



央企信托

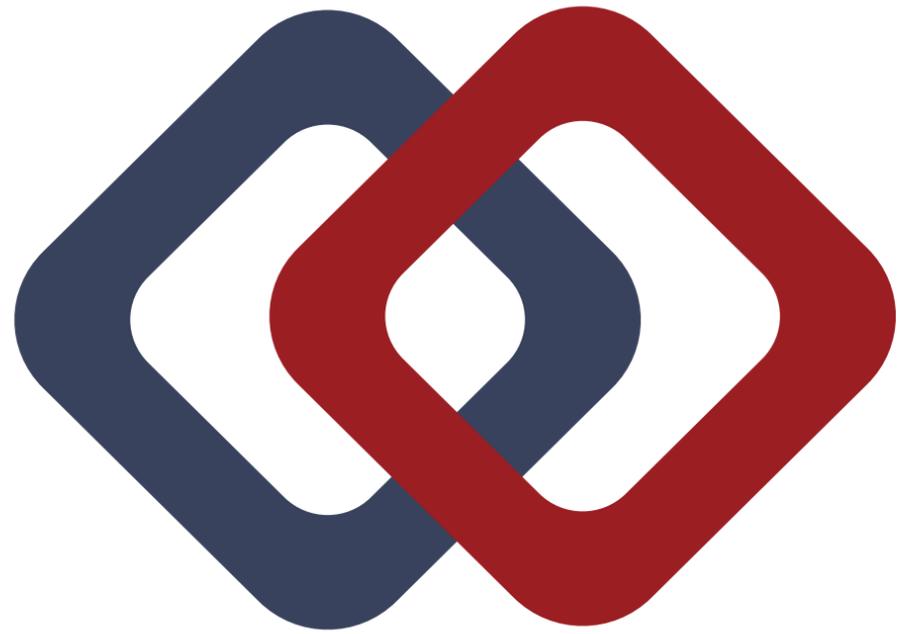
493号盐城大丰政信



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。**





项目基本要素

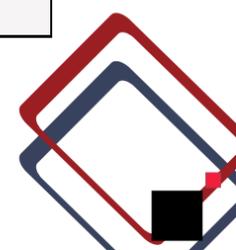
PART ONE



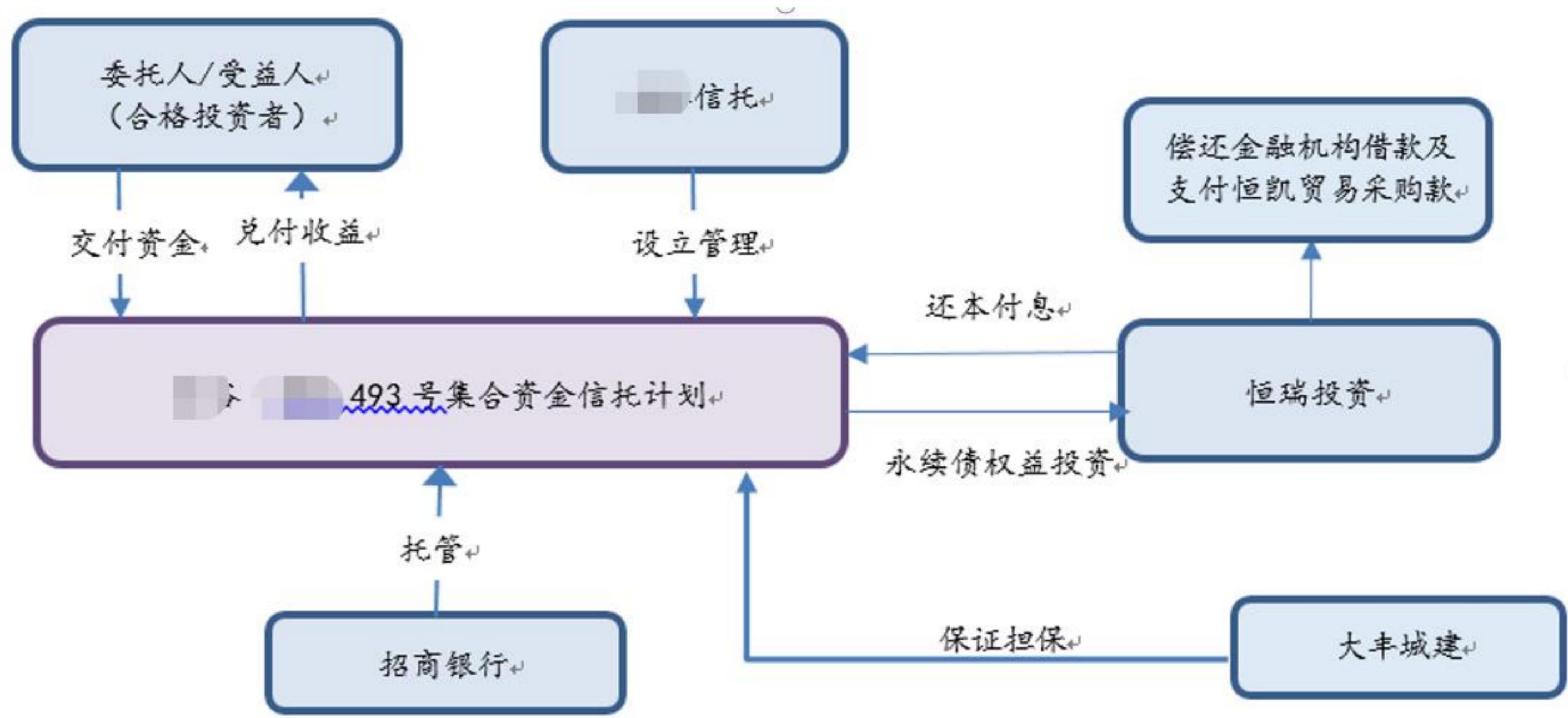


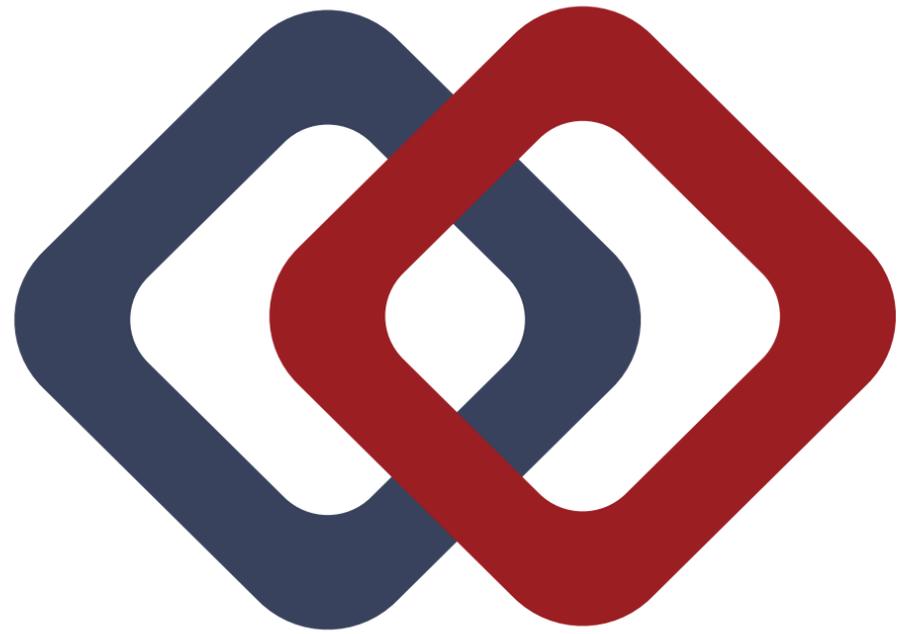
产品要素

产品名称	央企信托-493号盐城大丰政信
发行规模	3亿
初始投资期限	2年
预期年化业绩 比较基准	100万-300万：7.0% 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	信托资金用于向恒瑞投资（AA）进行永续债权式权益性投资
发行人	江苏恒瑞投资开发有限公司（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

PART TWO





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）。2021年，盐城GDP达6617.4亿元，同比增长7.7%，2022年上半年，盐城市全市实现地区生产总值3,229.8亿元。2021年，盐城市实现一般公共预算收入451.01亿，比上年同期增长12.7%，增幅居江苏省第二位。2021年全国百强市第33位！

赛迪顾问城市经济研究中心发布
2021百强市榜单

排名	城市	所属省、自治区	排名	城市	所属省、自治区
1	深圳市	广东省	51	太原市	山西省
2	广州市	广东省	52	镇江市	江苏省
3	苏州市	江苏省	53	淮安市	江苏省
4	成都市	四川省	54	岳阳市	湖南省
5	杭州市	浙江省	55	榆林市	陕西省
6	武汉市	湖北省	56	芜湖市	安徽省
7	南京市	江苏省	57	遵义市	贵州省
8	青岛市	山东省	58	常德市	湖南省
9	宁波市	浙江省	59	湖州市	浙江省
10	无锡市	江苏省	60	南阳市	河南省
11	长沙市	湖南省	61	沧州市	河北省
12	郑州市	河南省	62	赣州市	江西省
13	佛山市	广东省	63	珠海市	广东省
14	济南市	山东省	64	邯郸市	河北省
15	合肥市	安徽省	65	淄博市	山东省
16	福州市	福建省	66	鄂尔多斯市	内蒙古自治区
17	西安市	陕西省	67	衡阳市	湖南省
18	泉州市	福建省	68	保定市	河北省
19	南通市	江苏省	69	许昌市	河南省
20	东莞市	广东省	70	乌鲁木齐市	新疆维吾尔自治区
21	常州市	江苏省	71	菏泽市	山东省
22	烟台市	山东省	72	宿迁市	江苏省
23	徐州市	江苏省	73	连云港市	江苏省
24	唐山市	河北省	74	九江市	江西省
25	大连市	辽宁省	75	绵阳市	四川省
26	温州市	浙江省	76	江门市	广东省
27	长春市	吉林省	77	柳州市	广西壮族自治区
28	昆明市	云南省	78	廊坊市	河北省
29	沈阳市	辽宁省	79	茂名市	广东省
30	厦门市	福建省	80	宜宾市	四川省
31	扬州市	江苏省	81	周口市	河南省
32	石家庄市	河北省	82	中山市	广东省
33	盐城市	江苏省	83	东营市	山东省
34	绍兴市	浙江省	84	株洲市	湖南省
35	嘉兴市	浙江省	85	威海市	山东省
36	潍坊市	山东省	86	滁州市	安徽省
37	南昌市	江西省	87	新乡市	河南省
38	泰州市	江苏省	88	湛江市	广东省
39	哈尔滨市	黑龙江省	89	德州市	山东省
40	台州市	浙江省	90	曲靖市	云南省
41	洛阳市	河南省	91	兰州市	甘肃省
42	南宁市	广西壮族自治区	92	龙岩市	福建省
43	临沂市	山东省	93	呼和浩特市	内蒙古自治区
44	金华市	浙江省	94	驻马店市	河南省
45	漳州市	福建省	95	包头市	内蒙古自治区
46	襄阳市	湖北省	96	阜阳市	安徽省
47	贵阳市	贵州省	97	宜春市	江西省
48	济宁市	山东省	98	泰安市	山东省
49	惠州市	广东省	99	德阳市	四川省
50	宜昌市	湖北省	100	莆田市	福建省

盐城市2019-2021年财政收入及债务情况（单位：亿元）

指标	2019年	2020年	2021年
GDP	5,702.26	5,953.38	6,617.40
一般公共预算收入	383.00	400.10	451.01
税收收入	294.98	300.40	339.21
非税收入	88.02	99.70	111.80
一般公共预算支出	878.29	974.20	1,053.48
财政自给率	43.61%	41.07%	42.81%
转移性收入	316.76	362.50	373.37
政府性基金收入	397.18	638.95	799.89
地方综合财力	1,096.94	1,401.55	1,624.27
地方政府债务限额	1,217.36	1,452.97	1,547.48
地方政府债务余额	1,177.38	1,370.20	1,472.83
债务率	107.33%	97.76%	90.68%
负债率	20.65%	23.02%	22.26%



区域介绍-盐城市大丰区

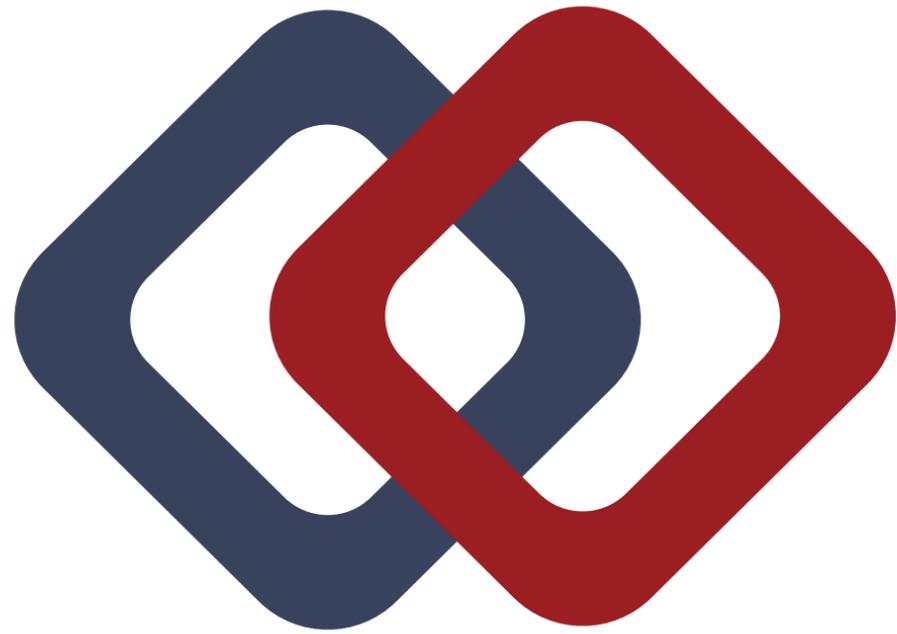
□ 大丰区位于江苏沿海中部，是盐城的滨海新城、**大市区副中心**，也是**江苏省面积最大的城市区**，坐拥世界湿地自然遗产核心区，孕育了麋鹿、珍禽两个国家级自然保护区。是全国文明城市、**全国综合实力百强区**、国家首批可持续发展先进示范区、国家首批生态示范区。

□ 2021年大丰区经济实力稳步增长，**全年实现地区生产总值759.21亿元**，按可比价格计算，同比增长6.6%。2022年上半年，大丰区地区生产总值实现385.09亿，增幅2.9%。2021年，**大丰区全区一般公共预算收入完成58.05亿元，完成年初预算的100.8%**。截至2021年底，大丰区地方政府债务余额为107.75亿元，其中：一般债务47.65亿元，专项债务60.1亿元。负债率仅为14.19%。



□ 2022年上半年，大丰全区同口径**完成一般公共预算收入 34.3 亿元**，完成年度预算的 54.7%，增幅 1.6%。同口径完成税收收入 28.8亿元，完成年度预算的 56.1%，税占比 84.0%。在盐城11个县（市、区）中，**全区税收收入总量排名第一、税收收入增幅和税占比排名第二。**





交易对手简介

PART THREE



发行人-江苏恒瑞投资开发有限公司

◆ **主营业务：**恒瑞投资是盐城市大丰区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，是大丰经济开发区唯一的基础设施和安置房建设主体，业务区域专营性强。公司主要开展基础设施代建业务、房屋销售业务、商品贸易业务及其他业务。

◆ 财务状况：

- 2019年末-2022年9月末，公司资产总额分别为1,012,416.57万元、1,140,336.21万元、1,373,461.25万元、**1,512,992.75万元**，近三年一期公司资产总额逐年上升。
- 2019-2022年9月末，恒瑞投资的资产负债率分别55.09%、52.98%、57.94%、61.52%，资产负债率略有增长，但保持在合理水平。
- 2019年度-2022年三季度，发行人分别实现营业收入99,699.91万元、90,279.26万元、113,765.20万元、**48,147.62万元**。近三年一期，发行人营业收入增速较快，营业收入中的**主营业务收入**分别为97,158.14万元、89,516.98万元和112,433.78万元、**36,599.65万元**，占比较高，反映了发行人较为成熟的业务模式。

企业名称	江苏恒瑞投资开发有限公司
法定代表人：	董海鹏
成立日期：	1993-03-27
注册资本：	200,000.00万
统一社会信用代码：	91320982140663324X
注册地址：	盐城市大丰区南翔西路666号
经营范围：	许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含出版物出租）；日用品销售；五金产品零售；农业专业及辅助性活动（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）

恒瑞投资实际控制人为盐城市大丰区人民政府

截至2022年9月末，恒瑞投资股权结构如下：



- ◆ **债务到期情况：** 融资明细总结公司债务到期情况，公司未来债务2023年到期占比较多为44.17%，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、债券为主，占总融资额的55.22%。其余为信托、租赁，定融等，融资渠道通畅且多元化。

到期债务合计	2022年到期	2023年到期	2024年到期	2025年到期	2026年及以后到期	合计	占比
	13,340.00	328,034.09	142,585.18	106,488.08	152,154.65	742,602.00	100%
银行	13,340.00	174,075.00	5,681.00	20,050.00	122,532.00	335,678.00	45.20%
债券		74,412.09				74,412.09	10.02%
信托		15,000.00	39,315.00			54,315.00	7.31%
租赁/保理		17,500.00	17,237.18	44,387.08	29,622.65	108,746.91	14.64%
定融		46,147.00	80,352.00	40,251.00		166,750.00	22.45%
其他		900.00		1,800.00		2,700.00	0.36%
占比	1.80%	44.17%	19.20%	14.34%	20.49%	100%	-

◆ 资信情况：

- 经查询，截至2022年11月22日，公司目前在14家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额为141,044.33万元，**关注和不良类余额为0万元。**
- 经查询：截至2022年12月12日，通过“中国执行信息公开网”查询，恒瑞投资**无被执行信息。**

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:	<input type="text" value="江苏恒瑞投资开发有限公司"/>
身份证号码/组织机构代码:	<input type="text" value="需完整填写"/>
执行法院范围:	<input type="text" value="全国法院 (包含地方各级法院)"/>
验证码:	<input type="text" value="7x7g"/> <input type="text" value="7X7g"/> <input type="button" value="验证码正确!"/> <input type="button" value="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 江苏恒瑞投资开发有限公司 相关的结果。

- 信用评级：根据联合资信出具的评级报告，恒瑞投资**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

大丰城建 2022 年度主体跟踪评级报告

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

2

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%

The image features a white background with decorative wavy lines in dark blue and red. On the left side, there is a vertical inset showing a modern cityscape with several tall, blue-glass skyscrapers. The text '谢谢聆听' is centered in a bold, dark red font.

谢谢聆听