
光大信托
四川广安集合资金信托计划
风险评估报告

上海进元投资管理有限公司

2020.05.21

目录

一、	项目简介	3
二、	区域财政情况	3
三、	融资方	4
1.	基本情况	4
2.	股权结构	4
3.	财务状况	4
3.1	资产负债	4
3.2	营业利润	6
3.3	现金流量	7
4.	债务情况	8
5.	融资方评价	8
四、	担保方	9
1.	基本情况	9
2.	股权结构	9
3.	财务状况	10
3.1	资产负债	10
3.2	营业利润	11
3.3	现金流量	12
4.	债务情况	13
5.	担保方评价	13
五、	抵押物	14
六、	总结	15

一、项目简介

项目名称	光大信托-四川广安市政项目
融资方	广安金财投融资（集团）有限责任公司
担保方	广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司
产品规模	3亿元
信托期限	2年
预期收益率	100-300万:7.9%;300-1000万:8.2%;1000万及以上:协定
付息方式	半年付息
资金用途	本次信托计划以不超过3亿元用于受让融资方持有的华蓥市发展投资集团有限公司8.12亿元股权收益权，并用于广安金财的日常经营
风控措施	1、广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司为广安金财的回购义务提供连带责任担保 2、融资人广安金财以其持有华蓥市发展投资集团有限公司的8.12亿元股份作为质押担保 3、华蓥发投以其持有华蓥市的1宗国有建设用地使用权为其进行抵押，宗地面积约208587 m ² ，抵押物评估价值约为4.67亿元，抵押率为64.24%

二、区域财政情况

项目	GDP	GDP 增速	一般公共 预算收入	税收收入	转移性 收入	政府性基金 收入	土地出让 收入	一般公共 预算支出
2018	1,250.20	8.0%	80.05	48.12	171.32	120.53	113.45	289.03
2017	1,173.79	8.1%	71.25	39.34	174.04	84.58	79.57	266.08
2016	1,078.62	7.9%	64.22	36.90	166.78	63.96	60.56	244.32

广安，四川省地级市，位于四川省东北部，东、南两部分与重庆市垫江县、长寿区、渝北区、合川区接壤，西部与遂宁市蓬溪县和南充市嘉陵区、高坪区相邻，北部与南充市蓬安县和达州市渠县、大竹县毗连。广安是四川省唯一的“川渝合作示范区”和距离重庆主城区最近的地级市，纳入了重庆1小时经济圈。

广安市2018年地区生产总值为1250.20亿元，经济仍保持较高速度增长。同年一般公共预算收入完成80.05亿元，其中税收收入占比60.11%为48.12亿元；转移性收入为171.32亿元；政府性基金收入增幅较大，2018完成120.53亿元，其中土地出让收入占比94.13%为113.45亿元。整体而言广安市政府财政收入能力一般，收入质量较差但仍在不断优化，财政收支平衡性较差。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2018	273.40	371.90	27.70%	21.87%	73.51%
2017	246.81	329.87	26.78%	21.03%	74.82%
2016	213.99	294.96	26.29%	19.84%	72.55%

2018年末，广安市地方政府债务余额为273.40亿元，历年均有所增长，同期核算综合财力为371.90亿元，受土地出让收入上升的影响，广安市政府综合财力涨幅明显。政府负债率为21.87%表明债务规模较高；债务率为73.51%，处于略高水平。整体而言，广安市财政实力一般，地方公开债务规模高，偿债压力略高。

三、 融资方

1. 基本情况

企业名称	广安金财投融资（集团）有限责任公司
主体评级	AA
法人代表	蒋德澍
注册资本	20 亿元
注册日期	2014/12/23
统一社会信用代码	915116003144264855
注册地址	四川省广安市广安区建安中路 2 号
经营范围	项目投资、资产管理、投资理财、受托管理股权投资企业及相关咨询，增信服务等
实际控制人	广安市政府国有资产监督管理委员会
是否名单内	否

2. 股权结构

广安市政府国有资产监督管理委员会

广安金财投融资（集团）
有限责任公司

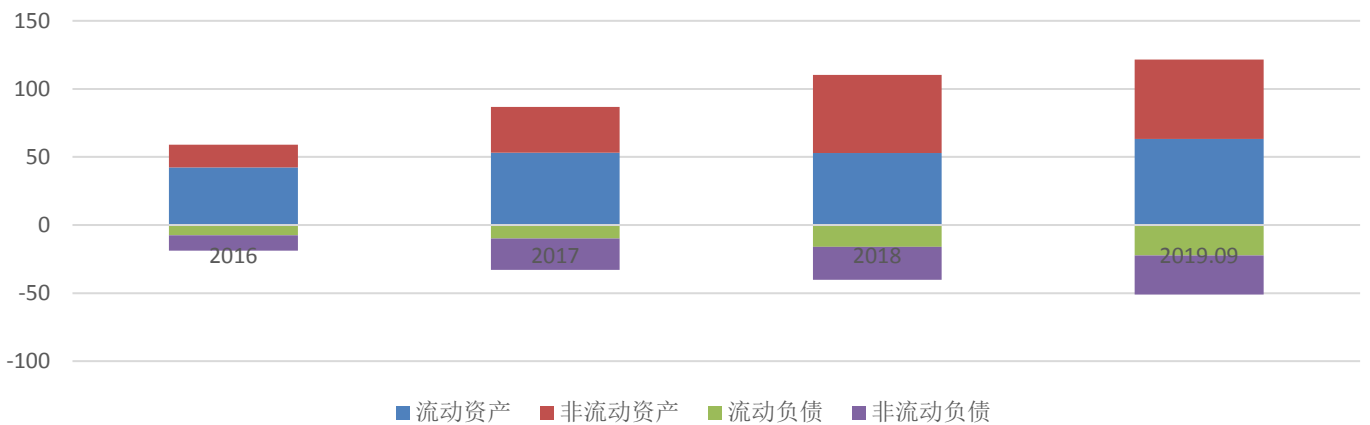
3. 财务状况

3.1 资产负债

项目	2019 年 9 月	2018 年	2017 年	2016 年
货币资金	4.84	2.70	6.89	5.07
应收账款	2.19	1.33	1.59	0.76
预付款项	1.82	0.42	0.43	0.46
其他应收款	14.11	9.27	10.52	7.18
存货	38.39	36.07	29.89	26.82
其他流动资产	1.76	3.06	3.65	1.85
流动资产合计	63.13	52.89	53.09	42.29
可供出售金融资产	7.04	6.98	1.07	1.06
长期应收款	5.33	5.33	6.31	6.22
长期股权投资	1.00	1.04	0.41	0.20
投资性房地产	23.81	24.24	12.56	0.45

发放贷款及垫款	12.12	11.00	6.18	6.47
固定资产净	0.70	0.74	0.95	0.93
在建工程	3.47	2.61	0.33	-
无形资产	0.09	0.05	1.23	0.04
商誉	0.03	0.03	0.03	0.03
递延所得税资产	0.17	0.16	0.09	0.03
其他非流动资产	4.73	5.17	4.54	1.32
非流动资产合计	58.50	57.33	33.70	16.75
资产总计	121.63	110.23	86.79	59.04
短期借款	0.40	0.28	0.25	-
公允价值计入的金融负债	1.47	1.25	-	-
应付账款	1.91	1.51	0.38	0.77
预收款项	7.32	4.31	1.13	0.05
应付职工薪酬	0.08	0.04	0.05	0.03
应交税费	0.66	0.81	0.77	0.75
其他应付款	4.28	3.44	3.09	2.02
一年内到期的非流动负债	2.46	0.68	0.09	0.07
其他流动负债	3.60	3.59	4.07	3.87
流动负债合计	22.30	16.04	9.94	7.63
长期借款	7.32	8.53	7.01	1.38
应付债券	9.83	5.96	5.96	-
长期应付款	10.51	8.93	9.91	9.79
递延收益	1.15	0.85	0.11	0.05
非流动负债合计	28.81	24.28	22.99	11.22
负债合计	51.11	40.32	32.92	18.85
所有者权益合计	70.52	69.91	53.86	40.19

资产负债结构



公司资产规模增长较快，资产结构由以流动资产为主向以非流动资产为主转变。2016年~2018年末，公司资产总额分别为59.04亿元、86.79亿元和110.23亿元，其中流动资产占比分别为71.62%、61.17%和47.99%。流动资产方面，2016年~2018年末，公司流动资产分别为42.29亿元、53.09亿元和52.89亿元。从构成来看，2018年末，公司流动资产主要由存货、其他应收款和货币资金构成，上述三项资产占流动资产的比重为90.83%。

- 1、截止 2018 年末，公司货币资金余额 2.70 亿元，主要为银行存款，其中受限资金 0.21 亿元；
- 2、其他应收款余额为 9.27 亿元，主要为与各单位的往来款，资金被占用较多，资产流动性较差；

单位名称	余额	占比
广安市前锋区财政局	3.35	36.14%
广安市前锋发展投资有限公司	2.39	25.78%
华蓥市财政局	1.48	15.97%
广安市博大房地产开发有限公司	0.77	8.31%
华蓥市工业发展区管理委员会	0.44	4.75%
合计	8.43	90.94%

- 3、公司存货余额为 36.07 亿元，其中土地使用权 26.42 亿元，15 宗系公司通过招拍挂取得，6 宗系政府无偿划拨取得，其中 21 宗土地已取得土地使用权证，19 宗土地已补缴土地出让金。土地用途主要为商服用地、商住用地等，坐落位置主要集中在代市镇和前锋区。

项目	2019 年 9 月	2018 年	2017 年	2016 年
资产负债率	42.02%	36.58%	37.94%	31.93%
流动比率	2.83	3.30	5.34	5.54
速动比率	1.03	1.02	2.29	1.97

截止 2019 年 9 月末，融资方资产负债率为 42.02%，处于较低水平，近三年间公司资产负债率整体呈上升趋势；同期流动比率与速动比率分别为 2.83、1.03，公司整体资产流动性一般，流动负债中预付款项金额较突出，对公司不构成偿债压力，公司短期偿债能力良好。

3.2 营业利润

项目	2019 年 9 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业总收入	5.07	4.51	5.03	4.65
营业收入	4.37	3.20	3.85	3.37
二、营业总成本	4.70	3.74	3.99	3.20
营业成本	3.72	2.61	3.23	2.71
营业税金及附加	0.12	0.13	0.07	0.08
销售费用	0.13	0.03	0.00	-
管理费用	0.23	0.32	0.33	0.20
财务费用	0.24	0.24	0.05	0.01
资产减值损失	0.00	0.09	0.17	0.06
其他收益	0.14	0.65	0.51	0.32
投资收益	0.25	0.20	0.09	0.04
公允价值变动收益	0.05	-0.05	0.01	-
三、营业利润	0.81	1.57	1.64	1.49
减：营业外支出	0.00	0.05	0.00	0.00
四、利润总额	0.81	1.51	1.64	1.81
减：所得税费用	0.25	0.17	0.28	0.37
五、净利润	0.55	1.34	1.36	1.45

近三年及最近一期，公司营业总收入分别为 4.65 亿元、5.03 亿元、4.51 亿元和 5.07 亿元。近几年营业总收入有所波动，主要来自于基础设施及保障房建设、金融服务及其他业务；金融服务收入是营业总收入的重要补充，但占比略有波动；2017 年实现的土地转让收入为非经常性收入，缺乏稳定性；公司其他收入主要包括资金占用费、商品销售费、售房费和租金等收入，在营业总收入中占比较小，近两年增幅较大主要系商品销售收入增长较多以及新增房地产销售收入所致。

公司营业利润分别为 1.49 亿元、1.64 亿元、1.57 亿元和 0.81 亿元，净利润分别为 1.45 亿元、1.36 亿元、1.34 亿元和 0.55 亿元。报告期内，公司的利润水平呈现一定的波动态势。

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施及保障房建设	2.09	46.35%	2.09	41.55%	3.09	66.50%
建筑施工	1.45	32.16%	-	-	-	-
金融服务	1.34	29.12%	1.17	23.36%	1.28	27.54%
土地转让	-	-	1.16	23.04%	-	-
其他	1.11	24.53%	0.61	12.04%	0.28	5.96%
营业总收入	4.51	100.00%	5.03	100.00%	4.65	100.00%

3.3 现金流量

项目	2019 年 9 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	5.95	6.78	4.16	2.70
收到的其他与经营活动有关的现金	1.96	1.97	1.76	2.92
经营活动现金流入小计	8.67	10.09	8.29	8.69
购买商品、接受劳务支付的现金	5.12	7.55	6.16	3.00
支付给职工以及为职工支付的现金	0.17	0.21	0.18	0.13
支付的各项税费	0.53	0.48	0.62	0.39
支付的其他与经营活动有关的现金	3.75	1.27	2.24	2.92
经营活动现金流出小计	9.97	14.39	10.39	9.50
经营活动产生的现金流量净额	-1.30	-4.30	-2.10	-0.81
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	3.34	2.58	2.98	10.66
投资活动现金流出小计	5.00	15.39	10.59	11.02
投资活动产生的现金流量净额	-1.66	-12.81	-7.62	-0.36
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	1.03	11.21	0.41	0.40
取得借款收到的现金	1.20	3.61	13.54	0.23
发行债券收到的现金	4.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2.36	1.68	0.25	2.60
筹资活动现金流入小计	8.59	16.49	14.20	3.23
偿还债务支付的现金	1.54	1.46	1.65	0.01
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1.18	1.73	1.06	0.48

支付其他与筹资活动有关的现金	0.74	-	0.35	-
筹资活动现金流出小计	3.47	3.18	3.06	0.49
筹资活动产生的现金流量净额	5.12	13.31	11.14	2.74
四、现金及现金等价物净增加额	2.16	-3.81	1.42	1.56

2016年~2018年，公司经营活动现金流入分别为8.69亿元、8.29亿元和10.09亿元，主要是前锋园区管委会支付的基础设施及保障房项目结算款、财政补贴、往来款等；现金收入比分别为58.01%、82.73%和150.26%，公司现金获取能力逐年提高。经营活动现金流出分别为9.50亿元、10.39亿元和14.39亿元，主要是公司支付的基础设施及保障房项目工程款以及往来款；经营性净现金流分别为-0.81亿元、-2.10亿元和-4.30亿元。公司经营性现金流持续净流出，易受项目结算款和往来款波动影响，未来存在一定的不确定性。

2016年~2018年，公司投资活动现金流入分别为10.66亿元、2.98亿元和2.58亿元，主要是公司理财产品形成的现金流入；投资活动现金流出分别为11.02亿元、10.59亿元和15.39亿元，主要为政府易地扶贫搬迁支出和代支的政府招商引资借款等；投资性净现金流分别为-0.36亿元、-7.62亿元和-12.81亿元，投资性现金流持续净流出。

2016年~2018年，公司筹资活动现金流入分别为3.23亿元、14.20亿元和16.49亿元，主要为股东增资及其他外部融资所取得的现金；筹资活动现金流出分别为0.49亿元、3.06亿元和3.18亿元，主要用来偿还债务本息；筹资性净现金流分别为2.74亿元、11.14亿元和13.31亿元。

2016年~2018年，公司现金及现金等价物净增加额分别为1.56亿元、1.42亿元和-3.81亿元。总的来看，公司经营性和投资性现金流均持续净流出，资金来源对股东增资及外部融资有所依赖。

4. 债务情况

截止2019年9月末，融资方有息负债合计34.11亿元，有息负债分类情况如下：

负债类型	金额	占比
租赁融资	10.55	30.93%
债券融资	9.83	28.82%
银行借款	8.50	24.92%
信托借款	2.00	5.86%
其他	3.23	9.47%
合计	34.11	100.00%

公司融资能力一般，主要债务来源于租赁融资，此外报告期内信托借款仅有一笔长安信托借款规模为2亿元于2019年末到期。根据披露情况统计到融资方在项目存续期间内有息负债到期情况如下：

年份	2019 (9月~)	2020	2021	2022
到期债务	2.00	4.45	3.47	2.60

5. 融资方评价

融资方广安金财投融资(集团)有限责任公司由广安市政府国有资产监督管理委员会直接控股，公司成立较晚，

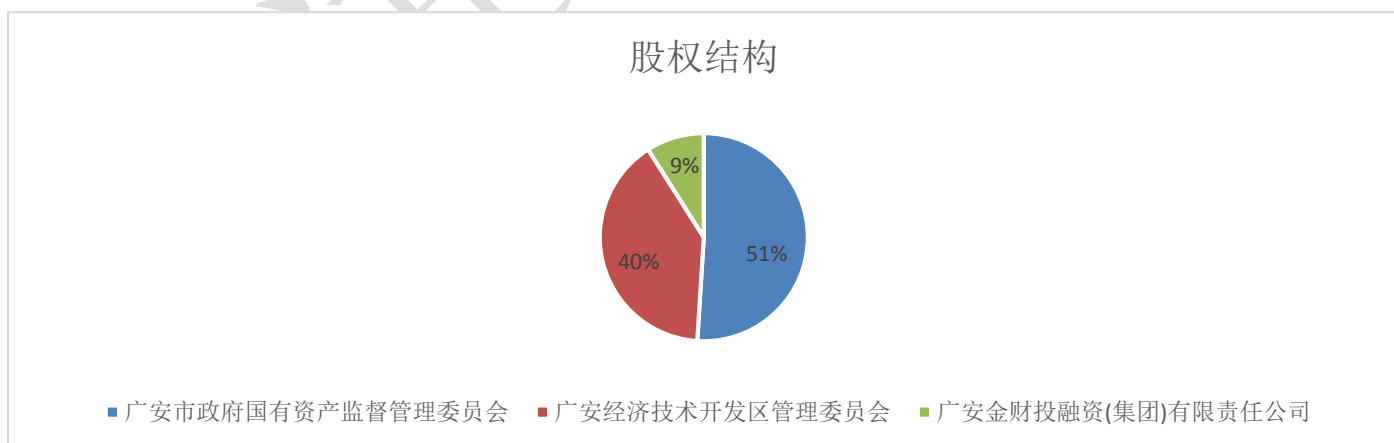
项目报告期内公司发展迅速。从资产结构来看公司资产流动性一般，兑现内力较弱，但期末公司资金相对充足；营业收入方面公司收入能力存在波动，主要来自于基础设施及保障房建设、金融服务及其他业务，盈利能力良好；公司融资能力一般，报告期末有息负债结构较为简单，债务质量较差，但项目存续期间内有息负债到期规模较小。综上所述，判断融资方延期兑付风险为中等偏低。

四、担保方

1. 基本情况

企业名称	广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司
主体评级	AA
法定代表人	马宏元
注册资本	1 亿元
注册日期	2011/03/31
统一社会信用代码	91511600570746576E
注册地址	四川省广安市石滨路广安经济技术开发区综合服务大楼
经营范围	投资与资产管理，社会经济咨询，技术推广服务，科技中介服务，技术检测，仓储服务，市政公用工程，房屋建筑工程，土地整治与开发，农业技术开发与服务，农业观光旅游，建材销售（不含危化品），房屋租赁，房地产开发。（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）
实际控制人	广安市政府国有资产监督管理委员会
是否名单内	否

2. 股权结构

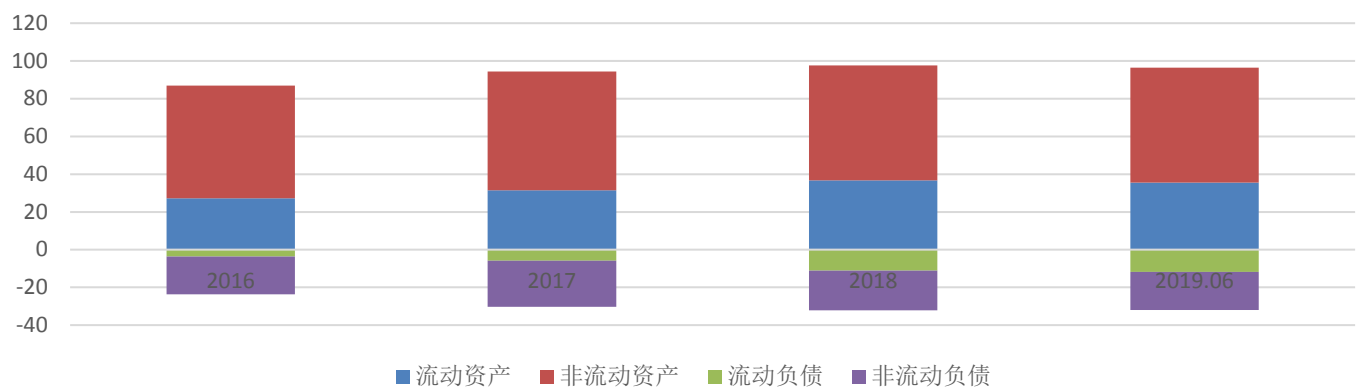


3. 财务状况

3.1 资产负债

项目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
货币资金	3.24	4.65	8.93	7.26
应收账款	16.44	17.11	10.00	8.08
预付款项	0.32	0.46	0.46	-
其他应收款	5.99	5.63	4.87	4.65
存货	9.52	8.75	7.23	5.76
其他流动资产	0.00	0.03	0.04	1.50
流动资产合计	35.51	36.64	31.52	27.24
可供出售金融资产	0.70	0.70	0.09	-
长期股权投资	0.36	0.36	0.06	-
投资性房地产	59.57	59.57	59.56	59.53
固定资产	0.27	0.28	3.20	0.09
非流动资产合计	60.91	60.92	62.91	59.62
资产总计	96.42	97.56	94.43	86.87
短期借款	0.19	0.04	0.05	-
应付账款	0.84	1.79	0.18	-
预收款项	-	0.04	0.01	-
应交税费	3.84	3.86	2.77	2.38
其他应付款	5.64	2.46	2.85	1.22
一年内到期的非流动负	1.36	2.98	-	-
流动负债合计	11.87	11.17	5.86	3.61
长期借款	3.13	3.13	3.87	-
应付债券	5.50	5.50	14.84	16.81
长期应付款	10.69	11.55	5.00	2.54
递延所得税负债	0.77	0.77	0.77	0.76
非流动负债合计	20.10	20.96	24.48	20.11
负债合计	31.97	32.13	30.34	23.72
所有者权益合计	65.52	65.43	64.10	63.14

资产负债结构



2016-2018年，公司资产规模逐年增长。2018年末，公司资产总额97.56亿元，较2017年末增长3.31%。资产构成上，2018年末，流动资产占比37.55%，非流动资产占比62.45%，公司资产以非流动资产为主，主要是土地资产。

总体看，公司资产规模较大，但主要由土地资产和应收款项构成，整体资产流动性较弱。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

- 1、截止2018年末，公司货币资金余额为4.65亿元，占流动资产12.69%，无资金受限情况；
- 2、2018年末，公司应收账款账面价值为17.10亿元，占总资产的17.54%。基于2018年公司主营业务回笼资金情况不佳，应收账款同比增长70.37%，增幅较大。应收账款主要为应收经开区管委会的土地整治费、工程代建费共计14.57亿元，占总应收账款总额的85.14%；
- 3、截至2018年末，公司其他应收款账面价值为5.63亿元，占总资产的5.77%。其中主要系为经开区管理委员会的代垫工程款，其他应收款规模较大，且回收时间存在不确定性；

单位名称	余额	占比
广安经开区委员会	4.66	82.80%
广安经济开发区财政局	0.94	16.71%
广安鑫隆智能科技有限公司	0.02	0.30%
合计	5.62	99.81%

- 4、公司存货规模有所增长，截至2018年末存货账面价值为8.75亿元，同比增长21.71%，占总资产的8.97%。组成结构上，公司存货主要由开发成本及土地使用权构成，其中开发成本6.42亿元、土地使用权2.26亿元，已抵押土地1.52亿元。

科目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
资产负债率	33.16%	32.93%	32.13%	27.31%
流动比率	2.99	3.28	5.38	7.55
速动比率	2.16	2.45	4.07	5.95

截止2019年6月末，担保方资产负债率为33.16%，公司近几年资产负债率较为平稳，期末公司资产负债率处于极低水平，公司长期偿债能力较强；同期流动比率与速动比率分别为2.99、2.16，两项偿债能力指标均表现良好，报告期末公司货币资金仍呈持续减少状态，但相较公司规模及流动负债规模，公司资金仍较为充足，短期偿债能力良好。

3.2 营业利润

项目	2018年	2017年	2016年
一、营业总收入	2.88	2.24	2.55
二、营业总成本	3.06	2.14	2.12
营业成本	2.38	2.07	2.08
营业税金及附加	0.49	0.01	0.01
管理费用	0.11	0.06	0.04

财务费用	0.08	-0.01	-0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.01	0.03	0.03
投资收益	-0.01	-0.00	0.01
资产处置收益	1.42	-	-
其他收益	0.59	1.17	-
三、营业利润	1.83	1.30	0.46
加：营业外收入	0.00	0.00	0.98
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	1.82	1.29	1.44
减：所得税费用	0.46	0.33	0.36
五、净利润	1.36	0.97	1.08

2016至2018年，公司分别实现营业收入2.55亿元、2.24亿元和2.88亿元。2018年末，营业收入2.88亿元，同比增长28.75%。营业收入构成上，近年公司营业收入主要为工程代建及销售货物所取得的收入。公司其他收入主要为房屋出租收入、利息收入。考虑到公司在建代建项目较多，未来工程代建收入仍有一定持续性。总体来看，工程代建业务为公司主要收入来源，2018年工程代建收入同比增长10.47%，占营业收入的比重为68.47%。

2018年，公司获得政府补贴收入0.59亿元，主要用于补充流动资金及日常经营中的项目建设，占当期利润总额的32.10%。政府补助一定程度提升了公司的利润水平，公司盈利能力有所增强。

3.3 现金流量

项目	2018年	2017年	2016年
一、经营活动产生的现金流			
销售商品、提供劳务收到的现金	0.80	0.41	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	0.65	8.58	1.51
经营活动现金流入小计	1.46	8.99	1.51
购买商品、接受劳务支付的现金	1.80	2.70	1.53
支付给职工以及为职工支付的现金	0.05	0.04	0.01
支付的各项税费	0.14	0.06	0.00
支付其他与经营活动有关的现金	0.16	3.98	1.21
经营活动现金流出小计	2.16	6.77	2.75
经营活动产生的现金流量净额	-0.70	2.22	-1.24
二、投资活动产生的现金流：			
投资活动现金流入小计	0.00	4.44	1.75
投资活动现金流出小计	0.86	6.27	5.31
投资活动产生的现金流量净额	-0.86	-1.83	-3.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	0.00	0.01	0.01
取得借款收到的现金	1.06	4.22	6.87
收到其他与筹资活动有关的现金	7.19	8.40	3.73
筹资活动现金流入小计	8.25	12.62	10.60
偿还债务支付的现金	8.21	2.30	-

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1.48	1.18	0.71
支付其他与筹资活动有关的现金	1.28	7.87	0.80
筹资活动现金流出小计	10.97	11.35	1.51
筹资活动产生的现金流量净额	-2.72	1.27	9.10
四、现金及现金等价物净增加额	-4.28	1.67	4.30

2016年、2017年、2018年，公司经营活动现金流入分别1.51亿元、8.58亿元和0.65亿元，为收到其他与经营活动有关的现金，其中政府补贴收入占比较高；经营活动现金流出分别为2.75亿元、6.77亿元和2.15亿元，主要为支付其他与经营活动有关的现金，包涵管理费用付现、单位往来款。公司经营活动现金流净额分别为-1.24亿元、2.22亿元和-0.70亿元。

2016年至2018年，公司投资活动现金流入分别为1.74亿元、4.44亿元和20万，主要为收回投资、取得投资收益收到的现金。同期公司投资活动现金流出分别为22.78亿元、25.02亿元和5.45亿元，主要为取得投资收益收到的现金。同期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-3.561亿元、-1.83亿元和-0.86亿元。

2016年至2018年，公司筹资活动现金流入分别为10.6亿元、12.62亿元和8.25亿元，主要为收到其他与筹资活动有关的现金；筹资活动现金流出分别为1.5亿元、11.35亿元和10.97亿元，主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。同期，筹资活动产生的现金流量净额分别为9.10亿元、1.27亿元和-2.72亿元。

4. 债务情况

截止2019年末，担保方有息负债合计11.97亿元，有息负债分类情况如下：

负债类型	金额	占比
银行借款	3.79	31.66%
债券融资	5.50	45.95%
信托借款	1.43	11.95%
其他	1.25	10.44%
合计	11.97	100.00%

根据披露信息，统计到担保方有息负债到期情况如下：

年份	2020	2021	2022
金额	4.93	1.30	0.29

5. 担保方评价

担保方广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司有广安国资委控股，但公司实际为广安经济开发区园区平台，且与园区管委会往来频繁。公司资产结构较差，流动性十分有限，大量投资性房地产长期持有；经营活动方面公司主要承担广安经济开发区内的建设，营业收入规模小，但几年间收现率均处于低水平，存在一定问题；公司融资收到地方较多支持，其中广安金财与广安交投为公司做担保的情况频繁，担保方规模小，融资能力仍有所不足，项目存续期间任面临一定资金压力。综上所述，判断担保方自身延期兑付风险不高，但对本项目的保障作用十分有限。

五、 抵押物

根据本信托计划的信托要素，华菱发投以其名下位于华菱市溪口镇觉庵村的 1 宗国有建设用地使用权为借款人的还款义务提供抵押担保。

根据华菱发投相关工作人员的说明，抵押物原为华菱发投所使用的土地和房产，经华菱市国土资源局要求划拨转出让和变更土地使用权条件补缴土地出让金后，华菱发投于 2018 年 7 月 15 日取得不动产权证，并于 2018 年 12 月 25 日补签《国有建设用地使用权出让合同》。抵押物的基本信息如下表：

权利人	华菱市发展投资集团有限公司
权证号	川（2019）华菱市不动产权证第 0000055 号
坐落	华菱市溪口镇觉庵村
权利类型	国有建设用地使用权
用途	城镇住宅用地、其他商服用地
宗地面积	208587 m ²
用途	商业、住宅用地
出让年期	商业 40 年、住宅 70 年
土地终止日期	商业 2058 年 7 月 15 日止、住宅 2088 年 7 月 15 日止
出让价款	39103.62 万元
评估土地单位面积地价	2239 元/平方米
评估土地总价	46696.05 万元

根据宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司于 2019 年 12 月 06 日出具的《土地估价报告预估单》（京宝业恒{2019}房预评字第 050 号），土地估价合计 46696.05 万元。



六、 总结

广安，四川省地级市，位于四川省东北部，是四川省唯一的“川渝合作示范区”和距离重庆主城区最近的地级市，纳入了重庆 1 小时经济圈。广安市政府财政收入能力一般，收入质量较差但仍在不断优化，财政收支平衡性较差。地方政府财政实力一般，公开债务规模高，偿债压力略高。

融资方广安金财投融资(集团)有限责任公司由广安市政府国有资产监督管理委员会直接控股，公司成立较晚，项目报告期内公司发展迅速。从资产结构来看公司资产流动性一般，兑现内力较弱，但期末公司资金相对充足；营业收入方面公司收入能力存在波动，主要来自于基础设施及保障房建设、金融服务及其他业务，盈利能力良好；公司融资能力一般，报告期末有息负债结构较为简单，债务质量较差，但项目存续期间内有息负债到期规模较小。综上所述，判断融资方延期兑付风险为中等偏低。

担保方广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司有广安国资委控股，但公司实际为广安经济开发区园区平台，且与园区管委会往来频繁。公司资产结构较差，流动性十分有限，大量投资性房地产长期持有；经营活动方面公司主要承担广安经济开发区内的建设，营业收入规模小，但几年间收现率均处于低水平，存在一定问题；公司融资收到地方较多支持，其中广安金财与广安交投为公司做担保的情况频繁，担保方规模小，融资能力仍有所不足，项目存续期间任面临一定资金压力。综上所述，判断担保方自身延期兑付风险不高，但对本项目的保障作用十分有限。

本项目融资方自身情况良好，短期偿债能力稳定，项目存续期间到期债务较少；担保方仍处于发展过程中，持续受到外部支持，未来仍存在一定资金需求，对项目保障作用有限；项目由标的公司提供抵押物，位于华蓥市溪口镇觉庵村，地理位置差，抵押物流动性十分有限。综上所述，判断本项目延期兑付风险为中等偏低。