
国民信托
大冶湖收益权集合资金信托计划
风险评估报告

上海进元投资管理有限公司

2020.05.14

目录

一、	项目简介	3
二、	区域环境	3
三、	融资方	4
1.	基本情况	4
2.	股权结构	4
3.	财务状况	5
3.1	资产负债	5
3.2	营业利润	6
3.3	现金流量	7
4.	债务状况	8
5.	融资方评价	9
四、	担保方	9
1.	基本情况	9
2.	股权结构	10
3.	财务状况	10
3.1	资产负债	10
3.2	营业利润	12
3.3	现金流量	12
4.	债务状况	13
5.	担保方评价	14
五、	抵押物	14
六、	总结	15

一、项目简介

信托名称	国民信托-湖北大冶湖项目收益权集合资金信托计划
信托规模	1.7 亿元
信托期限	2 年
预期收益	100-300 万:8.7%;300 万~:9.1%
付息方式	半年付息
融资方	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司
担保方	大冶市振恒城市发展投资有限公司
资金用途	用于“大冶市环保创业园”项目开发建设
风控措施	1、大冶市振恒城市发展投资有限公司为本项目提供连带责任保证担保； 2、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司以其持有估值 2.46 亿元的土地提供土地抵押担保，本金抵押率为 69.10%； 3、国民信托、资金监管银行、融资人三方签订资金监管协议，以融资人名义开立的用于接收国民信托向其支付的贷款的银行账户，用于信托计划资金使用监管。

二、区域环境

项目	GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	税收收入	转移性收入	政府基金收入	土地出让收入	一般公共预算支出
2018	623.64	8.60%	45.01	31.31	26.14	24.64	23.43	77.67
2017	590.94	8.60%	43.73	28.48	26.62	14.79	13.59	70.48
2016	540.49	8.10%	41.66	26.84	26.20	14.09	10.53	68.60

大冶市为黄石市代管县级市，位于湖北“冶金走廊”腹地及武汉、鄂州、九江城市带之间。2019 年工信部赛迪百强县排名中位列 74 位，较 2018 年大幅跃升 10 位，实现七年七进位，列居湖北省上榜县级市首位。

大冶市经济总量在黄石市下辖区县排名第 1 位，2018 年 GDP 达到 623.64 亿元，接近黄石 GDP 总量的 40%。同年大冶市全市完成一般公共预算收入 45.01 亿元，其中税收收入 31.31 亿元，占比 69.56%；转移性收入为 26.14 亿元；政府性基金收入完成 24.64 亿元，其中土地出让收入 23.43 亿元，占比 95.09%。整体而言大冶市地方政府财政收入能力良好、收入结构稳定。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2018	58.87	95.79	57.95%	9.44%	61.46%
2017	55.46	85.14	62.05%	9.39%	65.14%
2016	43.55	81.95	60.73%	8.06%	53.14%

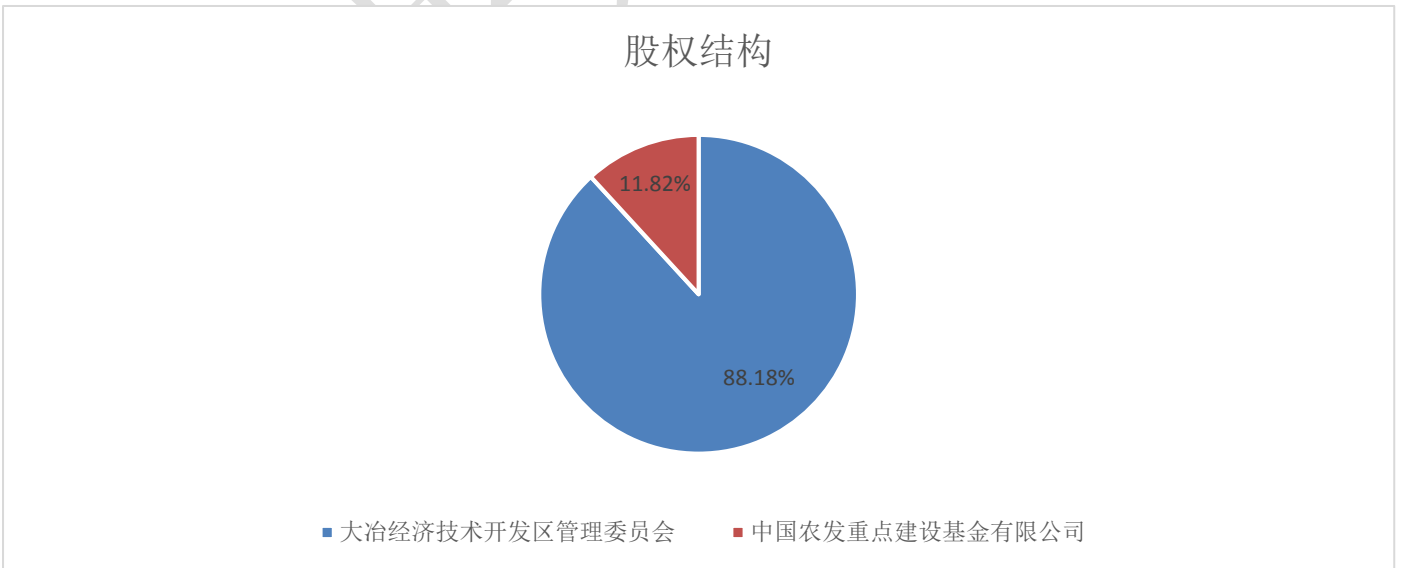
截止 2018 年末，大冶市地方政府债务余额为 58.87 亿元，较上年增加 3.41 亿元，涨幅较小，当期负债率为 9.44%，即大冶市地方政府公开债务规模小；同期核算综合财力为 95.79 亿元，较上年增加 10.65 亿元，主要为土地出让收入的增长，当期债务率为 61.46%，同样处在较低的水平。整体而言大冶市地方政府公开债务规模小，政府偿债压力低。

三、 融资方

1. 基本情况

公司名称	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司
曾用名	大冶市经创建设发展有限责任公司
主体评级	AA
法定代表人	尹义军
注册资本	5.67 亿元
注册日期	1995/04/05
注册地址	大冶市罗家桥街道办事处长乐大道 1 号 5 区 9-10 楼
统一社会信用代码	91420281722046705W
经营范围	园区基础设施、基础产业、高新产业投资、开发及经营;工业、商业、房地产业、旅游业投资、开发及经营;棚户区改造、保障房建设、社会发展项目建设、城镇化建设及投资开发;水利工程、水利设施、城市海绵工程投资建设及投资开发;从事政府授权的社会公共资源(冠名、广告发布、停车收费等经营权)的特许经营及高新区域范围内企业(产业)投融资、委托贷款及管理;土地资源开发经营;场地、厂房、门面房、车库等租赁;科技企业孵化器管理服务;授权国有资产经营管理,电动汽车充电桩、充电站及充电塔建设、运营及维护。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)
实际控制人	大冶经济技术开发区管理委员会
是否名单内	否

2. 股权结构

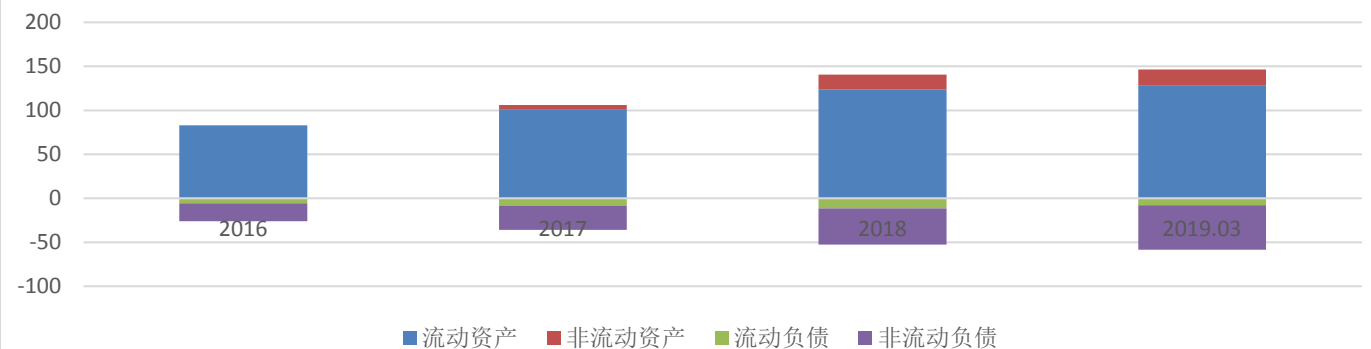


3. 财务状况

3.1 资产负债

项目	2019年3月	2018年末	2017年末	2016年末
货币资金	5.02	8.85	11.20	10.03
应收账款	19.48	20.16	20.95	19.83
预付款项	0.02	0.02	1.85	1.66
其他应收款	20.12	15.56	5.81	3.65
存货	84.01	78.92	61.42	47.65
流动资产合计	128.66	123.52	101.21	82.83
可供出售金融资产	1.22	0.72	0.20	0.20
长期应收款	0.28	0.28	0.16	-
长期股权投资	0.24	0.01	-	-
投资性房地产	13.86	13.86	-	-
固定资产	2.04	2.05	2.17	0.13
无形资产	0.00	0.00	2.38	0.00
非流动资产合计	17.64	16.92	4.91	0.33
资产总计	146.30	140.43	106.13	83.16
短期借款	-	1.00	-	-
应付账款	0.45	0.88	0.72	1.11
预收款项	0.19	0.19	0.12	0.06
应交税费	0.71	0.71	0.50	0.22
其他应付款	6.42	4.91	3.46	0.35
一年内到期的非流动负债	-	3.87	3.39	0.89
流动负债合计	7.78	11.57	8.19	5.75
长期借款	22.69	21.89	18.58	13.02
应付债券	4.48	-	-	-
长期应付款	21.59	17.39	9.14	7.21
递延所得税负债	1.96	1.96	-	-
非流动负债合计	50.73	41.24	27.72	20.23
负债合计	58.50	52.81	35.92	25.98
股东权益合计	87.80	87.62	70.21	57.18

资产负债结构



融资方在过去 3 年中规模扩张迅速，但公司整体资产负债结构始终保持良好状态。截止 2018 年末，公司总资产 140.43 亿元，其中流动资产 123.52 亿元，占总资产 87.96%。流动资产主要由存货、应收账款及其他应收款构成，三项资产情况披露如下：

应收账款	2018 年末余额	占比
大冶市经济技术开发区管委会	20.16	100%
其他应收款	2018 年末余额	占比
湖北大冶汉龙发动机有限公司	8.30	53.34%
湖北鑫詮精密科技有限哦给你公司	1.80	11.57%
湖北中兴新先进材料有限公司	1.60	10.28%
北京融通高科科技发展有限公司	0.70	4.50%
湖北融通高科先进材料有限公司	0.56	3.60%
合计	12.96	83.29%
存货	2018 年末余额	占比
工程施工	69.99	88.69%
土地	8.93	11.31%
合计	78.92	100%

其中 2018 年末应收账款余额较 2017 年末有所下降，主要系之前基础设施项目陆续进入结算周期，融资人对应收账款积极进行催收所致。应收款项主要为为大冶市经济技术开发区管委会的应收款项，属于政府性质资金，回收风险较低。开发区管委会已出具承诺，承诺将在 2017 年-2022 年间将于每年 10 月左右对融资人进行一次偿付，金额 6 亿元左右，预计该笔应收款可如期偿付。

同期末公司负债总额 52.81 亿元，其中非流动负债 41.24 亿元，占总负债 78.09%，公司负债结构始终保持良好。

项目	2019 年 3 月	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产负债率	39.99%	37.60%	33.84%	31.24%
流动比率	16.54	10.67	12.35	14.40
速动比率	5.74	3.85	4.63	5.83

截止 2019 年 3 月末，融资方资产负债率为 39.99%，总体来看呈增长趋势但仍处于低水平，公司具备较强的再融资能力及长期偿债能力；同期流动比率与速动比率分别为 16.54、5.74，均处于高水平，表明公司资产流动性强、速动资产占比高，即公司短期偿债能力有较好的保障。整体而言，融资方偿债能力表现为优秀。

3.2 营业利润

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一、营业收入	0.29	6.67	7.60	6.74
减：营业成本	0.27	5.53	6.64	5.82
税金及附加	0.50	0.13	0.08	0.06
管理费用	0.04	0.14	0.19	0.12
财务费用	-0.00	0.01	0.07	0.05
其中：利息费用	-	0.07	0.10	0.06
利息收入	-	0.05	0.03	0.01

资产减值损失	-	0.07	0.05	0.01
二、营业利润	-0.53	0.79	0.57	0.68
加：营业外收入	0.00	1.06	1.15	1.04
减：营业外支出	0.00	-	0.00	0.00
三、利润总额	-0.53	1.85	1.72	1.71
减：所得税费用	-	0.00	0.02	0.00
四、净利润	-0.53	1.85	1.71	1.70

公司几年营业收入规模存在小幅波动，但总体处在 6-8 亿元之间，公司营业收入主要来源于基础设施建设。2018 年公司全年完成营业收入 6.67 亿元，2016-2018 年 3 年间营业收入构成情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	6.00	89.98%	6.67	87.73%	6.43	95.33%
代建管理费	0.34	5.11%	-	-	-	-
房产销售	0.27	4.04%	0.89	11.76%	0.28	4.09%
房屋租赁	0.05	0.75%	0.03	0.47%	0.04	0.58%
其他	0.01	0.12%	0.00	0.04%	0.00	0.00%
合计	6.67	100.00%	7.60	100.00%	6.74	100.00%

融资方作为区域内重要的投融资主体和建设主体，承担了大冶市经济技术开发区内绝大多数的基础设施建设工作。伴随大冶市经济技术开发区社会经济的快速发展，融资方各项目开展和推进平稳发展，公司获得的营业收入也保持相对稳定。

3.3 现金流量

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.37	74.05	67.84	9.38
收到其他与经营活动有关的现金	2.76	72.73	66.90	87.99
经营活动现金流入小计	3.12	146.78	134.74	97.37
购买商品、接受劳务支付的现金	5.11	114.61	77.19	113.83
支付给职工以及为职工支付的现金	0.01	0.97	0.87	0.52
支付的各项税费	0.50	1.18	0.63	0.56
支付其他与经营活动有关的现金	0.77	29.91	60.43	73.93
经营活动现金流出小计	6.39	146.67	139.12	188.83
经营活动产生的现金流量净额	-3.27	0.11	-4.39	-91.47
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动产生的现金流量净额	-4.75	-100.57	-50.99	-19.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	25.42	-	25.95
取得借款收到的现金	5.75	51.50	84.50	134.90
收到其他与筹资活动有关的现金	-	78.16	43.49	-
筹资活动现金流入小计	5.75	155.08	127.99	160.85
偿还债务支付的现金	1.08	33.14	11.50	16.90

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.47	18.13	0.89	0.64
支付其他与筹资活动有关的现金	0.02	7.78	48.58	-
筹资活动现金流出小计	1.56	59.06	60.96	17.54
筹资活动产生的现金流量净额	4.19	96.02	67.02	143.31
四、现金及现金等价物净增加额	-3.83	-4.44	11.65	32.75

融资方 2016-2018 年经营活动产生的现金流量净额分别为-91.47 亿元、-43.88 亿元和 0.11 亿元，2016 年，融资方持续加大对基础设施建设和土地开发整理等代建业务的投资力度，致使购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金（如往来款）较大，而这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致经营现金流量净额为负。2018 年，随着工程款项的收回，经营活动现金净流量由负转正。

2016-2018 年融资方投资活动产生的现金流量净额分别为-19.09 亿元、-50.99 亿元和-100.57 亿元。融资方投资活动现金流量净额为负且金额较大，主要系融资方购买固定资产、无形资产和其他长期资产所致。

2016-2018 年融资方筹资活动产生的现金流量净额分别为 143.31 亿元、67.02 亿元和 96.02 亿元。融资方基础设施建设项目和安置房建设等代建业务的前期投资大、回款周期长，资金需求较大，有较强的融资需求。2017 年融资方筹资活动产生的现金流量净额增长较多，主要原因是融资方通过借款和长期应付款筹集的资金数额较大。

4. 债务状况

截止 2019 年 7 月末，融资方有息负债合计 49.28 亿元，分类情况如下：

负债类型	余额	占比
银行借款	22.33	45.31%
债券融资	14.00	28.41%
融资租赁	7.75	15.73%
信托借款	5.19	10.53%
合计	49.28	100.00%

融资方主要负债来源于银行借款与债券融资，两者合计占有息负债 73.72%，其中债券融资为 2019 年上半年发行的两笔普通企业债，情况如下：

债券简称	2019.7 余额	发行日期	到期日期	债项评级
19 冶高投 01	9.50	2019/01/29	2026/01/30	AAA
19 冶高投 02	4.50	2019/03/29	2026/04/01	AA

此外公司发债行为仍在进行中，在上表统计范围之外 2019 年 11 月公司发行了一笔私募债，规模为 5 亿元，2024 年到期，在本项目覆盖范围之外。

根据披露信息，统计到融资方未来几年内有息负债到期情况如下：

年度	到期金额
2019 (7 月~)	2.48
2020	4.40
2021	4.75

融资方在本项目覆盖范围内，有息负债到期情况较少，公司偿债压力小。

5. 融资方评价

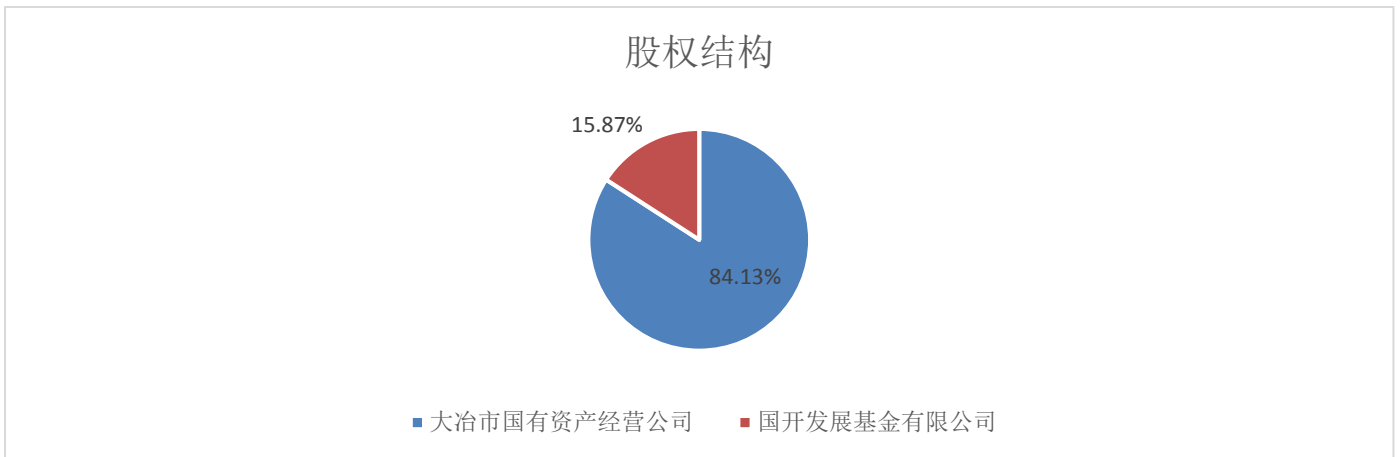
融资方是大冶市经济技术开发区内最重要的城投平台，公司受支持力度明显较大，近几年来公司扩张迅速但其资产负债结构保持良好。公司盈利能力稳定，且回款情况同样保持稳定。此外融资方筹资能力极强，未来仍具备较强的再融资能力，且本项目期间内偿债压力较小。综上所述，判断融资方自身延期兑付风险较低。

四、 担保方

1. 基本情况

公司名称	大冶市振恒城市发展投资有限公司
曾用名	大冶市城市建设投资开发有限公司
主体评级	AA
法定代表人	辛勇
注册资本	3.15 亿元
注册日期	2003/10/29
注册地址	大冶市高新区青松路 1 号
统一社会信用代码	91420281764101039Q
经营范围	城市基础设施建设及投融资；基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；从事政府授权的城市特许权经营业务；市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；从事城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；从事城市文化旅游项目开发及经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房地产开发经营与投资；房屋租赁、场地租赁；物业服务经营；停车服务经营；对医疗养老行业及健康产业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
实际控制人	大冶市国有资产管理局
是否名单内	否

2. 股权结构



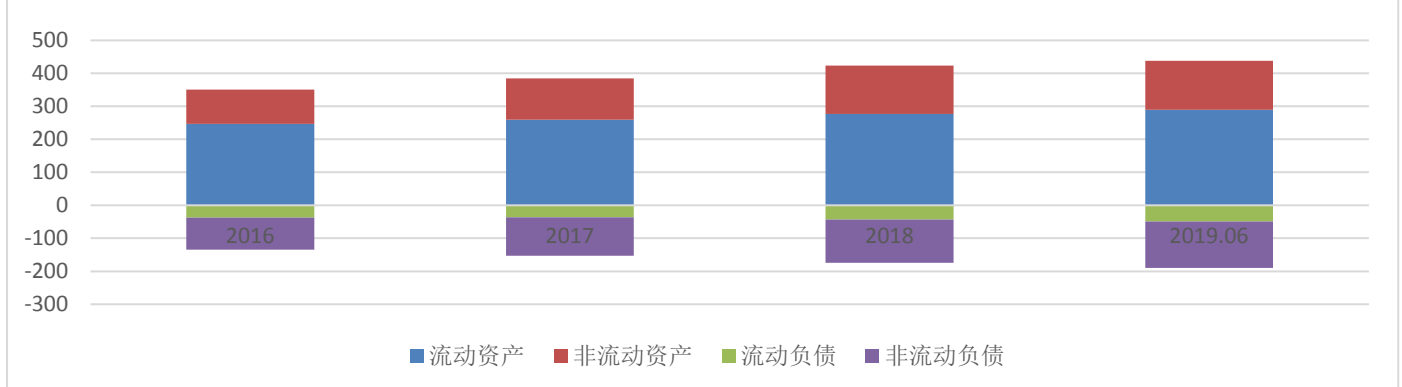
3. 财务状况

3.1 资产负债

项目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
货币资金	18.47	20.15	22.42	37.94
应收账款	17.94	16.94	11.60	7.96
预付款项	6.86	6.19	4.24	3.21
其他应收款	57.50	50.90	49.22	29.77
存货	189.05	182.96	167.17	164.24
其他流动资产	-	0.02	5.03	3.61
流动资产合计	289.83	277.16	259.69	246.74
可供出售金融资产	5.97	5.82	3.43	2.05
长期股权投资	0.77	0.77	0.77	0.39
固定资产	26.82	27.06	20.52	17.52
在建工程	115.00	112.92	100.00	84.06
无形资产	0.06	0.06	0.05	0.04
非流动资产合计	148.61	146.63	124.76	104.07
资产总计	438.44	423.79	384.46	350.82
短期借款	0.51	0.25	0.25	1.60
应付账款	1.80	1.61	1.21	1.67
预收款项	1.65	1.56	1.03	0.79
应付职工薪酬	0.04	0.06	0.05	0.03
应交税费	0.98	1.03	0.74	0.34
其他应付款	29.09	21.66	26.38	30.29
一年内到期的非流动负债	15.43	16.88	7.21	2.39
流动负债合计	49.49	43.05	36.87	37.12
长期借款	20.54	20.97	25.61	20.13
应付债券	43.87	42.45	32.63	35.76
长期应付款	76.27	67.94	57.64	41.94

非流动负债合计	140.68	131.36	115.88	97.82
负债合计	190.17	174.40	152.75	134.94
所有者权益合计	248.27	249.38	231.71	215.87

资产负债结构



担保方规模庞大，是大冶市最大城投平台，公司近几年来运行稳定且保持扩张。截止 2019 年 6 月末，担保方资产总计 438.44 亿元，其中流动资产合计 289.83 亿元，占总资产 66.10%。资产主要由货币资金、应收账款、存货、其他应收款与非流动资产中在建工程构成，主要资产情况披露如下：

- 截至 2019 年 6 月末，担保方货币资金余额 18.47 亿元，无资金受限情况；
- 应收账款余额为 17.94 亿元，主要为应收大冶市财政局的项目工程款，存在一定的资金占用；
- 其他应收款余额为 57.50 亿元，主要为湖北大冶汉龙汽车有限公司（民企）与其他平台或政府部门欠款，存在一定坏账风险；

其他应收款	余额	占比
湖北大冶汉龙汽车有限公司	38.18	66.08%
大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	7.47	12.93%
湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	2.92	5.06%
大冶市罗家桥街道办事处	1.30	2.25%
大冶市灵乡镇人民政府	0.75	1.30%
合计	50.63	87.62%

- 存货余额为 182.05 亿元，主要为公司持有的土地使用权，是公司流动资产的最主要组成部分，变现能力较差的土地使用权占流动资产比重较高，资产流动性一般；
- 截至 2018 年末，公司非流动资产有所增长，由 2017 年末的 124.76 亿元升至 2018 年末的 146.63 亿元，结构上依然由在建工程和固定资产构成。2018 年末，公司在建工程为 112.92 亿元，同比增长 12.93%，主要为公司承建的还建点工程、棚户区改造项目等。公司固定资产为 27.06 亿元，同比增长 31.89%，主要为公司拥有的自来水管网、运输工具和房屋及建筑物等。

项目	2019 年 6 月	2018 年	2017 年	2016 年
资产负债率	43.37%	41.15%	39.73%	38.47%
流动比率	5.86	6.44	7.04	6.65
速动比率	1.90	2.04	2.39	2.14

截止 2019 年 6 月末，担保方资产负债率为 43.37%，三年来保持相对稳定，公司具备较好的长期偿债能力与再

融资能力；同期流动比率与速动比率分别为 5.86、1.90，均处在良好水平，一方面本年度流动负债增长较为突出、另一方面资产中存货占比较高，导致 2018 年度公司流动比率有所下降且与速动比率间差额较大。整体而言公司仍具备较好的偿债能力。

3.2 营业利润

项目	2019 年 6 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业总收入	2.47	9.54	8.27	8.04
营业总成本	4.21	8.77	7.11	6.05
营业成本	2.14	6.10	5.11	4.81
税金及附加	0.01	0.11	0.11	0.12
销售费用	0.04	0.05	0.05	0.05
管理费用	0.33	0.54	0.38	0.32
财务费用	1.70	1.96	1.37	0.64
加：其他收益	0.11	0.20	0.24	-
投资净收益	0.12	0.08	0.02	0.00
营业利润	-1.54	1.04	1.42	2.00
加：营业外收入	0.01	0.71	2.03	0.99
减：营业外支出	0.02	0.00	0.00	0.08
利润总额	-1.55	1.75	3.44	2.90
减：所得税	0.01	0.04	0.02	0.02
净利润	-1.56	1.71	3.43	2.88

公司作为大冶市主要的城市基础设施投融资建设及相关国有资产的经营管理主体，除了负责诸城市主要基础设施建设，还负责诸城市的自来水销售及土地开发整理等业务的经营。2016 年-2018 年大冶振恒营业收入分别为 8.04 亿元、8.27 亿元和 9.54 亿元，营业收入有一定的提高。净利润分别为 2.88 亿元、3.43 亿元和 1.71 亿元，2018 年随着营业外收入大幅减少与期间费用上涨，公司盈利能力明显下降。

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
土地开发整理	4.76	49.9	5.12	61.82	4.66	57.99
基础设施建设	2.65	27.83	1.82	21.99	1.88	23.33
自来水销售	0.90	9.48	0.77	9.30	0.72	8.92
管网安装	0.61	6.37	0.21	2.52	0.43	5.29
公共运输	0.38	3.95	0.16	1.99	0.21	2.59
其他	0.24	2.48	0.20	2.37	0.15	1.88
合计	9.54	100	8.27	100	8.04	100

3.3 现金流量

项目	2019 年 6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1.67	5.41	4.91	4.31

收到其他与经营活动有关的现金	6.54	24.65	15.23	6.16
经营活动现金流入小计	8.21	30.06	20.14	10.46
购买商品、接受劳务支付的现金	2.23	19.58	3.40	6.36
支付给职工以及为职工支付的现金	0.46	0.83	0.51	0.41
支付的各项税费	0.12	0.18	0.13	0.16
支付其他与经营活动有关的现金	8.61	29.61	30.27	31.79
经营活动现金流出小计	11.42	50.20	34.32	38.72
经营活动产生的现金流量净额	-3.21	-20.14	-14.18	-28.25
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	0.93	17.07	4.69	8.91
投资活动现金流出小计	7.12	14.57	22.59	21.10
投资活动产生的现金流量净额	-6.19	2.49	-17.91	-12.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	0.00	0.33	-
取得借款收到的现金	18.53	28.22	40.46	57.65
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	22.15
发行债券收到的现金	5.00	12.96	-	-
筹资活动现金流入小计	23.53	41.18	40.79	79.80
偿还债务支付的现金	7.49	14.46	12.67	9.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4.72	8.14	6.95	5.63
支付其他与筹资活动有关的现金	3.60	3.20	3.20	2.03
筹资活动现金流出小计	15.81	25.80	22.83	16.85
筹资活动产生的现金流量净额	7.72	15.38	17.96	62.94
四、现金及现金等价物净增加额	-1.68	-2.27	-14.13	22.51

公司经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务，报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付和支付其他与经营活动有关的现金的现金等。

截至 2019 年 6 月，大冶振恒经营活动产生的现金流量净额为-3.21 亿元，投资活动产生的现金流量净额-6.19 亿元，筹资活动产生的现金流量净额 7.72 亿元，具有一定的筹资能力。2018 年末至 2016 年末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 2.49 亿元、-17.91 亿元和-12.18 亿元。2016 年末至 2018 年末，公司期末现金及现金等价物余额分别为 22.42 亿元、36.54 亿元和 20.15 亿元。2017 年较 2016 年期末现金及现金等价物余额有所减少，主要来自公司投资活动和筹资活动产生的现金流量净额的减少。公司近年来在基础设施建设及安置房项目投入较大，且大部分施工项目仍在建设期间尚未完工，所以投资性净现金流连续表现为负。

4. 债务状况

截止 2019 年 9 月末，担保方有息负债合计 161.28 亿元，有息负债分类统计情况如下：

负债类型	余额	占比
银行借款	70.28	43.58%
债券融资	41.90	25.98%

融资租赁	32.47	20.13%
信托借款	10.23	6.35%
其他	6.40	3.97%
合计	161.28	100.00%

根据披露信息，统计到担保方有息负债到期情况如下：

年度	到期金额
2019 (9月~)	3.00
2020	11.04
2021	20.17
2022	17.23

5. 担保方评价

担保方是大冶市最大的城投平台，公司由大冶市国有资产经营公司控股，实际控制人为大冶市国有资产管理局，重要性显著。近几年公司保持稳步扩张趋势，公司流动资产中其他应收款科目对资金造成较大占用，且债务人前景尚不明朗，存在一定坏账风险，对担保方存在较大影响的可能，另由于公司持有土地较多，土地使用权与在建工程占比较高，资产流动性较差，变现能力弱。公司经营能力相对稳定，营业收入来源趋向于多元化，但主要业务仍与地方政府关联紧密。此外项目存续期间内存在债务集中到期情况但相较公司规模而言偿债压力适中。综上所述，判断担保方延期兑付风险为中等偏低。

五、 抵押物

湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司提供土地使用权抵押于信托公司，总评估价值约 2.46 亿元人民币，本金抵押率为 69.10%。本项目委托北京康正宏基房地产评估有限公司于 2019 年 11 月 4 日对提供的抵押物进行了现场勘查。北京康正宏基房地产评估有限公司根据估价对象的特点和实际情况，采用市场比较法和剩余法两种方法评估估价对象的使用权价值。

权利人	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司
坐落	湖北省大冶市罗桥商贸新区 15 号路东北侧、罗金大道南侧
用途	住宅用地
容积率	不高于 3、不低于 1
面积	53082.56 平方米
评估价值	24602.00 万元

抵押物实际土地开发程度为红线外周围基础设施达“五通”（通路、通电、通上水、通讯、通下水）、宗地红线内场地平整。土地形状规整、规模较大、地势平坦，可利用性较强。抵押地块距离大冶市总部经济中心及相关政府职能部门办公地点仅两公里，紧邻铁路线，周边配套有客运站、商城、人才公寓、中学等。本抵押物用途为住宅，且地理位置优越，可开发利用性强，变现能力强。据了解，抵押物尚无开发计划。

根据土地使用权人提供的地价款，估价对象于价值时点合同约定的土地出让金已缴齐。国有建设用地使用权出让年限为70年，截至目前剩余土地出让年限69.75年。本抵押物为住宅用地，权属明晰，无历史遗留问题。抵押人以足额土地抵押，信托公司为第一顺位抵押权人，抵押效力有效足值。



六、 总结

大冶市为黄石市代管县级市，位于湖北“冶金走廊”腹地及武汉、鄂州、九江城市带之间。2019年工信部赛迪百强县排名中位列74位，较2018年大幅跃升10位，实现七年七进位，列居湖北省上榜县级市首位。大冶市经济总量在黄石市下辖区县排名第1位，地区经济发展水平较好，地方政府财政收入能力良好、收入结构稳定。整体而言大冶市地方政府公开债务规模小，政府偿债压力低。

融资方是大冶市经济技术开发区内最重要的城投平台，公司受支持力度明显较大，近几年来公司扩张迅速但其资产负债结构保持良好。公司盈利能力稳定，且回款情况同样保持稳定。此外融资方筹资能力极强，未来仍具备较强的再融资能力，且本项目期间内偿债压力较小。综上所述，判断融资方自身延期兑付风险较低。

担保方是大冶市最大的城投平台，公司由大冶市国有资产经营公司控股，实际控制人为大冶市国有资产管理局，重要性显著。近几年公司保持稳步扩张趋势，公司流动资产中其他应收款科目对资金造成较大占用，且债务人前景

尚不明朗，存在一定坏账风险，对担保方存在较大影响的可能，另由于公司持有土地较多，土地使用权与在建工程占比较高，资产流动性较差，变现能力弱。公司经营能力相对稳定，营业收入来源趋向于多元化，但主要业务仍与地方政府关联紧密。此外项目存续期间内存在债务集中到期情况但相较公司规模而言偿债压力适中。综上所述，判断担保方延期兑付风险为中等偏低。

本项目融资方与担保方为大冶市主要的两家城投平台，公司规模大，运营情况相对稳定，两家公司均存在对区域内车企或相关供应商往来款或借款，后续回款情况受其发展影响较大，存在一定回收风险。抵押物为住宅用地，地理位置较好，无权属问题且足额抵押，对项目本息保障作用较强。综上所述，判断本项目延期兑付风险较低。

