



央企信托-684号
盐城市级AA+担保政信

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。**

目录/CONTENTS

- 
- 01 项目基本要素
 - 02 区域简介
 - 03 交易对手简介



项目基本要素



PART ONE

产品要素表

产品名称	央企信托-684号盐城市级AA+担保政信
发行规模	5亿
初始投资期限	24月
预期年化业绩 比较基准	100万-300万（不含）：7.0% 300万及以上:7.1%
收益分配方式	自然季度付息（10号）
资金用途	信托资金用投资盐城市DZHHQZYKF有限公司发行的永续债权权益投资计划
融资人	盐城市DZHHQZYKF有限公司（AA主体评级，债项AA+）
担保人	盐城市CZHJS投资集团有限公司（AA+主体评级，债项AAA）
认购起点	100万起投，10万递增



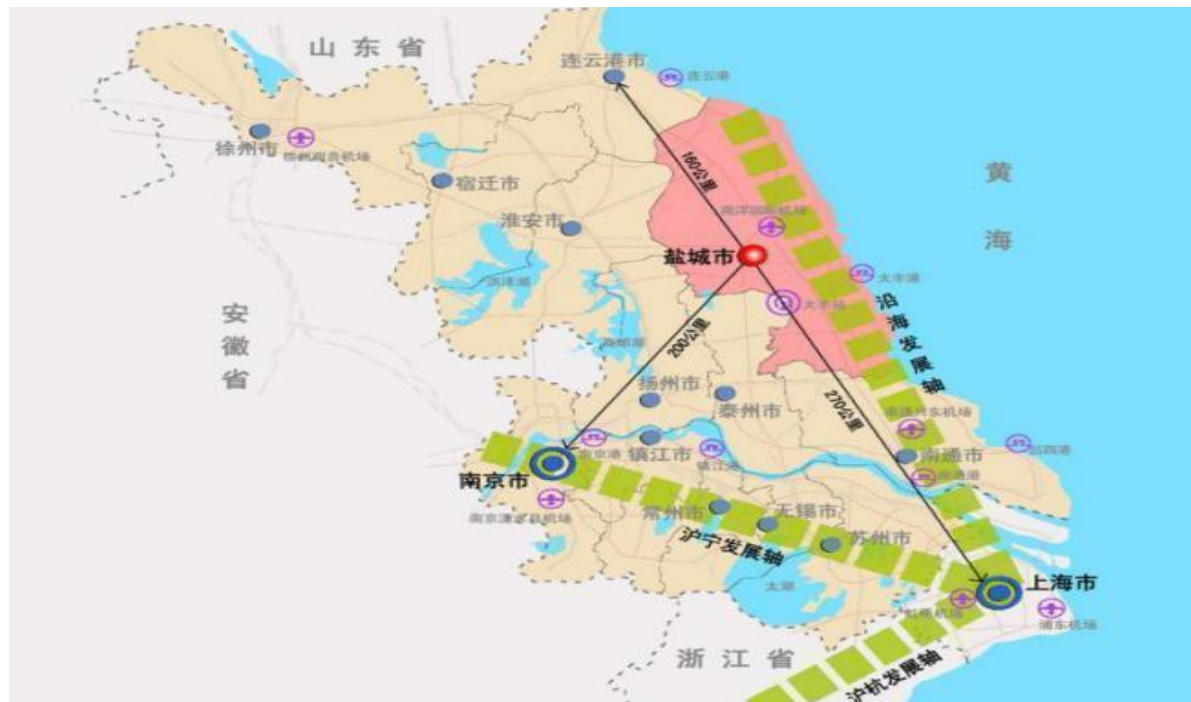
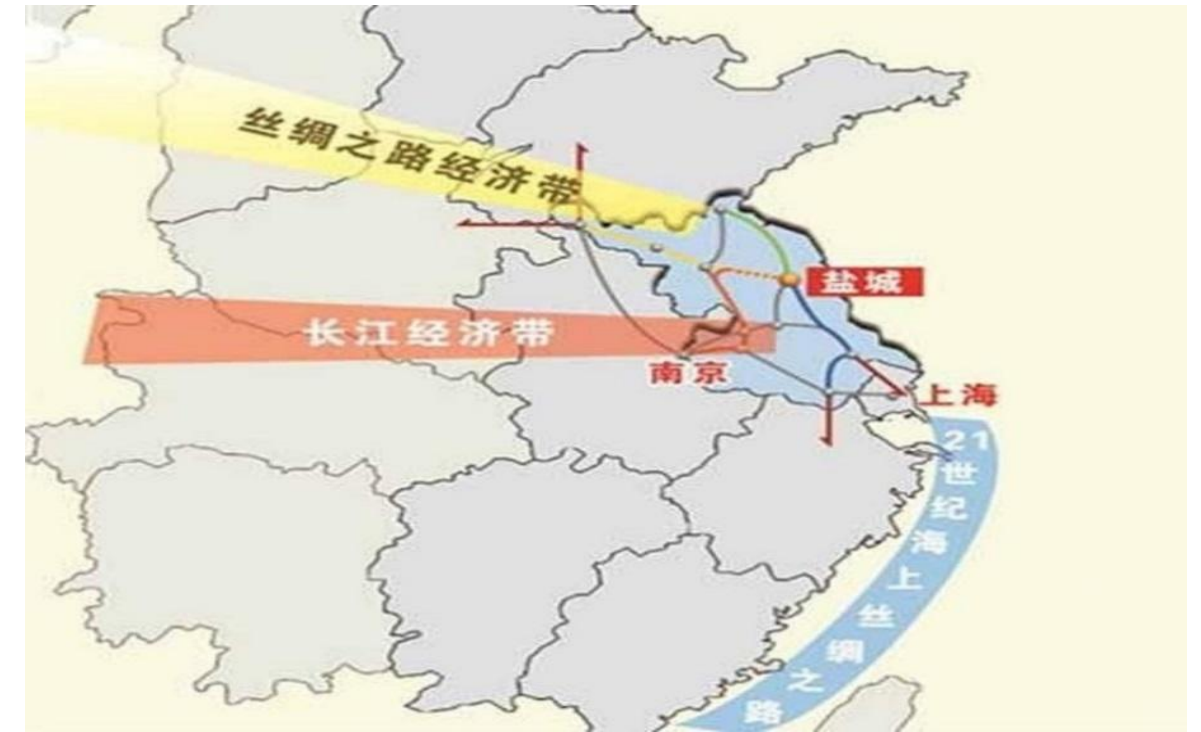
区域简介

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，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。

同时，盐城市还拥有江苏盐城国家级珍禽自然保护区、江苏省大丰麋鹿国家级自然保护区两处国家级自然保护区，以及5A级景区中华麋鹿园。



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 GDP 为 7079.80 亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%，增速位列江苏省第一。一般公共预算收入为 453.26亿元，同口径增长8.1%，在江苏省各地区一般公共预算收入中排名第七。**

单位：亿元、%

近三年

项目	2020年	2021年	2022年
GDP	5918.38	6,617.39	7079.80
一般公共预算收入	400.1	451.01	453.26
一般公共预算支出	973.6	1053.17	1118.20
政府性基金收入	638.95	799.89	742.80
政府性基金支出	649.63	681.73	570.51
财政自给率	41.10	42.82	40.54
政府债务余额	1370.19	1472.83	1535.33
政府债务率	96.86	89.49	97.49
负债率	23.15	22.26	21.69



交易对手简介



PART THREE

区域内主要平台

盐都区主要平台公司情况（财务数据截至2023年9月末）

序号	名称	注册资本	资产规模	外部评级	YY评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额
1	盐城市CZHJS投资集团有限公司	20.00	648.081	AA+	7	盐城市人民政府	从事盐都区范围内的基础设施建设和土地开发整理	56.7
2	盐城盛州集团有限公司	50.00	359.22	AA	7	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	基础设施建设、保障房建设及销售、土地开发整理和城市绿化工程	18
3	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	30	232.15	AA	7	盐城市盐都区政府国有资产监督管理办公室	基础设施建设、物资贸易、房地产开发、新能源汽车制造与销售	10
4	盐城市DZHHQZYKF有限公司	20	142.23	AA	8	盐城市CZHJS投资集团有限公司	负责大纵湖湖区的基建委托代建和度假区旅游经营	5.46
5	盐城市盐都交通建设发展有限公司（6月末数据）	8	129.1	AA	8+	盐城市盐都区人民政府	交通基础设施建设、道路养护和公交运营	13.6
6	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司（6月末数据）	20	98.97	AA	8	盐城市CZHJS投资集团有限公司	基础设施项目投资建设、旅游资源综合开发、苗木销售及水产品销售	25.35

发行人-盐城市DZHHQZYKF有限公司

◆ 基本信息:

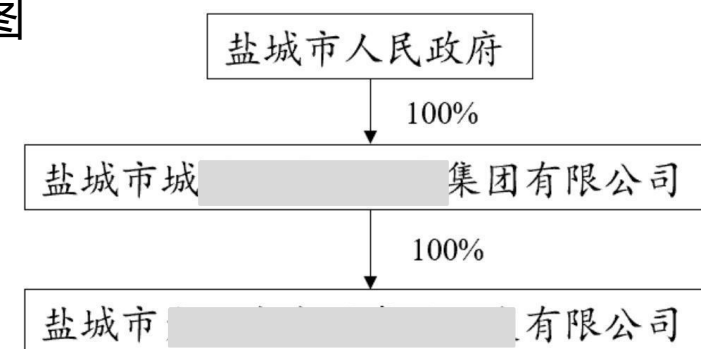
公司成立于2008年06月13日,截至2023年5月末,公司注册资本和实收资本均为200,000.00万元,控股股东为CZH集团,实际控制人为盐城市人民政府。

◆ 主营业务:

发行人是盐城市CZHJS投资集团有限公司文旅板块的主要运营主体,主要负责大纵湖旅游度假区、盐都台湾农民创业园内基础设施项目投资建设,同时发展旅游资源综合开发业务、苗木销售及水产品销售业务。发行人的主营业务收入来自工程施工、苗木销售、水产品销售、门票销售、酒店经营等。2020-2022年度,发行人主营业务收入分别为44,609.44万元、47,095.68万元和44,643.71万元,主要来源于工程施工、苗木销售、水产品销售、门票销售等业务。

企业名称	盐城市DZHHQZY开发有限公司
法定代表人:	姜勇军
成立日期:	2008-06-13
注册资本:	200,000.00万
统一社会信用代码:	9132090367700082X1
注册地址:	盐城市大丰区南翔西路666号
经营范围:	许可项目:大纵湖湖区资源开发、利用,旅游资源开发、经营管理、景区管理服务,酒店管理,湖区供水、污水管网建设、维护,实业投资,投资项目管理,湖区养殖业的推广,基础设施开发、建设,政府授权的国有资产的经营与管理,土地开发经营,物业管理,房屋拆除,市政公用工程、建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工,城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工,水电安装(除供受电设施),空调安装,土地整理,市政设施管理、维护,畜禽粪污收集处理,谷物种植及技术推广,不再分装的农作物包装种子零售,建筑材料、钢材销售,农产品(除种子)、花卉、树木、草皮、种植、销售。(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)。

股权结构图



发行人-盐城市DZHHQZYKF有限公司

◆ 资产情况:

➤ 2020年末-2023年9月末，融资人资产总额分别为1,071,520.22万元、1,170,119.99万元、1,319,000.35万元和1,422,291.43万元，资产规模持续增长。。

合并利润表 (单位: 万元)

◆ 盈利情况分析:

2020年末-2023年9月末，发行人营业收入分别为344,689.27万元、47,152.89万元、44,924.92万元和34,602.01万元；利润总额分别为10,899.76万元、11,222.05万元、10,564.70万元和6,298.55万元；净利润分别为8,451.05万元、8,690.43万元、7,506.02万元和3,736.27万元。总体来看，发行人的盈利能力强，收益能力表现良好，毛利率保持稳定，并且保持了较高的净利润水平。

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	34,602.01	44,924.92	47,152.89	44,689.27
减：营业成本	24,365.45	31,559.44	32,945.40	31,289.20
税金及附加	1324.85	1,190.40	1,112.95	697.47
销售费用	2,909.73	3,349.19	4,442.50	3,526.63
管理费用	3,598.53	5,491.52	5,678.49	4,896.79
财务费用	3,591.49	2,141.43	1,450.40	1,285.66
其中：利息费用	4,539.99	2,956.08	3,059.36	1,968.15
利息收入	1015.22	886.65	1,799.91	794.63
加：其他收益	7,537.11	9,713.01	8,755.90	6,429.96
投资收益		0		70.27
公允价值变动收益	-47.46	109.83	120.98	441.27
信用减值损失		-429.46	-46.28	
资产减值损失		0	—	217.45
资产处置收益		-7		0.03
二、营业利润	6,301.60	10,579.32	10,353.76	10,152.50
加：营业外收入	0.57	0.6	888.43	772.46
减：营业外支出	3.63	15.21	20.14	25.21
三、利润总额	6,298.55	10,564.70	11,222.05	10,899.76
减：所得税费用	2,562.27	3,058.69	2,531.62	2,448.71
四、净利润	3,736.27	7,506.02	8,690.43	8,451.05

发行人-盐城市DZHHQZYKF有限公司

	银行	信托	租赁	其他	合计
金额	436,433.51	34,840.00	109,180.40	29,211.73	609,665.65
占比	71.59%	5.71%	17.91%	4.79%	100.00%

偿债能力指标表

	2023年9月末	2022年	2021年	2020年
流动比率	2.46	1.98	2.50	2.93
速动比率	1.70	1.29	1.47	2.03
资产负债率	55.98%	52.82%	47.46%	43.54%

01

◆ **融资渠道类型：**公司融资渠道丰富包括银行、信托，租赁及其他融资，公司融资途径多样化，融资渠道通畅，再融资能力强。

02

◆ 偿债能力：

短期偿债能力方面：2020-2022年及2023年9月末，发行人的流动比率分别为2.93、2.50、1.98和2.46，速动比率分别为2.03、1.47、1.29和1.70。均大于1，处于较好水平，流动资产、速动资产对流动负债的覆盖能力较强。。

长期偿债能力方面：2020-2022年及2023年9月末，发行人资产负债率分别为43.54%、47.46%、52.82%和55.98%，近年来总资产及总负债规模均有所上升。总体来看，公司资产负债率处于合理水平，资产负债结构合理。

03

◆ **信用评级：**中证鹏元对其主体信用评级为AA，评级展望为稳定。

发行人-盐城市DZHHQZYKF有限公司

◆ 资信情况

- 1) 根据DZH公司提供的征信报告显示，截至2023年12月2日，公司目前在16家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额为135,673.88万元，关注和不良类余额为0万元。
- 2) 截至2023年12月2日，通过“中国执行信息公开网”查询，DZH公司无被执行信息。。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2013	30	16	2019

借贷交易		担保交易	
余额	135673.88	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	31	78233.88	0	0	0	0	31	78233.88
短期借款	18	57440	0	0	0	0	18	57440
合计	49	135673.88	0	0	0	0	49	135673.88

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余额度	总额	已用额度	剩余额度
70000	66490	3510	32000	22000	10000

说明：由于存在授信额度的控制，剩余额度无法准确计算，需要结合授信明细信息进行估算。

中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民

首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 盐城市DZHHQZYKF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: ebqu  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 盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司相关的结果。

担保人-盐城市CZHJS投资集团有限公司

◆ **基本信息：**公司于2016年2月25日成立，注册资本20亿元，控股股东为江苏省盐城市人民政府，占股比100%；**实际控制人为江苏省盐城市人民政府。**

股权结构图



◆ **主营业务：**担保人作为盐城市重要的城市基础设施建设投融资主体之一，公司主要承担了盐城市盐都区内部基础设施建设工程，同时从事粮食收储及贸易、酒店经营等业务。

◆ **资产状况：**截至2023年9月末，公司总资产648.08亿元，净资产232.48亿元，资产负债率64.13%。

公司名称	盐城市CZHJS投资集团有限公司
法定代表人	倪才春
注册资本	200000万元人民币
成立日期	2016-02-25
注册地址	盐城市盐都区日月路9号
企业类型	有限责任公司（国有独资）
营业期限	2016-02-25至无固定期限
登记机关	江苏省盐城市盐都区行政审批局
经营范围	城镇化重点投资项目的建设、运营、管理，实业投资，政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理，政府委托的经营性资产、准经营资产的经营和非经营性资产的管理，政府委托的土地收储、整理与开发，政府委托的资产收益管理、资产重组，基础设施的建设、改造、管理，政府委托的棚户区改造、开发、经营、管理，政府委托的养老产业、农业项目、河道疏浚、新能源产业、电子商务、云计算、智能化产业，物流产业，市政公用工程、桥梁工程、园林绿化工程、水利水电工程、公用事业项目的投资管理，房地产开发与经营，房屋租赁，物业管理，建筑装饰装潢材料销售，市场营销策划，信息咨询服务，会展服务，旅游文化、教育、酒店项目的投资开发和经营管理。医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医用口罩零售；医用口罩批发（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）
统一社会信用代码	91320903MA1MFHD0XU

担保人-盐城市CZHJS投资集团有限公司

◆ 盈利能力分析：

2020-2023年9月末盈利能力指标

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年9月
营业收入	171,889.56	183,178.35	198,712.44	184,309.94
利润总额	23,803.75	23,162.96	26,092.85	24,113.79
毛利率	19.31%	13.07%	16.90%	16.19%
营业利润率	13.88%	12.75%	13.19%	13.66%
营业净利润率	12.09%	9.20%	9.03%	8.05%

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2023年9月末公司实现营业收入分别为171,889.56万元、183,178.355万元、198,712.44万元和184,309.94万元，近年来营业收入呈现上升趋势。公司近年来业务收入不断提升，保持较快增长，2022年收入比上年增长8.48%，截至2023年9月末，完成2022年营业收入的92.75%。

公司毛利率水平仍保持在较高水平，2020-2023年9月末，毛利率分别为19.31%、13.07%、16.90%和16.19%，毛利水平较高显示出较强的盈利能力和市场竞争力。

担保人-盐城市CZHJS投资集团有限公司

◆ 偿债能力分析：

2020-2023年9月末偿债指标情况

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
流动比率	2.08	2.18	2.07	2.33
速动比率	1.43	1.15	1.24	1.39
资产负债率	64.45%	64.27%	64.54% ⁵	64.13%

短期偿债能力来看，2020-2022年末及2023年9月末，公司流动比率分别为2.08、2.18、2.07和2.33，剔除掉较大规模的存货后，速动比率分别为1.43、1.15、1.24和1.39，均高于标准值，公司短期偿债能力好。

长期偿债能力来看，2020-2022年末及2023年9月末，公司资产负债率分别为64.45%、64.27%、64.54%和64.13%，资产负债率较为稳定，符合同行业标准，长期偿债能力较好，目前公司负债结构合理，流动负债与非流动负债占比均衡。

担保人-盐城市CZHJS投资集团有限公司

◆ 融资情况

根据融资明细总结公司有息债务到期情况:公司未来有息债务到期情况主要集中在2024年及2027年及以后, 2026年为占比较小年份。

按照融资渠道类型来看, 公司融资主要以银行、债券为主, 其余主要为信托和租赁及其他, 融资渠道多元化, 且融资渠道通畅。

具体占比情况如下:

来源	2023	2024	2025	2026	2027 及以后	小计	占比
银行	187,666.34	490,902.41	86,059.01	148,381.51	673,351.50	1,586,360.77	44.70%
债券	158,634.82	214,195.26	354,938.95	137,854.92	124,312.13	989,936.08	27.89%
信托	60,270.00	344,527.50	178,814.00	0.00	0.00	583,611.50	16.44%
租赁	29,983.59	81,807.05	53,267.66	96,772.57	44,442.16	306,273.03	8.63%
其他	25,368.00	24,980.00	19,198.37	0.00	13,170.87	82,717.24	2.33%
合计	461,922.75	1,156,412.22	692,277.99	383,009.00	855,276.66	3,548,898.62	100.00%
占比	13.02%	32.59%	19.51%	10.79%	24.10%	100.00%	

东方金诚国际信用评估有限公司
GOLDEN CREDIT RATING INTERNATIONAL CO.,LTD.

东方金诚国际信用评估有限公司关于上调: 建设投资建设投资集团有限公司主体信用等级的公告¹

东方金诚公告【2023】0328号

东方金诚国际信用评估有限公司
GOLDEN CREDIT RATING INTERNATIONAL CO.,LTD.

随着盐都交建股权的划入, 公司盈利能力有所提高。

经东方金诚信用评级委员会审定, 决定上调盐城城市建设投资集团有限公司主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定, 同时维持“23盐城城镇MTN002”和“23盐城城镇MTN003”信用等级为AAA。

特此公告。



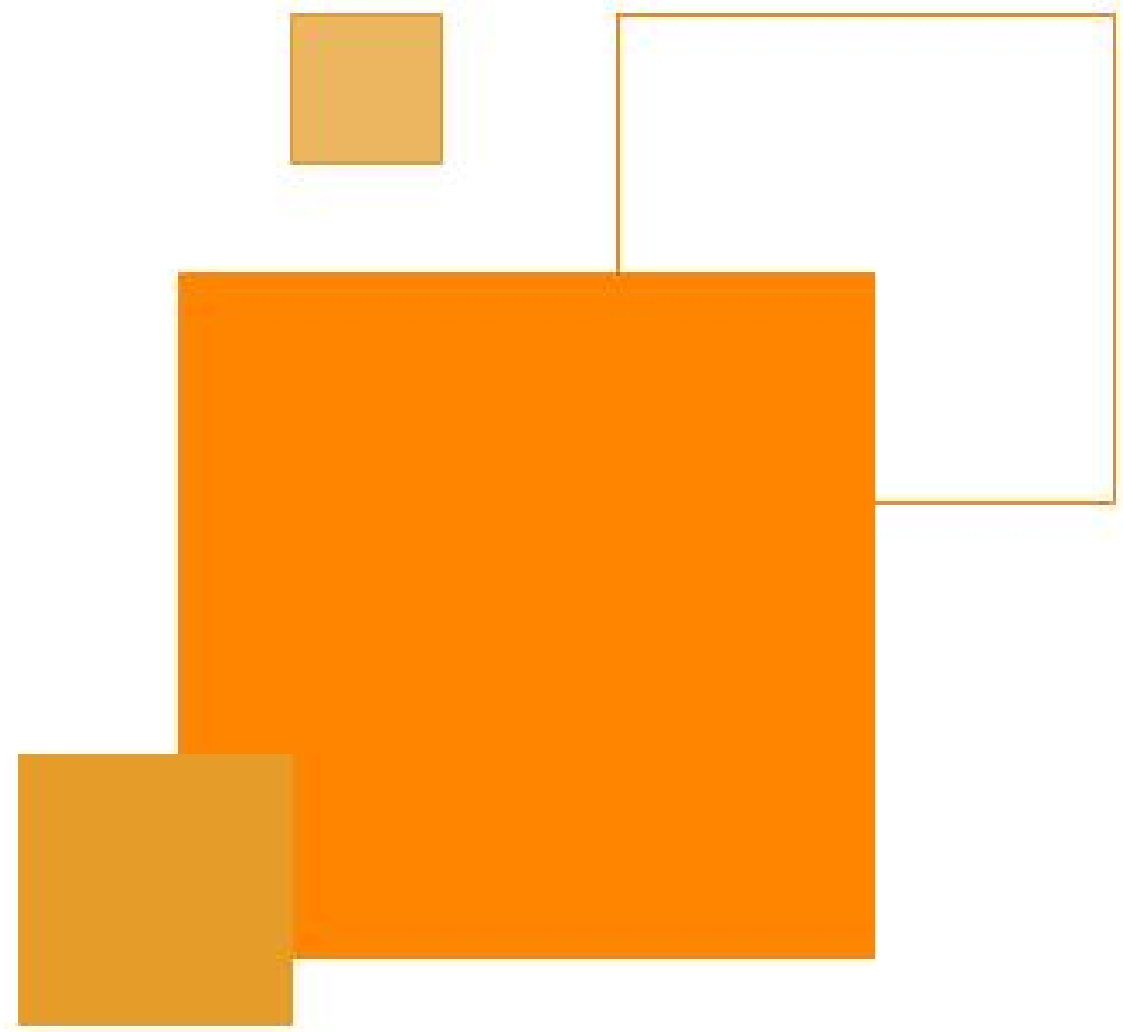
◆ **信用评级:** 根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的上调信用等级公告, CZHJS主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定, 债项AAA。

担保人-盐城市CZHJS投资集团有限公司

◆ 资信情况

- 1) 经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，CZHJS**无行政处罚，无经营异常记录**。有诉讼记录1条，已做撤诉处理，对CZH无重大影响。
- 2) 经项目组查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，**显示企业无被执行信息**。





谢谢