

729号盐城政信
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DFCJ集团有限公司（简称：DFCJ，**AA+评级，总资产777.44亿元**）和担保人盐城市DFXC投资开发有限公司（简称：DFXC，**AA评级，总资产105.08亿元**）

债务人实控人为**盐城市大丰区人民ZF**，债务人为大丰区第一大平台，是最主要的基础设施建设主体，承担了大丰区内大部分基础设施开发建设业务。

担保人实控人为**盐城市大丰区人民ZF国有资产监督管理办公室**，作为大丰区高新技术区主要的国有企业之一，承担了区域内基础设施建设任务，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，大丰实现地区生产总值(GDP)**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



01

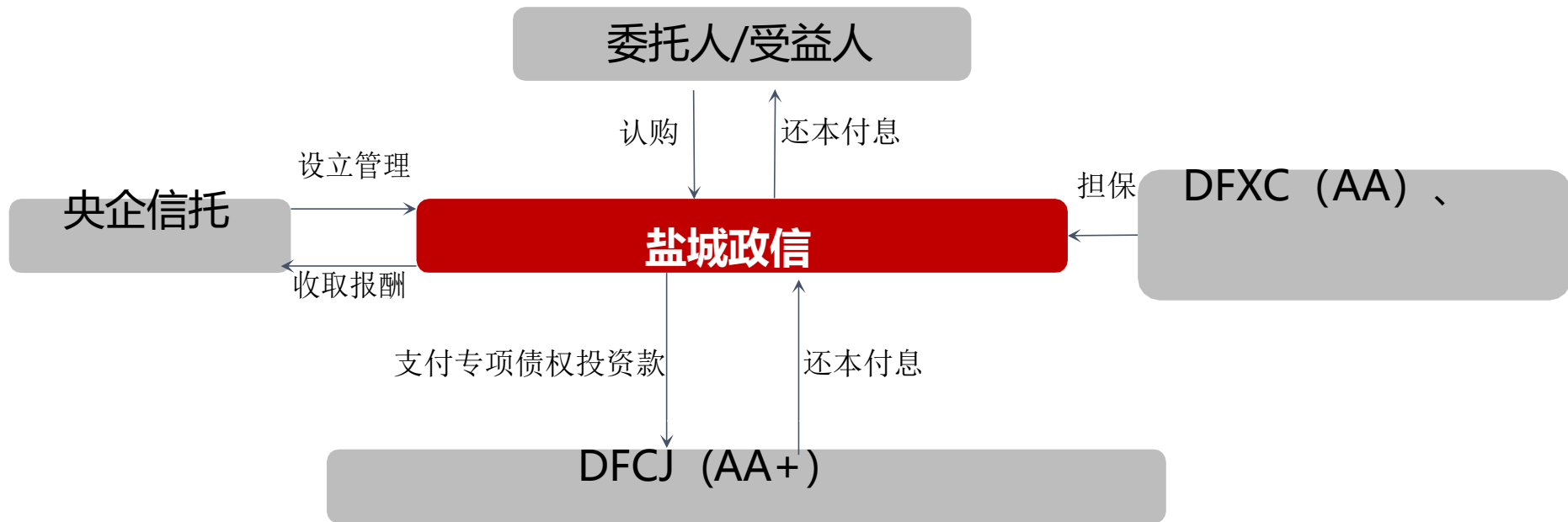
产品要素



产品要素表

| 产品名称 | 盐城政信集合资金信托计划 | | |
|-------|--|------|----------------------|
| 信托期限 | 24个月 | 信托规模 | 不超过3亿 |
| 投资领域 | 基础设施类 | 付息方式 | 年付息 |
| 资金投向 | 资金用于向盐城市DFCJ集团有限公司进行永续债权式权益性投资,投资资金用于置换金融机构借款。 | | |
| 债务人 | 盐城市DFCJ集团有限公司 (AA+) | 担保人 | 盐城市DFXC投资开发有限公司 (AA) |
| 预期收益率 | 100万 (含) 以上: 7.0%年 (税后) | | |
| 增信措施 | 盐城市DFXC投资开发有限公司 (AA) 为本项目提供不可撤销的连带责任担保。 | | |
| 认购起点 | 100万 | | |

交易结构





02

交易对手分析



债务方-盐城市DFCJ集团有限公司

大丰市人民ZF于2002年6月24日出资成立大丰市城建国有资产经营有限公司，截止2020年，公司注册资本为30亿元人民币。公司实际控制人为盐城市大丰区人民ZF。

债务人近两年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2022年1-9月 | | 2021年 | | 2020年 | |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 基础设施建设 | 176,654.29 | 32.02 | 218,746.04 | 25.36 | 175,360.79 | 24.24 |
| 工程施工 | 21,210.51 | 3.84 | 22,975.50 | 2.66 | 37,388.93 | 5.17 |
| 贸易业务 | 324,100.71 | 58.75 | 582,803.92 | 67.56 | 479,030.68 | 66.21 |
| 保障房开发 | 7,353.19 | 1.33 | 11,419.74 | 1.32 | 12,880.07 | 1.78 |
| 其他主营业务 | 15,793.70 | 2.86 | 19,336.98 | 2.24 | 9,233.93 | 1.28 |
| 主营业务收入 | 545,112.40 | 98.82 | 855,282.18 | 99.15 | 713,894.40 | 98.68 |
| 其他业务收入 | 6,533.90 | 1.18 | 7,358.13 | 0.85 | 9,585.31 | 1.32 |
| 营业收入 | 551,646.30 | 100.00 | 862,640.31 | 100.00 | 723,479.71 | 100.00 |

债务人主要经营业务分为四大板块：基础设施建设、工程施工、贸易业务和保障房开发业务。近两年及一期，债务人主营业务收入分别为713,894.40万元、855,282.18万元和545,112.40万元，呈逐年增长趋势。2021年度，公司主营业务收入较2020年度增加141,387.78万元，增幅19.81%。

近两年及一期，债务人主营业务毛利及主营业务毛利率分别为45,776.91万元、47,945.43万元、32,858.27万元和6.41%、

债务人近两年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2022年1-9月 | | 2021年 | | 2021年 | |
|---------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 基础设施建设 | 28,767.37 | 76.53 | 36,526.39 | 68.11 | 26,457.88 | 52.06 |
| 工程施工 | 2,236.23 | 5.95 | 3,271.88 | 6.1 | 3,965.69 | 7.8 |
| 贸易业务 | 1,788.82 | 4.76 | 6,542.36 | 12.2 | 7,943.07 | 15.63 |
| 保障房开发 | 1,248.05 | 3.32 | 570.52 | 1.06 | 6,349.79 | 12.49 |
| 其他主营业务 | -1,182.19 | -3.14 | 1,034.28 | 1.93 | 1,060.48 | 2.09 |
| 主营业务毛利润 | 32,858.27 | 87.41 | 47,945.43 | 89.4 | 45,776.91 | 90.07 |
| 其他业务毛利润 | 4,731.92 | 12.59 | 5,682.79 | 10.6 | 5,047.65 | 9.93 |
| 营业毛利润 | 37,590.20 | 100.00 | 53,628.22 | 100.00 | 50,824.26 | 100.00 |

5.61%和 6.81%，主营业务毛利润呈逐年上升趋势。

截至 2022 年 9 月末，债务人DFCJ总资产 777.44 亿元，净资产 280.41 亿元，资产负债率 63.93%。DFCJ 2021 年营业收入达 86.26 亿元，净利润为 7.87 亿元。

债务人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。承担了大丰区内大部分基础设施开发建设业务，随着市区所属面积规模的进一步扩大，未来市区基础设施开发建设任务较大。

根据“全国企业信用信息公示系统”显示公司**无异常信息**。

2022年7月，大公国际给予 AA+主体信用等级。



03

增信措施分析



担保方-盐城市DFXC投资开发有限公司

盐城市DFXC投资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。至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，担保人营业收入情况如下：

| 公司营业收入情况 | | | | | | |
|----------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 业务板块名称 | 2022 年 1-6 月 | | 2021 年度 | | 2020 年度 | |
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| | 市政设施工程 | 36,206.97 | 98.51 | 68,273.11 | 94.05 | 67,222.94 |
| 酒店经营 | 473.80 | 1.29 | 1,459.43 | 2.01 | 1,149.30 | 1.60 |
| 其他 | 26.48 | 0.07 | 42.68 | 0.06 | - | - |
| 其他业务 | 47.62 | 0.13 | 2,818.96 | 3.88 | 3,665.92 | 5.09 |
| 合计 | 36,754.88 | 100.00 | 72,594.17 | 100.00 | 72,038.16 | 100.00 |

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，担保人市政设施工程业务板块营业收入分别为 67,222.94 万元，68,273.11 万元和 36,206.97 万元，呈逐年上升趋势，市政设施工程业务板块占营业收入比重分别为 93.32%、94.05%和98.51%；毛利率均为 16.26%，较为稳定。

近年来，担保人资产总额相对稳定。2020年-2022 年 9 月末，担保人总资产规模分别为1,039,897.56万元，1,012,753.38万

元，1,050,758.91 万元，较 2021 年末有所上升。

报告期各期，担保人营业毛利润情况如下：

| 公司营业毛利润情况 | | | | | | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 业务板块名称 | 单位：万元、% | | | | | |
| | 2022年1-6月 | | 2021年度 | | 2020年度 | |
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 市政设施工程 | 5,887.31 | 98.57 | 11,101.32 | 77.79 | 10,930.56 | 73.79 |
| 酒店经营 | 20.56 | 0.34 | 337.52 | 2.37 | 216.76 | 1.46 |
| 其他 | 17.06 | 0.29 | 12.56 | 0.09 | - | - |
| 其他业务 | 47.62 | 0.80 | 2,818.96 | 19.75 | 3,665.92 | 24.75 |
| 合计 | 5,972.55 | 100.00 | 14,270.36 | 100.00 | 14,813.24 | 100.00 |

2020 年度和 2021 年度，公司获得ZF补贴收入分别为 3,500.00 万元和5,500.00 万元，占公司净利润比重分别为 25.69%及 41.28%。报告期内，担保人所获ZF补贴主要为担保人从事基础设施委托代建业务取得的基础设施建设补助以及经营性补助。

担保人作为大丰区高新技术区主要的国有企业之一，整体担保实力较强，项目整体违约风险较小。

2022 年 8 月，大公国际资信评估有限公司给予DFXC主体长期信用等级 AA，评级展望为稳定。

根据“全国企业信用信息公示系统”显示公司**无异常信息**。



04

区域情况介绍



区域介绍——盐城市

盐城，隶属于江苏省，是长江三角洲重要的区域性中心城市、淮剧主要的发源地，是丹顶鹤的家园、麋鹿的故乡，有“东方湿地之都，仙鹤神鹿世界”“鱼米之乡”的美称。

盐城有高速公路、铁路、航空、海运、内河航运**五位一体**的立体化交通运输网络。城市快速公交（BRT）实现运行。南洋国际机场和盐城大丰港区成为**国家一类**开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市，盐城空港开通国际、国内航线**14**条。新长铁路盐城站开通全国客货运。

近年来，盐城市经济保持较快发展，2022年，全市实现地区生产总值7079.8亿元，一般公共预算收入453.26亿元，同口径增长8.1%，增幅居全省前列。



区域介绍——大丰区

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，历史悠久人文荟萃，开放包容。总人口 72 万人。辖 2 个街道、11 个镇、两个省级开发区，境内有江苏省属农场 3 家和沪属农场 1 个，入选全国综合实力百强区。

大丰经济开发区是江苏省级开发区，也是国家环保部批准的生态经济开发区，也是长三角最具投资潜力开发区、中国改革最具投资价值开发区。

2022年，大丰实现地区生产总值(GDP)817 亿元，按可比价格计算，同比增长4.6%。2022 年，全区实现一般公共预算收 58.16 亿元。

2018 年-2022 年大丰区地方经济发展情况

| 年付 | GDP (亿元) | GDP 增速 | 一般公共预算收入 (亿元) | 一般公共预算支出 (亿元) |
|--------|----------|--------|---------------|---------------|
| 2022 年 | 817.00 | 4.6% | 58.16 | 112.32 |
| 2021 年 | 759.21 | 6.6% | 58.05 | 115.06 |
| 2020 年 | 686.78 | 4.0% | 53.57 | 112.60 |
| 2019 年 | 654.88 | 5.1% | 51.01 | 96.07 |
| 2018 年 | 699.93 | 5.2% | 55.13 | 91.06 |

A red arrow-shaped graphic pointing to the right, centered on a white background. The words "THANK YOU" are written in white, uppercase, sans-serif font inside the arrow. Two thin horizontal lines extend from the left and right sides of the arrow's shaft.

THANK YOU