

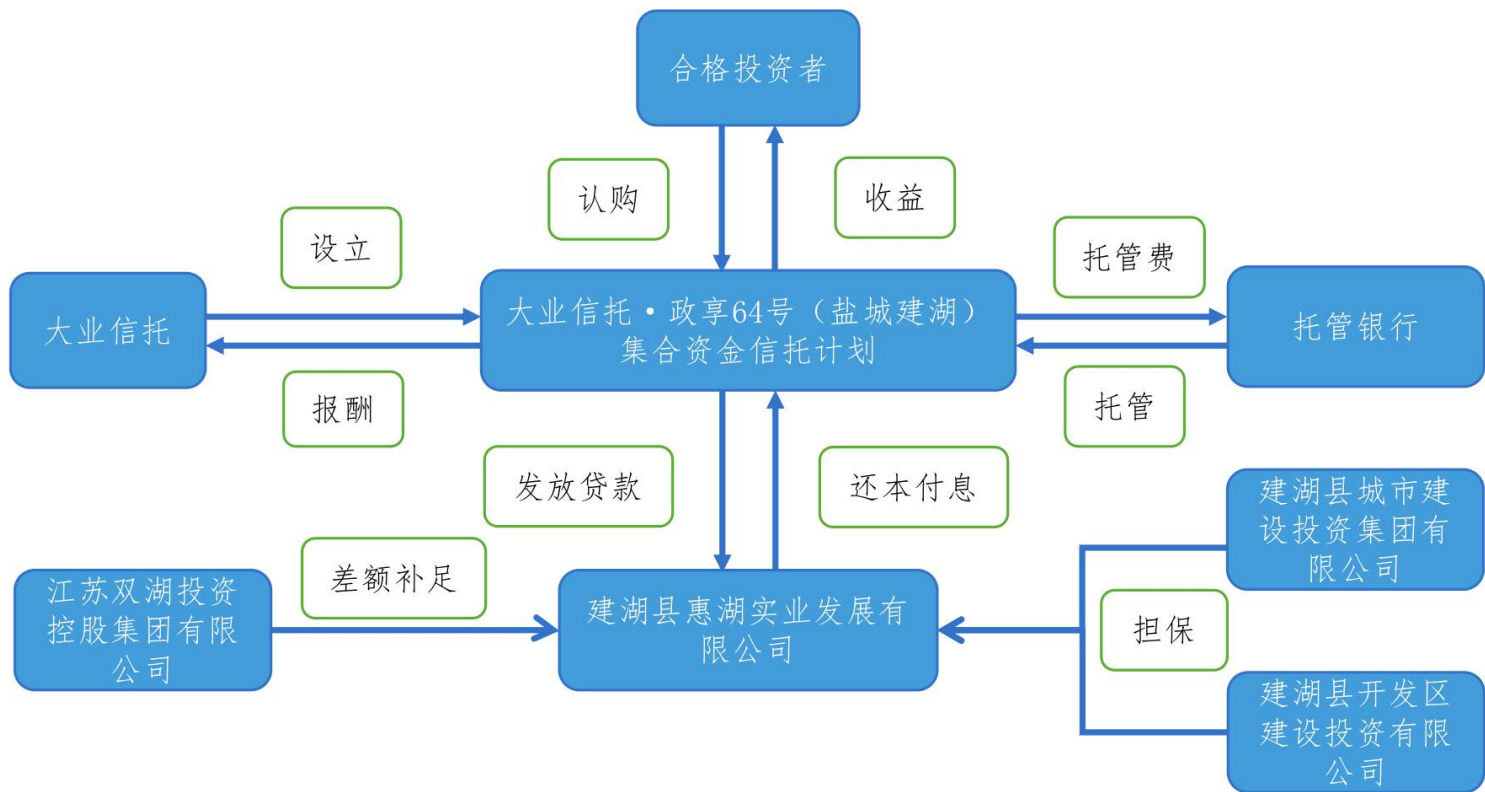


政享64号（盐城建湖）集合资金信托计划





项目交易结构





信托计划要素

信托资金规模	不超过人民币1.2亿元。
规模和期限	信托计划设立A、B、C和D四类信托单位。A类信托单位500万，期限6个月；B类信托单位1,200万，期限12个月；C类信托单位1,200万，期限18个月；D类信托单位9,100万，期限24个月。
本次发行	18个月1200万及24个月8100万
业绩比较基准	18个月，100-300万：7.1-7.2% 24个月，100-300万：7.3-7.4%
付息方式	自然季度付息（3.10/6.10/9.10/12.10）
资金用途	向融资人建湖惠湖实业发放流动资金贷款，用于补充融资人日常运营资金

项目风控措施

◆ 保证担保（2个）

建湖县城市建设投资集团有限公司和建湖县开发区建设投资有限公司为本信托计划提供不可撤销的连带责任担保。

◆ 差额补足

江苏双湖投资控股集团有限公司为本信托计划提供差额补足义务。

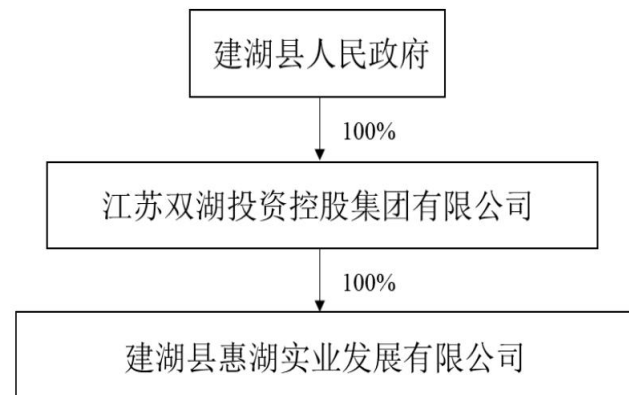


融资方/担保方/差补方-基本信息

类别	融资人	担保人1	担保人2	差补人
名称	惠湖实业	建湖城投	建湖开投	双湖投资
外部评级	AA	AA	AA	AA+
评级机构	中证鹏元	上海新世纪资信	中证鹏元	远东资信
实控人	建湖县人民政府	建湖县人民政府	建湖县人民政府	建湖县人民政府
核心业务	基础设施建设	安置房开发	水域养殖承和代建	安置房开发
银监会	名单外	名单外	名单外	名单外
总资产	110.70	443.38	201.59	650.57
总负债	62.34	251.29	116.47	349.22
所有者权益	48.36	192.1	85.12	301.35
资产负债率	56.31%	56.68%	57.78%	53.68%
营业收入	8.39	17.56	6.35	28.87
净利润	1.17	2.79	1.36	4.71

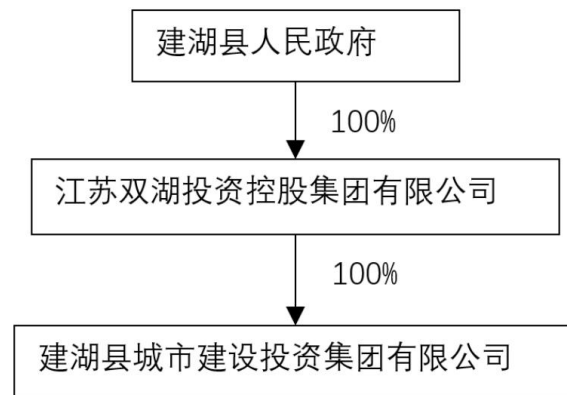
融资人简介

- ◆ **融资人：建湖县惠湖实业发展有限公司**
- ◆ **建湖县惠湖实业发展有限公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司，持股比例100%，建湖县人民政府为融资人实际控制人，注册资本为13.3亿元，实收资本为13.3亿元，主营业务为建湖县东部区域的土地开发、安置房建设和城镇基础设施建设及管理等业务。截止2022年9月末，融资人合并口径总资产106.43亿元，净资产49.72亿元，资产负债率53.28%；2021年度，融资人实现营业收入8.39亿元，净利润1.17亿元，近三年融资人主营业务收入不断增长。2022年8月，中证鹏元资信评估股份有限公司评定融资人主体信用评级为AA，评级展望为稳定。**



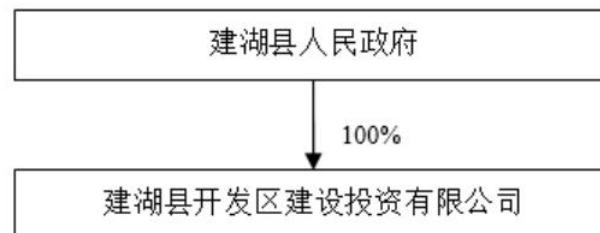
保证人1简介

- ◆ **保证人1：建湖县城市建设投资集团有限公司**
- ◆ **建湖县城市建设投资集团有限公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司，持股比例100%，建湖县人民政府为保证人1实际控制人，注册资金25亿元，实收资本25亿元，主要从事保障性住房建设、自来水供应、污水处理、销售业务等业务。截止2022年6月末，保证人1合并口径总资产463.18亿元，净资产192.08亿元，资产负债率58.53%；2021年度，保证人1实现营业收入17.56亿元，净利润2.79亿元。2022年6月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定保证人1主体信用评级为AA，评级展望为稳定。**



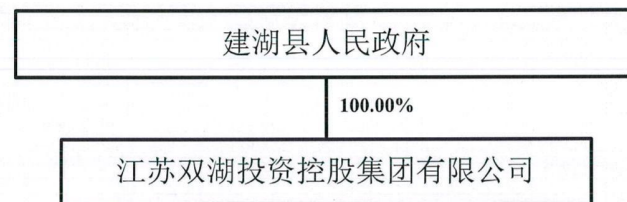
保证人2简介

- ◆ **保证人2：建湖县开发区建设投资有限公司**
- ◆ **建湖县开发区建设投资有限公司**股东为建湖县人民政府，持股比例100%，建湖县人民政府为保证人2实际控制人，注册资金20亿元，实收资本20亿元，主要从事建湖县水域养殖承包及建湖县经开区的基础设施和回迁安置房建设等业务。截止2022年9月末，保证人2合并口径总资产215.26亿元，净资产86.41亿元，资产负债率59.86%；2021年度，保证人2实现营业收入6.35亿元，净利润1.36亿元。2022年8月，中证鹏元资信评估股份有限公司评定保证人2主体信用评级为AA，评级展望为稳定。



差补人简介

- ◆ 差补人：江苏双湖投资控股集团有限公司
- ◆ 江苏双湖投资控股集团有限公司股东为建湖县人民政府，持股比例100%，建湖县人民政府为差补人实际控制人，注册资金80.7亿元，实收资本2亿元，公司本部目前主要承担集团的管理职能，具体业务则由各级子公司分别负责运营。截止2022年9月末，差补人合并口径总资产677.46亿元，净资产314.74亿元，资产负债率53.54%；2021年度，差补人实现营业收入28.87亿元，净利润4.71亿元。2022年6月，远东资信评估有限公司评定差补人主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。



区域情况-盐城市

- 盐城市，位于江苏省北部，是江苏省地级市，同时拥有空港、海港两个一类开放口岸，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。
- **2021年盐城市GDP为6617亿元，在江苏省13个地级市排名8，增长率为7.7%。2021年盐城市一般公共预算收入为451亿元。**



区域情况-建湖县

- 建湖县隶属盐城市，位于江苏省东北部、盐城市中西部，南邻盐都区、东接亭湖区和射阳县，北靠阜宁县，西与扬州、淮安接壤。全县总面积1,157平方公里，下辖近湖街道、钟庄街道等3个街道，上冈镇、建阳镇、颜单镇等11个镇，设有高铁建湖站，交通便利。
- 2021年建湖县GDP为665.52亿元，在盐城市各区县中排名第4，按可比价计算增长8.5%，增速处于盐城市各区县头部水平。近三年建湖县人均GDP高于全国平均水平，连续多年入选全国经济百强县。



项目优势

★ 区域经济发展水平高

近年来，建湖县经济保持快速增长，2021年，建湖县实现地区生产总值665.52亿、一般公共预算收入34.53亿，各项财政指标均显著提升，公共财政实力有所增强，经济发展速度位居盐城各区市县前列。

★ 优质的交易对手

融资人为建湖县重要的投融资平台，根据2021年底公开数据，按总资产规模看，差补人为建湖县第一大平台公司；保证人1排名第二，保证人2排名第4，融资人近年来发展迅速，政府对其支持较大。



结论-其他分析

从交易对手上看，融资人惠湖实业主要负责东部区域（上冈）土地开发、安置房及基础设施建设；担保人1建湖城投为核心平台，主营全县范围内的土地整理、土地资产经营、保障性住房建设等业务；担保人2建湖开投主要负责开发区范围的基础设施及安置房建设、开发区厂房建设；差补人目前主要承担集团的管理职能。

从区域经济来看，建湖县是全国百强县之一，是当前盐城市辖内发展较为迅速的区域，GDP排名位居盐城市所辖区市县第四名，GDP增速位居前列、一般预算收入排名第五。其经济和财政实力不断增强，且未来潜力较好。

大业信托

大业信托有限责任公司是经中国银保监会批准重新登记的非银行金融机构，持有编号为K0080H244010001的《金融许可证》。总部位于花城广州，在北京、上海、武汉设有业务管理部，业务范围遍布全国众多区域。

自开业以来，公司始终秉持“稳健经营、持续发展”的理念，积极应对内外部环境变化，准确把握市场机遇和业务节奏，不断提高市场竞争能力、风险控制能力、业务创新能力和运营管理能力，经营业绩快速增长。

公司注册资本20亿元，股东包括中国东方资产管理股份有限公司（41.67%）、广州金融控股集团有限公司（38.33%）和广东京信电力集团有限公司（20%）。



股东背景



中国东方
CHINA ORIENT

中国东方资产管理股份有限公司是经国务院批准，由财政部、全国社保基金理事会共同发起设立的国有大型非银行金融机构，是国内四大资产管理公司（AMC）之一。

经过20多年的发展，控股中华联合保险集团股份有限公司、大连银行股份有限公司、东兴证券股份有限公司、大业信托有限责任公司等12家一类子公司，在国内各中心城市设有25家分公司和1家经营部，业务涵盖资产管理、保险、银行、证券、信托、信用评级等领域，服务网络覆盖全国。

截至2020年末，集团合并总资产超过1.1万亿元，净资产近1,470亿元，员工总数近6万人。



广州金控
GUANGZHOU FINANCE HOLDINGS

广州金融控股集团有限公司是广州市政府整合市属金融产业的平台，业务范围涵盖银行、证券、信托、期货、基金、保险、股权投资、资产管理、典当、小额贷款、小额再贷款、融资租赁、再担保、商业保理、绿色金融、股权交易、金融资产交易、商品交易清算、航运金融等主要金融领域，控股及参股广州银行股份有限公司、广州农村商业银行股份有限公司、万联证券股份有限公司、广州金控期货有限公司、易方达基金管理有限公司、珠江人寿保险股份有限公司、大业信托有限责任公司等多家金融企业。

截至2019年末，集团合并总资产达到6,300亿元，员工总数约1万人。