



盐城大丰
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

债务人盐城市大丰区XC实业发展有限公司 (**总资产规模元168.59亿元**)，为担保人盐城市大丰区CSJS集团有限公司 100%控股公司，盐城市大丰区CSJS集团有限公司为盐城市大丰区最大的 AA+发债主体，为大丰区最主要的基础设施建设主体。

担保方①盐城市大丰区CSJS集团有限公司(**AA+评级，总资产规模789.30亿元**)，实控人为盐城市大丰区人民ZF，为盐城市大丰区重要的基础设施建设、CSJS和国有资产运营主体。

担保方②盐城市大丰区XCTZ开发有限公司 (**AA 评级，总资产106.48亿元**)，实控人为盐城市大丰区人民ZF国有资产监督管理办公室，公司为大丰区 AA 发债主体，获得ZF支持力度较大，整体担保实力较强，项目整体违约风险较小。



区域财政实力强大

大丰区，江苏省盐城市市辖区，是长三角城市群中一颗耀眼明珠，是麋鹿故乡！2022年，盐城地区生产总值突破 7000 亿元，达7079.8 亿元，一般公共预算收入 453.3 亿元；大丰区地区生产总值为 817 亿元，一般公共预算收入 58.16 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	盐城大丰集合资金信托计划		
信托期限	24个月	信托规模	1.54亿
投资领域	基础设施建设	付息方式	成立日按年付息
资金投向	信托募集资金用于向盐城市大丰区XC实业发展有限公司进行专项债权投资，投资资金用于置换金融机构借款。		
债务人	XC实业	担保人	DFCJ (AA+评级) DFXC (AA评级)
预期收益率	30-60-100万以上：6.5%-6.7%-6.8%/年（税后）		
增信措施	DFCJ (AA+评级) 和DFXC (AA评级) 提供连带责任担保		
认购起点	30万		



2

交易对手分析



债务方-XC实业

2014年4月10日，大丰市城建国有资产经营有限公司（后更名为盐城市大丰区CSJS集团有限公司）出资设立大丰市XC实业发展有限公司，注册资本为10,000.00万元人民币。2015年9月21日，公司更名为盐城市大丰区XC实业发展有限公司。公司实际控制人为江苏省盐城市大丰区人民ZF。

2020年-2022年，公司总资产分别为49.15亿元，110.57亿元，168.59亿元；所有者权益分别为11.02亿元，42.99亿元，58.48亿元；净利润分别为0.94亿元，0.70亿元，0.22亿。

最近三年，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为10.19亿元、27.52亿元、19.08亿元，最近三年持续为正，融资人筹资能力较强。

近三年及一期融资人主要偿债能力指标情况如下：

项目	2022年度	2021年度	2020年度
资产负债率	65.31%	61.12%	77.57%
流动比率	2.25	2.90	2.48
速动比率	1.07	1.20	0.88

从短期偿债能力来看，融资人报告期各期末，流动比率分别为 2.48、2.90、和 2.25，速动比率分别为 0.88、1.20、和 1.07。融资人短期偿债能力整体良好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，融资人报告期各期末，资产负债率分别 77.57%、61.12%、65.31%，资产负债率保持稳定较低，长期偿债能力较强。

综上所述，总体看来，公司资产质量较好，债务水平合理，抗风险能力、资产变现能力及偿债能力较强。



3

增信措施分析



担保方-①DFCJ

大丰市人民ZF于2002年6月24日根据《大丰市人民ZF关于成立大丰市城建国有资产经营有限公司的通知》出资成立大丰市城建国有资产经营有限公司，注册资本为5,000.00万元，截止2022年10月，注册资本为300,000.00万元人民币，实际控制人为盐城市大丰区人民ZF。

公司作为盐城市大丰区重要的基础设施建设、CSJS和国有资产运营主体，主要围绕大丰区整体发展规划，以建设更美大丰为目标，积极参与到大丰区的发展。公司主要经营业务分为四大板块：工程施工业务、基础设施建设、保障房开发业务和贸易板块。

主营业务收入情况：

单位：万元、%

科目	2020年		2021年		2022年		2023年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	175,360.79	24.24	218,746.04	25.36	281,310.00	33.36	28,814.39	16.22
工程施工	37,388.93	5.17	22,975.50	2.66	20,398.96	2.42	14,673.24	8.26
贸易业务	479,030.68	66.21	582,803.92	67.56	457,046.04	54.19	122136.20	68.76
保障房开发	12,880.07	1.78	11,419.74	1.32	42,188.39	5.00	1298.37	0.73
其他业务	18,819.24	2.60	26,695.11	3.09	42,402.78	5.03	10,710.50	6.03
营业收入	723,479.71	100.00	862,640.31	100.00	843,346.17	100.00	177,632.70	100.00

2020年-2023年3月末，公司总资产分别为608.00亿元，722.55亿元，775.00亿元，789.30亿元；所有者权益分别为242.63亿元，271.77亿元，288.45亿元，288.62亿元；净利润分别为8.61亿元，7.87亿元，7.46亿元，0.54亿元。

近三年及一期末，公司的资产负债率分别为60.09%、62.39%、62.78%和63.43%，总体资产负债率总体处于合理水平。

DFCJ为盐城市大丰区最大的AA+发债主体，为大丰区最主要的基础设施建设主体。

综上所述，担保人具有良好的信用水平，与多家国有银行以及大型商业银行建立了长期稳定的合作关系，融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大，信用状况良好，具有一定的社会公信力。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、ZF支持力度较大，是较理想的合作对象。

担保方-②DFXC

盐城市大丰区XCTZ开发有限公司系经大丰市人民ZF批准，由盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司与大丰市滩涂国有资产经营有限公司分期出资成立，设立时注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本为 5,000 万元，出资方式为货币。截止2021年。公司注册资本为180,000.00 万元，实收资本为 180,000.00万元。盐城市大丰区人民ZF国有资产监督管理办公室为公司的实际控制人。

报告期各期，担保人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政设施工程	10,067.40	74.90%	11,101.32	77.79	10,930.56	73.79
酒店经营	544.43	4.05%	337.52	2.37	216.76	1.46
其他	2,804.36	20.86%	12.56	0.09	-	-
其他业务	24.47	0.18%	2,818.96	19.75	3,665.92	24.75
合计	13,440.65	100.00%	14,270.36	100.00	14,813.24	100.00

报告期各期，担保人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政设施工程	61,914.48	93.25	11,101.32	77.79	10,930.56	73.79
酒店经营	1,618.11	2.44	337.52	2.37	216.76	1.46
其他	2,814.93	4.24	12.56	0.09	-	-
其他业务	49.74	0.07	2,818.96	19.75	3,665.92	24.75
合计	66,397.26	100.00	14,270.36	100.00	14,813.24	100.00

2020年-2022年，公司总资产分别为103.99亿元，101.28亿元，106.48亿元；所有者权益分别为38.33亿元，39.66亿元，40.99亿元；净利润分别为1.36亿元，1.33亿元，1.33亿元。

近两年及一期，担保人资产负债率分别为 63.14%、60.84%和 61.50%。为满足公司基础设施建设项目资金需求量大、建设周期长的特点，公司近年来进行了较多的债务融资，公司资产负债率水平相对较高，但整体处于行业平均水平。

公司的资产负债率正常，流动比率及速动比率等短期偿债指标良好；公司近几年持续盈利，净利润水平保持稳定，具备较强的偿债能力。基于公司一贯的稳健经营原则及股东有力的外部支持，公司相信在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务，大公国际评级给予 AA 主体信用等级。



4

区域介绍



区域介绍——大丰区

盐城，江苏省地级市，是中国沿海南北方过度地带，盐城铁路枢纽未来是中国东部省份沿海通往上海苏南浙江最便捷的通道。随着2020年底盐通高铁、沪通铁路、苏通城际的开通盐城将成为上海苏州1小时经济圈、杭州1.5小时经济圈。

大丰区，江苏省盐城市市辖区，是长三角城市群中一颗耀眼明珠，是麋鹿故乡。全区坚持以加快主导产业链式集群发展为抓手，推进智能制造和数字经济“双轮驱动”、产业链和创新链“双链协同”，全力打造以先进制造业为主导的现代化产业高地。2022年共签约187个项目，并成功突破阿特斯储能、天合储能、蜂巢动力电池3个百亿级重特大项目。

2022年，盐城市地区生产总值在江苏省下辖的13个地级市中排名第8位。全市地区生产总值突破7000亿元，达7079.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%，一般公共预算收入453.3亿元，同口径增长8.1%。大丰区实现地区生产总值817亿元，按可比价格计算，同比增长4.6%，全区实现一般公共预算收入58.16亿元，同比增长7.6%。

2022年江苏各地级市经济发展情况

序号	地区	GDP (亿元)	GDP 增速 (%)	一般公共预算收入 (亿元)	税收收入 (亿元)	土地出让收入 (亿元)
1	苏州市	23,956.00	5.46	2,329.18	1,897.65	1,421.60
2	南京市	16,907.85	3.38	1,558.21	1,208.90	1,340.60
3	无锡市	14,851.00	6.05	1,133.38	852.24	1,026.00
4	南通市	11,380.00	3.20	613.00	412.60	1,022.60
5	常州市	9,550.10	5.67	631.78	502.50	828.70
6	徐州市	8,458.00	4.20	517.43	361.40	683.20
7	扬州市	7,104.98	6.10	325.49	238.10	494.20
8	盐城市	7,079.80	6.99	453.26	297.20	437.80
9	泰州市	6,402.00	6.25	416.62	316.96	403.40
10	镇江市	5,107.00	5.32	303.96	199.20	227.60
11	淮安市	4,742.00	4.22	300.10	210.00	408.40
12	宿迁市	4,112.00	10.57	271.78	218.50	278.30
13	连云港市	4,005.00	7.43	212.81	127.50	252.70

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