

华鑫信托顺鑫 387 号江苏泰州市级非标

信托类别	集合信托
融资人	市级平台公司 (AA) 泰州市高港高新区开发建设有限责任公司
担保人	市级重要平台公司 (AA+) 江苏创鸿资产管理有限公司
资金运用	信托资金用于投资融资方定向发行的专项金钱债权。
信托规模	3.5亿
信托期限	24月
税后收益	100万:7%/年
付息方式	成立满一年付息
还款来源	1. 融资人的经营资金及营业收入; 2. 担保人的经营资金及营业收入。
募集账户	户 名: XX国际信托有限公司 账 号: 7579 0049 7210 776 开户行: 招商银行苏州分行营业部

融资企业基本信息

成立日期 2002-01-28

注册资本 27.2108 亿

法人代表史立新

公司电话 052380278028

工商注册号 91321203734430341A

经营期限 2002-01-28 至(今)

注册地址 泰州市刁铺镇振北路 8 号

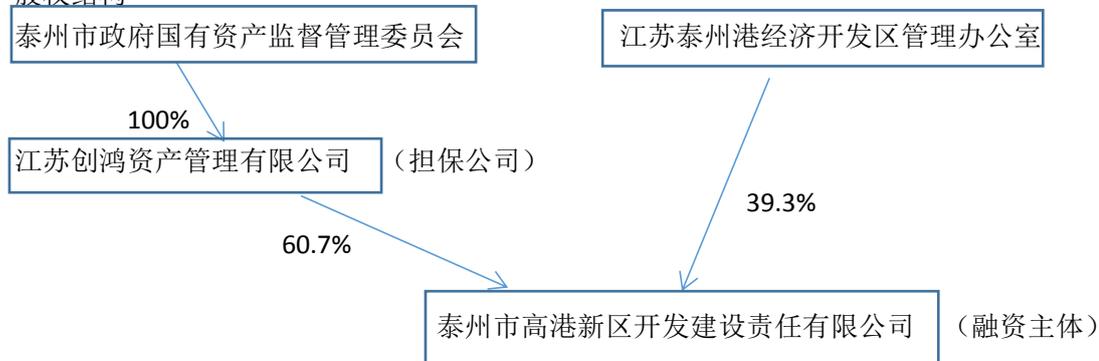
公司介绍泰州市高港高新区开发建设有限责任公司前身为泰州市高港科技园开发投资有限责任公司,系经泰州市高港区政府《关于同意成立“泰州市高港科技园开发投资有限责任公司”的批复》(泰高政发【2002】10号)文件批准设立的有限公司。公司成立于 2002 年 1 月 28 日。

2011 年 4 月 29 日,根据股东会决议,公司名称变更为泰州市高港高新区开发投资有限责任公司。

2014 年 12 月 31 日,公司名称变更为“泰州市高港高新区开发建设有限责任公司”。

经营范围主要由政府委托建设的基础设施建设、安置房建设、园区经营等板块构成。

股权结构



华鑫信托顺鑫 387 号江苏泰州市级非标

泰州市高港新区开发建设责任有限公司主要财务数据

指标名称	2022 年一季度合 并	2021 年年报合并	2020 年年报合并	2019 年年报合并
利润表				
营业收入 (万)	119,208.94	482,162.47	496,490.11	188,297.69
同比 (%)	-3.50	-2.89	163.67	82.91
利润总额 (万)	7,867.86	63,721.81	65,598.83	58,177.71
净利润 (万)	3,281.14	30,614.02	35,994.47	31,588.91
同比 (%)	-11.66	-14.95	13.95	244.55
资产负债表				
总资产 (万)	6,412,840.49	6,417,677.35	5,656,997.34	4,728,652.89
同比 (%)	10.63	13.45	19.63	443.27
总负债 (万)	3,973,339.46	4,045,787.22	3,371,728.62	2,856,457.49
净资产 (万)	2,439,501.03	2,371,890.13	2,285,268.72	1,872,195.40
同比 (%)	6.46	3.79	22.06	428.74
现金流量表				
经营现金流量净额 (万)	156,363.15	-140,118.71	-420,628.39	-164,480.55
每股指标				
基本每股收益 (元)				
摊薄每股收益 (元)	0.01	0.10	0.11	0.19
每股净资产 (元)	5.36	5.35	5.22	8.07
每股经营现金流 (元)	0.50	-0.44	-1.33	-0.99
盈利能力				
净资产收益率 (%)	0.19	1.84	2.42	3.75
偿债能力				
资产负债率 (%)	61.96	63.04	59.60	60.41
流动比率 (%)	289.51	270.43	378.29	333.64
速动比率 (%)	136.98	130.29	198.89	180.21
EBIT 保障倍数 (倍)	2.21	4.43	4.78	27.78
EBITDA 保障倍数 (倍)		5.87	6.07	32.77
有息债务/EBITDA (倍)		27.70	24.65	32.15
数据来源	公司公告	公司公告	公司公告	公司公告

2019-2022 年 3 月末, XX 高新实现营业收入分别为 14.53 亿元、12.46 亿元、15.30 亿元和 3.50 亿元, 2020 年公司营业收入同比增长小幅下降, 主要系公司设备销售收入降低导致, 2021 年营业收入达到 15.30 亿元。

2019-2022 年 3 月末, 公司营业利润率分别为 10.51%、9.63%、8.16%和 4.08%;

销售毛利率分别为 7.64%、9.08%、6.33%和 8.76%, 总体看, 公司营业收入和盈利能力较为稳定

截至 2021 年底, 公司工程代建业务在建项目总投资 67.98 亿元, 尚需投资 25.30 亿元; 拟建项目预计总投资 5.24 亿元。公司待投资规模较大, 未来面临一定的投资压力。

2. 跟踪期内, 公司整体债务负担仍较重, 短期债务增长较快, 未来面临较大的集中偿债压力。

截至 2021 年底, 公司全部债务 77.74 亿元, 短期债务 32.18 亿元, 较上年底增长 110.61%。公司 2022 年及 2023 年面临较大的集中偿债压力, 整体债务负担仍较重。

3. 跟踪期内, 公司资产流动性较弱。

截至 2021 年底, 公司存货和应收类款项规模均有所增长, 截至 2021 年底为 116.29 亿元, 占资产总额的 79.41%, 对资金占用大, 公司资产流动性较弱, 资产质量一般。

华鑫信托顺鑫 387 号江苏泰州市级非标

主营业务情况

业务板块	2020 年			2021 年		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
土地改造	2.92	23.44	10.17	2.63	17.20	10.17
租赁	0.28	2.22	44.24	0.17	1.13	10.29
安置房销售	0.29	2.35	4.20	0.14	0.89	4.65
园区经营	6.51	52.23	10.17	6.56	42.88	10.17
商品销售	2.46	19.76	1.53	5.80	37.90	0.16

2021 年末,公司实现营业收入 15.30 亿元,较上年增长 22.79%,主要系公司设备销售收入增长导致。公司营业收入主要来源为园区经营收入,占公司总收入的 42.88%。

2021 年 1-12 月,公司实现营业收入 15.30 亿元。其中公益性、经营性占比依次为 60.97%、39.03%。公益性项目占比较高。

融资情况

	金额亿	比例
银行	19.4	23.53%
债券	25	30.31%
信托	25.87	31.37%
租赁	3.66	4.44%
其他	8.54	10.35%

非标占比较重,金额 37.98 亿,占比 46.16%.

担保公司基本信息

江苏创鸿资产管理有限公司

注册资本 31.54 亿

成立日期 2010-08-13

注册币种人民币

法人代表李巧荣

工商注册号 91321203469034208U

经营期限 2010-08-13 至(今)

注册地址 泰州市高港区泰高公路西侧

公司介绍 2010 年 08 月 13 日在泰州市高港工商行政管理局注册成立。

经营范围工程施工、国有资产经营管理、热力销售、贸易业务和园区经营业务等。

华鑫信托顺鑫 387 号江苏泰州市级非标

主要财务数据

指标名称	2022 年一季度合并	2021 年年报合并	2020 年年报合并
利润表			
营业收入 (万)	119,208.94	482,162.47	496,490.11
同比 (%)	-3.50	-2.89	163.67
利润总额 (万)	7,867.86	63,721.81	65,598.83
净利润 (万)	3,281.14	30,614.02	35,994.47
同比 (%)	-11.66	-14.95	13.95
资产负债表			
总资产 (万)	6,412,840.49	6,417,677.35	5,656,997.34
同比 (%)	10.63	13.45	19.63
总负债 (万)	3,973,339.46	4,045,787.22	3,371,728.62
净资产 (万)	2,439,501.03	2,371,890.13	2,285,268.72
同比 (%)	6.46	3.79	22.06
现金流量表			
经营现金流量净额(万)	156,363.15	-140,118.71	-420,628.39
每股指标			
基本每股收益 (元)			
摊薄每股收益 (元)	0.01	0.10	0.11
每股净资产 (元)	5.36	5.35	5.22
每股经营现金流 (元)	0.50	-0.44	-1.33
盈利能力			
净资产收益率 (%)	0.19	1.84	2.42
偿债能力			
资产负债率 (%)	61.96	63.04	59.60
流动比率 (%)	289.51	270.43	378.29
速动比率 (%)	136.98	130.29	198.89
EBIT 保障倍数 (倍)	2.21	4.43	4.78
EBITDA 保障倍数 (倍)		5.87	6.07
有息债务/EBITDA (倍)		27.70	24.65
数据来源	公司公告	公司公告	公司公告

资产整体流动性偏弱。2022 年 3 月末，公司存货和应收类款项规模合计占资产总额的 69.62%，其中存货的主营系基础设施代建项目投入成本等，项目结转进度缓慢，导致存货变现能力欠佳，应收账款项主要系应收代建及政府相关单位的往来款，回收时间不确定，对资金占用较大。

总负债规模较大，短期偿债需要关注，有息负债规模走阔，截止 2022 年 3 月末为 352.5 亿元。其中短期债务 125.48 亿，偿还压力大需要关注

华鑫信托顺鑫 387 号江苏泰州市级非标

主营业务情况

收入	2019	2020	2021	2022.03
工程施工	8.62	28.58	21.22	6.13
热力销售	2.57	2.95	1.87	0.53
国有资产经营	1.61	3.52	4.19	1.17
商贸业务	0.96	4.31	7.33	1.09
园区经营业务	4.76	6.51	6.56	2.03
土地改造业务	0.26	2.92	2.63	0.76
房屋销售	--	--	3.45	--
其他	0.04	0.85	0.91	0.20
合计	18.83	49.64	48.22	11.92
占比	2019	2020	2021	2022.03
工程施工	45.80	57.58	44.01	51.43
热力销售	13.64	5.95	3.88	4.45
国有资产经营	8.56	7.09	8.69	9.82
商贸	5.09	8.68	15.20	9.14
园区经营	25.27	13.11	13.60	17.03
土地改造	1.41	5.88	5.45	6.38
房屋销售	--	--	7.15	--
其他	0.23	1.39	1.89	1.68
合计	100.00	100.00	100.00	100.00

2019-2021 年，担保人营业收入分别为 188,269.65 万元、496,432.69 万元和 482,162.47 万元，同期营业成本分别为 159,786.72 万元、427,663.92 万元和 418,445.34 万元，营业毛利率分别为 15.13%、13.85%和 13.21%。截至 2021 年末，担保人营业收入主要来源为工程施工、园区营业务和商贸业务收入，分别占营业收入的 44.01%、13.61%和 15.21%，毛利率分别为 13.04%、10.17%和 2.49%。

2021 年，公司新增房产销售业务，业务初始起步收入规模较小，2021 年收入 34,871.82 万元，成本 34,327.06，毛利率水平为 1.56%。

公司作为市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，在增资、资产划拨和财政补贴等方面继续得到了实际控制人及相关各方的大力支持。增资方面，2020 年 6 月，市国资委增加货币出资 15.00 亿元，公司实收资本增至 31.54 亿元。资产划拨方面，2020 年，公司获得区国资委划拨资产 15.54 亿元，主要为管网资产。财政补贴方面，2020 年，公司收到 XX 区政府财政补贴 3.13 亿元。2021 年获得政府 2.75 亿元 考虑到公司将继续在区基础设施建设和国有资产运营领域中发挥重要作用，预计未来仍将获得实际控制人及相关各方的大力支持。

华鑫信托顺鑫 387 号江苏泰州市级非标

融资情况

江苏创鸿融资方式明细表 (单位: 亿元)

银行融资	债券融资	信托融资	租赁融资	其他	合计
97.48	137.50	72.39	39.00	8.82	355.19
27.44%	38.71%	20.38%	10.98%	2.48%	100.00%

江苏创鸿 2022-2025 年及以后到期债务情况 (单位: 亿元)

类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后	合计
总计	124.78	100.55	63.09	66.78	355.19
占比	35.13%	28.31%	17.76%	18.80%	100.00%

高港新发的无偿划入江苏创鸿对于自身的还款是多了一定的保障，接下来还需要压缩部分非标融资，药品销售的增量业务持续成为关键因素。融资人担保人均获得当地大力支持，泰州债务规模整体可控。

发行人华鑫信托

注册资本: 73.95 亿

成立日期 1984-06-01

注册币种人民币

法人代表褚玉

公司电话 010-83568201

经营状态持续经营

工商注册号 911100001935256543

经营期限 1984-06-01 至(今)

注销/吊销日期--

公司简称华鑫信托

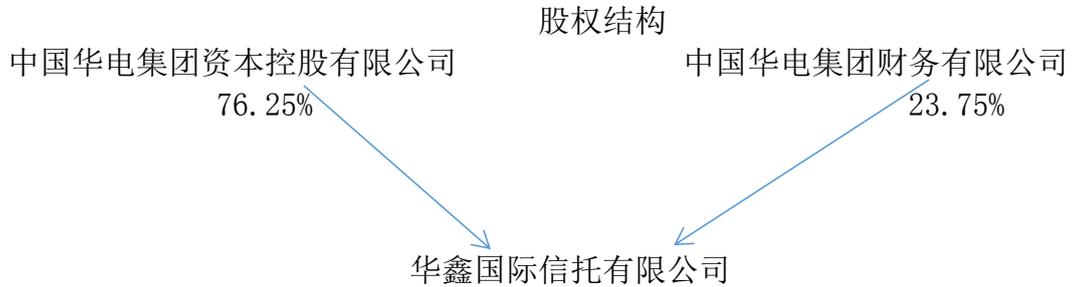
注册地址 北京市西城区新华里 16 号院 2 号楼 102、202、302 号

华鑫国际信托有限公司(简称“华鑫信托”)于 2010 年 2 月 9 日获得中国银行业监督管理委员会批准重新登记,注册地为北京,是中国华电集团有限公司旗下的金融公司,华鑫信托以“受人之托,代人理财”为根本,秉承“稳健经营,价值至上”的理念,坚持面向市场,为客户提供全面、专业、特色金融服务。结合自身优势,华鑫信托形成了具有鲜明特色的发展思路。公司以能源和基础产业信托业务为核心,坚持多领域经营;以提供多元化、专业化、特色化金融服务为手段,坚持业务创新;以全面风险管理为保障,坚持稳健经营,规范运作。主要经营的信托业务包括:资金信托;动产信托;不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务;受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务;办理居间、咨询、资信调查等业务;代保管及保管箱业务等。主要自营业务包括:存放同业;拆放同业;贷款业务;租赁业务;投资业务;以固有财产为他人提供担保;同业拆借;法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

按照《公司法》、《信托公司治理指引》和现代企业制度建设的要求,公司确立了法人治理基本架构。制定了包括公司业务操作、财务管理、风险管理、信息化建设在内的制度,形成了一套较为科学合理的制度体系。坚持以客户为中心、以业务为主线,建立起各类风险的监测、评估、处置等工作机制,

华鑫信托顺鑫 387 号江苏泰州市级非标

保证风险可控在控。按照精干、高效原则,引进和培养了一批年富力强、从业经验丰富、有较强管理水平和开拓能力的高素质、专业化人才。公司努力提升盈利能力、人才支撑能力、执企能力、科学发展能力、风险管控能力,打造核心竞争力,努力把公司建设成为业绩优良、管理先进、科学发展、质形俱佳、值得信赖,具有核心竞争力,同业一流的专业化国际化信托公司。



总结: 区域经济良好, 负债非标比例有待调整压缩, 项目管理方实力雄厚, 担保企业担保能力突出项目风险较为稳定投资者可以根据自身情况投资配置。

欢迎交流：17801302597