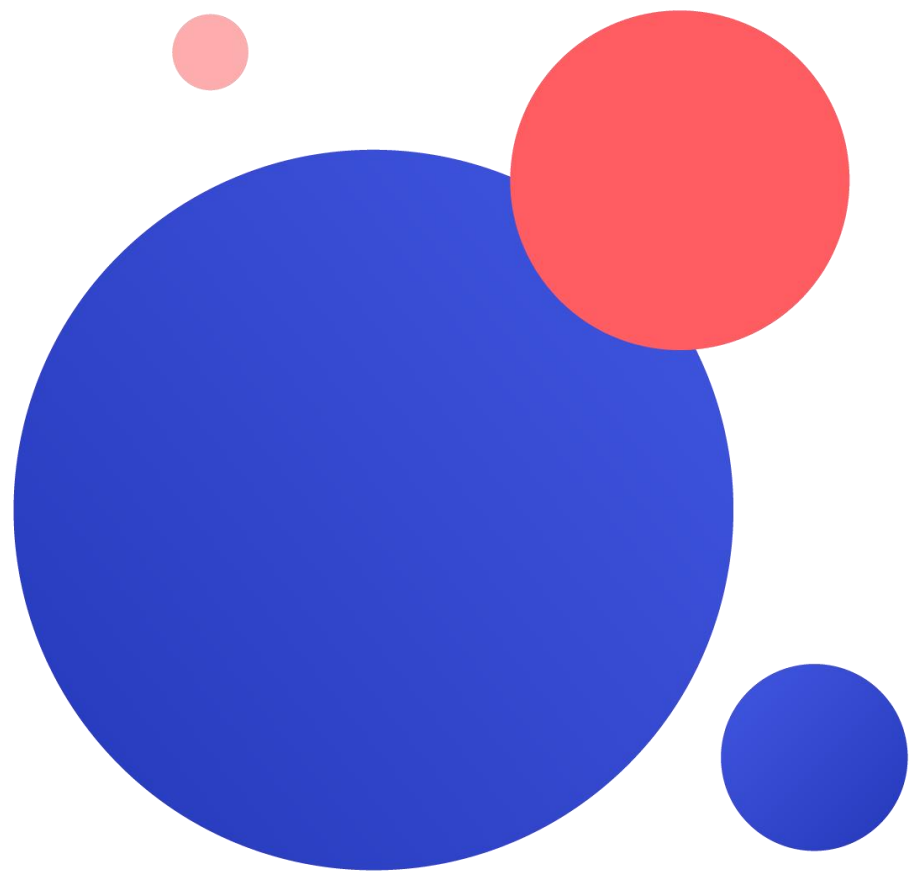


# 产品要素

产品名称	央企信托-195号江苏盐城政信
发行规模	3亿
初始投资期限	2年
预期年化业绩 比较基准	100万及以上：7.7%
收益分配方式	半年付息（6/12 月 20日）
资金用途	信托资金用于投资盐城服务业集聚区投资有限公司发行的永续债权权益投资计划
融资人	盐城服务业集聚区投资有限公司
担保人	1.盐城盛州集团有限公司(AA) 2.盐城市盐都交通建设发展有限公司（AA）

# 交易结构图





02

区域简介

---

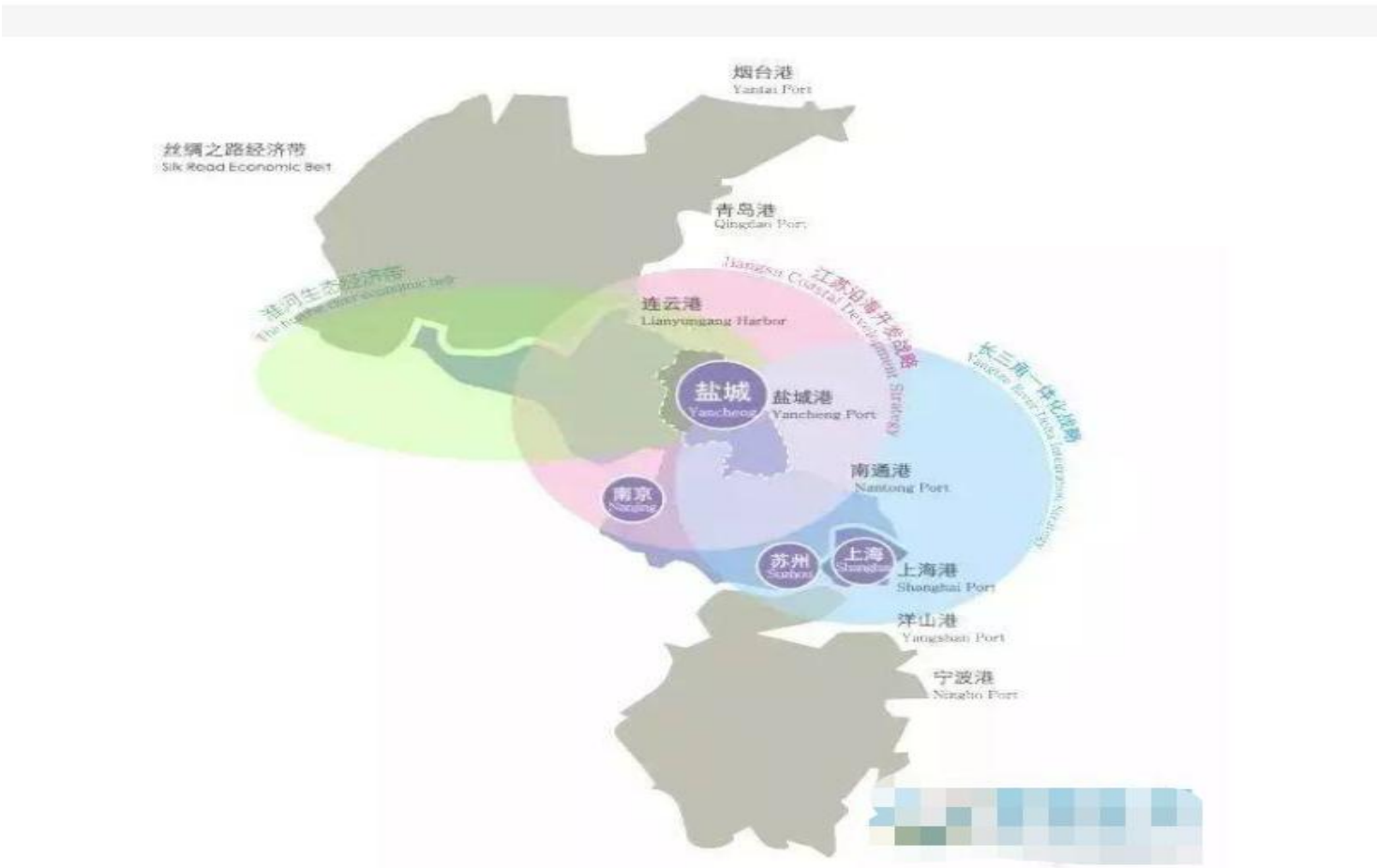


# 区域介绍-盐城市

盐城，江苏省下辖地级市，是沪、宁、徐三大区域中心城市300千米辐射半径的交会点，是三沿战略及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，是**“京沪东线”的重要节点**，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的**交汇点**，上海一小时经济圈城市。



盐城交通优势明显，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。拥有南洋国际机场和盐城港大丰港区、滨海港区，是**同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市**。





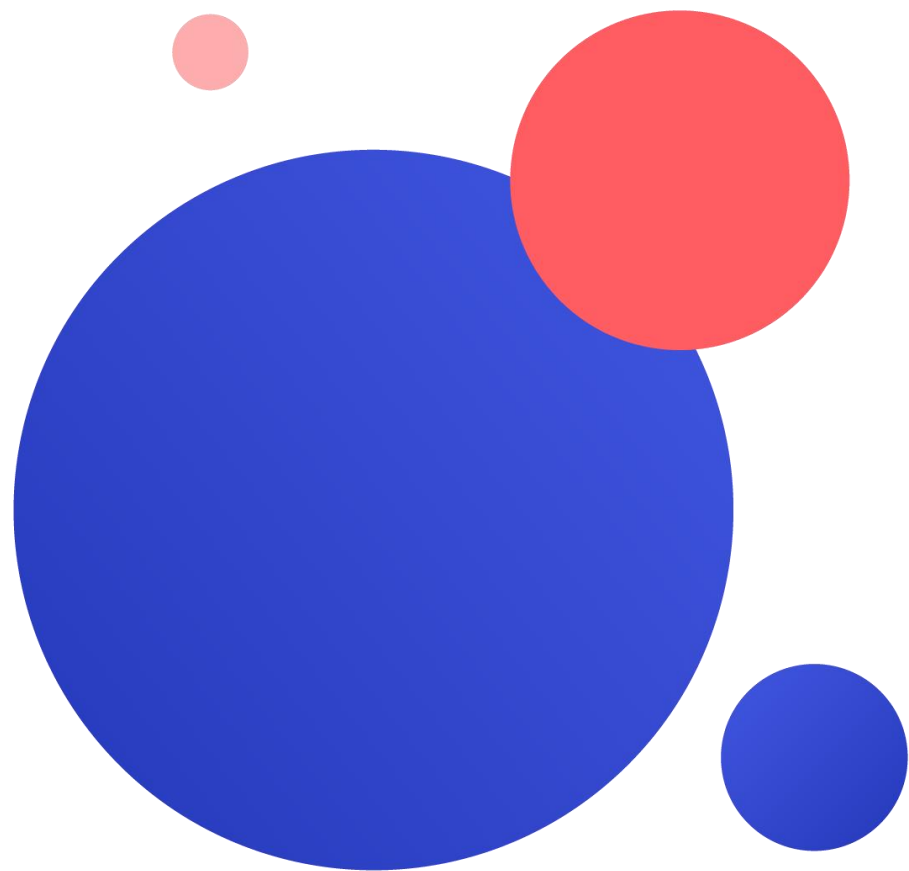
盐城下辖3区5县1市，面积1.69万平方千米（**江苏省第一**），户籍人口826.15万人（江苏省第二）。2022 年，**盐城市 GDP 为 7079.80 亿元，同比增长 4.60%，一般公共预算收入为 453.30 亿元，同比增长8.1%。**

近三年盐城市财政情况如下：

单位：亿元、%

项目	2022年	2021年	2020年	2019年
GDP	7,079.80	6,617.40	5,953.38	5,656.26
一般公共预算收入	453.26	451.01	400.10	383.00
一般公共预算支出	1,118.20	1,053.17	973.60	877.52
政府性基金收入	742.80	799.89	638.95	397.18
政府性基金支出	570.51	681.73	649.63	469.97
转移性收入	361.35	373.37	362.50	326.12
财政自给率	40.54	42.82	41.10	43.65
政府债务余额	1,535.33	1,472.83	1,370.19	1,177.38
财政总收入	1,557.41	1,624.27	1,401.55	1,106.30
政府债务率	98.58%	90.68%	97.76%	106.43%
负债率	21.69%	22.26%	23.02%	20.82%





03

## 交易对手简介

---



# 盐都区主要平台公司共 6 家，按资产规模排名，发行人盐都集聚区在盐都区排名第三。

盐都区排名前 6 平台公司总资产情况如下：

序号	名称	注册资本（万元）	资产规模（亿元）	外部评级	YY评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额（亿元）
1	盐城市盐都区国有资产控股集团有限公司	500,000	689.64	/	/	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	资产运营主体/以自有资金从事投资活动；市政设施管理；物业管理；酒店管理；租赁服务公共事业管理服务；企业总部管理	/
2	盐城盛州集团有限公司	500,000	349.51	AA	7	江苏省盐城市盐都区人民政府国有资产监督管理办公室	资产运营主体/盐城市盐都区部分基础设施建设、土地开发整理和保障房建设，另有城市绿化工程业务以及房屋租赁业务等业务；	18
3	盐城服务业集聚区投资有限公司	300,000	262.07	/	/	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	服务业集聚区建设、管理；棚户区改造；对外投资；仓储服务；货运代理、货运配载、货物仓储设施的租赁	/
4	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	300,000	221.81	AA	7	盐城市盐都区国有资产控股集团有限公司	资产运营主体/盐城市盐都区基础设施建设、土地开发整理、供水	10
5	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	200,000	131.9	AA	8	盐城市城镇化建设投资集团有限公司	资产运营主体/大纵湖湖区资源开发、利用，实业投资，投资项目管理，湖区养殖业的推广，农产品(除蚕茧、种子)销售。	3.46
6	盐城市盐都交通建设发展有限公司	300,000	127.01	AA		盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	资产运营主体/基础设施建设、土地开发整理、租赁、贸易	13.5

# 融资方-盐城服务业集聚区投资有限公司

- ◆ **基本信息：**公司成立于 2015 年 7 月 22 日，是盐城盐都区城西南片区主要的投融资平台。盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室是其唯一股东。
- ◆ **主营业务：**包含**基础设施建设、城西南产业园区投资以及配套设施建设、国有资产运营等**，在盐都区**具有政策支持优势和产业垄断优势**。公司主营业务为基础设施建设，2022年项目代建收入为14.74亿元，占营业收入的60.93%，2022年3月末项目代建收入3.27亿元，占营业收入的60.94%，其平台公司属性显著。
- ◆ **财务状况：**截至2022年末，公司总资产231.34亿元，同比增长23.75%。其中流动资产占比为68.07%；非流动资产占比为31.93%，公司资产以流动资产为主。公司资产主要由在建工程、存货、其他应收款金和货币资金构成。**2023年3月末，公司总资产262.07亿元，增长13.29%。**

统一社会信用代码	91320903346438843F		
名称	盐城服务业集聚区投资有限公司		
类型	有限责任公司(国有独资)	法定代表人	刘汝群
注册资本	300,000 万元	成立日期	2015 年 7 月 22 日
住所	盐城市盐都区新区新 204 国道东、盐渎路北物联大厦 301 室 (B)		
营业期限自	2015 年 7 月 22 日	营业期限至	无固定期限
登记机关	盐城市盐都区市场监督管理局	经营状态	存续 (在营、开业、在册)
经营范围	服务业集聚区建设、管理；棚户区改造；对外投资；仓储服务；货运代理、货运配载、货物仓储设施的租赁；电子商务业务、快递业务咨询；金属材料及制品、建筑材料、电器机械销售，自营和代理各类商品及技术的进出口业务；房屋拆除、土地管理；新能源、新材料与高端装备、智能终端、大数据、现代农业、现代服务业项目投资。（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）		

股东名称	认缴金额	股权占比
盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	300,000 万元	100%

# 融资方-盐城服务业集聚区投资有限公司

- ◆ **债务到期情况：**融资明细总结公司债务到期情况，如右图，公司未来债务到期情况基本分布均匀，2025年还款压力较小。
- ◆ **融资渠道：**按照融资渠道类型来看，公司融资主要以银行为主，占总融资额的41.19%。其余为信托、租赁，融资渠道通畅且多元化。
- ◆ **资信情况：**
  - 经查询，截至2023年5月9日，盐城集聚区目前在11家金融机构的业务仍未结清，无不良或关注类记录。
  - 经查询：盐城集聚区无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。共有 1 笔诉讼记录，为民事纠纷，无有关金融信贷类诉讼。

到期年度	到期金额（万元）	占比
202年度	442,952.63	27.01%
2024年度	467,144.84	28.48%
2025年度	174,441.78	10.64%
2026年度及以后	555,648.50	33.88%
合计	1,640,187.75	100.00%

融资渠道	到期金额（万元）	占比
银行	675,559.00	41.19%
信托	404,509.00	24.66%
租赁	291,673.25	17.78%
其他	268,446.50	16.37%
合计	1,640,187.75	100.00%



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:

盐城服务业集聚区投资有限公司

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:

rxen

验证码正确!

查询

查询结果

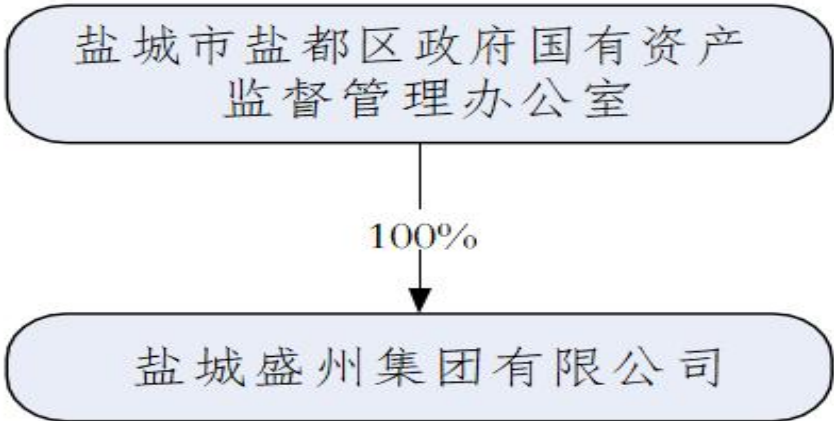
在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城服务业集聚区投资有限公司 相关的结果。



# 担保方1-盐城盛州集团有限公司

- ◆ **基本信息：**盛州集团股东是盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室，实际控制人是盐城市盐都区人民政府。
- ◆ **主营业务：**盛州集团作为盐城盐都区内重要的建设主体单位之一，主要从事基础设施建设、保障房建设及销售、土地开发整理和城市绿化工程等业务，其他业务主要涉及租赁业务、贷款业务、商品销售业务等。
- ◆ **财务情况：**截至2022年末，公司总资产336.16亿元，同比下降6.31%。其中流动资产占比为70.61%；非流动资产占比为29.39%，公司资产以流动资产为主。公司资产主要由货币资金、其他应收款、存货和投资性房地产构成。**2023年3月末总资产为349.51亿元**，较2022年末增加13.35亿元，主要系货币资金增加所致。
- ◆ 2022年公司净利润为31,194.87万元，2023年3月末公司净利润7,419.47万元，公司盈利能力较强。

统一社会信用代码	91320903593926852J		
名称	盐城盛州集团有限公司		
类型	有限责任公司(国有独资)	法定代表人	任冠祥
注册资本	500,000万元	成立日期	2012年4月10日
住所	盐城市盐都区新都西路汇都大厦（B）		
营业期限自	2012年4月10日	营业期限至	无固定期限
登记机关	盐城市盐都区行政审批局	经营状态	存续（在营、开业、在册）
经营范围	授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、管理；对外投资；新能源、新材料与高端装备、智能终端、大数据、现代农业、现代服务业项目投资，农村环境治理，地面及河道整治，绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、环保工程施工，建筑设备及自有房屋租赁，物业管理服务，建材销售，基础设施配套管理。（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）		



# 担保方1-盐城盛州集团有限公司

东方金诚债跟踪评字【2022】0175号

融资渠道	到期金额（万元）	占比
银行	622,447.14	39.11%
债券	182,167.37	11.45%
信托	716,343.00	45.01%
租赁	50,682.62	3.18%
其他	19,860.00	1.25%
合计	1,591,500.13	100.00%

## 02

根据融资明细总结公司债务到期情况，如下表，公司未来三年及以后债务到期情况基本集中在 2023年，2024 年，2026年及以后，2025 年还款压力较小。

到期年度	到期金额（万元）	占比
2023	473,008.16	29.72%
2024	498,271.89	31.31%
2025	152,971.51	9.61%
2026年及以后	467,248.58	29.36%
合计	1,591,500.13	100.00%

盐城盛州集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“20盛州 01”和“21盛州 01”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“20盛州 01”和“21盛州 01”信用等级均为 AA。



## 03

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的评级报告，**盛州集团主体信用等级为AA，评级展望为稳定。**

## 01

按照融资渠道类型来看，公司融资主要以信托为主，占总融资额的 45.01%。其余为银行与债券为主，其他融资主要为金融租赁。公司融资渠道通畅且多元化。

# 担保方1-盐城盛州集团有限公司

## ◆ 资信情况

- 1) 经查询，截至2023年6月13日，盛州集团共在42家金融机构办理过信贷业务，目前在19家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为384798.84万元。**无不良或关注类记录。**
- 2) 经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，**盛州集团有1条被执行信息（工程合同纠纷），无行政处罚，无经营异常记录。共有7笔诉讼记录，均为民事纠纷，无有关金融信贷类诉讼。**

# 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:

盐城盛州集团有限公司

身份证号码/组织机构代码:

91320903593926852J

执行法院范围:

全国法院 (包含地方各级法院)

验证码:

fsm9

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 91320903593926852J 盐城盛州集团有限公司 相关的结果.

2023年6月26日 星期一

欢迎您, 18896551835 退出 意见建议 返回主站 使用帮助

# 中国裁判文书网

China Judgements Online

[首页](#) [刑事案件](#) [民事案件](#) [行政案件](#) [赔偿案件](#) [执行案件](#) [其他案件](#) [民族语言文书](#)

高级检索

输入案由、关键词、法院、当事人、律师

搜索

?

关键词

已选条件:

保存搜索条件 清空搜索条件

共检索到 7 篇文书

法院层级 裁判日期 审判程序

☐ 全选 ☒ 批量收藏

民事二审

☐ 江苏山水环境建设集团股份有限公司、朱为民等建设工程合同纠纷民事二审民事判决书

江苏省盐城市中级人民法院 (2022) 苏09民终2844号 2022-07-12

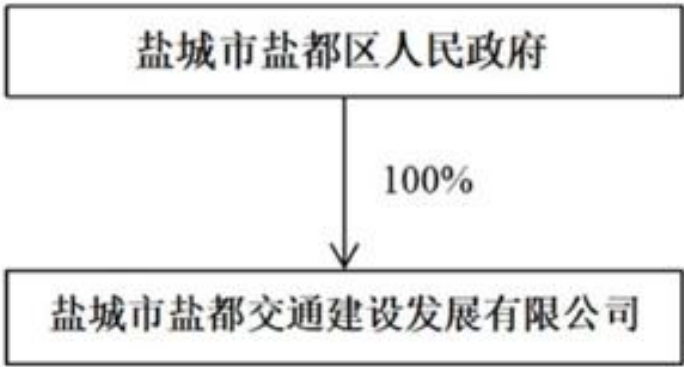


# 担保方2-盐城市盐都交通建设发展有限公司

- ◆ **基本信息：**盐都交建成立2008年10月28日，注册资本8亿元，**盐城市盐都区人民政府100%控股。**
- ◆ **主营业务：**公司作为**盐城市盐都区重要的交通基础设施建设实施主体**，负责辖区内国道、省道、市政道路和路网改造等工程的投资、建设。  
**公司的主营业务主要包括代建工程、道路维护保养和公交运营等业务。**
- ◆ **财务情况：**近三年一期，**公司总资产分别为1,265,976.79 万元、1,249,747.64 万元、1,223,808.68万元和1,270,111.85万元**，资产规模稳定。其中流动资产分别为1,221,002.45万元、1,205,691.41万元、1,182,377.75万元和1,228,928.90万元，占总资产的比例分别为96.45%、96.47%、96.61%和96.76%。
- ◆ 近三年一期，**公司营业收入分别为60,587.77万元、59,958.44万元和60,667.01万元和13,333.37万元**，营收稳定。

统一社会信用代码	91320903681612175N		
名称	盐城市盐都交通建设发展有限公司		
类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	徐锦荣
注册资本	80,000万元	成立日期	2008年10月28日
住所	盐城市盐都区新都街道开发大道609号交通大厦509室		
营业期限自	2008年10月28日	营业期限至	2028年10月27日
登记机关	盐城市盐都区行政审批局	经营状态	在营（开业）
经营范围	公路、桥梁、站场、港航建设、管理、养护,园林绿化工程施工,交通运输建设工程策划、管理及农业项目开发。(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)		

股权结构图



# 担保方2-盐城市盐都交通建设发展有限公司

◆ **债务到期情况：**根据融资明细总结公司债务到期情况，如下表，公司未来三年及以后债务到期情况基本集中在2023年和2026年以后，2025年还款压力较小。

到期年度	到期金额（万元）	占比
2023	169,200.00	35.41%
2024	74,568.72	15.61%
2025	42,950.00	8.99%
2026年及以后	191,127.00	40.00%
合计	477,845.72	100.00%

◆ **融资渠道：**按照融资渠道类型来看，公司融资主要以银行为主，占总融资额的42.17%，债券比例也较高，占比38.72%，其他融资主要为金融租赁和信托等，融资渠道通畅。

融资渠道	到期金额（万元）	占比
银行	201,527.00	42.17%
债券	185,000.00	38.72%
信托	44,730.00	9.36%
租赁	21,088.72	4.41%
其他	25,500.00	5.34%
合计	477,845.72	100.00%

# 担保方2-盐城市盐都交通建设发展有限公司

## ◆ 资信情况：

- 1) 经查询中国人民银行征信系统，截至2023年6月7日，盐都交建共在21家金融机构办理过信贷业务，目前在9家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为174107万元。**无不良或关注类记录。**
- 2) 经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，**盐都交建无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。共有17笔诉讼记录，均为民事纠纷，无有关金融信贷类诉讼。**

### 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:  
盐城市盐都交通建设发展有限公司

身份证号码/组织机构代码:  
91320903681612175N

执行法院范围:  
全国法院 (包含地方各级法院)

验证码:  
ah7d AH7d 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 91320903681612175N 盐城市盐都交通建设发展有限公司相关的结果。

2023年6月26日 星期一

欢迎您, 18896551835 退出 意见建议 返回主站 使用帮助

### 中国裁判文书网

China Judgements Online

首页 刑事案件 民事案件 行政案件 赔偿案件 执行案件 其他案件 民族语言文书

高级检索

输入案由、关键词、法院、当事人、律师

搜索 ?

关键字

担保(5)

利息(4)

反担保(4)

合同(4)

合同约定(4)

建设工程(4)

民间借贷(4)

股东会(4)

利率(3)

承诺(3)

贷款(3)

已选条件:

全文: 盐城市盐都交通建设发展有限公司

保存搜索条件 清空搜索条件

共检索到 17 篇文书

法院层级 裁判日期 审判程序

全选 批量收藏

民事二审

☐ 江苏华泰路桥建设集团有限公司、廖启东建设工程施工合同纠纷民事二审民事判决书

◆ 信用评级：东方金诚对其主体信用评级为AA，评级展望为稳定，评级时间为2023年6月14日。

谢谢观看