

央企信托-526号
盐城大丰政信

投资者注意事项

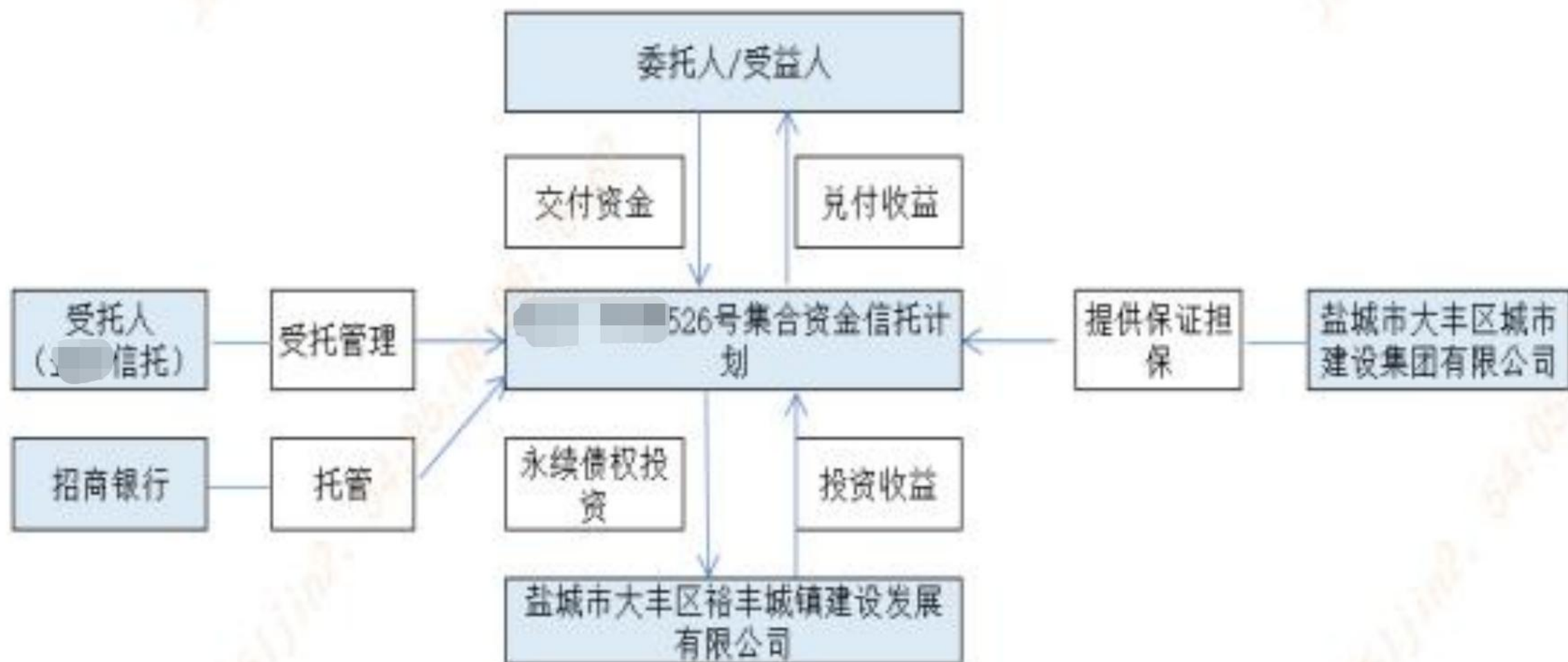
- 1、本文件信息仅作推介参考之用，具体条款请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》等法律文件为准；**
- 2、本材料中关于“投资收益”、“基准收益”、“业绩比较基准”等的表述，并不意味着受托人保证各类信托委托人取得相应数额的投资收益，亦并不意味着受托人保证信托财产不受损失；**
- 3、本产品包括但不限于：政策风险、市场风险、信托财产独立性风险、管理风险等风险，具体请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》为准。**

项目基本要素

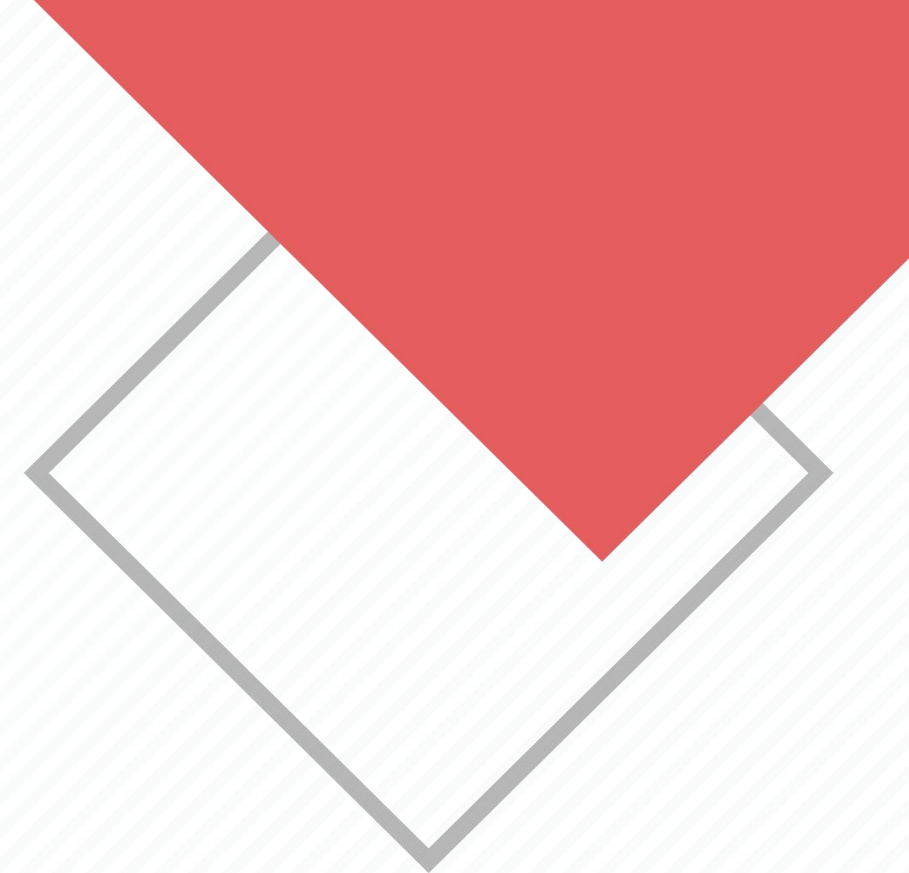
产品要素表

产品名称	央企信托-526号盐城大丰政信
发行规模	5亿
初始投资期限	2年
预期年化业绩 比较基准	100万-300万：7.0% 300万及以上：7.2%
收益分配方式	自然季度付息（末月20日）
资金用途	用于向盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司（AA）进行永续债权式权益性投资
发行人	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司（AA）
担保人	盐城市大丰区城市建设集团有限公司（AA+）

交易结构图素



区域简介

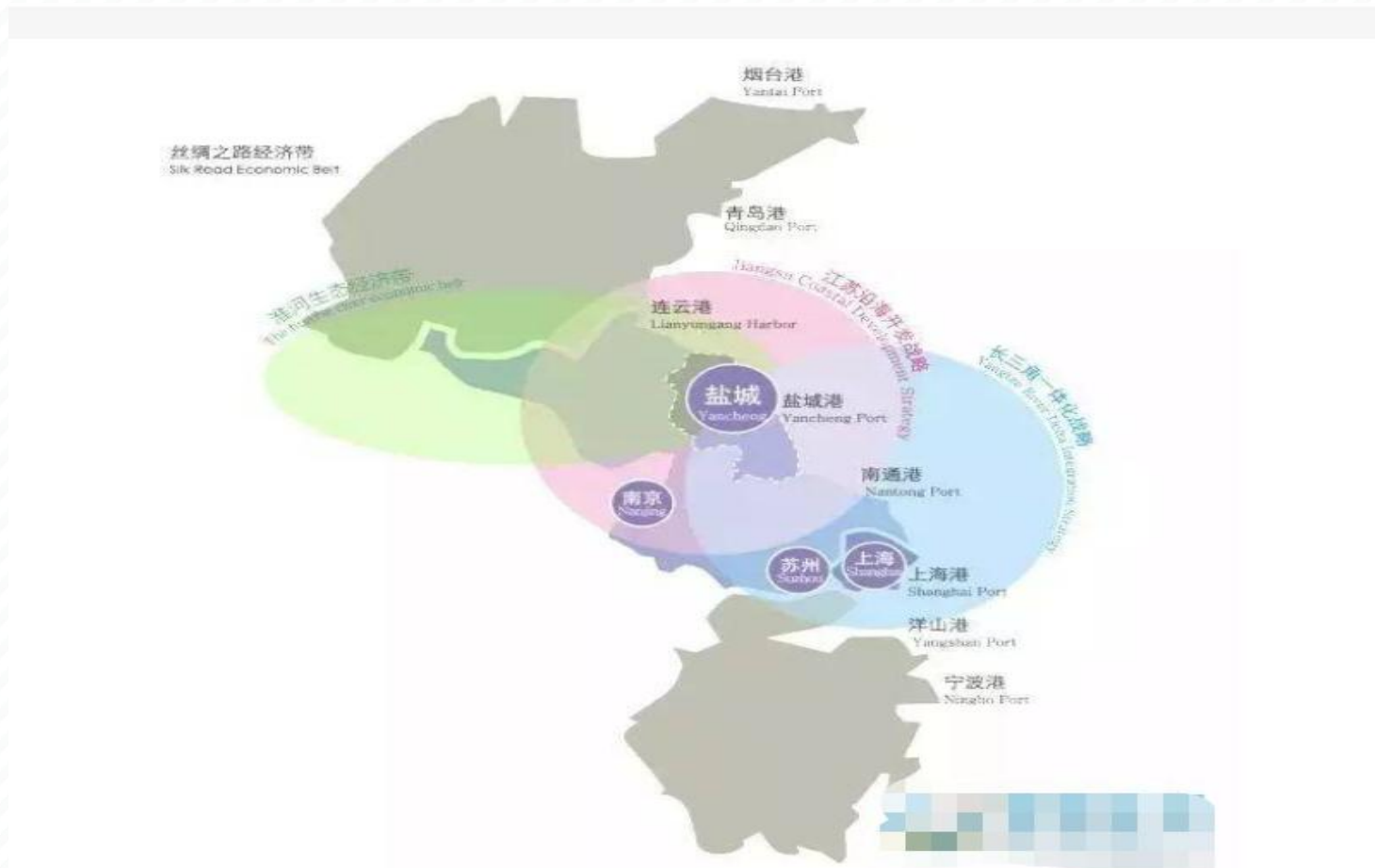


区域介绍-盐城市

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，拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。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。



区域介绍-盐城市

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年盐城市全年实现地区生产总值**7079.8亿元**，按不变价格计算，比上年增长4.6%。全市实现一般公共预算收入**453.26亿元**，完成预算的101.7%，同口径增长8.1%。

盐城市 2020-2022 年财政收入及债务情况(单位：亿元)

指标	2020年	2021年	2022年
GDP	5,953.38	6,617.40	7,079.80
一般公共预算收入	400.10	451.01	453.26
税收收入	300.40	339.21	297.26
非税收入	99.70	111.80	156.00
一般公共预算支出	974.20	1,053.48	1,118.2
财政自给率	41.07%	42.81%	40.53%
转移性收入	362.50	373.37	315.00
政府性基金收入	638.95	799.89	742.80
地方综合财力	1,401.55	1,624.27	1,511.06
地方政府债务限额	1,452.97	1,547.48	1,636.21
地方政府债务余额	1,370.20	1,472.83	1,535.33
债务率	97.76%	90.68%	101.60%
负债率	23.02%	22.26%	21.69%

区域介绍-盐城市大丰区

- 大丰区位于江苏沿海中部，是盐城的滨海新城、**大都市副中心**，也是**江苏省面积最大的城市区**，坐拥世界湿地自然遗产核心区，孕育了麋鹿、珍禽两个国家级自然保护区。是全国文明城市、**全国综合实力百强区**、国家首批可持续发展先进示范区、国家首批生态示范区。
- 2022 年大丰区预计全年实现地区生产总值超 810 亿元，增长 5%左右；一般公共预算收入 58.16 亿元。



大丰区2019-2022年财政收入及债务情况(单位: 亿元)				
指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
GDP	654.88	686.78	759.21	810
一般公共预算收入	51.01	53.57	58.05	58.16
税收收入	40.96	41.8	46.44	42.32
非税收入	10.05	11.77	11.61	15.84
一般公共预算支出	96.07	112.6	115.06	113.82
财政自给率	53.10%	47.58%	50.45%	51.10%
转移性收入	33.32	36.48	32.66	39.94
政府性基金收入	27.08	40.16	51.49	79.1
地方综合财力	111.41	130.21	142.2	177.2
地方政府债务限额	86.6	103.55	114.96	120.16
地方政府债务余额	81.51	96.66	107.76	113.6
债务率	73.16%	74.23%	75.78%	64.11%
负债率	12.45%	14.07%	14.19%	14.02%

交易对手简介

区域平台公司分析

大丰区主要的城投平台企业共有 8 家，其中发债企业 7 家，前五大如下表所示 **其中最大的为大丰城建，即本次信托计划的担保人，本计划发行人为第3大平台。**

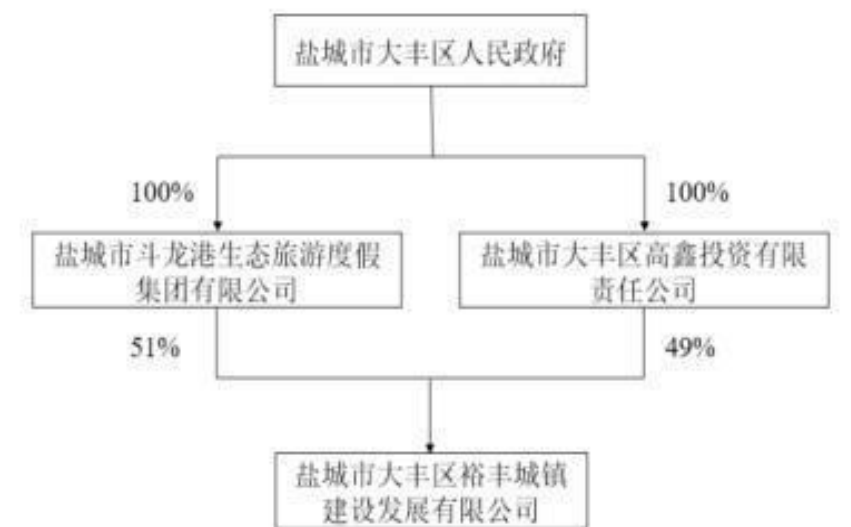
序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模(万元)(截至 2021 年末)	外部评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (万元) (截至 2021 年末)
1	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	300,000.00	7,495,215.50	AA+, 大公国际2022.3	7-	盐城市大丰区人民政府	运营主体; 大丰区城市基础设施建设、安置房、保障房等建设以及商品贸易	450,000.00
2	盐城市大丰区交通投资有限责任公司	45,314.00	1,821,915.61	AA, 联合资信, 2022.5	8+	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	运营主体; 大丰区道路建设、高铁站等交通运输工程施工及管理	75,000.00
3	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	160,000.00	1,666,817.36	AA, 鹏元资信, 2021.6	8	盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司	运营主体; 主要负责大丰区城北新区的建设和开发	125,000.00
4	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	260,000.00	1,437,134.83	AA, 鹏元资信, 2022.2	8+	盐城市大丰区人民政府	运营主体; 大丰区城东新区板块建设和运营	60,000.00
5	江苏恒瑞投资开发有限公司	200,000.00	1,373,461.25	AA, 联合资信, 2020.11	8+	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	运营主体; 主要负责大丰经济开发区的投资建设	74,800.00

发行人-盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司

- ◆ **主营业务：**发行人裕丰城建主要从事**市政及农村基础设施建设的委托**代建业务和**公园景区开发管理**业务。
- ◆ **财务状况：**公司自成立以来，在大丰区政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2019年末-2022年9月末，公司资产总额分别为1,196,949.77万元、1,392,502.86万元、1,666,817.36万元、**1,743,886.72万元**，近三年一期公司资产总额逐年上升。2019年度-2022年三季度，公司分别实现营业收入83,175.94万元、83,017.38万元、102,279.36万元、**91803.70万元**。

企业名称	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司
法定代表人:	周俊
成立日期:	2008-05-21
注册资本:	160,000.00 万
统一社会信用代码:	913209826754778864
注册地址:	盐城市大丰区新丰镇健康路1号
经营范围:	一般项目：土地整治服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；纺纱加工；面料纺织加工(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

发行方实际控制人为盐城市大丰区人民政府



发行人-盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司

◆ **债务到期情况：**信托存续期间内2023 年到期债务占比较高，为 49.71%，2025 年到期债务占比 16.98%。

◆ **融资渠道：**从资金来源看，占比前三的分别为银行、信托、债券，占比依次为 37.44%、23.11%、19.81%，说明公司得到银行、信托、证券公司等金融机构的广泛认可，融资渠道通畅且多元化。

到期债务合计	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2026 年及以后到期	合计	占比
	580,932.87	222,341.35	198,445.74	166,954.24	1,168,674.20	/
其中：银行	243,965.00	49,155.00	15,420.00	128,954.24	437,494.24	37.44%
信托	174,625.00	73,010.00	22,422.63		270,057.63	23.11%
融资租赁	52,655.00	68,375.16	33,403.11	38,000.00	192,433.27	16.47%
债券	74,687.87	31,801.19	125,000.00		231,489.06	19.81%
其他	35,000.00		2200		37,200.00	3.18%
占比	49.71%	19.03%	16.98%	14.29%	100.00%	/

发行人-盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司

◆ 资信情况：

- 经查询的裕丰城建征信报告显示，截至 2023 年 2 月 17 日，公司目前在 7 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额为 33419.04 万元，**不良和违约负债余额为 0 万元。**
- 经查询：截至 2023 年 3 月 3 日，通过“中国执行信息公开网”查询，裕丰城建无被执行信息。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司

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: ugwf

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 盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司 相关的结果。

- **信用评级：**根据中证鹏元出具的评级报告，发行人**主体信用等级为AA**，评级展望为**稳定**。

担保方-盐城市大丰区城市建设集团有限公司

- ◆ **基本信息：** 担保人于2002年6月24日成立，由盐城市大丰区人民政府100%控股，实控人为盐城市大丰区人民政府，是该区域内第一大投融资平台，公开发债主体。
- ◆ **主营业务：** 担保人大丰城建作为盐城市大丰区重要的基础设施建设、城市建设和国有资产运营主体，主要围绕大丰区整体发展规划，开展基础设施建设、工程施工、保障房建设及销售和商品贸易业务。
- ◆ 2019-2022年三季度度，担保人营业收入主要来自于基础设施建设业务、工程施工业务、保障房销售业务和商品贸易业务等。近三年主营业务营业收入分别为**526,498.04万元、713,894.40万元和855,282.18万元、545,112.40万元。**

企业名称	盐城市大丰区城市建设集团有限公司
法定代表人：	桂伯祥
成立日期：	2002-6-24
公司类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本：	300,000万
实收资本	300,000万
注册地址：	盐城市大丰区健康东路82号
统一社会信用代码	91320982739552743U
经营范围：	房地产开发经营；城建国有资产经营；开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务；蔬菜、瓜果、花卉、树木种植；水产养殖。（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）一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；礼品花卉销售；林业产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

担保方-盐城市大丰区城市建设集团有限公司

财务情况：

- 2019年末-2022年9月末，公司资产总额分别为5,124,465.01万元、6,079,956.66万元、7,225,454.71万元和**7,774,407.77万元**，近三年一期公司资产总额逐年上升。
- 2019-2022年三季度，公司营业收入分别为533,922.88万元、723,479.71万元、862,640.31万元、**551,646.30万元**，公司营业收入主要来源于基础设施建设、工程施工、保障房销售、贸易收入等板块，受贸易业务收入增加影响，公司主营业务收入增加幅度较大。
- 2019年末-2022年9月末，所有者权益分别为1,609,414.46万元、2,426,291.60万元、2,717,684.77万元、**2,804,100.70万元**。

偿债能力分析

财务指标	2022年9月末	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	1.98	1.90	2.01	2.09
速动比率	1.07	1.09	1.18	1.19
资产负债率	63.93%	62.39%	60.09%	68.59%

2019-2021年及2022年9月末，大丰城建的资产负债率分别为68.59%、60.09%、62.39%和63.93%，**资产负债率整体呈下降趋势**。从短期偿债能力来看，2019-2021年及2022年9月末的流动比率分别为2.09、2.01、1.90和1.98，速动比率分别为1.19、1.18、1.09和1.07，流动比率和速动比率虽有所波动，但整体较为稳定。

担保方-盐城市大丰区城市建设集团有限公司

01

担保人主要通过银行和发行债券融资，分别占比48.60%、18.57%；其次为信托及融资租赁，分别占比为15.29%、10.08%，担保人得到券商、银行、信托、融资租赁等金融机构的广泛认可，融资渠道通畅。

02

从到期期限来看，2023年到期占比相对较大，为35.5%，2022年、2024年到期占比分别为17.3%、15.72%，2025年及之后到期占比31.48%。

信用等级公告

DGZX-R【2022】00947

大公国际资信评估有限公司通过对盐城市大丰区城市建设集团有限公司的信用状况进行跟踪评级，确定盐城市大丰区城市建设集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司
评审委员会主任：席宁
二〇二二年七月二十八日

03

根据大公国际出具的评级报告，大丰城建主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

到期债务合计	2022年到期	2023年到期	2024年到期	2025年及以后到期	合计	占比
	582,757.44	1,195,413.28	529,278.82	1,060,198.37	3,367,647.90	-
其中：银行	308,363.88	452,962.84	182,991.00	692,517.35	1,636,835.08	48.60%
信托	109,000.00	230,869.00	175,030.00		514,899.00	15.29%
融资租赁	38,643.55	82,971.49	85,905.82	132,050.01	339,570.87	10.08%
债券	70,000.00	293,109.96	60,352.00	202,000.00	625,461.96	18.57%
保理	14,750.00	40,000.00	5,000.00		59,750.00	1.77%
其他	42,000.00	95,500.00	20,000.00	33,631.00	191,131.00	5.68%
占比	17.30%	35.50%	15.72%	31.48%	100%	100.00%

谢谢观看!