

2023江苏优质政信 央企信托·汇利30号（淮安清江浦）

推荐材料，仅供参考

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，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

信托项目基本要素

02

区域简介

03

融资方、担保方简介

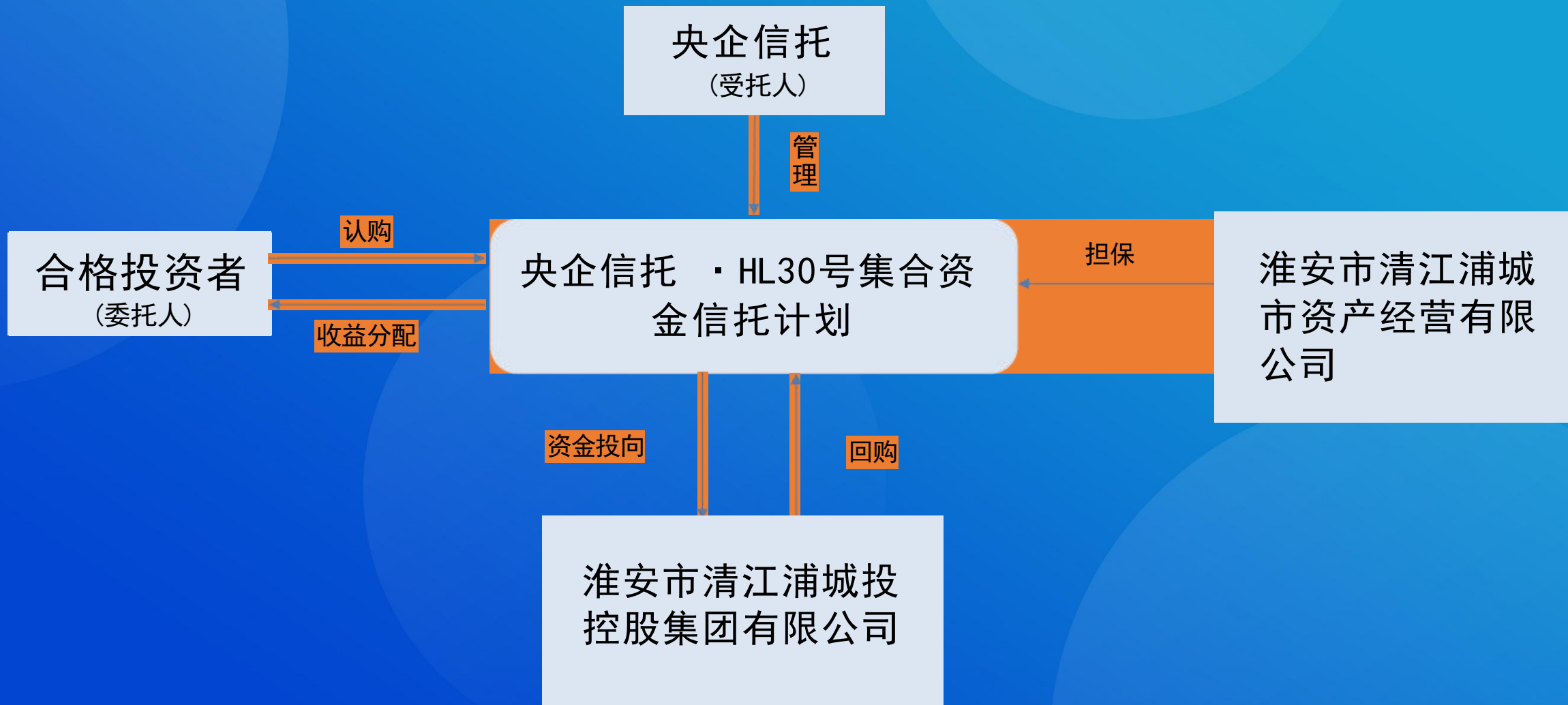
Part 1.

信托项目基本要素



产品名称	JG信托汇利30号淮安清江浦集合资金信托计划
发行规模	5亿
初始投资规模	2年
预期年化业绩比较基准	100万及以上 6.9% ； 300万及以上 7.1%
收益分配方式	半年付息
风险等级	R3
资金用途	信托资金用于投资淮安市清江浦城投控股集团有限公司永续债权，资金具体用于偿还融资人或其子公司金融机构借款
融资人	淮安市清江浦城投控股集团有限公司（AA+，实控人为淮安市清江浦人民政府）
担保人	淮安市清江浦城市资产经营有限公司（AA，实控人为清江浦城投控股集团）
风控措施	淮安市清江浦城市资产经营有限公司提供连带责任保证担保；交易合同办理签约公证

交易结构图



Part 2.

区域简介



区域介绍淮南市

淮南市地处江苏省北部中心地域，是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市，地理位置优越。

淮南市是江苏省迅速崛起的重要交通枢纽城市，境内公路、铁路、水路四通八达。

公路方面；京沪、宁淮、徐淮盐、宁宿徐、宁连五条高速公路在境内交汇，2019年底淮安内环高架建成通车。

铁路方面；淮安将成为华东地区高铁枢纽城市。

航空方面；淮安机场是国家一类航空口岸。

航运方面；全市现有港区 7 个，千吨级泊位 50 个，内河集装箱吞吐量占全省内河运量 80%，淮安新港二类水路口岸已开通至上海、太仓、连云港、南京等外贸航线。

2022年淮南市实现公共财政收**300.10**亿元，实现政府性基金收入504.30亿元；同期淮南市公共财政支出为660亿元，财政自给率(公共财政收入/公共财政支出)为45.44%，区域财政状况较为健康。



区域介绍淮南市

淮南市地处江苏省北部中心地域，是长江北部地区的区域交通枢纽和中心城市，地理位置优越。淮南市下辖四区三县（清江浦区、淮阴区、淮安区、洪泽区、涟水县、盱眙县、金湖县），面积1.03万平方公里，截至2021年末，淮安全市户籍人口555.25万人，常住人口456.22万人。

经济情况

2022 年全年淮南市实现地区生产总值 **4742** 亿元，同比增长 **3.6%**。

淮南市近几年主要经济指标及产业结构如下：

淮南市	2022	2021	2020	2019
GDP(亿元)	4742.00	4,550.13	4,025.37	3,840.21
GDP增速 (%)	3.6	10.00	3.20	6.40
人均 GDP(元)	104,054.00	99,768.00	87,507.09	82,698.98
第一产业(亿元)	445.42	423.32	409.70	386.21
第二产业(亿元)	2011.90	1,889.21	1,630.98	1,586.18
第三产业(亿元)	2285.10	2,237.60	1,984.69	1,867.82

区域介绍淮安市清江浦区

- 清江浦区，隶属于江苏省淮安市，位于淮安市主城区，东接淮安区，西、北 靠淮阴区，南连洪泽区，位于淮安市地理位置中心，总面积309.62平方千米。
- 清江浦区古黄河、里运河、大运河、淮河入海水道四水穿城，区内公路、铁路、水路四通八达，京沪、宁淮、宁连等多条高速在境内交汇，新长铁路纵贯全境，京杭大运河等多条流域性航道通江达海，紧邻淮安民航机场，是苏北重要的区域性交通枢纽。 2019年10月，清江浦区被评为2019年度全国投资潜力百强区。
- 2021 年全年清江浦区实现地区生产总值 673.57 亿元，同比增长 12%。同时，2021 年清江浦区产业结构持续优化，现代服务业提质增效，服务业增加值占 GDP 比重持续升高
- 2022 年清江浦区实现公共财政收入 33.90 亿元，实现政府性基金收入 71.64 亿元；同期清江浦区公共财政支出为 44.48 亿元，财政自给率公共财政收入/公共财政支出)为 76.21%，区域财政状况较为健康。

排名	城市	排名	城市	排名	城市
1	广东佛山市顺德区	35	江苏南通市通州区	69	湖南长沙市岳麓区
2	广东佛山市南海区	36	江苏扬州市江都区	70	浙江宁波市奉化区
3	江苏常州市武进区	37	福建福州市鼓楼区	71	浙江台州市椒江区
4	浙江杭州市余杭区	38	安徽合肥市包河区	72	江苏常州市天宁区
5	浙江宁波市鄞州区	39	四川成都市新都区	73	湖南长沙市望城区
6	浙江杭州市萧山区	40	广东佛山市高明区	74	四川成都市温江区
7	广东广州市黄埔区	41	四川成都市郫都区	75	浙江舟山市定海区
8	江苏苏州市吴江区	42	山东临沂市兰山区	76	浙江杭州市临安区
9	江苏苏州市吴中区	43	浙江宁波市镇海区	77	江苏南京市六合区
10	浙江绍兴市柯桥区	44	江苏无锡市滨湖区	78	河北唐山市曹妃甸区
11	江苏苏州市虎丘区	45	内蒙古鄂尔多斯市东胜区	79	山东淄博市张店区
12	浙江杭州市西湖区	46	广东珠海市香洲区	80	江苏常州市金坛区
13	江苏常州市新北区	47	浙江温州市鹿城区	81	河南郑州市二七区
14	湖南长沙市雨花区	48	广东江门市新会区	82	江苏盐城市大丰区
15	山东青岛市即墨区	49	浙江杭州市富阳区	83	广东惠州市惠城区
16	广东佛山市禅城区	50	浙江绍兴市越城区	84	安徽合肥市庐阳区
17	广东广州市增城区	51	江苏南京市溧水区	85	江西赣州市章贡区
18	江苏南通市海门区	52	四川绵阳市涪城区	86	贵州贵阳市南明区
19	广东广州市番禺区	53	浙江宁波市江北区	87	河北唐山市丰南区
20	浙江宁波市海曙区	54	山东淄博市临淄区	88	河北石家庄市藁城区
21	广东广州市南沙区	55	浙江台州市路桥区	89	湖北荆州市沙市区
22	广东广州市花都区	56	山东济南市章丘区	90	山东东营市东营区
23	广东广州市白云区	57	福建龙岩市新罗区	91	广西南宁市青秀区
24	江苏无锡市锡山区	58	陕西榆林市榆阳区	92	江苏扬州市广陵区
25	湖北武汉市洪山区	59	江苏扬州市邗江区	93	四川成都市青白江区
26	江苏无锡市惠山区	60	浙江湖州市吴兴区	94	广东惠州市惠阳区
27	江苏徐州市铜山区	61	河北唐山市丰润区	95	山东聊城市东昌府区
28	四川成都市双流区	62	安徽合肥市蜀山区	96	江苏淮安市清江浦区
29	四川成都市龙泉驿区	63	河北石家庄市长安区	97	湖北武汉市鄂州区
30	江苏苏州市相城区	64	福建福州市长乐区	98	福建厦门市集美区
31	山东威海市文登区	65	浙江台州市黄岩区	99	江苏泰州市高港区
32	广东佛山市三水区	66	浙江温州市瓯海区	100	福建漳州市龙海区
33	浙江绍兴市上虞区	67	山东济宁市兖州区		
34	新疆乌鲁木齐市新市区	68	江苏泰州市姜堰区		

2022年中国中小城市高质量发展指数研究成果发布，中国中小城市发展指数研究课题组、国信中小城市指数研究院公布了全国综合实力百强区、全国投资潜力百强区榜单，清江浦区分别位列第96位、第74位。

排名	城市	排名	城市	排名	城市
1	江苏常州市武进区	35	江苏连云港市赣榆区	69	山东泰安市泰山区
2	广东佛山市南海区	36	浙江绍兴市柯桥区	70	湖南长沙市望城区
3	广东佛山市顺德区	37	江苏南通市通州区	71	山东聊城市东昌府区
4	浙江宁波市鄞州区	38	福建龙岩市新罗区	72	广东佛山市高明区
5	江苏苏州市吴江区	39	江苏无锡市惠山区	73	江苏盐城市亭湖区
6	浙江杭州市萧山区	40	江苏无锡市锡山区	74	江苏淮安市清江浦区
7	安徽合肥市包河区	41	四川成都市郫都区	75	江苏徐州市贾汪区
8	湖南长沙市雨花区	42	广西南宁市青秀区	76	安徽宣城市宣州区
9	浙江杭州市余杭区	43	广东肇庆市高要区	77	江苏扬州市广陵区
10	广东广州市黄埔区	44	广东珠海市香洲区	78	江西赣州市章贡区
11	广东广州市番禺区	45	安徽合肥市蜀山区	79	江苏徐州市贾汪区
12	江苏苏州市吴中区	46	四川成都市龙泉驿区	80	湖北荆州市沙市区
13	广东佛山市禅城区	47	山西太原市小店区	81	江苏镇江市京口区
14	山东临沂市兰山区	48	广东广州市花都区	82	河北张家口宣化区
15	江苏常州市新北区	49	四川成都市双流区	83	江苏泰州市海陵区
16	广东广州市白云区	50	江苏无锡市滨湖区	84	浙江舟山市定海区
17	湖北武汉市洪山区	51	贵州贵阳市南明区	85	山东淄博市张店区
18	江西上饶市广丰区	52	江苏扬州市邗江区	86	贵州贵阳市观山湖区
19	安徽合肥市庐阳区	53	四川绵阳市涪城区	87	山东日照市东港区
20	浙江温州市鹿城区	54	江苏苏州市相城区	88	山东济宁市任城区
21	福建福州市鼓楼区	55	浙江杭州市富阳区	89	福建福州市晋安区
22	江苏南京市六合区	56	浙江湖州市吴兴区	90	四川宜宾市翠屏区
23	黑龙江哈尔滨市南岗区	57	四川成都市新都区	91	山东枣庄市薛城区
24	湖南长沙市岳麓区	58	江苏南京市溧水区	92	四川成都市新津区
25	内蒙古鄂尔多斯市东胜区	59	安徽合肥市瑶海区	93	陕西延安市安塞区
26	江苏徐州市铜山区	60	河南郑州市二七区	94	西藏拉萨市堆龙德庆区
27	广东惠州市惠城区	61	贵州贵阳市云岩区	95	江西宜春市袁州区
28	黑龙江哈尔滨市道里区	62	江苏南京市高淳区	96	青海西宁市湟中区
29	江苏南通市海门区	63	山东东营市东营区	97	海南海口市秀英区
30	广东广州市增城区	64	广西桂林市临桂区	98	四川眉山市东坡区

Part 3.

融资方、担保方简介



● Fill in your text here

清江浦区主要平台

清江浦区的平台企业统计情况如下

序号	名称	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	HA市QJP城投控股集团 有限公司	542.37	AA+	7-	淮安市清江 浦人民政府	清江浦区体量最大的基础 设施建设主体，主要负责 清河新区、清河经济开发 区以及清江浦老城区等的 棚户区改造、基础设施建 设与管理	26.2
2	淮安市QJPCS经营有 限公司	272.51	AA	7-	HA市QJP城 投控股集团 有限公司	系清江浦集团子公司，主 要承担清江浦区老城区的 棚户区改造及资产运营	4.9
3	淮安清河新区投资发 展有限公司	265.94	AA	7	HA市QJP城 投控股集团 有限公司	公司主要负责清河新区的 工程代建，土地整理	0
4	淮安市清江浦融合投 资控股集团有限公司	264.3	AA	7-	淮安新城投 资开发有 限公司	淮安市投资控股集团二级 子公司，主要承担淮安现 代商务集聚区的城市资产 投资与管理	58.1

清江浦区主要平台公司有4家，本项目公司评级AA+，资产总额约542亿元，为最重要的平台公司。控股股东为淮安市清江浦区人民政府，股东背景实力强劲。

融资方—淮安市清江浦城投控股集团有限公司

- 淮安市清江浦城投控股集团有限公司，简称“清江浦城投控股”。公司是清江浦区的第一大平台。股东与实控人均为清江浦区人民政府，是清江浦区最重要的基础设施和土地整理主体。
- 截止到2022年年末，公司总资产607.56亿元，负债率60.84%，年营业收入21.34亿元。2022年6月30日，远东资信评估有限公司确定其主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。
- 城投控股的主营业务为工程代建业务、土地整理业务等，为清江浦区最重要的棚改主体。2020年，清江浦城投控股主要受淮安市清江浦区财政局、淮安市清江浦区天源土地开发整理有限公司和淮安市清江浦投资建设有限公司的委托，完成了老坝口地块项目、淮安市清河新区工业园基础设施工程项目、盐河生态科技城技术设施项目等。公司截至2021年末主要在建工程项目为淮安市广瑞祥盛汽车文化体验中心、伊美酒店、茂业翔盛酒店、清河坊大屏。公司下属子公司清江浦城市资产为清江浦城投控股棚改业务(代建及土地整理)的主要实施主体。

远东资信评估有限公司

信用评级 (2022) 0046 号

淮安市清江浦城投控股集团有限公司及相关债项 2022 年跟踪评级信用等级通知书

淮安市清江浦城投控股集团有限公司：

远东资信评估有限公司对您公司及“21 淮浦 01”、“21 淮浦 02”、“21 淮浦 03”进行了跟踪评级，经远东资信评估有限公司信用评级委员会审定，维持贵公司主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，维持“21 淮浦 01”、“21 淮浦 02”、“21 淮浦 03”的信用等级为 AA+。

特此通知



二〇二二年六月三十日

融资方—淮安市清江浦城投控股集团有限公司

2020-2022年度，公司分别实现主营业务收入21.96亿元和 22.05亿元、21.34亿。2020年-2022年末，公司的净利润分别为1.73亿元、3.56亿元和4.32亿。近年来公司净利润均保持在稳定水平，持续获得政府补助。

发行人偿债能力浅析：

从短期偿债能力指标情况来看，2019年-2021年末，公司流动比率和速动比率虽逐年略有下降，流动资产仍对流动负债的覆盖程度较大。

2019年-2021年末，公司资产负债率分别为56.52%、59.87%、62.23%，公司近年来资产负债率控制在相对合理范围内，整体负债水平处于行业平均水平，长期债务偿还能力较好。

发行人有息负债以银行贷款为主：

截至2022年7月31日，公司有息负债为71.21亿元，主要的融资渠道为银行借款及非标融资，其中银行贷款41.25亿元，占整体有息负债57.93%，信托及租赁合计占比27%。公司有息负债集中于2024年前到期。公司目前续存债券4只，规模22.5亿元。

综合来讲，作为淮安中心成区的第一大平台，发行人的业务具有区域专营优势，经营状况良好、负债合理，且地方支持力度大，还款能力非常强。

项目	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	1.67	2.18	3.27
速动比率	1.21	1.53	2.20
资产负债率(%)	62.23%	59.87%	56.52%

资产负债表 (单位：万元)	2022年9/30	2021年度	2020年度
资产合计	2,778,332.20	2,725,093.87	3,173,065.87
其他应收款	1,483,083.48	1,320,429.56	1,372,645.60
存货	459,253.30	537,193.91	548,823.82
投资性房地产	684,400.36	684,400.36	401,652.00
负债合计	1,792,999.39	1,695,923.22	1,899,741.36
其他应付款	1,000,807.96	672,833.90	519,533.28
一年内到期的非流动 负债	312,855.55	377,770.26	389,525.00

担保方—淮安市清江浦城市资产经营有限公司

淮安市清江浦城市资产经营有限公司，简称“清江浦城资”，公司是清江浦区第二大平台。城资经营为淮安市清江浦区重要的基础设施建设主体之一，股东为城投控股，实控人是清江浦区人民政府。

截止到2022年年末，公司总资产274.76亿元，负债率61.03%，年营业收入9.74亿元，净利润3.19亿元。2022年10月21日，中诚信国际信用评级有限公司确定其主体长期信用等级AA，评级展望维持稳定。

公司主要业务为清江浦老城区范围内的棚户区改造、房地产开发及物业资产经营等业务。棚户区改造业务系公司收入的主要来源，近三年占营业总收入比重均超过90%。公司租金收入随着物业资产出租面积的增加而逐年提升；其他业务收入包括物业服务、小贷公司的贷款业务利息收入等，随业务拓展而逐年增长，能够为公司营业收入提供一定补充。

作为清江浦区老城区棚户区改造的重要主体以及资产运营主体，公司得到了股东及政府在资金注入、财政补助等方面的大力支持。资金支持方面，为支持公司业务有序发展，2016年以来，公司股东清江浦集团以货币形式先后对公司增资共计54.00亿元，目前已全部到位，公司自有资本实力大幅提升。除股东增资以外，公司还持续获得当地政府的补助支持，2019-2021年，公司分别收到政府补助0.80亿元、1.21亿元和1.62亿元。



感谢