

The background features several decorative circles. In the top-left corner, there is a large red circle. In the top-right corner, there is a large grey circle and a smaller grey circle. In the bottom-left corner, there is a grey circle. In the bottom-right corner, there is a red arc. A small red dot is located to the left of the main text.

央企信托

157号江苏建湖政信

投资者注意事项

01

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；

02

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；

03

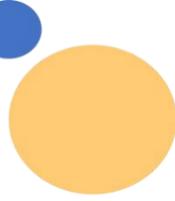
本产品包括但不限于：政策风险、市场风险、信托财产独立性风险、管理风险，具体请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》为准。



01

Part One

项目基本要素



项目基本要素

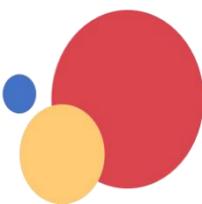
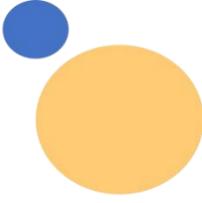
产品名称	央企信托-157号江苏建湖政信
发行规模	1.5亿
初始投资期限	24个月
预期年化业绩比较基准	100万及以上：7.2%
收益分配方式	自然季度付息（末月10号）
投资区域	江苏
发行人	建湖县惠湖实业发展有限公司（AA）
资金用途	用于向惠湖实业进行永续权益投资,惠湖实业将所得资金用于归还其金融机构借款
担保人	建湖县城市建设投资集团有限公司（AA）



02

Part One

区域简介



区域介绍-盐城市建湖县

- ◆ **建湖县**：位于江苏省苏北里下河腹部，隶属于盐城市，建湖县地处黄海之滨，背倚苏北平原，素有“水乡明珠”之美称，**全国百强县**。
- ◆ 2022 年区域经济保持稳中向好，**2022 年 GDP 为 712.1 亿元**，同比增长 5.0%；一般公共预算收入为 **37.65 亿元**，其中税收收入 26.11 亿元。



盐城市，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汇点，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，百强城市第33名。

盐城交通优势明显，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。

2022 年，盐城市地区生产总值突破 7000 亿元，达 7079.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%。2022 年盐城市一般公共预算收入为 453.26 亿元，其中税收收入 297.26 亿元。



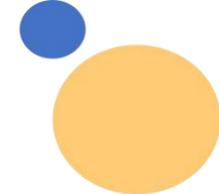
图例
● 盐城综合客运枢纽
● 县(市、区)站
● 周边车站



03

Part One

交易对手简介



建湖县平台

区域平台公司分析

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 (亿元)	外部评 级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	江苏双湖投资控股集团有限公司	80.7	689.08	AA+	7-	建湖县人民政府	国有资产运营/控股平台	/
2	建湖县城市建设投资集团有限公司	25	463.18	AA	7-	江苏双湖投资控股集团有限公司	国有资产运营/基础设施建设和土地整理业务, 另有房地产、贸易和保安等业务	86.2
3	建湖县新农村建设投资有限公司	20	262.86	AA	7-	建湖县人民政府	资产运营主体/基础设施投资建设, 另有物业租赁、股权投资、绿化、担保等	8.5
4	建湖县开发区建设投资有限公司	20	208.63	AA	8+	建湖县人民政府	资产运营主体/国有资产运营、交通基建、土地开发整理及贸易	33.12
5	建湖县惠湖实业发展有限公司	13.3	106.43	AA	-	江苏双湖投资控股集团有限公司	建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体	/
6	建湖县近湖建设投资有限公司	10	35.75	A+	8-	建湖县新农村建设投资有限公司	资产运营主体/国有资产投资、管理和经营主体、新能源产业的投资与运营、大宗商品贸易及基础设施代建等	4.5

发行人简介-建湖县惠湖实业发展有限公司

◆ 基本信息:

惠湖实业原名建湖县国投东部建设投资有限公司，成立于2013年3月，截止2022年7月末，公司注册资本133000万元人民币，公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司（持股比例100%），**实际控制人为建湖县人民政府。**

◆ 主营业务:

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主营业务具有很强的地区专营，营业收入主要来自于工程代建业务收入。

◆ 资产情况:

截至2022年9月底，公司总资产106.43亿元，总负债56.71亿元，资产负债率53.28%。

企业名称 注册地址	建湖县惠湖实业发展有限公司 建湖县双湖公园东湖内公园路3号		
企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	注册资本	133000万元
营业执照号/ 统一信用代码 证号	91320925063237558X	实收资本、实收资本类型	133000万元货币
营业期限	2013年3月6日至2033年3月5日	客户标识	老客户
主要经营范围	许可项目：建设工程施工；林木种子生产经营；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，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；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；谷物种植；谷物销售；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；花卉种植；礼品花卉销售；树木种植经营；林业产品销售；水产品批发；水产品冷冻加工；水产品零售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；金属结构销售；日用百货销售；办公用品销售；塑料制品销售；体育用品及器材零售；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁（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）。		

股权结构图



发行人简介-建湖县惠湖实业发展有限公司

◆ 融资渠道：

发行人主要通过银行融资，占比达 53.80%，其次是租赁融资，占比 18.13%，银行与租赁融资合计占比 71.93%；信托和其他，分别占比为 10.69%、17.38%，发行人得到银行、信托、融资租赁等金融机构的广泛认可，融资渠道通畅且融资成本较低。

融资渠道	余额	占比
银行	133,169.50	53.80%
信托	26,450.00	10.69%
租赁	44,885.11	18.13%
其他	43,015.00	17.38%
合计	247,519.61	100.00%

到期时间	余额 (万元)	占比
2023	94,941.68	38.36%
2024	24,486.62	9.89%
2025	28,060.00	11.34%
2026 年及以后	100,031.31	40.41%
合计	247,519.61	100.00%

◆ 从到期期限来看：到期时间主要集中在 2023 年与 2026 年及以后，分别占比为 38.36%和 40.41%，还款压力较大；其他年份所占份额较少，还款压力较小。

发行人简介-建湖县惠湖实业发展有限公司

中证鹏元
CSCI Pengyuan
中鹏信评【2022】第Z【934】号01

建湖县惠湖实业发展有限公司 2022年非公开发行公司债券信用评级报告

评级结果

主体信用等级	AA
评级展望	稳定
债券信用等级	AA
评级日期	2022-08-05

评级观点

中证鹏元评定建湖县惠湖实业发展有限公司（以下简称“惠湖实业”或“公司”）本次拟非公开发行不超过5亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

上述等级的评定是考虑到建湖县高速增长的消费及进出口为经济基本提供有力支撑，公司待结算代建成本规模较大，收入来源有一定保障，建湖县城市建设投资集团有限公司（以下简称“建湖城投”）提供的全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保为本期债券偿还提供一定保障；同时中证鹏元也关注到，公司主营业务回款波动较大，资产流动性较弱，面临较大偿债压力，存在一定或有负债风险等风险因素。

债券概况

发行规模：不超过5亿元
发行期限：3年
偿还方式：单利按年付息，到期一次还本
发行目的：偿还有息债务
增信方式：保证担保
担保主体：建湖县城市建设投资集团有限公司

未来展望

预计公司仍将承担区域内重要项目建设，且将持续获得一定的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2021	2020
总资产	110.70	115.22
所有者权益	48.36	49.80
总债务	37.27	49.34
资产负债率	56.31%	56.78%
现金短期债务比	0.42	0.34
营业收入	8.39	6.42
其他收益	0.89	0.00
利润总额	1.27	1.07
销售毛利率	9.85%	15.45%
EBITDA	1.74	1.54
EBITDA利息保障倍数	0.46	0.40
经营活动现金流净额	11.93	-6.33
收现比	190.35%	0.05%

联系方式

项目负责人：顾春霞
guchx@cspengyuan.com

项目组成员：高爽
gaos@cspengyuan.com

◆ **信用评级：**根据中证鹏元评级报告，惠湖实业的主体信用评级为AA，评级展望为稳定，债项评级AA。

◆ 资信情况：

- 经查询中国人民银行征信中心，截至2022年12月6日，公司共在31家金融机构办理过信贷业务，**无关注类和不良类**。担保交易余额为0万元，**无关注类和不良类**。
- 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**。



担保方简介-建湖县城市建设投资集团有限公司

- ◆ **基本信息：**建湖城投成立于 2008 年 6 月 25 日，注册资本 25 亿元，公司控股股东为江苏双湖投资控股集团有限公司，**实际控制人**为江苏省盐城市建湖县人民政府。
- ◆ **主营业务：**公司是建湖县重要的投资和建设主体，核心业务主要包括安置房开发、自来水供应和商品销售业务等，收入及利润主要来自于安置房开发业务。
- ◆ **资产情况：**截至 2022 年 9 月底，公司总资产 455.10 亿元，总负债 259.42 亿元，资产负债率 57%。

企业名称	建湖县城市建设投资集团有限公司
法定代表人:	刘大年
成立日期:	2008-06-25
公司类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本:	250,000 万
实收资本	250,000 万
注册地址:	建湖县城湖中北路 8 号
统一社会信用代码	91320925677037526E
经营范围:	房地产开发经营; 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: 土地整治服务; 自有资金投资的资产管理服务; 建筑材料销售(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)

股权结构



担保方简介-建湖县城市建设投资集团有限公司

◆ 融资渠道：

担保人主要通过银行融资，占比达 59.56%，其次是发行债券融资，占比 26.06%，银行与债券融资合计占比 85.62%；融资租赁和信托，分别占比为 8.25%、5.09%，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，融资渠道通畅且融资成本较低。

融资渠道	余额 (万元)	占比
债券	504,000.00	26.06%
银行	1,151,749.00	59.56%
融资租赁	159,530.65	8.25%
信托	98,430.00	5.09%
其他	20,000.00	1.03%
合计	1,933,709.65	100.00%

到期时间	余额 (万元)	占比
2023	399,260.75	20.65%
2024	496,957.38	25.70%
2025	318,774.72	16.49%
2026 年及以后	718,716.8	37.17%
合计	1,933,709.65	100.00%

◆ 从到期期限来看：到期时间分布比较均匀，其中2025年占比较少，整体到期偿债压力较小。

担保方简介-建湖县城市建设投资集团有限公司

概述	
编号：【新世纪债评（2023）010127】	
评级对象：	2023年建湖县城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）
主体信用等级：	AA
评级展望：	稳定
债项信用等级：	AAA
注册额度：	14亿元
本次发行：	8.00亿元，其中基础发行额为人民币5.00亿元，弹性配售额为人民币3.00亿元
存续期限：	7（5+2）年
增级安排：	由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
评级时间：	2023年3月17日
发行目的：	项目建设，补充营运资金
偿还方式：	每年付息一次，分次还本
评级观点	
主要优势：	
<ul style="list-style-type: none">● 业务经营较稳定。建湖城投在建安置房项目规模较大，根据公司与政府签订的部分安置房市场化经营协议，自2014年起公司获得持续的业务收入现金流入。● 外部支持。建湖城投是建湖县重要的投建主体，能够得到建湖县政府在资产注入、财政资金拨付等方面的支持。● 担保增信。三峡担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，可在一定程度上提高本期债券本息的安全性。	
主要风险：	
<ul style="list-style-type: none">● 易受房地产市场景气度影响。建湖城投以安置房开发等业务为主业，其资金状况及融资能力易受建湖县房地产市场状况影响。● 债务负担重。随着安置房开发等业务的推进，建湖城投积累了较大规模债务，近年来刚性负债规模持续增长，债务负担重。● 投融资压力较大。建湖城投在建项目较多，随着项目建设推进，公司资金需求不断加大，且可抵押资产规模相对较小，未来存在较大的投融资压力。● 对外担保风险。建湖城投对外担保规模较大，面临或有负债风险。● 往来占款规模较大。建湖城投与建湖县土地储备交易中心、建湖县水利建设发展有限公司等政府下属单位有较多往来款项，款项回收的及时程度对公司资产流动性有很大影响。● 流动性压力。截至2022年9月末，建湖城投大量货币资金使用受限，实际可用资金相对较少，流动性压力较大。	
未来展望	
通过对建湖城投及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，本评级机构给予公司AA主体信用等级，评	

◆ **信用评级：**根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级报告，建湖城投的**主体信用评级为AA**，评级展望为**稳定**，**债项评级AAA**。

◆ **总体评价：**建湖城投是建湖县重要的国有资产运营主体，其主要职能是承担建湖县城市基础设施的投资、建设、运营和管理任务，在建湖县城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。近年来资产规模逐年增加，整体资产规模较大，负债结构较为合理，公司整体的盈利能力较好，融资渠道多元，再融资能力较强，**作为主体评级AA的公开发债企业，具备履约担保能力。**



谢谢观看