

央企信托-159号 稀缺江苏盐城政信



中华人民共和国万岁

世界人民大团结万岁

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。**



01

项目基本要素

产品要素

COMMUNIST PARTY OF CHINA

产品名称	央企信托-159江苏盐城政信
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(3月10日、6月10日、9月10日、12月10日)
资金用途	用于向江苏MS新农村建设发展有限公司(主体AA评级),进行永续债权式权益性投资
发行人	江苏MS新农村建设发展有限公司
担保人	盐城市大丰区CS建设集团有限公司 (AA+)



02

区域简介

区域介绍—盐城市

COMMUNIST PARTY OF CHINA

盐城，江苏省下辖地级市，面积1.69万平方千米，位居江苏第一。2022年地区生产总值突破7000亿元。多次蝉联百强城市。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—盐城市大丰区

COMMUNIST PARTY OF CHINA

➤ 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，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%。
- 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，**地区生产总值816.63亿**，大丰全区同口径完成一般公共预算收入**58.16亿元**，同口径完成税收收入**42.32亿元**，在盐城11个县（市、区）中，**全区税收收入总量排名第二**。



03

交易对手简介

融资方：江苏MS新农村建设发展有限公司

COMMUNIST PARTY OF CHINA

- ◆ 注册资本20亿元人民币，实缴**资本20亿元人民币**，股东为盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司（持股比例51%）和盐城市大丰区城市建设集团有限公司（持股比例49%），实际控制人为盐城市大丰区人民ZF国有资产监督管理办公室。
- ◆ 截止到2022年第三季度，公司**总资产127.68亿，总负债85.01亿，资产负债率为66.58%**。



序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关(列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关(移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

序号	类别	列入严重违法失信名单(黑名单)原因	列入日期	作出决定机关(列入)	移出严重违法失信名单(黑名单)原因	移出日期	作出决定机关(移出)
暂无列入严重违法失信名单(黑名单)信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

融资方：江苏MS新农村建设发展有限公司

COMMUNIST PARTY OF CHINA

◆ 资信情况：

- 经查询：截至2023年6月，通过“中国执行信息公开网”查询，江苏MS新农村建设发展集团**无被执行信息**。



The screenshot displays the search interface of the China Execution Information Disclosure Network. The search criteria are as follows:

- 被执行人姓名/名称: 江苏明升新农村建设发展有限公司
- 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: FNYC

The search results section shows a message: "在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏明升新农村建设发展有限公司 相关的结果。"

- 信用评级：根据联合资信出具的评级报告，MS新农村建设发展有限公司**主体信用等级AA**，评级展望为稳定

担保方：盐城市大丰区CS建设集团有限公司

COMMUNIST PARTY OF CHINA

盐城市大丰区城市建设集团有限公司

- ◆ 注册资本30亿，为当地最大平台企业
- ◆ 股东为：盐城市大丰区人民ZF100%

- 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、

担保方：盐城市大丰区CS建设集团有限公司

COMMUNIST PARTY OF CHINA

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%。

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%



大丰城建 2022 年度主体跟踪评级报告



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。

谢谢聆听

